### Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт»

Адрес: 432030 г., Ульяновск, ул. Ипподромная, д.13 б Телефон (8422) 27-26-68 E-mail: <u>ul.expert@mail.ru</u> ИНН 7327061036 КПП 732501001

#### **AKT**

государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин», расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21

г. Ульяновск, г. Оренбург, г. Пенза, г. Москва

«11» мая 2021 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 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 15.07.2009 г. № 569

Дата начала проведения экспертизы	19.04.2021 г.
Дата окончания проведения экспертизы	11.05.2021 г.
Место проведения экспертизы	г. Ульяновск, г.Оренбург, г. Пенза, г.Москва
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью
	«Средневолжское предприятие
	Спецпроектреставрация», ИНН/КПП
	7326055664/732601001, ОГРН 1177325010752
	(юр. адрес: 432012, Ульяновская область, город
	Ульяновск, Локомотивная улица, дом 62а)

Сведения об организации, проводящей экспертизу:

Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт» (Далее - ООО «Эксперт»)	Адрес: 432030, г. Ульяновск, ул. Ипподромная, д.136, Телефон (8422) 27- 26-68 E-mail: ul.expert@mail.ru ИНН 7327061036 КПП 732501001, ОГРН1125835007308 едения об экспертах.	
Состав экспертной комиссии		
Председатель экспертной комиссии:		
Фамилия, имя и отчество	Смирнов Станислав Евгеньевич	
Образование	высшее, Новосибирский инженерно-строительный	
	институт	
Специальность	Архитектура, диплом Ш № 563355	
Ученая степень (звание)	Нет	
Стаж работы	44 года	
Место работы и должность	Член научно-методического совета по сохранению объектов культурного наследия Министерства культуры, общественных и внешних связей Оренбургской области, ООО «Эксперт» - эксперт	
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16.01.2020 г. № 63:  - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;  - документы, обосновывающие включение объектов	

	культурного наследия в реестр;
	- документы, обосновывающие изменение категории
	историко-культурного значения объекта культурного наследия;
	- документы, обосновывающие исключение объектов
	культурного наследия из реестра;
	- проекты зон охраны объекта культурного наследия.
Ответственный секретарь экспертн	юй комиссии:
Фамилия, имя и отчество	Месечан Элеонора Игоревна
Образование	высшее, Пензенский инженерно-строительный институт
Специальность	Архитектура, диплом КВ № 559247
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	34 года
Место работы и должность	Главный инженер проектов ООО «Проектная фирма
-	Корат», ООО «Эксперт» - эксперт
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по	приказ Министерства культуры Российской Федерации
аттестации экспертов на проведение	от 25.08.2020 № 996. Объекты экспертизы: - выявленные объекты культурного объекты
экспертизы с указанием объектов	культурного наследия в целях обоснования
экспертизы с указанием объектов	целесообразности включения данных объектов в
экепертизы	реестр;
	- документы, обосновывающие включение объектов
	культурного наследия в реестр;
	- документация или разделы документации,
	обосновывающие меры по обеспечению сохранности
	объекта культурного наследия, включенного в реестр,
	выявленного объекта культурного наследия либо
	объекта, обладающего признаками объекта
	культурного наследия, при проведении земляных,
	мелиоративных, хозяйственных работ указанных в
	настоящей статье работ по использованию лесов и
	иных работ в границах территории объекта
	культурного наследия либо на земельном участке,
	непосредственно связанном с земельным участком в
	границах территории объекта культурного наследия;
	- документация, обосновывающая границы защитной
	зоны объекта культурного наследия;
	- проектная документация на проведение работ по
	сохранению объектов культурного наследия;
	- проекты зон охраны объекта культурного наследия
Член экспертной комиссии	, , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
Фамилия, имя, отчество	Муштаков-Лентовский Сергей Евгеньевич
Образование	высшее, ГОУ ВПО «Пензенский государственный
_	педагогический университет им. В.Г. Белинского»
Специальность	История
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	15 лет
Место работы, должность	ООО НПРП «Симаргл», руководитель проекта, ООО
· //·	«Эксперт» - эксперт
Реквизиты решения Министерства	Приказ Министерства культуры Российской
культуры Российской Федерации	Федерации от 26.11.2019 № 1828. Объекты
по аттестации эксперта	экспертизы:
на проведение экспертизы	- выявленные объекты культурного наследия в целях
с указанием объектов экспертизы	обоснования целесообразности включения данных
1	1

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;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия.

## Информация об ответственности экспертов за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательство Российской Федерации:

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия экспертов ООО «Эксперт», в составе: председатель комиссии Смирнов Станислав Евгеньевич; ответственный секретарь Месечан Элеонора Игоревна и член комиссии Муштаков-Лентовский Сергей Евгеньевич, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 28, 29, 30, 32, 33, 34 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ) и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

#### Отношения экспертов и Заказчика экспертизы.

Настоящим подтверждаем, что эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком экспертизы (его должностными лицами или работниками);
  - не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком (его должностными лицами или работниками, а также заказчик (его должностное лицо или работник) не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед экспертами;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) 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.

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (действующая редакция);
  - Земельный кодекс Российской Федерации;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569;
- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;
- Закон Ульяновской области от 09.03.2006 № 24-3О «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ульяновской области»:
- Постановление Правительства Ульяновской области от 13.05.2020 № 243-П «Об утверждении границ и режима использования территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения, расположенных на территории Ульяновской области»;
- Постановление Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 № 256-П «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск», режимах использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон»;
- Постановление Правительства Ульяновской области от 22.07.2014 № 312-П «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Техническое задание на выполнение работ по разработке зон охраны объектов культурного наследия, утвержденное Начальником управления по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области от 2021 г.

В работе были учтены и использованы материалы ранее разработанной градостроительной документации:

- Генеральный план г. Ульяновска, утвержденный решением Ульяновской Городской Думы от 27.06.2007 № 83;
- Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск», утвержденные решением Ульяновской Городской Думы от 13.10.2004 № 90.

### Объект экспертизы.

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин», 1906 г. расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия» (шифр: 180/220) (Далее Проект).

#### Цель экспертизы.

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин» (Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Набережная р. Симбирки, д. 21), режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

### Перечень документов, представленных для проведения экспертизы:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин», 1906 г. расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия» (шифр: 180/2020) в электронном виде.

### Заказчик разработки проектной документации.

Общество с ограниченной ответственностью «Симбирскремдизель» (ООО «Симбирскремдизель») ОГРН 1027301486464; ИНН/КПП 7327021643/732701001; Юридический адрес: 432029, Ульяновская область, город Ульяновск, Жигулевская улица, 40а.

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

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

### 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:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин», 1906 г. расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия» (шифр: 180/2020) разработана в 2021 году ООО «Средневолжское предприятие Спецпроектреставрация» в следующем составе:

Обозначение	Наименование		
(шифр: 180/2020-ПР)	Том 1. Раздел І. Предварительные работы		
	Исходно-разрешительная документация (с приложениями)		
	Предварительные работы		
	1. План (графическая схема) места расположения объекта культурного наследия «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин», 1906 г., расположенного по адресу: г. Ульяновск, Набережная реки Симбирки, 21		
	2. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории		
	3. Анализ действующей градостроительной документации		

	4. Схема землепользования	
(шифр:	Том 2. Раздел 2. Историко- культурные исследования	
180/2020-НИ)	(материалы по обоснованию)	
,	Часть 1. Пояснительная записка	
	1.1. Введение	
	1.2. Цели и задачи проекта зон охраны	
	1.3. Основные термины и определения	
	1.4. Правовая основа проекта зон охраны	
	1.5. Концепция проекта зон охраны	
	Часть 2. Историко-культурные исследования	
	2.1. Сведения об объекте культурного наследия	
	2.2. Историческая справка	
	2.3. Анализ этапов развития планировочной структуры г. Ульяновска 2.4. Анализ действующей градостроительной документации	
	Y 1 1 Y	
	2.5. Историко-градостроительные исследования	
	2.6. Историко-архитектурные исследования	
	2.7. Сведения о расположенных в границах территории проектирования	
	других объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны,	
	выявленных объектах, объектах археологического наследия.	
	2.8. Историко-культурный опорный план	
	Часть 3. Натурные исследования	
	3.1. Сведения о визуальном восприятии Объекта культурного наследия с	
	основных видовых точек и смотровых площадок	
	3.2. Сведения о композиционной связи с Объектом культурного наследия	
	природного ландшафта, расположенного в границах проектируемых зон, а	
	также о сочетании в нём определенных типов рельефа местности, водных	
( 1	объектов, почв, растительности	
(шифр:	Том 3. Раздел 3. Проект зон охраны	
180/2020-3O)	(итоговая часть)	
	Раздел І. Текстовые материалы	
	Часть 1. Пояснительная записка	
	1.1. Введение	
	1.2. Цели и задачи проекта зон охраны	
	Часть 2. Проектные предложения	
	2.1. Установление и описание границ зон охраны Объекта	
	2.2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к	
	градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта	
	2.2.1. Особые режимы использования земель и земельных участков и	
	требования к градостроительным регламентам в границах зоны ОЗР	
	2.2.2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к	
	градостроительным регламентам в границах зон ЗРЗ Р-2	
	2.2.3. Режимы использования земель и земельных участков и требования к	
	градостроительным регламентам в границах зон ЗРЗ Р-5	
	Раздел ІІ. Графические материалы	
	I Vomme recovery port expenses and are supplied to the configuration of	
	Карта границ зон охраны объекта культурного наследия (памятника	
	истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом, где жил	
	истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин», 1906 г. расположенного по адресу: Ульяновская	
	истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин», 1906 г. расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21	
	истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин», 1906 г. расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21  Режимы использования земель и земельных участков и требования к	
	истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин», 1906 г. расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21	

Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр):

Наименование объекта: Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин.

Время возникновения объекта, а также связанных с ним исторических событий: 1906 г.

Местонахождение (адрес) объекта: Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Набережная р. Симбирки, д. 21.

Категория историко-культурного значения: Местного (муниципального) значения.

Вид объекта культурного наследия: Памятник (истории).

Регистрационный номер: 731510248070004.

Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры или о включении объекта в реестр: Постановление Правительства Ульяновской области от 22.07.2014 № 312-П «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Номер и дата принятия органом государственной власти решения об утверждении границ территории объекта культурного наследия: Границы территории Объекта культурного наследия не установлены.

Объект располагается в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск», утвержденных Постановлением Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 № 256-П (с последующими изменениями).

### Краткие исторические сведения об объекте культурного наследия.

Симбирск основан по Указу царя Алексея Михайловича окольничим Богданом Хитрово в 1648 году как крепость Симбирск, с целью защиты восточных границ Русского царства от набега кочевых племён - ногайских татар. Крепость располагалась на правом берегу Волги, в центре крепости находился рубленый город (Кремль)

- В 1780 году учреждается Симбирское наместничество, а в 1796 году город становится центром губернии.
- В начальный период существования города его планировка характеризовалась расположением деревянной крепости и направлением основных дорог, радиально расходящихся от крепости в разные стороны (на Москву, Саратов и Казань), вдоль которых формировалась жилая застройка.
- В 1780 году был составлен регулярный план города. 1796 году город становится центром губернии. В центре Симбирска в начале XIX века были построены Троицкий и Николаевский соборы. От Троицкого собора вдоль улицы Московской (ныне ул. Ленина), служившей западным радиусом от крепости, размещались Вознесенский собор и Богоявленская церковь.

План 1780 г. имел достаточно сложную структуру. Он объединил в себе радиальную и прямоугольную системы планировки, что было характерно для многих русских городов. Последовавшие за ним официальные планы города, принятые в 1843, 1866 и 1887 гг., последовательно развивали заложенные в нем решения.

Симбирск неоднократно страдал от пожаров. Пожар 1864 г. нанес Симбирску огромный ущерб. В течение девяти дней сгорел почти весь город, уцелела едва ли одна четвертая его часть, не затронутая пожаром, сохранила усадебный принцип жилой застройки.

Дореволюционный Симбирск называли "дворянским" городом. Самая лучшая и богатая его часть была расположена на Венце, где находились соборы, губернские административные учреждения, учебные заведения, частные особняки, общественные сады и бульвары. Рядом располагалась оживленная торговая часть города с центром в гостином дворе. На городских окраинах жили в основном бедняки.

В 1898 году через Симбирск была проложена железная дорога, в 1913 году появилась электростанция, в октябре 1916 года был введен в эксплуатацию крупный железнодорожный мост через Волгу.

В 1924 году Симбирск был переименован в Ульяновск.

В 1950-60-х гг. в городе были созданы многие крупные промышленные предприятия, действующие до сих пор, открыт аэропорт. В советские времена отношение к Ульяновску было особым: здесь родился и прожил первые 17 лет своей жизни Владимир Ильич Ульянов-Ленин.

В конце 1960-х годов в связи с подготовкой к празднованию 100-летия со дня рождения

В.И.Ленина были построены архитектурные сооружения, определяющие до настоящего времени внешний вид Ульяновска: Ленинский Мемориал - памятник, музей и культурный центр

Историческим центром города является территория, соответствующая границам города до 1917 г. Анализ развития планировочной структуры города Ульяновска, показал, что историческая планировка города имеет высокую степень сохранности, поскольку не нарушены исторические направления основных улиц, ограничивающих исследуемую территорию, расположенную в границах кварталов:

- ул. Набережная р. Свияги, ул. Набережная р. Симбирки (бывшая р.Симбирка, ул. Шевченко (бывшая Большая Конная);
- ул. Ленина, ул. 12 Сентября, ул. Льва Толстого (бывшая Покровская), ул. Набережная р. Свияги.

Остались неизменными их исторические красные линии, а также хорошо читаются границы исторических усадеб на исследуемой территории. При осуществлении современного землеотвода исторические красные линии в границах рассматриваемых кварталов сохраняются.

Формирование рассматриваемых кварталов, расположенных в западной части исторического центра города, в Ленинском районе г. Ульяновска началось еще в XIX в. Историческими границами кварталов были: русло р. Симбирки, ул. Набережная р. Свияги, ул. Шевченко (ранее ул. Большая Конная), ул. Льва Толстого (ранее ул. Покровская), ул. Ленина (ранее ул. Московская).

Градостроительное наполнение исследуемого квартала представляет собой индивидуальные жилые дома.

Разработчиками представлена <u>Историческая справка на объект культурного наследия</u> местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин», 1906 г. расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21.

Объект по своей типологии представляет жилой дом.

Деревянный одноэтажный дом под двускатной крышей расположен на северной стороне улицы Набережная р. Симбирки (историческое название улицы сохранилось) Главным фасадом дом ориентирован на юг.

Дом построен в последней четверти 19 веке. С 1906 по 1910гг. здесь жил педагог и писатель Гавриил Никитич Потанин (1823-19101). Г. И. Потанин родился в г. Симбирске в мещанской семье, учился в Симбирской гимназии, был домашним учителем будущего поэта - сатирика Д.А. Минаева, племянником И. А. Гончарова. В 1847-1871 гг. работал преподавателем в учебных училищах г. Самары и г. Бугульмы, в гимназии г. Петербурга, инспектором народных училищ в Витебской губернии. Автор антикрепостнического романа «Крепостное право» автобиографических повестей «Год кивки», «Штатный смотритель». С 1871 года Г. Н. Потанин с семьёй жил в г. Симбирске.

### Архитектурно-композиционное описание Объекта культурного наследия.

К первоначальному одноэтажному рубленому в обло срубу, дополненному со стороны северного фасада прирубом, со стороны восточного фасада примыкают дощатый пристрой сеней под односкатной кровлей и современный оштукатуренный пристрой из силикатного кирпича под односкатной кровлей. Сени имеют выход на улицу и во двор. Крыльцо в четыре ступени ведёт ко входу со стороны главного фасада, который оформлен двупольными филёнчатыми дверями и двускатным навесом на кронштейнах, декорированным краевой и навесной резьбой. Главный фасад в три окна обшит горизонтально направленной доской, тимпан фронтона — вертикальной, фигурно вырезанной в нижней части; в подоконном пространстве - «ёлочкой». Прямоугольные окна с двухстворчатыми ставнями обрамлены наличниками, а выпусками и краевой резьбой, сандрики и пространство между окнами в верхней части украшены пропильной резьбой (в настоящее время наличники сняты). Выпуски сруба обшиты диагонально направленной доской. Окна со стороны северного фасада обрамлены рамочными наличниками с выпусками декорированными накладной резьбой и завершёнными сандриками с краевой резьбой.

Сведения об Объектах культурного наследия, выявленных Объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны Объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования.

Авторы проекта представили следующую информацию об объекте культурного наследия расположенного в границах проектирования:

Наименование объекта: «Дом, где жил изобретатель - Е.Е.Горин».

Время возникновения объекта, а также связанных с ним исторических событий: **1910 – 1922** гг.

Местонахождение (адрес) объекта: **Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Набережная** р. Симбирки, д. 23.

Категория историко-культурного значения: Местного (муниципального) значения.

Вид объекта культурного наследия: Памятник (истории).

Регистрационный номер: 731510248110004.

Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры или о включении объекта в реестр: Постановление Правительства Ульяновской области от 22.07.2014 № 312-П «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Номер и дата принятия органом государственной власти решения об утверждении границ территории объекта культурного наследия: **Границы территории Объекта культурного наследия не установлены.** 

Объект располагается в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск», утвержденных Постановлением Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 № 256-П (с последующими изменениями).

Материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории населенного пункта, в отношении которого проведены историко-культурные исследования.

Авторами Проекта представлена информация о том, что исследуемая территория включена в «Проект зон охраны объектов культурного наследия муниципального образования «Город Ульяновск», выполненного ООО «Симбирскпроект» в 2009 г., на основании которого принято Постановление Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 г. № 256-П «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск», режимах использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон». По данным графического приложения к Постановлению Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 № 256-П объект располагается в 3РЗ Р-2 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия регионального или муниципального значения.

#### Общие сведения о Проекте.

Основой Проекта зон охраны объекта культурного наследия являются комплексные историко-культурные исследования.

В Томе I Раздел I «Предварительные работы» Разработчиками представлены копии исходно-разрешительной документации.

Текстовая часть раздела содержит Аннотированный список объектов культурного наследия, а также Аннотированный список исторически ценных градоформирующих объектов, расположенных на исследуемой территории. Списки содержат перечни объектов ценной исторической застройки, объектов исторической застройки, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

Выполнен анализ действующей градостроительной документации. В соответствии решением Ульяновской городской Думы от 26.06.2007 № 83 «Об утверждении генерального плана города Ульяновска рассматриваемый квартал отнесён к общественной застройке центров с сопутствующей жилой застройкой.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа — муниципального образования «город Ульяновск», утвержденными Решением Ульяновской городской Думы от 13.10.2004 № 90 рассматриваемая территория, на которой располагается объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин» отнесена к зоне охраны объектов культурного наследия.

В границах рассматриваемой территории действуют требования Постановления Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 № 256-П «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск», режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах данных зон».

В настоящее время на рассматриваемой проектом территории выделена 3Р3 Р-2 (участок 1) - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения.

В графической части раздела приведена схема землепользования в проектируемом квартале с расположением объекта культурного наследия «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин».

В Томе 2 Разделе 2 «Историко-культурные исследования» в пояснительной записке разработчиком Проекта сформулирован понятийный аппарат — используемые термины и определения. Дано описание проведенных историко-архивных и библиографических исследований, историко-архитектурных исследований, историко-градостроительных исследований и натурных исследований, включающих ландшафтно-визуальный анализ.

Приведены сведения и данные об объекте культурного наследия из реестра, выполнен краткий историко-градостроительный анализ развития территории города Ульяновска (до 1924 г. - Симбирск), его градостроительной документации.

Представлены основные учетные данные по объекту культурного наследия, нормативные и правовые акты, касающихся данного Объекта, описание зон, уже установленных на рассматриваемой территории; краткая историческая справка и архитектурное описание иных объектов культурного наследия и исторически ценных градоформирующих объектов на проектируемой территории. Исторические сведение дополнены материалами исторической фотофиксации, фрагментами исторических планов, схемы и чертежи, необходимые для обоснования принятых проектных решений.

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

Материалы сопровождаются графическими приложениями.

На основании произведенных исследований Разработчиками выполнены:

- ландшафтно-визуальный анализ с установлением фактического бассейна видимости Объекта, включая фотофиксацию со всех основных планировочных узлов;
  - исследована документация градостроительного планирования города Ульяновск;
  - определены главные точки визуального восприятия Объекта.

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

- обеспечения условий сохранения восприятия Объекта в наиболее ценных видах;
- сохранения традиционных приемов формирования историко-градостроительной среды Объекта (в том числе ее объемно-пространственных, масштабных, типологических, планировочных и архитектурно-художественных характеристик) в зонах преемственного развития:
- обеспечения условий сохранения и восстановления традиционных условий зрительного восприятия Объекта в системе городских пространств, а также с учетом линий градостроительного регулирования сформулированы выводы по результатам комплексных исследований, в том числе обоснование состава зон, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам.

Для выявления условий обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории проведены натурные исследования территории в пределах видимости объекта культурного наследия в городской среде и оценка влияния элементов городской среды окружающей территории на восприятие объекта культурного наследия. В результате данных исследований разработчиком проекта были подготовлены схемы ландшафтно-визуального анализа. Также сформулированы выводы по результатам комплексных исследований, в том числе обоснование состава зон, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам.

Том 3. Раздел 3. «Проект зон охраны (итоговая часть)» представлены утверждаемые материалы проекта, в том числе дается графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон.

Экспертная комиссия отмечает, что проектные материалы данного тома сформированы с учетом требований статьи 105 Земельного кодекса Российской Федерации, Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

При установлении границ зон охраны Объекта Авторы основывались на исторических границах участка и зонах видовых раскрытий в целях обеспечения целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-культурной среде. Разработчиками учтена градостроительная роль Объекта и состояние окружающей Объект историко-культурной среды.

На основании проведенных комплексных историко-культурных и градостроительных исследований и с учетом особенностей окружающей архитектурно-градостроительной среды, разработчиком проекта предлагается установить зоны охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин» (Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21) в следующем составе:

ОЗР - охранная зона объекта культурного наследия;

3Р3 Р-2 (участок 1 и участок 2) - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р-2;

3Р3 Р-3 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р-3.

3Р3 Р-5 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р-5.

В разделе дано текстовое, координатное и графическое описание границ зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин», расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21.

Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны, приведенные в приложении № 1 к настоящему заключению государственной историко-культурной экспертизы, предполагают сохранение исторической планировочной структуры территории, благоустройство территории, размещение новых объектов капитального строительства и реконструкции существующих с ограничением их высотных параметров и архитектурных характеристик.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный автором проекта анализ историкоградостроительного, историко-культурного и визуального восприятия исследуемого объекта культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с объектом, обеспечил обоснование проектных решений по установлению зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия соглашается с выводами автора проекта и подтверждает обоснованность предлагаемых проектом состава зон охраны объекта культурного наследия, границ и 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 города Ульяновска, визуальных связей и секторов обзора объекта культурного наследия.

Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам выполнены в соответствии с требованиями Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Представлен проект границ территории объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин» (Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21).

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 границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Границы зон охраны Объекта культурного наследия определены в местной системе координат (МСК-73).

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

### Обоснование вывода экспертизы.

Рассмотрев представленную на экспертизу научно-проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин», 1906 г. расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия» (шифр: 180/2020), выполненную в 2021 году ООО «Средневолжское предприятие Спецпроектреставрация», экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход Разработчиков к решению поставленной задачи обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними 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 включают 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 ландшафтновизуальному 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 авторами проекта анализ историкоградостроительного, 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 границ территорий зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин» (Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21) в составе: ОЗР - охранная зона объекта культурного наследия; ЗРЗ Р-2 (участок 1) - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р-2 (участок 1); ЗРЗ Р-2 (участок 2) - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р-2 (участок 2); ЗРЗ Р-3 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р-3; ЗРЗ Р-5 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Р-5; режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин» (Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21), представленных в составе научно-проектной документации: «Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин», 1906 г. расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия» (шифр: 180/2020), разработанной 2021 году 000«Средневолжское Спецпроектреставрация», **СООТВЕТСТВУЮТ** (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с подпунктами «а», «б» и «в» пункта 26 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, к настоящему заключению прилагаются:

- 1. Приложение 1. Карта границ зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин» (Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21).
- 2. Приложение 2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин» (Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21).
- 3. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин» (Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21).
- 4. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин» (Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21).
- 5. Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин», 1906 г. расположенного по адресу: Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия» (шифр: 180/2020) в электронном виде.

Дата оформления заключения экспертизы 11 мая 2021 г.

Председатель экспертной комиссии

С.Е. Смирнов

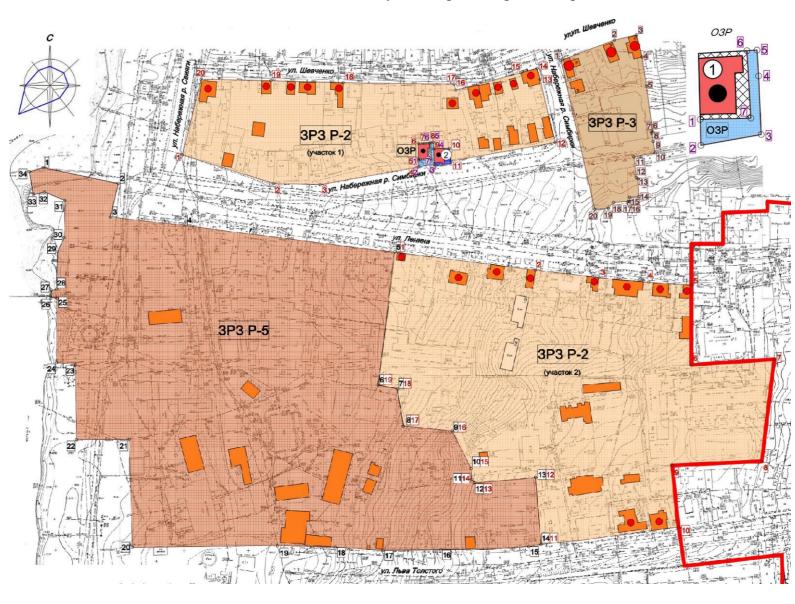
Ответственный секретарь экспертной комиссии

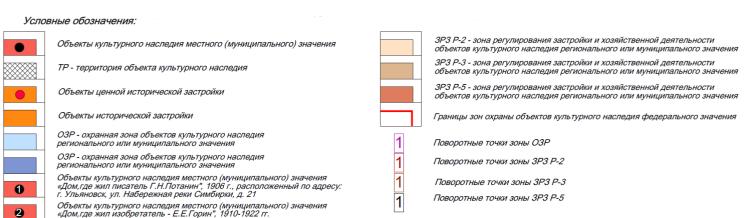
Э.И. Месечан

Член экспертной комиссии

С.Е. Муштаков-Лентовский

# Карта границ зон охраны объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин» (Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р. Симбирки, д. 21).





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

местного (муниципального) значения «Дом, где жил писатель Г.Н. Потанин» (Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Набережная р.Симбирки, д. 21)

Описание особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах охранной зоны – ОЗР.

- 1. Запрещается:
- 1.1. Снос:
- объектов культурного наследия и их частей;
- зданий и сооружений, обладающих признаками объекта культурного наследия, и их частей:
- исторических зданий и их частей без проведения государственной историко-культурной экспертизы.
- 1.2. Строительство зданий и сооружений, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.
- 1.3. Использование отдельных строительных материалов отличных от материалов, утвержденных постановлением Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 № 256-П «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск», режимах использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон».
- 1.4. Размещение на фасадах и крышах инженерного оборудования, инженерных сетей и коммуникаций.
- 1.5. Строительство (прокладка) наземным и надземным способом инженерных сетей и коммуникаций.
  - 1.6. Размещение постоянных автостоянок.
- 1.7. Размещение рекламы и рекламных конструкций, не относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия.
  - 2. Разрешается:
- 2.1. Проведение работ по консервации, ремонту, реставрации, приспособлению для современного использования.
- 2.2. Проведение работ по восстановлению исторического характера благоустройства и малых архитектурных форм.
- 2.3. Размещение средств наружной информации, предусмотренных Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».
- 2.4. Строительство вспомогательных объектов и сооружений, связанных офункционированием основного объекта.
  - 2.5. Строительство (прокладка) подземных инженерных сетей и коммуникаций.
  - 2.6. Выполнение работ по благоустройству.
  - 2.7. Выполнение работ по озеленению.
  - 2.8. Размещение малых архитектурных форм.
  - 2.9. Размещение элементов и произведений декоративного искусства.
  - 2.10. Размещение произведений монументального искусства.
  - 2.11. Размещение временных парковочных мест.
- 2.12. Применение отдельных цветовых решений, предусмотренных постановлением Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 № 256-П «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск», режимах использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон».
  - 3. В границах охранной зоны необходимо выполнять требования общего характера:
  - 3.1. Обеспечение пожарной безопасности.

- 3.2. Обеспечение защиты от динамических воздействий.
- 3.3. Обеспечение защиты от акустических воздействий.
- 3.4. Сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия.
  - 3.5. Сохранение исторической планировки улиц.
  - 3.6. Сохранение исторически сложившихся границ земельных участков.
- 3.7. Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историкоградостроительной и природной среде.

Описание режимов использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности — 3P3 P-2 (участки 1, 2).

- 1. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, размеры земельных участков:
- 1.1. Минимальная площадь земельного участка 455 квадратных метров (требование не распространяется на земельные участки, поставленные на кадастровый учёт до 02.07.2009 г., и земельные участки, используемые под размещение временных и вспомогательных объектов, а также под размещение объектов торговли не выше одного этажа).
  - 1.2. Минимальные отступы от границ соседних участков:
- 1.2.1. В случае, если земельный участок примыкает к красной линии квартала, строительство осуществляется без отступа от красной линии (требование не распространяется на земельные участки под индивидуальными жилыми домами);
  - 1.2.2. Минимальные расстояния по красной линии между соседними зданиями- 8,5 метра.
  - 1.3. Предельная высота зданий, строений, сооружений:
  - 1.3.1. Предельная высота зданий:
  - до карниза здания 9 метров;
  - до конька скатной крыши 12 метров.
  - 1.3.2. Предельная высота ограждений (оград) 2,2 метра.
  - 1.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 80 процентов.
  - 1.5. Длина фасада по красной линии застройки не более 25.6 метра.
- 2. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства, существующих зданий и сооружений в части особых требований по охране объектов культурного наследия в их историко-культурной среде:
  - 2.1. Запрещается без проведения государственной историко-культурной экспертизы:
  - 2.1.1. Снос исторических зданий и их частей.
  - 2.2. Разрешается:
  - 2.2.1. Строительство (прокладка) подземных инженерных сетей и коммуникаций.
  - 2.2.2. Выполнение работ по озеленению.
  - 2.2.3. Размещение малых архитектурных форм.
  - 2.2.4. Размещение элементов и произведений декоративного искусства.
  - 2.2.5. Размещение произведений монументального искусства.
  - 2.2.6. Строительство временных объектов и сооружений.
- 2.2.7. Размещение средств наружной информации, предусмотренных Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».
  - 2.2.8. Размещение рекламы и рекламных конструкций.
  - 2.2.9. Размещение временных парковочных мест.
- 2.2.10. Применение отдельных цветовых решений, предусмотренных постановлением Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 № 256-П «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск», режимах использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон».
  - 3. Требования общего характера:
  - 3.1. Обеспечение пожарной безопасности.
  - 3.2. Обеспечение защиты от динамических воздействий.

- 3.3. Обеспечение защиты от акустических воздействий.
- 3.4. Сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия.
  - 3.5. Сохранение исторической планировки улиц.
  - 3.6. Сохранение исторически сложившихся границ земельных участков.
- 3.7. Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историкоградостроительной и природной среде.

Описание режимов использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности — 3P3 P-3.

- 1. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, размеры земельных участков:
  - 1.1. Минимальная площадь вновь образуемого земельного участка:
  - для индивидуального жилищного строительства 300 квадратных метров;
  - для блокированной жилой застройки 150 квадратных метров;
  - иное разрешенное использование 500 квадратных метров.

Положения настоящего подпункта не распространяется на земельные участки, поставленные на кадастровый учет до 2 июля 2009 года, земельные участки с видом разрешенного использования - коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, земельные участки (территории) общего пользования, хранение автотранспорта, а также под размещение объектов торговли не выше одного этажа).

- 1.2. Минимальные отступы от границ соседних участков:
- 1.2.1.В случае если земельный участок примыкает к красной линии квартала, строительство осуществляется без отступа от красной линии (требование не распространяется на земельные участки: под индивидуальными жилыми домами, в случае невозможности размещения объекта недвижимости, в виду значительного сужения границ земельного участка по красной линии);
- 1.2.2. Минимальные отступы от границ земельного участка при наличии смежных земельных участков 3 метра, при отсутствии смежных земельных участков минимальный отступ от границ земельного участка 1 метр.

Уменьшение минимальных отступов от границ земельных участков до объектов капитального строительства возможно при предварительном рассмотрении эскизного проекта региональным органом охраны объектов культурного наследия в случае, если пропорции планируемого здания нарушают визуальное восприятие объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде и являются не свойственными исторической застройке.

- 1.3. Предельная высота зданий, строений, сооружений:
- 1.3.1. Предельная высота зданий 15 метров;
- до карниза здания со скатной кровлей -11 метров;
- до конька скатной крыши 15 метров;
- до верхней точки здания с плоской кровлей 15 метров;
- 1.3.2. Предельная высота ограждений (оград) 2 метра.
- 1.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 80 процентов.
- 2. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства, существующих зданий и сооружений в части особых требований по охране объектов культурного наследия в их историко-культурной среде:
  - 2.1. Запрещается
  - 2.1.1. Применение формы кровель мансардного типа (с переломом).
  - 2.2. Запрещаются без проведения государственной историко-культурной экспертизы:
  - 2.2.1. Снос исторических зданий и их частей;
- 2.2.2. Использование отдельных строительных материалов (приложение № 1 к режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах зон охраны

объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск»).

- 3. Разрешается:
- 3.1. Строительство (прокладка) подземных инженерных сетей и коммуникаций.
- 3.2. Выполнение работ по озеленению;
- 3.3. Размещение малых архитектурных форм.
- 3.4. Размещение элементов и произведений декоративного искусства.
- 3.5. Размещение произведений монументального искусства.
- 3.6. Размещение некапитальных строений.
- 3.7. Размещение временных парковочных мест.
- 3.8. Применение отдельных цветовых решений, предусмотренных постановлением Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 № 256-П «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск», режимах использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон».
- 3.9. Размещение средств наружной информации, предусмотренных Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».
  - 4. Требования общего характера:
  - 4.1. Обеспечение пожарной безопасности.
  - 4.2. Обеспечение защиты от динамических воздействий.
  - 4.3. Обеспечение защиты от акустических воздействий.
- 4.4. Сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия.
  - 4.5. Сохранение исторической планировки улиц.
  - 4.6. Сохранение исторически сложившихся границ земельных участков.
- 4.7. Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историкоградостроительной и природной среде.

Описание режимов использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 3P3 P-5.

- 1. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, размеры земельных участков:
  - 1.1. Минимальная площадь вновь образуемого земельного участка:
  - для индивидуального жилищного строительства 300 квадратных метров;
  - для средне этажной жилой застройки 600 квадратных метров;
  - иное разрешенное использование 455 квадратных метров.

Положения настоящего подпункта не применяются в отношении:

- земельных участков, образованных и поставленных на государственный кадастровый учет до вступления в силу постановления Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 № 256-П «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск», режимах использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон»;
- земельных участков, на которых осуществляется реконструкция существующего объекта капитального строительства в прежних границах или новое строительство на старом фундаменте в прежних высотных параметрах;
- земельных участков с видом разрешенного использования обслуживание жилой застройки, размещение гаражей, общественное использование объектов капитального строительства, коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание;
- объекты торговли не выше одного этажа и общей площадью здания более 100 квадратных метров.
  - 1.2. Минимальные отступы от границ соседних участков:

- 1.2.1. В случае, если земельный участок примыкает к красной линии квартала, строительство осуществляется по линии застройки.
- 1.2.2. Минимальный отступ от красной линии для земельных участков с разрешенным использованием под малоэтажную многоквартирную жилую застройку высотой более 7 метров 3 метра.
- 1.2.3. В случае, если земельный участок с разрешенным использованием для индивидуального жилищного строительства примыкает к красной линии квартала, то строительство осуществляется по линии застройки улицы.
  - 1.2.4. Минимальные расстояния по красной линии между соседними зданиями 8,5 метра.
- 1.3. Предельная высота зданий, строений, сооружений (принимается от минимальной отметки вертикальной планировки земельного участка):
  - 1.3.1. Предельная высота зданий 18 метров:
  - до карниза здания со скатной кровлей 16 метров;
  - до конька скатной крыши 18 метров.

Предельная высота принимается без учета выходов на кровлю, лифтовых шахт и др. коммуникаций;

- 1.3.2. Предельная высота ограждений (оград) 2,2 метра.
- 1.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка для жилой застройки 50 %, для производственного, общественно-делового и иного 60 %.
  - 1.5. Длина фасада по красной линии застройки не более 25,6 метра.
- 1.6. В случае реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке, сформированном и поставленном на кадастровый учет до введения в действие постановления Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 № 256-П «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск», режимах использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон», вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства может применяться по прежнему разрешенному виду использования вне зависимости от установленных разрешенных видов использования зоны, в которую попадает земельный участок и объект капитального строительства.
- 2. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства, существующих зданий и сооружений в части особых требований по охране объектов культурного наследия в их историко-культурной среде:
  - 2.1. Запрещается:
  - 2.1.1. Применение формы кровель мансардного типа (с переломом ската).
  - 2.2. Запрещается без проведения государственной историко-культурной экспертизы:
  - 2.2.1. Снос исторических зданий и их частей.
  - 3. Разрешается:
  - 3.1. Строительство (прокладка) подземных инженерных сетей и коммуникаций.
  - 3.2. Выполнение работ по озеленению;
  - 3.3. Размещение малых архитектурных форм.
  - 3.4. Размещение элементов и произведений декоративного искусства.
  - 3.5. Размещение произведений монументального искусства.
  - 3.6. Размещение некапитальных строений.
  - 3.7. Размещение временных парковочных мест.
- 3.8. Применение отдельных цветовых решений, предусмотренных постановлением Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 № 256-П «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск», режимах использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон».
- 3.9. Размещение средств наружной информации, предусмотренных Законом Российской Федерации от 07.02.1992 № 2300-1 «О защите прав потребителей».
  - 4. Требования общего характера:
  - 4.1. Обеспечение пожарной безопасности.
  - 4.2. Обеспечение защиты от динамических воздействий.
  - 4.3. Обеспечение защиты от акустических воздействий.

- 4.4. Сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия.
  - 4.5. Сохранение исторической планировки улиц.
  - 4.6. Сохранение исторически сложившихся границ земельных участков.
- 4.7. Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историкоградостроительной и природной среде.