

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы

проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 64

Дата начала проведения экспертизы	14.11.2017 года
Дата окончания проведения экспертизы	29.11.2017 года
Место проведения экспертизы	г. Саратов
Заказчик экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью НПЦ «Приоритет», ИНН 6452950168 КПП 645401001

Состав экспертной комиссии

Председатель и ответственный секретарь комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Свешникова Юлия Александровна
Образование	высшее, Саратовский ордена Трудового Красного Знамени политехнический институт
Специальность	архитектор, диплом РВ № 277378
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	18 лет
Место работы, должность	ООО «Центр экспертиз» - заместитель директора, эксперт
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.03.2017 № 322 - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия.

Члены экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Шашин Сергей Ирикович
Образование	высшее, Кировский политехнический институт
Специальность	инженер-строитель, диплом РВ № 490171
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	23 года
Место работы, должность	- ООО "Маковой" - заместитель директора по научной работе;
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации: от 25.12.2014 № 2448: - объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая проведение работ по сохранению объекта культурного наследия

Фамилия, имя и отчество

Образование

Специальность (квалификация)

Учёная степень (звание)

Стаж работы

Место работы, должность

Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта с указанием объектов экспертизы

Гуляев Валерий Федорович

высшее, Петрозаводский государственный университет им. О.В. Куусинена

инженер-строитель

кандидат архитектуры, диплом АХ № 001291

27 лет

ООО «Центр экспертиз» - эксперт

приказ Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2016 № 1632:

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

- документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ;

- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;

- проекты зон охраны объекта культурного наследия.

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» (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ);

- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569;

- постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3-13, 15 статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости»;

- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (далее – Положение о зоне охраны);

- приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 № 1746 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия»;

- приказ Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- закон Саратовской области от 04.11.2003 № 69-СЗО «Об охране и использовании объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся на территории Саратовской области».

Объект экспертизы:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 64 (далее - Проект), выполненный обществом с ограниченной ответственностью «Научно производственный центр “Приоритет”» (далее – Разработчик, Авторский коллектив, Авторы).

Цель экспертизы:

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

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 64;

- режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 64 (далее – Объект).

Перечень документов, представленных для проведения экспертизы:

1. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 64 в 1 экз.

Проект представлен на экспертизу в бумажном и электронном виде в следующем составе:

Том 1. Материалы историко-культурных исследований проекта зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 64

1. Введение
2. Основные термины и определения
3. Сведения об Объекте культурного наследия
4. Историко-градостроительные исследования территории. Краткие исторические сведения об Объекте культурного наследия
5. Анализ градостроительной документации
6. Натурные исследования
7. Сведения о расположенных на исследуемой территории объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны
8. Сведения о расположенных на исследуемой территории ценных объектах историко-градостроительной среды
9. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения
10. Обоснование принятых проектных решений
11. Иллюстративная и графическая часть
 - 11.1. Исторические карты г. Саратова 1853, 1856, 1881, 1890-х гг.
 - 11.2. Исторические карты г. Саратова 1903, 1905-е, 1907-х гг.
 - 11.3. Исторические карты г. Саратова 1910, 1912-х гг.
 - 11.4. Фрагмент центральной части г. Саратова
 - 11.5. Генеральный план г. Саратова. Основной чертеж
 - 11.6. Историко-культурный опорный план. М 1:2000
 - 11.7. Ландшафтно-визуальный анализ объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Сакко и Ванцетти, 64. М 1:2000. Фотофиксация с визуальных точек 1-5
 - 11.8. Фотофиксация видовых раскрытий объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. Сакко и Ванцетти, 64 и бассейны видимости. Фотофиксация с визуальных точек 6-11
 - 11.9. Развертки улиц
 - 11.10. Схема государственного кадастра недвижимости о земельных участках в квартале (фрагмент публичной кадастровой карты г. Саратова)

12. Прилагаемые документы (на 82 листах).

Том II. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 64

1. Общие положения

2. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Здание крытого рынка, арх. В.А. Люкин, 1910 - 1915 гг.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Чапаева В.И., 59 (угол с пл. им. Кирова С.М.) (адрес на момент принятия на государственную охрану: г. Саратов, пл. им. Кирова С.М.)

3. Предложения по установлению границ территорий объектов культурного наследия регионального, местного значения и выявленных объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта

3.1. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», (г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 64)

3.2. Территория объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Усадьба Чуевой И.К. кон. XIX в.: восточный корпус; западный корпус; дворовый флигель», (г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 62)

3.3. Территория выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой, кон. XIX в.», (г. Саратов, ул. им. Чапаева В.И., 58/ ул. им. Сакко и Ванцетти, 61)

3.4. Территория выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом. «Дом жилой, 1936 г., арх. Дыбов, Карпов», (г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 63/ ул. им. Чапаева В.И., 57) (сов. ул. им. Василия Люкина), 63/ ул. им. Чапаева В.И., 57)

3.5. Территория выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой, нач. XX в.», (г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 65)

3.6. Территория выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой, 1910-е гг.», (г. Саратов, ул. им. Дзержинского Ф.Э., 39)

3.7. Режим использования земель в границах территорий объектов культурного наследия регионального, местного значения и выявленных объектов культурного наследия

4. Состав зон охраны Объекта культурного наследия

4.1. Описание границ охранной зоны Объекта культурного наследия ОЗ

4.2. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия ЗРЗ 1

4.3. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия ЗРЗ 2

4.4. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия ЗРЗ 3

4.5. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта культурного наследия ЗРЗ 4

5. Режимы использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах зон охраны Объекта культурного наследия

5.1. Режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах территории охранной зоны Объекта культурного наследия ОЗ

5.2. Режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной ЗРЗ 1

5.3. Режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной ЗРЗ 2

5.4. Режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной ЗРЗ 3

5.5 Режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной ЗРЗ 4

Графическая часть Тома II.

1. Схема границ территорий объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта. М 1:2000

2. Проект зон охраны Объекта культурного наследия (Основной чертеж). Масштаб 1:2000

3. Схемы охранной зоны ОЗ, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2, ЗРЗ 4

4. Карта (схема) зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1. М 1:2000

5. Карта (схема) зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 3. М 1:2000

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

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты 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 заседание, на котором избран председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии, определен порядок работы экспертной комиссии (см. протокол заседания комиссии экспертов от 14.11.2017 № 1).

Экспертами в процессе проведения экспертизы:

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

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы;

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

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

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

научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов (см. протокол заседания комиссии экспертов от 29.11.2017 № 2).

Экспертной комиссией установлено, что проект зон охраны Объекта разработан в 2017 году обществом с ограниченной ответственностью «Научно производственный центр «Приоритет»».

Цель Проекта - обеспечение сохранности Объекта в сохранившейся историко-культурной среде с учетом современной градостроительной ситуации путем установление

границ зон охраны Объекта, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах его зон охраны, обеспечивающих сохранность Объекта в его историко-градостроительной и природной среде на основании сведений, полученных в ходе проведения в 2017 году ландшафтно-визуального анализа Объекта, сведений историко-градостроительного развития рассматриваемой территории, включая анализ сохранности существующей исторической застройки и градостроительной ситуации в целом.

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 государственной охраны 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.

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:

Проект состоит из двух томов и Приложений:

- Том I. Материалы историко-культурных исследований;
- Том II. Проект зон охраны.

1. **Том I. «Материалы историко-культурных исследований»** включает текстовую (пояснительная записка) и иллюстративную, и графическую части (приложения).

а) В состав текстовой части Тома I входят: сведения об Объекте культурного наследия; историческая справка; сведения о степени сохранности историко-культурного наследия и состояния градостроительной среды на прилегающих к Объекту территориях на момент разработки Проекта; сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, ценных объектах историко-градостроительной среды, расположенных на исследуемой территории; сведения о визуальном восприятии композиционных связей Объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения; обоснование принятых проектных решений; сведения об использованной библиографии, архивных и иных источниках.

б) В состав иллюстративной и графической части Тома I входят: историческая картография и фотоматериалы; чертеж «Историко-культурный опорный план. М 1:2000»; чертеж «Схема ландшафтно-визуального анализа. М 1:2000»; Фотофиксация видовых раскрытий; Генеральный план г. Саратова; Карта зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия г. Саратова; Карта градостроительного зонирования г. Саратова; Фрагмент публичной кадастровой карты города Саратова.

2. **Том II. «Проект зон охраны»** включает текстовую (пояснительная записка) и графическую части (приложения).

а) В состав текстовой части Тома II входят: общие положения; описание предложенных к установлению границ территории и режим использования земель в границах территории Объекта; описание состава и границ зон охраны Объекта, режимы

использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта;

б) В состав графической части Тома II входят: «Схема границ территорий объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта. М 1:2000», «Проект зон охраны Объекта культурного наследия (Основной чертеж). Масштаб 1:2000.», «Охранная зона ОЗ. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2, ЗРЗ 4.», Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1» и «Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 3».

Характеристика обосновывающей части Проекта (Том 1. Материалы историко-культурных исследований)

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об Объекте, представленные Разработчиком в пункте 3 Тома I в соответствии с требованиями, определенными ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ и пунктом 4 Положения о зонах охраны.

Объект поставлен на государственную охрану решением Саратовского областного исполнительного комитета Совета народных депутатов от 16.01.1986 № 18 «Об утверждении дополнительного перечня памятников истории и культуры г. Саратова, подлежащих государственному учету». В соответствии с п. 3 ст. 64 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ Объект отнесен к объектам культурного наследия регионального значения.

На момент проведения экспертизы:

- Объект зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (регистрационный номер 641510250560005¹);

- сведения об утверждении предмета охраны, границ территории Объекта и режимах ее использования отсутствуют.

В п. 4 Тома 1 и графической части Тома 1 приведены материалы историко-градостроительных исследований территории и краткие исторические сведения об объекте культурного наследия (п. 5 Тома 1). Материалы представлены историческими планами города Саратова 1810, 1816, 1853, 1881 годов и фотографиями начала и середины прошлого века.

В п.6 Тома 1 Авторами проанализирована действующая документы градостроительного регулирования города Саратова. По результатам анализа отмечено, что на территории проектирования требуется *«дополнительная регламентация максимально допустимых высотных параметров для внутриквартальной застройки и застройки, выходящей на красные линии кварталов».*

Авторами исследована степень сохранности историко-градостроительной среды. В Таблице 1 п.7 Тома 1 представлены исторические фотографии и современные с аналогичных ракурсов. Анализируя территорию смежных кварталов Авторы делают вывод, что современная градостроительная ситуация не претерпела значительных изменений, но требует регламентации максимально допустимых высотных параметров.

Сведения о расположенных в границах проектируемых зон охраны Объекта объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия представлены в Таблице

¹ Приказ Министерства культуры РФ от 07.10.2015 № 2891-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.» (Саратовская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

2 пункта 8 Тома 1 Проекта, выявлены ценные объекты историко-градостроительной среды (см. Таблица 3 п.9 Тома 1).

На основании произведенных исследований Разработчиком выполнены:

- ландшафтно-визуальный анализ с установлением фактического бассейна видимости Объекта, включая фотофиксацию со всех основных планировочных узлов;
- определены главные точки визуального восприятия Объекта и зона видовых раскрытий, подлежащая сохранению;
- дана детальная оценка существующей градостроительной ситуации.

В п. 10 Тома 1 приведены материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей Объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения:

«Объект является градостроительной доминантой, расположен в г. Саратове в квартале, имеющем прямоугольную форму, ограниченном улицами им. Чапаева В.И., Советская, им. Дзержинского Ф.Э. и им. Шевченко Т.Г. Здание расположено по линии застройки ул. им. Сакко и Ванцетти и им. Чапаева В.И.

Рассматриваемая территория имеет довольно ровный рельеф, с пологим уклоном к юго-западу по направлению к улице им. Шевченко Т.Г.

Бассейн видимости Объекта находится в пределах участков:

- по улице им. Чапаева В.И. с середины квартала между улицами Советской и им. Сакко и Ванцетти (см. фото 4 (по ул. им. Чапаева В.И.));
- по улице им. Сакко и Ванцетти с середины квартала между улицами им. Дзержинского Ф.Э. и пр. Кирова (см. фото 9).

Границы восприятия Объекта по осям улиц им. Чапаева В.И. и им. Сакко и Ванцетти определены как натурными исследованиями исходя из условий восприятия Объекта в коридоре видимости на определенном отрезке улицы.

Бассейн видимости ограничивается крайними точками восприятия Объекта (точки 8, 9 и 10), с которых он виден фрагментарно или на значительном удалении. За пределами точек 8, 9, 10 видимость Объекта теряется (точка 11), либо его восприятие становится несущественным в виде (точка 11).

В зону благоприятного визуального восприятия Объекта входит:

- отрезок ул. им. Василия Люкшина между улицами им. Чапаева В.И. и Мирный переулок, по улице им. Чапаева В.И.
- отрезок между улицами Советской и пр. Кирова с середины кварталов по ул. им. Чапаева В.И. по нечетной стороне, Объект виден полностью в крупных деталях ракурсах, создавая ценные городские виды.

Основные фронты восприятия Объекта проходят при движении вдоль ул. им. Чапаева В.И. между улицами пр. Кирова и Советской.»

Границы зон охраны предложены с учетом видового аспекта композиционного влияния Объекта. Видовой аспект композиционного влияния является решающим при установлении границ зон и определении режима реконструкции на их территории, так как композиционно-видовое влияние обладает большим радиусом действия и охватывает множество визуально связанных с памятником объектов и участков.

Исходя из материалов ландшафтно-визуального анализа композиционных связей Объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения при хозяйственном освоении исследуемой территории Авторы делают вывод о необходимости обеспечить на исследуемой территории:

- «- сохранность и эффективное использование Объекта культурного наследия;*
- сочетание современного капитального строительства и историко-архитектурного наследия, обеспечивающее комфорт и безопасность проживания».*

На основании историко-архивных исследований, материалов градостроительного и ландшафтно-визуального анализов, на основе принципов: обеспечения условий сохранения восприятия Объекта в наиболее ценных видах; сохранения традиционных приемов формирования историко-градостроительной среды Объекта (в том числе ее объемно-пространственных, масштабных, типологических, планировочных и архитектурно-художественных характеристик) в зонах преемственного развития; обеспечения условий сохранения и восстановления традиционных условий зрительного восприятия Объекта в системе городских пространств; Авторами обоснован следующий состав зон охраны:

- Охранная зона ОЗ.
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1 (имеет четыре участка: ЗРЗ 1(1), ЗРЗ 1(2), ЗРЗ 1(3), ЗРЗ 1(4)).
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2.
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 3 (имеет три участка: ЗРЗ 3(1), ЗРЗ 3(2), ЗРЗ 3(3)).
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 4.

Экспертная комиссия, рассмотрев материалы историко-культурных исследований (Том I), отмечает разносторонний и системный подход Авторы к разработке данной части Проекта, тщательность и глубину проведенной научно-исследовательской работы.

Приведенные в составе Проекта исторические планы г. Саратова, материалы исторической и современной фотофиксации Объекта и окружающей его территории, служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и визуальному анализам исследуемой территории.

Установление на основе выявленной зоны охраняемых видовых раскрытий с дальнейшей корректировкой в целях обеспечения целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-культурной среде послужили основанием для предложений по установлению зон охраны Объекта с максимальным учетом границ земельных участков, прошедших кадастровый учет на момент разработки проекта зон охраны.

Эксперты согласны с выводами Авторы о неоднородности сохранившейся историко-культурной среды исследуемой территории и о дисгармонирующей роли современного многоэтажного строительства.

Эксперты считают возможным согласиться с выводами, основанными на проведенном ландшафтно-визуальном анализе применительно к сложившейся градостроительной ситуации.

Характеристика утверждаемой графической и текстовой части (Часть 2. Проект зон охраны).

В пункте 2 Тома II Авторами даны предложения по установлению границ территорий Объекта, объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, находящихся в границах проектируемых зон охраны, приведены текстовое, графическое и координатное описание границ территорий (пп. 3.1 – 3.6 Тома II), а также режим использования территорий Объекта и выявленного объекта культурного наследия (пп. 3.7).

Экспертная комиссия поддерживает предложенные Авторским коллективом границы территорий Объекта и выявленного объекта культурного наследия, режим использования территорий и считает возможным рекомендовать их для утверждения в установленном законом порядке.

На основании проведенных историко-архивных и натурных исследований, с учетом роли Объекта в городской застройке и особенностей сложившейся градостроительной ситуации г. Саратова, в целях обеспечения сохранности Объекта в его историко-градостроительной среде Проектом предлагается установить следующий состав зон охраны Объекта:

- Охранная зона ОЗ.
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1 (имеет четыре участка: ЗРЗ 1(1), ЗРЗ 1(2), ЗРЗ 1(3), ЗРЗ 1(4)).
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2.
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 3 (имеет три участка: ЗРЗ 3(1), ЗРЗ 3(2), ЗРЗ 3(3)).
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 4.

- **Охранная зона ОЗ** предназначена для создания оптимальных условий зрительного восприятия Объекта в исторической среде. Границы охранной зоны ОЗ устанавливаются на территории общего пользования (ул. им. Чапаева В.И. и им. Сакко и Ванцетти) и на территории городских кварталов. Улица им. Чапаева В.И. является основным визуальным коридором восприятия Объекта.

- **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ**, которая установлена на территории городских кварталов, попадающих в зоны композиционного влияния Объекта в целях сохранения масштабных соотношений в планировке и застройке. В зоне регулирования закрепляется роль Объекта в архитектурно-пространственной организации прилегающей территории.

Установление в Проекте нескольких зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности обусловлено различной степенью влияния регламентируемой территории на условия сохранения Объекта в его историко-градостроительной среде.

В Томе II Проекта приведены текстовое и координатное описание границ территорий зон охраны Объекта (пп.4.1 - 4.5). Координирование границ выполнено в системе координат, применяемой на территории города Саратов (МСК 64).

Основной чертёж границ зон охраны Объекта (М 1:2000) в Графической части Тома II Проекта, лист 2.

По мнению, экспертной комиссии, такая дифференциация территорий, касающаяся охранной зоны ОЗ и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3, ЗРЗ 4) обоснована, данными ландшафтно-визуального анализа, и не противоречит требованиям законодательства Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия и может быть поддержана.

При установлении границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3, ЗРЗ 4) учитывалась необходимость сохранения секторов видового раскрытия Объекта, регулирования параметров застройки и режимов хозяйственной деятельности для обеспечения сохранности зоны охраняемых видовых раскрытий.

Режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границе охранной зоны ОЗ Объекта (см. п. 5.1. Тома II) устанавливает режим для использования земельных участков, находящихся в границах ОЗ и на территориях общего пользования улиц им. Чапаева В.И. и им Сакко и Ванцетти. Предложенные режим использования земель и

требования к градостроительному регламенту в границах ОЗ устанавливаются с целью сохранения видового раскрытия Объекта с дальних и ближних ракурсов, всех случаев видового раскрытия выявленного объекта культурного наследия, составляющего его историко-градостроительную среду и применяются в соответствии с нормами действующего законодательства².

Режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границе зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3, ЗРЗ 4) (см. п. 5.2 – 5.5 Тома II) устанавливают ограничения на отдельные виды использования земельных участков, объектов капитального строительства, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на Объект и окружающую историческую застройку, определяют предельную (максимальную) высоту зданий, строений и сооружений по условиям восприятия Объекта с учетом степени сохранности историко-градостроительной среды и воздействия на восприятие Объекта.

По мнению экспертной комиссии, предложенные Проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий охранной зоны ОЗ и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3, ЗРЗ 4) Объекта, не противоречат требованиям законодательства об объектах культурного наследия, градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполнены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны.

Эксперты поддерживают мнение авторов, что до принятия нормативных правовых актов об утверждении границ территории Объекта и выявленного объекта культурного наследия, на эти территории распространяются действия режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам, той зоны охраны, в которой они расположены.

Обоснования вывода экспертизы.

Рассмотрев, представленные на экспертизу материалы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 64, экспертная комиссия отмечает полноту состава как обосновывающего, так и утверждаемого разделов Проекта, комплексный и профессиональный подход Разработчика к решению поставленной задачи обеспечения сохранности Объекта в его исторической среде на сопряженной с ним территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проект выполнен в соответствии с требованиями законодательства в областях охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 4 Положения о зонах охраны.

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

Анализ современной градостроительной ситуации, результаты ландшафтно-визуального анализа с определением зоны видовых раскрытий Объекта послужили

² Статья 36. «Градостроительный Кодекс Российской Федерации» от 29.12.2004 № 190-ФЗ

основанием для предложений по установлению границ территорий зон охраны Объекта с максимальным учетом границ земельных участков, прошедших кадастровый учет на момент разработки Проекта: *охранной зоны ОЗ и зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3, ЗРЗ 4)*, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон, направленных на сохранение Объекта в сохранившейся к настоящему времени исторической городской среде и обеспечивающих возможность преемственного развития исторической территории, которые эксперты считают по структуре, составу регламентируемых параметров и форме изложения соответствующими законодательным и нормативным актам в сферах охраны объектов культурного наследия и градостроительства.

Высотные параметры разрешенного строительства основаны на результатах архитектурно-градостроительного и визуального анализов. Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиком состав зон охраны Объекта культурного наследия, границы их территорий в целом обоснованы, могут быть поддержаны экспертами, и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов.

Режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границе охранной зоны ОЗ Объекта, ограничивающие хозяйственную деятельность и устанавливающие запрет на возведение новых объектов капитального строительства, направлены на сохранение исторически сложившихся композиционных и визуальных связей Объекта с сохранившейся историко-культурной и градостроительной средой, и обеспечивают условия наилучшего визуального восприятия Объекта (Приложение № 3 к акту экспертизы).

Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3, ЗРЗ 4) Объекта устанавливают ограничения на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на Объект и окружающую историческую застройку, определяют предельную (максимальную) высоту зданий, строений и сооружений по условиям восприятия Объекта. При установлении высотных ограничений для размещения объектов капитального строительства в границах зон охраны осуществлялась оценка влияния возможных объектов строительства и реконструкции на визуальное восприятие Объекта, а также обеспечение сохранения Объекта в присущей ему историко-культурной среде. (Приложение № 3 к акту экспертизы).

Экспертная комиссия считает возможным поддержать предлагаемые Проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 64.

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ

Рассмотрев проект зон охраны объекта культурного регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 64, разработанный обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр “Приоритет”», экспертная комиссия пришла к единогласному мнению о СООТВЕТСТВИИ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 64;

- режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 64.

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению границы территорий: охранной зоны ОЗ; зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 64, согласно Приложениям №№ 1-2 к акту экспертизы, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объектов согласно Приложению № 3 к акту экспертизы.

К настоящему акту прилагаются:

Приложение № 1. Описание и перечень координат характерных (поворотных точек) границ территорий и схемы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 64	на 21 л.
Приложение № 2. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Аптека, начало XX в.», расположенного по адресу: г. Саратов, ул. им. Сакко и Ванцетти, 64	на 13 л.
Приложение № 3. Фотофиксация	на 2 л.
Приложение № 4. Протокол заседания комиссии экспертов от 14.11.2017 № 1	на 3 л.
Приложение № 5. Протокол заседания комиссии экспертов от 29.11.2017 № 2	на 3 л.

Мы, комиссия экспертов, в составе: председатель комиссии и ответственный секретарь: Юлия Александровна Свешникова; члены комиссии: Шашин Сергей Ирикович и Валерий Федорович Гуляев, 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 (заключение экспертизы) оформлен в электронном виде и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов.