Общество с ограниченной ответственностью
«Эксперт»
Адрес: 432030 г. Ульяновск, ул. Ипподромная, д.13 б
Телефон (8422) 27-26-68 E-mail: ul.expert@mail.ru
ИНН 7327061036 КПП 732501001

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы
Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

г. Димитровград, Ульяновской области, г. Ульяновск
2020 г.

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы
Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

Дата начала проведения экспертизы	21.10.2020 г.
Дата окончания проведения экспертизы	02.12.2020 г.
Место проведения экспертизы	г. Димитровград, Ульяновской области, г. Ульяновск, г. Киров, г. Оренбург
Заказчик экспертизы	Муниципальное казенное учреждение «Дирекция инвестиционных и инновационных проектов» Юридический адрес: 433508 Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Хмельницкого,93 Фактический адрес: 433508 Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Пушкина,129 ИНН 7302043444 КПП 730201001 ОГРН 1107302000035 40204810422020006630 в Отделении Ульяновск, г. Ульяновск БИК 047308001 л/с 03446000087 ДИП в Управлении финансов и муниципальных закупок города Димитровграда Ульяновской области
Исполнители экспертизы (аттестованные эксперты)	Варюхина Ляйля Махмутовна Смирнов Станислав Евгеньевич Шашин Сергей Ирикович

Сведения об организации, проводящей экспертизу:

Общество с ограниченной ответственностью «Эксперт» (далее - ООО «Эксперт»)	Юридический адрес: 432030, г. Ульяновск, ул. Ипподромная, д. 136, ИНН 7327061036, КПП 732501001, ОГРН 1117327003342; телефон (8422) 27-26-68; e-mail: ul.expert@mail.ru
Состав экспертной комиссии	
Председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии:	
1. Фамилия, имя и отчество	**Смирнов Станислав Евгеньевич**
Образование	высшее, Новосибирский инженерно-строительный институт
Специальность	Архитектура, диплом Ш № 563355
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	44 года
Место работы, 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 эксперта 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.*
Член экспертной комиссии:	
2. Фамилия, имя и отчество	**Шашин Сергей Ирикович**
Образование	высшее, Кировский политехнический институт
Специальность	инженер-строитель, диплом РВ № 490171 Повышение квалификации в 2017 году – ЧОУ «Санкт-Петербургский институт искусств и реставрации» по программе «Экспертиза объектов культурного наследия» от 04.10.2017 №262/2017; Повышение квалификации в 2020 году – ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 № 162410152739, регистрационный номер 21533
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	27 лет (по профилю экспертной деятельности)
Место работы, должность	ООО «Маковей» – заместитель директора по научной работе (приказ от 11.06.2015 года № Мак00000003)
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации: от 31.01.2018 № 78: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - *проекты зон охраны объекта культурного наследия.*
Член экспертной комиссии	
3. Фамилия, имя и отчество	**Варюхина Ляйля Махмутовна**
Образование	высшее, Казанский инженерно-строительный институт
Специальность	Архитектура, диплом В-I 425786

	Повышение квалификации в 2020 году – ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 №162410152743, регистрационный номер 21537
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	41 год (28 лет – по профилю экспертизы)
Место работы, должность	член Научно-методического экспертного Совета при Управлении по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области, Профессор международной академии архитектуры в Москве, член Объединенного градосовета Ульяновской области
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 02.10.2019 г. № 1478 - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - 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 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; - *проекты зон охраны объекта культурного наследия.*

Историко-культурная экспертиза проведена на основе принципов, установленных статьей 29 Федерального закона 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», требований Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

В случае выявления дополнительных сведений, в соответствии с пунктом 21 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» изменение зон охраны объекта культурного наследия, в том числе его границ, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон, осуществляется путем разработки нового проекта зон охраны объекта культурного наследия (за исключением случаев исправления технической ошибки) в порядке, установленном настоящим Положением.

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:

– Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ);

– Федеральный закон от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (с изменениями и дополнениями);

– Федеральный закон от 22.10.2014 № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;

– Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями) (далее - Постановление Правительства РФ № 972);

– Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

– «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 03.08.2018г № 342-ФЗ;

– Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

– Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении требований к составлению проектов границ территории объектов культурного наследия» от 04.06.2015 № 1745;

– Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (с изменениями и дополнениями);

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

– Генеральный план города Димитровграда Ульяновской области, утвержденный решением Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области первого созыва от 28.07.2010 № 34/459 (с изменениями принятыми решением Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области от 29.09.2016 № 50/596);

– Карта функциональных зон городского округа 2014 г.;

– Карта градостроительного зонирования 2010 г., размещённая на официальном сайте Городской Думы Димитровграда Ульяновской области (http://www.dumatrowgrad.ru/downloads/old/o_gorode/pziz/pz/karta.jpg);

– Правила землепользования и застройки города Димитровграда Ульяновской области, утвержденные решением Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области первого созыва от 27.07.2011 № 53/682 (с изменениями принятыми решение Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области от 29.09.2016 № 50/596)

– Карта градостроительного зонирования 2014 г.;

– Научно-проектная документация «Проект зон охраны памятников истории и культуры города Димитровграда Ульяновской области», составленная управлением охраны памятников главного управления архитектуры и градостроительства при администрации Ульяновской области в 1993 г. (не утверждён).

Объект экспертизы:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия (Книга 1. Шифр:08-09 НИ; Книга 2. Шифр: 08-09-ЗО) (далее - Проект зон охраны, Проект), выполненный Обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр.Недвижимость», (далее - Разработчики, Авторы) на основании государственного контракта 08-09-17/ПЗО, заключённого между Правительством Ульяновской области и обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр.Недвижимость».

Цель экспертизы:

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

– установления зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21 (далее Объект культурного наследия, Объект);

– установления на основании п.2 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ режимов использования земель и земельных участков и на основании п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, содержащихся в документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия».

Перечень документов, представленных для проведения экспертизы:

Проект зон охраны памятника истории и культуры регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия, представлен на экспертизу в электронном виде в следующем составе:

Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны.
Раздел I. Текстовые материалы

Введение
1 Общие положения
1.1 Цели и задачи проекта
1.2 Основные термины и определения
1.3 Правовая основа проекта зон охраны
1.4 Концепция проекта зон охраны
2 Сведения об Объекте культурного наследия
2.1 Анализ этапов развития планировочной структуры города Димитровграда
2.2 Историко-градостроительные исследования
2.3 Историко-архитектурные исследования
2.4 Сведения о расположенных в границах территории проектирования других объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны, выявленных объектах, объектах археологического наследия.
2.5 Границы территории Объекта культурного наследия
2.6 Историко-культурный опорный план
2.7 Анализ градостроительной документации
2.8. Сведения об имеющихся материалах при разработке проекта зон охраны Объекта культурного наследия «Доходный дом, кон. XIX - нач. XX вв.»…
3 Сведения о визуальном восприятии Объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок
4 Фотографические материалы
5 Обоснование проектных предложений
БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Раздел II. Графические материалы
Лист 1. Исторические этапы развития города
Лист 2. Историко-градостроительный анализ среды объекта культурного наследия. Схема размещения объекта в структуре города
Лист 3. Историко-культурный опорный план объекта культурного наследия
Лист 4. Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия

Книга 2. Утверждаемая часть проекта
Раздел I. Текстовые материалы
Введение
1. Общие данные
2. Установление и описание границ зон охраны Объекта культурного наследия
2.1 Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗР)
2.2 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны ЗРЗ Р-2)
3. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта культурного наследия

3.1 Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗР)
3.2 Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны - ЗРЗ Р-2)
Приложение № 1
Приложение № 2

Раздел II. Графические материалы

Лист 1. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.».

Авторами Проекта предоставлены:

В соответствии с пунктом 16 Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 года №569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе (с изменениями на 27 апреля 2017 года)» (далее - Постановление Правительства РФ от 15.07.2009 года № 569) Авторами Проекта представлены:

- в соответствии с подпунктом е) пункта 16 Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 года № 569 «копии решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр»:

• Постановление Правительства Ульяновской области от 25.06.2014 № 253-П «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- в соответствии с подпунктом ж) пункта 16 Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 года № 569 «копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия и правового режима земельных участков в указанных границах»;

• Приказ Правительства Ульяновской области от 22.07.2015г. №91 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», кон. XIX - нач. XX вв.»;

- в соответствии с подпунктом з) пункта 16 Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 года № 569 «историко-культурного опорного плана или его фрагмента для объектов недвижимости и зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в границах исторического поселения:

Историко-культурный опорный план рассматриваемой территории с экспликацией объектов культурного наследия. М 1:1 500 (Книга 1);

В соответствии с подпунктами в) г) д) к) м) н) о) п) пунктом 16 Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 года №569 Авторами Проекта не представлены:

- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- копия паспорта объекта культурного наследия;
- копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия или пользователя указанного объекта (охранно-арендного договора, охранного договора);
- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия;

- копия документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на объект культурного наследия и (или) земельные участки в границах его территории;
- копия выписок из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, содержащей сведения о зарегистрированных правах на объекты культурного наследия и (или) земельные участки в границах их территории;
- сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости (копии соответствующих кадастровых выписок, паспортов, планов территории и справок);
- копия технического паспорта на объект культурного наследия и (или) его поэтажного плана с указанием размеров и приведением экспликации помещений, выдаваемых организациями, осуществляющими государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию объектов капитального строительства.

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

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

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

Перед началом проведения экспертизы экспертной комиссией проведено организационное собрание, на котором избран председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии, определен порядок работы экспертной комиссии (см. протокол заседания комиссии экспертов от 21.10.2020 г. №1)

Экспертной комиссией в процессе проведения экспертизы:

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

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

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

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

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

научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

– осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов (см. протокол заседания комиссии экспертов от 02.12. 2020 г. №2).

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

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

культуры) народов Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Проектная документация разработана с учетом положений статьи 106 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

По результатам проведенной работы установлено, что представленная на экспертизу Проектная документация является достаточной для подготовки заключения экспертизы.

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

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

В Проекте представлен объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенный по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, являющийся в соответствии с единым государственным реестром объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр) памятником истории.

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

Сведения об объекте

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенный по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, принят на государственную охрану на основании Постановления Правительства Ульяновской области от 25.06.2014 № 253-П «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

В Реестре в порядке, установленном гл. IV Федерального закона № 73-ФЗ и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 года № 954, Объект зарегистрирован и ему присвоен регистрационный номер: **731510227220005**

<u>Наименование Объекта</u>
в соответствии с единым государственным реестром объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Доходный дом

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

Ульяновская область, город Димитровград, ул. Гагарина, д. 21 (ранее ул. III Интернационала, д. 87/21)

Сведения о времени возникновения или дате создания Объекта, дате основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) дате связанного с ним исторического события
в соответствии с единым государственным реестром объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

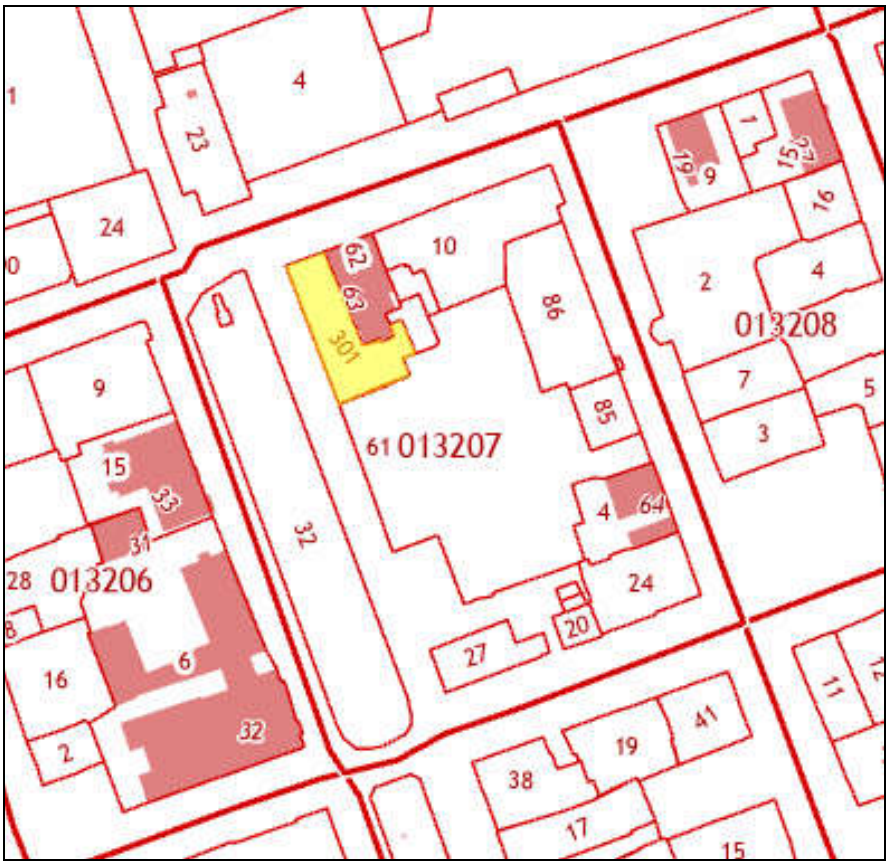
кон. XIX – нач. XX вв.

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

Авторами Проекта представлены сведения о наименовании, датировке, местонахождении, категории и виде объекта культурного наследия регионального значения **«Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.»**, расположенный по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21.

№ п/п	Наименование показателя	Сведения
1.	Сведения о наименовании Объекта:	«Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.»
2.	Сведения о времени возникновения или дате создания Объекта, дате основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) дате связанного с ним исторического события:	кон. XIX – нач. XX вв.»
3.	Сведения о местонахождении	Ульяновская область, г. Димитровград,

	Объекта:	ул. Гагарина, 21
4.	Документ о постановке Объекта на государственную охрану:	Постановление Правительства Ульяновской области от 25.06.2014 № 253-П «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»
5.	Регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:	731510227220005
6.	Сведения о категории историко-культурного значения Объекта:	Объект культурного наследия регионального значения
7.	Сведения о виде Объекта	Памятник
8.	Сведения об общей видовой принадлежности Объекта	Памятник градостроительства и архитектуры
9	Описание особенностей Объекта, послуживших основаниями для включения его в реестр и подлежащих обязательному сохранению (предмет охраны):	Предмет охраны Объекта не утвержден
10.	Описание границ территории Объекта:	Границы территории Объекта утверждены Приказом Правительства Ульяновской области от 22.07.2015г. № 91 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», кон. XIX - нач. XX вв.».
11	Кадастровый номер земельного участка:	73:23:013207:301
12	Сведения из публичной кадастровой карты:	Вид: Земельный участок Кадастровый номер: 73:23:013207:301 Кадастровый квартал: 73:23:013207 Адрес: Ульяновская обл., г. Димитровград, ул. Гагарина, 21 Категория земель: Земли населённых пунктов Разрешенное использование: Для размещения объектов дошкольного, начального, общего и среднего (полного) общего образования По документу: образование и просвещение
13	Кадастровый план участка	

		
14	Фотографическое изображение Объекта: **Общий вид Объекта.**	
15	Сведения о собственнике Объекта культурного наследия и пользователе Объектом культурного наследия:	Собственность публично-правовых образований

Эксперты, рассмотрев представленный Проект зон охраны, нормативно-правовые документы и информацию, указанную в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр), приняли решение при подготовке Акта государственной историко-культурной экспертизы руководствоваться данными об Объекте культурного наследия, указанными в Реестре и Проекте зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия (Книга 1. Шифр:08-09-НИ; Книга 2. Шифр:08-09-ЗО).

Историко-архивные исследования (исторические сведения о развитии г. Димитровграда, краткая историческая справка и архитектурно-художественное описание объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21 (Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. (Шифр:08-09-НИ). Раздел I. Текстовые материалы. Раздел II. Графические материалы).

В Проекте указано, что каменный двухэтажный дом, занимает угловое положение на пересечении улиц Гагарина и III Интернационала, построен в конце XIX столетия в качестве доходного дома.

Авторами Проекта проведён анализ этапов развития планировочной структуры г. Димитровграда (Книга 1. Раздел I . Текстовые материалы. п. 2.1.).

В Проекте приведены сведения о формировании и развитии посада Мелекесс (затем город Мелекесс, с 1972 г. – город Димитровград), начиная с XVII столетия и до настоящего времени. Анализ показывает развитие города, описывает условия и направление развития городской ткани, формирование и становление районов города, определяет историческую и культурную ценность части города, где находятся рассматриваемый Объект культурного наследия - центральной части исторической планировочной зоны г. Димитровграда.

В данном разделе Проекта приведены исторические фотографии посада (затем города) Мелекесс начала 1900-х гг. и советского периода.

Этапы развития планировочной структуры города показаны в графических материалах. (Книга 1. Раздел II. Графические материалы. Лист 1. Исторические этапы развития г. Димитровграда).

В Проекте представлен историко-градостроительный анализ города Димитровграда и квартала, в котором располагается рассматриваемый Объект. (Книга 1. Раздел I . Текстовые материалы. п. 2.2)

По информации Разработчиков Объект расположен в историческом квартале, в границах улиц Гагарина, Дзержинского, Аблова, III Интернационала.

В ближайшем окружении от Объекта находится двенадцать объектов культурного наследия регионального и местного (муниципального) значения.

Авторы пишут, что *«данный целостный фрагмент среды является хорошо сохранившимся типологическим примером исторической застройки центра города Димитровграда и требует обязательного сохранения. Плотность застройки в квартале нормальная».*

Графические материалы (Книга 1. Раздел II. Графические материалы. Лист 2.) представлены схемой «Историко-градостроительный анализ среды объекта культурного наследия. Схема размещения Объекта в структуре города».

Историко-культурный опорный план населенного пункта, на территории которого находится объект культурного наследия (Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. (Шифр:08-09-НИ). Раздел I. Текстовые материалы. п.2.6; Раздел II. Графические материалы. Лист 3)

В соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» в Проекте Авторами представлен Историко-культурный опорный план объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв. М 1:1 500.

Историко-культурный опорный план разработан по результатам историко-культурных и натурных исследований, а также проведённого историко-градостроительного, историко-архитектурного, ландшафтно-визуального анализа территории проектировании. План является графическим отражением анализа градостроительной ситуации вокруг территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21.

Графическое отображение указанных ниже объектов представлено на схеме «Историко-культурный опорный план объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», М 1:1 500. (Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. Раздел II. Графические материалы. Лист 3).

На Историко-культурном опорном плане отображены:

- элементы планировочной и ландшафтной структуры:
  - линии застройки улиц; существующее озеленение;
  - границы кадастровых участков;
  - предлагаемые территории объектов культурного наследия;
- застройка:
  - объекты культурного наследия, состоящие на государственной охране (памятники истории и культуры) регионального и местного (муниципального) значения;
  - исторически ценные градоформирующие объекты (здания и сооружения, которые имеют самостоятельную историко-градостроительную ценность, формируют фронт застройки, являются «фоновой» или «рядовой» застройкой, формируют окружение памятника и историческую среду);
  - объекты нейтральной застройки (застройка, не нарушающая своим масштабом и архитектурным обликом характера и целостности исторической среды);

По сведениям Разработчиков в границах рассматриваемого квартала объектов диссонирующей застройки не выявлено.

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

Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования (Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. (Шифр:08-09-НИ). Раздел I. Текстовые материалы. п. 2.4).

В соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Авторами Проекта представлен Перечень объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, находящихся в границах рассматриваемой территории.

Объекты культурного наследия регионального значения:

- «Здание, с балкона которого в 1919 году выступал М.И. Калинин перед трудящимися города», 1919 г. (ул. III Интернационала, д. 74, ранее - ул. III Интернационала, 64);
- «Торговый дом купца Жирнова», кон. XIX в.» (ул. Гагарина, 19, ранее угол ул. Гагарина и ул. III Интернационала);
- «Доходный дом», конец XIX - начало XX вв. (ул. Гагарина, 17, ранее ул. Хмельницкого, 87/17);
- «Доходный дом с кондитерской Р. Лянгера», нач. XX в. (ул. III Интернационала, д. 80).
- «Доходный дом с магазином», 2-я пол. XIX – нач. XX вв. (ул. III Интернационала, 82) (лит. А);
- «Памятник военврачу III ранга Мусоровой Марии Федоровне, погибшей в 1944 г. в концлагере Ортельсбург» 1944 г. (ул. Гагарина, 19 а).

Объекты культурного наследия местного (муниципального) значения:

- «Дом городской», конец XIX - начало XX вв. (ул. III Интернационала, д. 85);
- «Доходный дом», начало XX в. (ул. III Интернационала, д. 83);
- «Доходные дома с гостиничными номерами Фишера»,конец XIX - начало XX вв. (ул. III Интернационала, д. 81, 81 а);
- «Дом купца Сипатова, в котором в 1917-1919 гг. размещался первый мелекесский Совет рабочих и солдатских депутатов», 1917-1919 гг. (ул. III Интернационала, д. 79, лит. А, ранее ул. III Интернационала, 79/31);
- «Дом городской», конец XIX в. (ул. Хмельницкого, 83);
- «Дом городской», конец XIX в. (ул. Хмельницкого, 85).

По сведениям Разработчиков объекты культурного наследия федерального значения, выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия на рассматриваемой территории, отсутствуют.

Согласно данным правительства Ульяновской области (в соответствии с данными, размещенными на официальном сайте Управления по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области https://nasledie73.ulgov.ru/attfiles/.%20ДИМИТРОВГРАД.pdf) в сводном списке объектов культурного наследия Димитровграда Ульяновской области отсутствует информация об объектах археологического наследия находящихся на территории квартала в границах улиц Гагарина, Аблова, Дзержинского, III Интернационала и соседних кварталах.

Архитектурно-композиционное описание Объекта культурного наследия (Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. (Шифр:08-09-НИ). Раздел I. Текстовые материалы. п. 2.3)

Разработчиками Проекта дано следующее архитектурно-художественное описание Объекта культурного наследия *«Здание занимает юго-восточный угол перекрёстка улиц Гагарина и III Интернационала. Объект представляет собой двухэтажное кирпичное прямоугольное в плане оштукатуренное и побеленное здание. Здание состоит из нескольких объёмов. Построено в конце XIX в. (начале XX в.) купцом Климушиным в качестве доходного дома с магазином.*

Главный (западный) протяжённый фасад выходит на красную линию улицы ул. III Интернационала. Боковой (северный) - на ул. Гагарина. Это определило появление дополнительного плавно закругленного фасада, направленного на перекресток улиц. Здание в плане представляет прямоугольник со срезанным закругленным углом.

Двускатная крыша над основным объемом переходит в вальму с дополнительными переломами над закругленной частью. Двуобломный венчающий карниз небольшого выноса поддерживается кронштейнами, расположенными на гладкой полосе фриза, под ними расположены еще несколько обломов карниза, переходящие в декоративные элементы завершения пространства над окнами второго этажа. Междуэтажное членение подчеркнуто линией профилированного узкого карниза, идентичного по форме тягам, проходящим в подоконных уровнях второго этажей. Здание имеет невысокий цоколь.

Фасадная часть по двум улицам разделена пятью пилястрами на четыре части. По ул. III Интернационала правая часть выделена парными пилястрами в уровне второго этажа, и с геометрическим рисунком на первом этаже.

Все три части имеют свои архитектурные особенности. Центральная часть имеет узкие однотипные прямоугольные окна и выделена живописным закругленным по углам балконом. Декоративное ограждение с растительно-геометрическим орнаментом имеет очень красивый и лаконичный рисунок.

Угловой фасад выделен другим типом пилястр. На первом этаже они напоминают геометрию пилястр правой части здания, а на втором этаже, двойные пилястры заужены, а расстояние между ними расширено для круглого декоративного элемента.

Правильно распланированные окна с соответствующим общему интерьеру стилем всегда придавали зданию изысканный, эксклюзивный, вид. К тому же сами окна всегда оставались и остаются отражением модных веяний, присущих разным периодам времени. В оконных переплетах здания использована система «Переплет с чистой фрамугой», характерная для стиля «Эклектика». Окна здания имеют удлиненную форму, верхняя часть окна (фрамуга) представляет стекло, не деленное переплетом. Переплет окна выглядит как буква "Т", штульп расположен по вертикали внизу. На боковом фасаде, и прилегающей к нему части фасада по ул. Гагарина, на втором этаже применены окна с закругленными углами, характерными для стиля «Модерн». Они оформлены гладкими наличниками с боковыми декоративными элементами и криволинейными сандриками.

Лучковые перемычки используются на первом этаже для акцентирования углового окна и оформления главного входа с двухстворчатыми дверями, который расположен с правой стороны бокового фасада, над этими элементами тоже расположены двуобломные сандрики, повторяющие форму перемычки».

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

В соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников

истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Авторами Проекта представлена информация о том, что проекты зон охраны объектов культурного наследия на рассматриваемой территории ранее не разрабатывались.

Анализ современной градостроительной ситуации (Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. (Шифр:08-09-НИ). Раздел I. Текстовые материалы. п. 2.7 Анализ градостроительной документации).

В соответствии с пунктом 18 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», Авторами Проекта проведен анализ особенности сложившейся структуры землепользования и современной градостроительной ситуации, действующих правил землепользования и застройки города Димитровграда.

Разработчиками проанализированы следующие материалы ранее разработанной градостроительной документации:

– Генеральный план города Димитровграда Ульяновской области, утвержденный решением Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области первого созыва от 28.07.2010 № 34/459 (с изменениями принятыми решением Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области от 29.09.2016 № 50/596);
– Карта функциональных зон городского округа 2014 г.;
– Карта градостроительного зонирования 2010 г., размещённая на официальном сайте Городской Думы Димитровграда Ульяновской области (http://www.dumatrowgrad.ru/downloads/old/o_gorode/pziz/pz/karta.jpg);
– Правила землепользования и застройки города Димитровграда Ульяновской области, утвержденные решением Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области первого созыва от 27.07.2011 № 53/682 (с изменениями принятыми решение Городской Думы города Димитровграда Ульяновской области от 29.09.2016 № 50/596)
– Карта градостроительного зонирования 2014 г.

В результате проведённого анализа документов, регулирующих отношения в области градостроительной деятельности г. Димитровграда, Авторы делают следующее заключение: *«После изучения и анализа действующей градостроительной документации г. Димитровграда однозначным становится необходимость в разработки и утверждения зон охраны для объектов культурного наследия, с целью сохранения исторической среды города.*

Согласно генеральному плану, территория, на которой расположен изучаемый объект, находится в жилой зоне, согласно ПЗЗ г. Димитровграда к зоне Ж-1.». Зона Ж-1. – зона малоэтажной жилой застройки.

Авторами Проекта представлена подробная информация о видах разрешённого использования земельного участка, на котором расположен Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.» в соответствии со статьями 48 - 54 Правилами землепользования и застройки г. Димитровград, Ульяновской области.

Так же представлены «Выкопировка с карты функциональных зон Генерального плана города Димитровграда» (фрагмент с указанием участка, в границах которого расположен рассматриваемый Объект культурного наследия) и «Выкопировка с карты

градостроительного зонирования города Димитровграда» (фрагмент с указанием участка, на котором расположен рассматриваемый Объект культурного наследия).

Материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. (Шифр:08-09-НИ). Раздел I. Текстовые материалы. п. 3).

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

В целях определения зон охраны Объекта культурного наследия Разработчиками был проведён анализ визуального восприятия Объекта графоаналитическим методом, выполнены визуальные наблюдения и произведена фотофиксация Объекта.

Исследования проводились на территории квартала в границах улиц: Гагарина, Дзержинского, Аблова, III Интернационала.

Применённый Разработчиками графоаналитический метод исследования позволяет дополнить «данные, полученные в результате визуального анализа видимости Объекта и анализа материалов фотофиксации, позволяет выявить недоступную непосредственному наблюдению пространственную структуру раскрытия Объекта».

Авторы Проекта указывают, что *«В результате анализа материалов фотофиксации Объекта были уточнены данные и оценки, полученные в ходе визуального анализа, установлено визуальное взаимодействие с объектами окружения, а также основные параметры содержащих их видов. На листе «Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия» можно проследить особенности восприятия Объекта в городской среде».*

По информации Разработчиков объект культурного наследия «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.» расположен на территории исторического центра, западным фасадом выходит на ул. III Интернационала, северным фасадом - на ул. Гагарина и воспринимается в панораме улиц с ближних и средних точек. Объект гармонично воспринимается в окружающей городской среде, представленной преимущественно объектами культурного наследия, относящимися к памятникам архитектуры и градостроительства.

Графический анализ проводился в горизонтальной плоскости, по сведениям Разработчиков *«Главное направление обзора – с перекрёстка ул. Гагарина и ул. III Интернационала, откуда открываются виды на главные фасады объекта и должен быть обеспечен полный обзор на всю высоту Объекта, угол зрения принят - 27° (расстояние не менее двух высот).*

Были построены в горизонтальной плоскости лучи видимости с углами зрения соответственно 27° и 45°, определившими бассейн видимости для Объекта, являющийся основой для установления границ зон охраны Объекта.

Видовые точки относительно объекта являются ближними, относительно поселения - внутренними, т.к. здание не участвует в городской панораме. Окружающая здание среда не образует городских видовых картин.

Комплексный анализ видового раскрытия Объекта, включающий натурные наблюдения, фотофиксацию и графическую модель, позволяет установить структуру видового раскрытия Объекта и сделать обоснованные практические выводы по установлению границ зон охраны. Поверхность участка, на котором расположен объект, относительно ровная».

Графическое отображение визуального восприятия представлено выполненной на топооснове схемой «Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», М 1:1000. (Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. (Шифр:08-09-НИ). Раздел II. Графические материалы. Лист 4).

В Проекте приведены материалы фотофиксации Объекта культурного наследия - фотографии, выполненные с точек его визуального восприятия, показанных на Схеме Анализа визуального восприятия Объекта. (Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. Раздел I. Текстовые материалы. п. 4).

По результатам работы Авторами Проекта представлены проектные предложения по установлению зон охраны Объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21 (Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. Раздел I. Текстовые материалы. п. 5. Обоснование проектных предложений).

Разработчики информируют, что *«Установление границ зон охраны Объекта культурного наследия осуществлялось по результатам ландшафтно-визуального анализа и материалов историко-культурных исследований в целях обеспечения целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-градостроительной среде. При этом учитывались выводы о градостроительной роли Объекта, о состоянии окружающей Объект историко-культурной среды. В результате проведенной работы установлены границы зон охраны Объекта».*

Предложения по установлению состава зон охраны, на основании п.2 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972, режимов использования земель и земельных участков, в соответствии с п.2 ст.34 Федерального закона 73-ФЗ, и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта, в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73- ФЗ, основываются на следующих принципах обеспечения условий сохранения восприятия Объекта в наиболее ценных видах, а также с учетом линий градостроительного регулирования:

– обеспечения условий сохранения восприятия Объекта в наиболее ценных видах;

а также с учетом:

- целостности и подлинности фрагмента историко-градостроительной среды, историко-культурной ценности застройки и градостроительной значимости;
- степень сохранности объемно-планировочной, пространственной структуры территории в ее исторических планировочных границах.

Проектом предлагается установить следующий состав зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21:

- Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗР);
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (индекс зоны - ЗРЗ Р-2).

Проектом установление зоны охраняемого природного ландшафта не предлагается. Разработчиками *«включение в состав зон охраны зоны охраняемого природного ландшафта было принято нецелесообразным в связи с тем, что окружающая Объект среда антропогенного характера»*.

Охранная зона объекта культурного наследия устанавливается в целях сохранения Объекта в его историко-градостроительной среде и историческом ландшафтном окружении. Зона включает территорию, непосредственно примыкающую к территории Объекта культурного наследия.

В границы охранной зоны Объекта культурного наследия Авторами Проекта предлагается включить *«часть ул. III Интернационала напротив Объекта до границы кадастрового участка бульвара, часть ул. Гагарина напротив Объекта до границ проезжей части, а также территорию здания по адресу – ул. Гагарина, 23. Данные границы охранной зоны объекта культурного наследия позволяют сохранить Объект в его историко-градостроительной среде»*.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия - территория, примыкающие к охранной зоне объекта, предназначена для сохранения исторически сложившейся структуры города, сохранения масштабных соотношений в планировке и застройке путём установления особых условий строительства и реконструкции, которые обеспечивают единство объектов культурного наследия, окружающей природной среды и новой застройки.

В границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Разработчиками предлагается включить *«участки соседних домовладений, расположенных восточнее Объекта по ул. Гагарина в целях сохранения восприятия Объекта в панораме ул. Гагарина»*.

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

1. ред. Бушаева М.А. и Валкина М.Х. Исторические места Ульяновской области, изд. 1960 г., с.93
2. Гельфельд, Л. С. Комплексный метод датировки памятников архитектуры на основе натурных исследований: методические рекомендации/ Л.С.Гельфельд. - М.: Спецпроектреставрации, 1992. - 87 с.
3. Градостроительные проблемы охраны и использования историко-культурного наследия: сб.науч.тр. - М.: ЦНИИП град-ва, 1989. - С. 89-108.
4. Касьянов, В. Ф. Реконструкция жилой застройки городов/ В.Ф.Касьянов. – М.: Изд-во АСВ, 2002. – 208 с.
5. Комплексная методика проверки сочетания новой и сложившейся застройки и ее применение в градостроительном проектировании. - Таллин: Валгус, 1988. - 69 с.
6. Крогиус, В. Р. Сохранение и развитие архитектурной среды исторических городов как основа их возрождения и устойчивого развития/ В. Р. Крогиус, А. В. Иванов. – М.:Едиториал УРСС, 2002. – С.138-141.
7. Пруцын, О. И. Архитектурно-историческая среда/ О. И. Пруцын, Б. Рымашевский, В. Борусевич; под ред. О. И. Пруцына; пер. с пол. гл. 6-15 М. В. Предтеченского. - М.: Стройиздат, 1990. - 408 с.
8. Ранинский, Ю. В. Памятники архитектуры и градостроительства/ Ю.В. Ранинский. - М.: Знание, 1988. - С. 1-60.

9. Регамэ, С. К. Сочетание новой и сложившейся застройки при реконструкции городов / С.К.Регамэ, Д.В.Брунс, Г.Б.Омельяненко / Центр н-и и проект. ин-т. по град-ву. - М.: Стройиздат,1988. - С. 34,143.
10. Шепелев, Н. П., Шумилов М.С. Реконструкция городской застройки: учебн. для строит. спец. вузов/ Н.П.Шепелев, М.С.Шумилов. – М.: Высш. Шк., 2000. – 271 с.
11.Щенков, А.С. Основы реконструкции исторического города: учебное пособие/ А.С. Щенков/ МАрхИ. - М, 2008. – 154 с.
12. Методические рекомендации по проектированию реконструкции городов с ценным историко-культурным наследием. - М.: ЦНИИП Градостр-ва, 1989. - 78 с.
13. Методические указания об использовании памятников истории и культуры как градоформирующих факторов при разработке генеральных планов и проектов детальной планировки городов. - М.: Стройиздат, 1988. - С. 19.
14. Примерное положение о порядке проектирования, планирования, финансирования и осуществления комплексной реконструкции районов исторической застройки. ЦНИИП реконструкции городов Госкомархитектуры (Т.А.Вайнштейн, В.Р.Крогиус, В.Д.Преснякова),1989. Утверждено приказом Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 31 марта 1989г. N 54.
15. Тренин А.Б. Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест: методические рекомендации/ Министерство культуры РСФСР. - М., 1990.
Сетевые ресурсы:
16. Администрация города Димитровграда [Электронный ресурс] : офиц. сайт. - Режим доступа: http://dimitrovgrad.ru/
17. Городская дума города Димитровграда Ульяновской области [Электронный ресурс] : офиц. сайт. - Режим доступа: http://www.dumadgrad.ru/
18. Управление по охране объектов культурного наследия администрации губернатора Ульяновской области [Электронный ресурс] : офиц. сайт. - Режим доступа: https://nasledie73.ulgov.ru/10/
19. Димитровградский краеведческий музей [Электронный ресурс] : офиц. сайт. - Режим доступа: http://museum.dimitrovgrad.ru/
20. Димитровградский драматический театр имени А.Н. Островского [Электронный ресурс] : офиц. сайт. - Режим доступа: http://dimdramteatr.ru/?page_id=2
21. история города Димитровграда [Электронный ресурс] : офиц. сайт. - Режим доступа: http://www.dimitrovgrad.narod.ru/hist.html
22. Википедя свободная энциклопедия [Электронный ресурс] : офиц. сайт. - Режим доступа: https://ru.wikipedia.org/wiki/Димитровград_(Россия)
Документы, предоставленные Заказчиком:
23. Паспорт исторического памятника

Общие сведения о Проекте

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия (Книга 1. Шифр:08-09-НИ; Книга 2. Шифр:08-09-ЗО).», разработана Обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр.Недвижимость» на основании государственного контракта 08-09-17/ПЗО, заключённого между Правительством Ульяновской области и обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр.Недвижимость на основании ст. 34 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ в целях определения границ зон охраны объекта

культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, установления режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в указанных зонах.

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

Эксперты поддерживают Разработчиков в том, что Проект обеспечивает сохранность объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21 в его историко-градостроительной и природной среде на основании сведений, полученных в ходе проведения ландшафтно-визуального анализа Объекта, сведений историко-градостроительного развития рассматриваемой территории, включая анализ сохранности существующей исторической застройки и градостроительной ситуации в целом, путем разработки зон охраны в соответствии с п.п.8 п.3. ст.20 Федерального закона 73- ФЗ для внесения в Реестр объектов культурного наследия сведений о зонах охраны объекта культурного наследия; режимов использования земель и земельных участков в соответствии с п.2 ст.34 Федерального закона 73- ФЗ и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73- ФЗ.

Разработчики определили цели проекта:

- установление границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21 для обеспечения оптимального восприятия и сохранности Объекта в его историко-градостроительной и природной среде, путем создания правовой основы для регулирования хозяйственной деятельности на их территориях и в зонах охраны;
- установление режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, с целью создания правовой основы для регулирования хозяйственной деятельности на территориях зон охраны Объекта.

Разработчики определили задачи проекта:

- составление документации, содержащей текстовое и графическое описания местоположения предлагаемых проектом границ зон охраны объекта культурного наследия;
- формирование перечня координат характерных точек этих границ зон охраны в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости,
- разработка проектов режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Разработчики определили значимость проекта:

- информация о границах зон охраны Объекта, требованиях к градостроительным регламентам в границах зон охраны в обязательном порядке размещается в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

- утвержденные границы зон охраны Объекта, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны учитываются и отображаются в документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки, документации по планировке территории.

Состав Проекта:

Научно-проектная документация выполнена в виде двух Книг: Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны; Книга 2. Утверждаемая часть проекта зон охраны.

Книга 1. (Материалы по обоснованию проекта зон охраны) состоит из текстовой (Раздел I) и графической (Раздел II) частей.

В составе текстовой части материалов по обоснованию проекта приведены сведения об Объекте культурного наследия; историко-культурная характеристика Объекта и прилегающей территории; список объектов культурного наследия, расположенных в границах территории проектирования; сведения о визуальном восприятии Объекта культурного наследия; фотографические материалы; обоснование проектных решений.

В состав графической части материалов по обоснованию проекта входят схемы: Исторические этапы развития города; Историко-градостроительный анализ среды объекта культурного наследия. Схема размещения объекта в структуре города; Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», М 1:1250; Историко-культурный опорный план объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.» М 1:1500.

Книга 2. Утверждаемая часть проекта зон охраны состоит из текстовой (Раздел I) и графической (Раздел II) части.

В текстовой части Авторами предлагается установление зон охраны Объекта культурного наследия, дано описание зон охраны Объекта культурного наследия, координаты характерных точек предлагаемых к установлению границ территории каждой зоны, режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны.

В графической части Авторами представлена схема Лист 1. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.» М 1:1 500.

Характеристика Научно-проектной документации

В соответствии с пунктом 6 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21», режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем), содержащую описание проектируемых зон и территории объекта культурного наследия, расположенного в указанных зонах, проекты режимов использования земель и земельных участков в соответствии с п.2. ст.34 Федерального закона 73- ФЗ и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73- ФЗ.

В основу Проекта зон охраны положены комплексные историко-культурные исследования, включая историко-архивные и историко-библиографические изыскания, историко-архитектурные, историко-градостроительные исследования, обобщенные в материалах **по обоснованию проекта (Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны)**. Разработка Проекта зон охраны, т.е. их **утверждаемой части (Книга 2. Утверждаемая часть проекта зон охраны)**, осуществлена на основе материалов по обоснованию Проекта.

Научно-проектная документация состоит из следующих составляющих:

Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны (Раздел I. Текстовая часть. Раздел II. Графическая часть).

Текстовая часть Книги 1 включает: введение; цели, задачи и значимость Проекта; основные термины и определения; правовую основу Проекта; концепцию Проекта, историко-культурные исследования, сведения об Объекте культурного наследия; сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны; анализ этапов развития планировочной структуры г. Димитровграда; историко-градостроительные, историко-архитектурные и натурные исследования; визуально-ландшафтный анализ территории; обоснование предлагаемых зон охраны Объекта культурного наследия.

В состав графической части Книги 1 (Раздел II. Графическая часть) входят схемы и чертежи:

- Исторические этапы развития г. Димитровграда (Лист 1).
- Историко-градостроительный анализ среды объекта культурного наследия. Схема размещения объекта в структуре города (Лист 2).
- Историко-культурный опорный план объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.» М 1:1 500 (Лист 3).
- Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.». М 1:1 250 (Лист 4).

Книга 2. Утверждаемая часть проекта зон охраны (Раздел I. Текстовые часть.)

Текстовая часть Книги 2 включает: введение; общие данные, проектные предложения по установлению границ зон охраны Объекта культурного наследия; описание и координирование границ зон охраны Объекта культурного наследия; режимы использования земель и земельных участков в границах зон охраны Объекта культурного наследия.

В графической части Книги 2 (Раздел II. Графическая часть) представлена Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.» М 1:1 500.

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

О соответствии оформления графической и текстовой частей Проекта действующему законодательству

Эксперты отмечают, что в соответствии с пунктом 6 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Проект зон охраны объекта культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание

границ проектируемых зон и границ территорий объекта культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Эксперты согласны, что предлагаемые настоящим Проектом границы зон охраны объекта культурного наследия являются линиями, обозначающими территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде. Обозначение указанных линий, а также координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия на картах (схемах) позволяют однозначно определить границы зон охраны объекта культурного наследия с нормативным значением точности, предусмотренным для ведения государственного кадастра недвижимости, исходя из требований Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972.

Характеристика обосновывающей части документации (материалы историко-культурных исследований)

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

Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенный по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, принят на государственную охрану на основании Постановления Правительства Ульяновской области от 25.06.2014 № 253-П «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

В Реестре в порядке, установленном гл. IV Федерального закона № 73-ФЗ и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 года № 954, Объект зарегистрирован и ему присвоен регистрационный номер: 731510227220005

Нормативный правовой акт об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», кон. XIX - нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина,21 - Приказ Правительства Ульяновской области от 22.07.2015 г. № 91 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», кон. XIX - нач. XX вв.».

По информации Авторов Проекта описание особенностей Объекта, послуживших основаниями для включения его в Реестр и подлежащих обязательному сохранению

(предмет охраны) - Предмет охраны объекта культурного наследия «Доходный дом», кон. XIX - нач. XX вв.», не утвержден в установленном Законом порядке.

В Книге 1 (Материалы по обоснованию проекта зон охраны) представлены сведения о развитии планировочной структуры г. Димитровграда, сопровождающиеся схемой Исторические этапы развития г. Димитровграда.

Авторами 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.

На основании произведенных исследований Разработчиками выполнены:

- историко-градостроительный анализ территории проектирования;
- исследована документация градостроительного планирования г. Димитровграда;
- ландшафтно-визуальный анализ с установлением фактического бассейна видимости Объекта, включая фотофиксацию с основных точек восприятия Объекта.

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

- обеспечения условий сохранения восприятия Объекта культурного наследия в наиболее ценных видах;
- обеспечения условий сохранения и восстановления традиционных условий зрительного восприятия Объекта в системе городских пространств,

а также с учетом:

- линий градостроительного регулирования;
- границ территориальных подзон в соответствии с Правилами застройки и землепользования в городе Димитровград Ульяновской области, Авторами Проекта предлагается установление зон охраны Объекта культурного наследия, обеспечивающих сохранность Объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде на основании сведений, полученных в ходе проведения ландшафтно-визуального анализа Объекта, сведений историко-градостроительного развития рассматриваемой территории, включая анализ сохранности существующей исторической застройки и градостроительной ситуации в целом.

Проектом предлагается следующий состав зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», кон. XIX - нач. XX вв.», расположенный по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина,21:

- Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗР);
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (индекс зоны ЗРЗ Р-2).

Предлагаемые Проектом зоны охраны обеспечивают сохранность Объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

При рассмотрении материалов историко-культурных исследований (Книга 1) Проекта эксперты сочли возможным поддержать предлагаемые Разработчиками Проекта зоны охраны на основании п.2, п.4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972.

Характеристика утверждаемой части проекта (Книга 2. Утверждаемая часть проекта).

В Книге 2 Авторами Проекта приведён состав зон охраны Объекта культурного наследия, на основании п.2, п.4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972.

При установлении границ зон охраны Объекта культурного наследия 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 культурного наследия и состояние окружающей его историко-культурной среды.

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

- *Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗР);*
- *Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (индекс зоны ЗРЗ Р-2).*

В соответствии с п. 4 статьи 34 Федерального закона № 73-ФЗ предлагаемые настоящим Проектом особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах **охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗР)** разработаны исходя из требований Градостроительного кодекса РФ и пункта 9 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Положение).

В границах **охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗР)** предлагается, в соответствии с пунктом 9 подпунктом «а» Положения, запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

В границах **охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗР)** предлагается, в соответствии с пунктом 9 подпунктом «б» Положения, ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

В границах **охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗР)** предлагается, в соответствии с пунктом 9 подпунктом «в» Положения, ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объектов культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

В границах **охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗР)** предлагается, в соответствии с пунктом 9 подпунктом «г» Положения, сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

В границах **охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗР)** предлагается, в соответствии с пунктом 9 подпунктом «д» Положения, обеспечение визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

В границах **охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗР)** предлагается, в соответствии с пунктом 9 подпунктом «е» Положения, соблюдение

требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

В границах **охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗР)** предлагается, в соответствии с пунктом 9 подпунктом «ж» Положения, иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном окружении.

В соответствии с п. 4 статьи 34 Федерального закона № 73-ФЗ, предлагаемые настоящим Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах **зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны ЗРЗ Р-2)** разработаны исходя из требований Градостроительного кодекса РФ и пункта 10 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Положение).

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

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

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

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

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

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

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

Графическое описание границ территории и границ зон охраны Объектов культурного наследия приведено на схеме «Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дома, кон. XIX – нач. XX вв. М 1:1 500.

Границы зон охраны Объекта культурного наследия определены в местной системе координат (МСК-73). Текстовые и координатные описания представлены в Книге 2 (Раздел I. Текстовые материалы п. 2).

По мнению экспертной комиссии, в соответствии со ст. 34 Федерального закона № 73-ФЗ, предложенные Проектом требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗР) и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны ЗРЗ Р-2) Объекта культурного наследия не противоречат требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполнены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлениями Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

По мнению экспертной комиссии, в соответствии со ст. 34 Федерального закона № 73-ФЗ, предложенные Проектом особые режимы использования земель и земельных участков в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗР) и режимы использования земель и земельных участков в границах территорий зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны ЗРЗ Р-2) Объекта культурного наследия не противоречат требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполнены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлениями Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Обоснование вывода экспертизы

Рассмотрев представленные на экспертизу материалы документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX - нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия (Книга 1. Шифр:08-09-НИ; Книга 2. Шифр:08-09-ЗО), выполненный Обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр.Недвижимость», на основании государственного контракта 08-09-17/ПЗО, заключённого между Правительством Ульяновской области и обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр.Недвижимость», ст. 34 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ в целях определения зон охраны объекта культурного наследия, расположенного на территории города Димитровград, Ульяновской области, установления режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в указанных зонах, экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход Разработчиков к решению поставленной задачи обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проект выполнен в полном соответствии с требованиями законодательства в областях охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях

и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 4 Положения о зонах охраны постановления Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиками Проекта состав зон охраны Объекта культурного наследия, их границы, в целом, обоснованы, могут быть поддержаны экспертами, и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлениями Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Эксперты отмечают, что анализ современной градостроительной ситуации, результаты ландшафтно-визуального анализа с определением зон видовых раскрытий Объекта культурного наследия послужили основанием для предложений Авторами Проекта установления границ территорий зон охраны Объектов. Эксперты выделяют то, что высотные параметры разрешенного строительства основаны на результатах архитектурно-градостроительного и визуального анализов.

Экспертная комиссия считает возможным поддержать предлагаемые Проектом в соответствии с п.2 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ режимы использования земель и земельных участков и в соответствии с п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны. Предложенные особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам устанавливаются с целью сохранения видового раскрытия Объектов культурного наследия с ближних ракурсов, всех случаев видового раскрытия Объектов и применяются в соответствии с нормами действующего законодательства[1].

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

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

Вывод экспертизы

Рассмотрев «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX - нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия (Книга 1. Шифр:08-09-НИ; Книга 2. Шифр:08-09-ЗО), выполненный Обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр.Недвижимость», экспертная комиссия пришла к единогласному мнению об ОБОСНОВАННОСТИ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления зон охраны и требований к градостроительным регламентам.

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению: Карту (схему) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», кон. XIX - нач.

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

XX вв.» М 1:1 500, согласно Приложениям № 1 к Акту экспертизы и в соответствии с п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта, согласно Приложению № 2 к Акту экспертизы.

Во исполнение пункта 26 Постановления Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (с изменениями и дополнениями) данное заключение экспертизы, оформленное в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы, действительно и должно рассматриваться только при наличии документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX - нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия», выполненной Обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр. Недвижимость».

В соответствии с пунктом 24 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Эксперты отмечают, что в случае распространения на одну и ту же территорию в границах зон охраны объекта культурного наследия разных режимов использования земель и градостроительных регламентов на указанной территории действуют более строгие режимы использования земель и градостроительные регламенты вне зависимости от уровня и даты принятия акта органа государственной власти, утвердившего указанные режимы использования земель, требования к градостроительным регламентам и категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.

Эксперты рекомендуют органу государственной охраны объектов культурного наследия, при обнаружении в настоящем акте государственной историко-культурной экспертизы технических ошибок руководствоваться п. 21. постановления Правительства РФ № 972, а в случае не повлекшими за собой изменения зон охраны объекта культурного наследия, в том числе их границ, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон считать их ничтожными.

К настоящему акту прилагаются:

Приложение № 1. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX - нач. XX вв.». М 1:1 500.

Приложение № 2. Требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX - нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21.

Приложение № 3. Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения«Доходный дом, кон. XIX - нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21.

Копии следующих документов:
Протокол организационного заседания экспертной комиссии от 21 октября 2020 г. № 1.
Протокол итогового заседания экспертной комиссии от 01 декабря 2020 года № 2.

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия экспертов, в составе: председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии Смирнова Станислава Евгеньевича, членов экспертной комиссии Варюхиной Ляйли Махмутовны и Шашина Сергея Ириковича, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Настоящим подтверждаем, что мы предупреждены об уголовной ответственности за дачу заведомо ложного заключения по статье 307 Уголовного кодекса Российской Федерации, содержание которой нам известно и понятно.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в электронном виде.

Председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии: **С. Е. Смирнов**

Член экспертной комиссии: **Л.М. Варюхина**

Член экспертной комиссии: **С.И. Шашин**

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2017 г. № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» представленные документы экспертами подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью в формате переносимого документа (PDF) и обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи уполномоченных лиц.

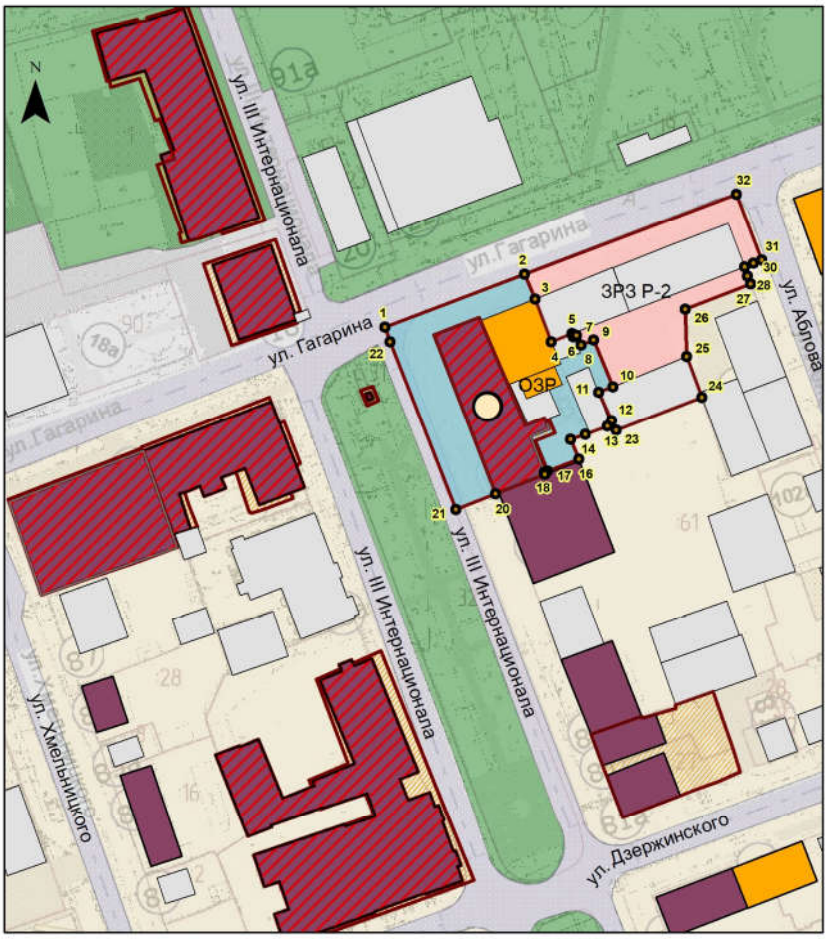
ООО "ЭКСПЕРТ"

Подписано цифровой подписью: ООО "ЭКСПЕРТ"
Дата: 2020.12.02 21:50:35 +04'00'

Приложение № 1
к акту государственной историко-культурной экспертизы

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», кон. XIX - нач. XX вв.». 1:1 500

Карта (схема) границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX - нач. XXвв."



Масштаб 1:1 500

Используемые условные знаки и обозначения:

- Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX - нач. XX вв.»
- Объект культурного наследия регионального значения
- Объект культурного наследия местного (муниципального) значения
- Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- Границы охранной зоны Объекта культурного наследия
- Территория Объекта культурного наследия
- Нейтральная застройка
- Исторически ценные градоформирующие объекты
- 1 ПоворотныеТочки

Подпись: _____ Дата: _____

Приложение № 2
к акту государственной историко-культурной экспертизы

Требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21

Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗР)

В соответствии с п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ установить требования к градостроительным регламентам в охранной зоне объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21 (индекс зоны - ОЗР), с учетом следующих требований:

1.1. **Запрещаются** в охранной зоне:

1) снос:

– объектов культурного наследия и их частей;

– зданий и сооружений ценной исторической застройки, и их частей без проведения историко-культурной экспертизы;

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 (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

3) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов (приложение № 1 к режимам использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Димитровград»), применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

4) размещение на фасадах и крышах инженерного оборудования, инженерных сетей и коммуникаций;

5) строительство (прокладка) наземным и надземным способом инженерных коммуникаций;

6) размещение постоянных автостоянок;

7) размещение рекламы и рекламных конструкций, не относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия.

1.2. **Разрешаются** в охранной зоне:

1) проведение работ по консервации, ремонту, реставрации, приспособлению для современного использования;

2) проведение работ по восстановлению исторического характера благоустройства и малых архитектурных форм;

3) размещение вывесок;

4) размещение информационного оборудования, сопутствующего объекту культурного наследия;

5) строительство (прокладка) подземных инженерных сетей и коммуникаций;

6) выполнение работ по благоустройству;

7) выполнение работ по озеленению;

8) размещение малых архитектурных форм;

9) размещение элементов и произведений декоративного искусства;

10) размещение произведений монументального искусства;

11) размещение временных парковочных мест;

12) применение отдельных цветовых решений (приложение № 2 к режимам использования земель и земельных участков и требованиям к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Димитровград»)

1.3. Необходимо выполнять требования общего характера:

1) обеспечение пожарной безопасности;

2) защита от динамических воздействий;

3) защита от акустических воздействий;

4) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия;

5) сохранение исторической планировки улиц;

6) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе:

– ограничение изменения границ земельных участков при проведении землеустройства;

– ограничение разделения земельных участков;

7) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗРЗ Р-2)

В соответствии с п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ установить требования к градостроительным регламентам в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21 (индекс зоны - ЗРЗ Р-2), с учетом следующих требований:

1.1. Минимальная площадь вновь образуемого земельного участка:

– для индивидуального жилищного строительства - 300 квадратных метров;

– для многоквартирного жилищного строительства - 600 квадратных метров;

– иное разрешенное использование - 455 квадратных метров.

Положения настоящего подпункта не применяются в отношении:

– 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 – хранение автотранспорта, коммунальное обслуживание, оказание социальной помощи населению, бытовое обслуживание, блокированная жилая застройка.

1.2. Минимальные отступы от границ соседних участков:

1) в случае, если земельный участок примыкает к красной линии квартала, строительство может осуществляется без отступа от красной линии;

2) минимальные расстояния по красной линии между соседними зданиями – 6 метров. Уменьшение минимального расстояния между зданиями возможно при предварительном согласовании проекта нового строительства с государственным 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 (принимается от минимальной проектной отметки здания):

1) предельная высота зданий - 12 метров;

до карниза здания со скатной кровлей - 9 метров;

до конька скатной крыши - 12 метров;

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

2) предельная высота ограждений (оград) - 2,2 метра.

1.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка для жилищного строительства - 80 %.

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. Запрещаются без предварительного проведения историко-культурной экспертизы:

1) снос исторических зданий и их частей;

2) использование отдельных строительных материалов (приложение № 1 к режимам использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Димитровград»).

2.2. При соблюдении требований разрешаются:

1) строительство новых объектов капитального при соблюдении требований п. 2.3, 3.1.2, а также следующих ограничений:

- форма крыши скатная с углом наклона не более 35°;

2) реконструкция существующих объектов капитального строительства без изменения пространственно-объемных характеристик, а также соблюдении требований п. 3.1.2.

3) строительство (прокладка) подземных инженерных сетей и коммуникаций;

4) выполнение работ по озеленению;

5) размещение малых архитектурных форм;

6) размещение элементов и произведений декоративного искусства;

7) размещение произведений монументального искусства;

8) строительство временных объектов и сооружений;

9) размещение вывесок;

10) размещение временных парковочных мест;

11) применение отдельных цветовых решений (приложение №2 к режимам использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Димитровград»)

2.3. Необходимо выполнение требований общего характера:

1) обеспечение пожарной безопасности;

2) защита от динамических воздействий

3) защита от акустических воздействий;

4) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия;

5) сохранение исторической планировки улиц – ул. Гагарина, ул. Аблова;

6) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе:

- ограничение их изменения при проведении землеустройства;
- ограничение разделения земельных участков;

7) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к режимам использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Димитровград»

ПЕРЕЧЕНЬ ОТДЕЛОЧНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ПРИМЕНЕНИЕ КОТОРЫХ ПРИ РЕМОНТЕ, РЕСТАВРАЦИИ, ПРИСПОСОБЛЕНИИ ДЛЯ СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ПРИ КАПИТАЛЬНОМ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ В ЗОНАХ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЗАПРЕЩАЕТСЯ

При ремонте, реставрации, приспособлении для современного использования, при капитальном строительстве зданий и сооружений в зонах охраны объектов культурного наследия запрещается применение следующих отделочных и строительных материалов:

1. Профилированный металлический лист (профнастил).
2. Силикатный кирпич без декоративной отделки.
3. Бетонные блоки без декоративной отделки.
4. Железобетонные панели и плиты без декоративной отделки.
5. Пластиковый сайдинг.
6. Металлический сайдинг.
7. Деревянная рейка, вагонка, доска без декоративной отделки.
8. Сотовый поликабонат (кроме монолитного).

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

к режимам использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Димитровград»

ПЕРЕЧЕНЬ ЦВЕТОВ ОТДЕЛОЧНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ, ПРИМЕНЯЕМЫХ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ, РЕМОНТЕ, РЕСТАВРАЦИИ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ И ИХ ЧАСТЕЙ, А ТАКЖЕ ПРИ СТРОИТЕЛЬСТВЕ ВРЕМЕННЫХ ОБЪЕКТОВ

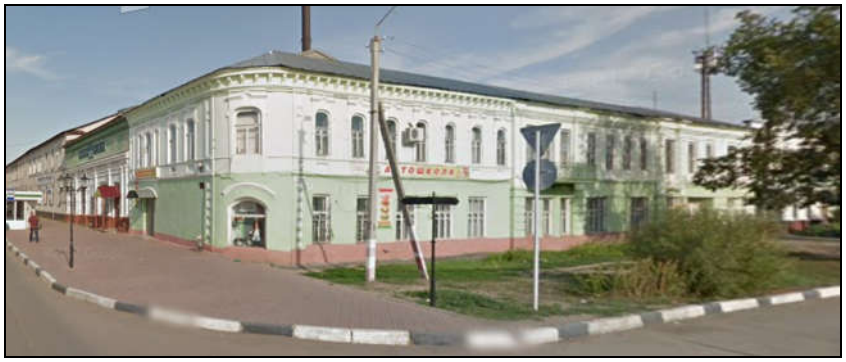
При строительстве, ремонте, реставрации зданий и сооружений и их частей, при строительстве временных объектов разрешается применять отделочные и строительные материалы следующих цветов:

Цветовое решение стен	
Белый	RAL 9003
Палевый (бледно-желтый с розовым оттенком)	RAL 1015
Желто-серый	RAL 1000
Светло-желтый	RAL 1018

Охра светлая	RAL 1034
Охра темная	RAL 1011
Светло-серый	RAL 7044
Серый	RAL 7045
Дикий (серый к пепельному, с оттенком голубого; серый со стальным оттенком; сочетание светло-серого и бледно-голубого)	RAL 7040
Бледно-розовый	RAL 3015
Коричневый	RAL 8002
Красно-коричневый	RAL 8012
Светло-коричневый	RAL 8023
Сибирка (зелено-голубой) с большой примесью белой краски	RAL 6027
Наиболее характерные цвета фасадов различных исторических направлений	По колерной системе Caparol «Московская цветовая политра»
Цветовое решение кровли	
Медянка (яркая зелёная краска)	RAL 6000
Медянка, смешанная с белилами	RAL 6034
Медный лист	Натуральный цвет
Медный лист	Прошедший процесс патинирования
Сурик (Красно-оранжевый)	RAL 2001
Оксид красный	RAL 3009
Коричнево-красный	RAL 3011
Светло-серый (Сигнальный серый)	RAL 7004
Темно-серый (Бело-алюминиевый)	RAL 9006

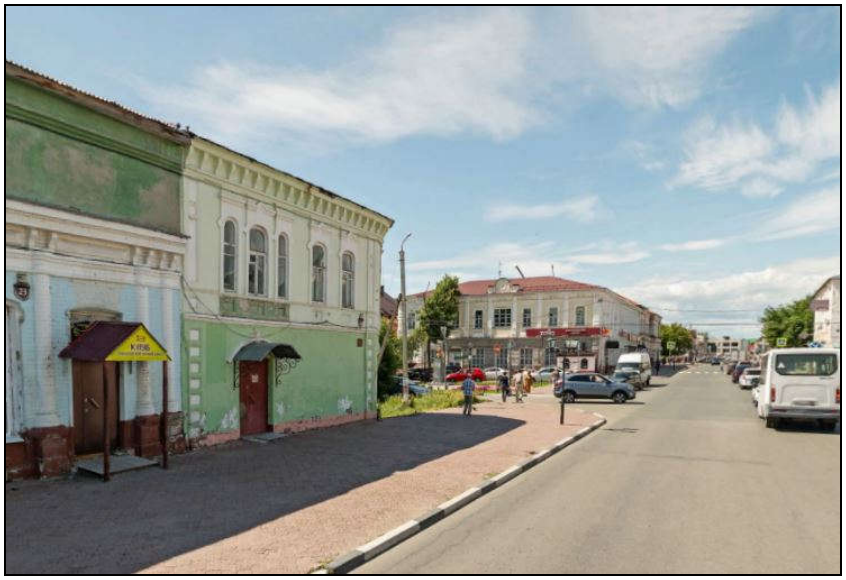
Приложение № 3
к акту государственной историко-культурной экспертизы

Фотофиксация объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21



Общий вид объекта культурного наследия «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.»
(г. Димитровград, ул. Гагарина, 21) с перекрёстка улиц Гагарина и III Интернационала.

Вид объекта культурного наследия «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.»
(г. Димитровград, ул. Гагарина, 21) в перспективе ул. Гагарина в направлении с запада на восток.



Вид объекта культурного наследия «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.»
(г. Димитровград, ул. Гагарина, 21) в перспективе ул. Гагарина в направлении с востока на запад.

Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

г. Димитровград Ульяновской области, 21 октября 2020 г.
г. Киров, г. Оренбург, г. Ульяновск

Присутствовали (дистанционно):

Варюхина Ляйля Махмутовна, образование – высшее, Казанский инженерно-строительный институт, специальность – «Архитектура», диплом В-I 425786, повышение квалификации в 2020 году – ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 №162410152743, регистрационный номер 21537; стаж работы - 41 год (28 лет – по профилю экспертизы); член Научно-методического экспертного Совета при Управлении по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области; профессор международной академии архитектуры в Москве; член Объединенного градосовета Ульяновской области; Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 02.10.2019 г. № 1478.

Смирнов Станислав Евгеньевич, образование – высшее, Новосибирский инженерно-строительный институт, специальность – «Архитектура», диплом Ш № 563355, 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; Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16.01.2020 № 63.

Шашин Сергей Ирикович, образование – высшее, специальность – инженер-строитель, диплом РВ № 490171, Повышение квалификации в 2017 году – Экспертиза объектов культурного наследия от 04.10.2017 №262/2017, Повышение квалификации в 2020 году – ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 №162410152739, регистрационный номер 21533, стаж работы – 27 лет, место работы и должность – заместитель директора по научной работе ООО «Маковей». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 31.01.2018 № 78.

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 экспертной комиссии: Варюхина Л.М., Смирнов С.Е., Шашин С.И.

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 и ответственным секретарём экспертной комиссии Смирнова С.Е.

3. Определение порядка работы и принятие решений экспертной комиссии.

С.Е. Смирнов уведомил членов экспертной комиссии, что объектом экспертизы является научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия» представлена на экспертизу в электронном виде в следующем составе:

Книга 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны.

Раздел I. Текстовые материалы

Введение

1 Общие положения

1.1 Цели и задачи проекта

1.2 Основные термины и определения

1.3 Правовая основа проекта зон охраны

1.4 Концепция проекта зон охраны

2 Сведения об Объекте культурного наследия

2.1 Анализ этапов развития планировочной структуры города Димитровграда

2.2 Историко-градостроительные исследования

2.3 Историко-архитектурные исследования

2.4 Сведения о расположенных в границах территории проектирования других объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны, выявленных объектах, объектах археологического наследия.

2.5 Границы территории Объекта культурного наследия

2.6 Историко-культурный опорный план

2.7 Анализ градостроительной документации

2.8. Сведения об имеющихся материалах при разработке проекта зон охраны Объекта культурного наследия «Доходный дом, кон. XIX - нач. XX вв.»…

3 Сведения о визуальном восприятии Объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок

4 Фотографические материалы

5 Обоснование проектных предложений

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

Раздел II. Графические материалы

Лист 1. Исторические этапы развития города

Лист 2. Историко-градостроительный анализ среды объекта культурного наследия. Схема размещения объекта в структуре города

Лист 3. Историко-культурный опорный план объекта культурного наследия

Лист 4. Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия

Книга 2. Утверждаемая часть проекта
Раздел I. Текстовые материалы
Введение
1. Общие данные
2. Установление и описание границ зон охраны Объекта культурного наследия
2.1 Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗР)
2.2 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны ЗРЗ Р-2)
3. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта культурного наследия
3.1 Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны - ОЗР)
3.2 Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны - ЗРЗ Р-2)
Приложение № 1
Приложение № 2
Раздел II. Графические материалы
Лист 1. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.».

Цель экспертизы:

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

– установления зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21 (далее Объект культурного наследия, Объект);

– установления на основании п.2 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ режимов использования земель и земельных участков и на основании п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, содержащихся в документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия».

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

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

2. Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии проводит и ее решение объявляет председатель экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь

экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

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

4. Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

– протокол организационного заседания;

– протоколы рабочих заседаний.

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

5. Об определении основных направлений работы экспертов.

Определить следующие направления работы экспертов:

– провести научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по проекту с позиции научно-методического соответствия, по содержанию научно-проектной документации, по разделам;

– обсудить на комиссии предварительные результаты рассмотрений, обсудить материалы экспертных заключений членов комиссии.

6. Об утверждении календарного плана работы комиссии экспертов.

Утвердить следующий календарный план работы комиссии экспертов:

21 октября 2020 г. – организационное заседание комиссии экспертов;

02 декабря 2020 г.– заседание комиссии экспертов по оформлению, подписанию и передаче заказчику заключения Акта государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации.

Ответственные исполнители: Л.М. Варюхина, С.Е. Смирнов, С.И. Шашин.

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 и ответственный секретарь
экспертной комиссии: **С.Е. Смирнов**

Член экспертной комиссии: **Л.М. Варюхина**

Член экспертной комиссии: **С.И. Шашин**

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

Протокол № 2

итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область,г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

г. Димитровград Ульяновской области, 02 декабря 2020 г.
г. Киров, г. Оренбург, г. Ульяновск

Присутствовали (дистанционно):

Председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии: Смирнов Станислав Евгеньевич, образование – высшее, Новосибирский инженерно-строительный институт, специальность – «Архитектура», диплом Ш № 563355, 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; Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16.01.2020 № 63.

Член экспертной комиссии: Варюхина Ляйля Махмутовна, образование – высшее, Казанский инженерно-строительный институт, специальность – «Архитектура», диплом В-I 425786, повышение квалификации в 2020 году – ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 №162410152743, регистрационный номер 21537; стаж работы - 41 год (28 лет – по профилю экспертизы); член Научно-методического экспертного Совета при Управлении по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области; Профессор международной академии архитектуры в Москве; член Объединенного градосовета Ульяновской области; Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 02.10.2019 г. № 1478.

Член экспертной комиссии: Шашин Сергей Ирикович, образование – высшее, специальность – инженер-строитель, диплом РВ № 490171, Повышение квалификации в 2017 году – Экспертиза объектов культурного наследия от 04.10.2017 №262/2017, Повышение квалификации в 2020 году – ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 №162410152739, регистрационный номер 21533, стаж работы – 27 лет, место работы и должность – заместитель директора по научной работе ООО «Маковей». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы – приказ Министерства культуры Российской Федерации от 31.01.2018 № 78.

Повестка дня:

1. Рассмотрение предложений экспертов по Заключению – Акту государственной историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.» расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования

земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия».

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 «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Ответственные исполнители: Л.М. Варюхина, С.Е. Смирнов, С.И. Шашин.

Принятые решения:

1. Члены комиссии экспертов Л.М. Варюхина, С.Е. Смирнов, С.И. Шашин ознакомились с Проектом.

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

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

Рассмотрев «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом», кон. XIX - нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия (Книга 1. Шифр:08-09-НИ; Книга 2. Шифр:08-09-ЗО), выполненный Обществом с ограниченной ответственностью «Кадастр.Недвижимость», экспертная комиссия пришла к единогласному мнению об ОБОСНОВАННОСТИ (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.

4. Решили подписать в электронном виде и передать «Заказчику» электронную версию Акта государственной историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Ульяновская область, г. Димитровград, ул. Гагарина, 21, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Председатель и ответственный секретарь
экспертной комиссии: **С.Е. Смирнов**

Член экспертной комиссии: **Л.М. Варюхина**

Член экспертной комиссии: **С.И. Шашин**

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде. В соответствии с постановлением

Правительства РФ от 27 апреля 2017 г. № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» представленные документы экспертами подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью в формате переносимого документа (PDF).