

## АКТ

**государственной историко-культурной экспертизы**  
**проекта объединенной зоны охраны объекта культурного наследия**  
**регионального значения «Ликеро - водочный завод», 1900 - 1903 гг.**  
**(Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), входящих в его состав**  
**объектов культурного наследия регионального значения:**  
**«Здание казённого винного склада», 1900 г. (Курская область, г. Курск,**  
**ул. Халтурина, д. 16), «Спиртзавод Сперанского», 1903 г. (Курская область,**  
**г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), «Административный корпус», первая**  
**четверть XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «А»)),**  
**«Здание цистерн», 1904 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16**  
**(литера «Б»)), «Сторожка с приемным покоем», начало XX в.**  
**(Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «А1»)); и объекта**  
**культурного наследия регионального значения «Жилой дом», первая**  
**четверть XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 18)**

<b>Дата начала проведения экспертизы:</b>	02 сентября 2024 года
<b>Дата окончания проведения экспертизы:</b>	27 сентября 2024 года
<b>Место проведения экспертизы:</b>	г. Курск, г. Москва, г. Саратов
<b>Заказчик экспертизы:</b>	общество с ограниченной ответственностью «Мастерская архитектуры и градостроительства» (ООО «Мастерская архитектуры и градостроительства»), 119361, Российская Федерация, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Наташи Ковшовой, д. 29, помещ. 101, ИНН: 4632291545.
<b>Сведения об экспертах:</b>	
<b>Председатель экспертной комиссии</b>	
Фамилия, имя и отчество	<b>Горожанкина Елена Владимировна</b>
Образование	высшее
Специальность (квалификация)	инженер-строитель
Учёная степень (звание)	-
Стаж работы	16 лет
Место работы, должность	г. Саратов, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
<b>Ответственный секретарь экспертной комиссии</b>	
Фамилия, имя и отчество	<b>Павлова Галина Геннадиевна</b>
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Учёная степень (звание)	-
Стаж работы	24 года
Место работы, должность	г. Саратов, индивидуальный предприниматель

**Член экспертной комиссии**

Фамилия, имя и отчество

**Федосеева Елена Михайловна**

Образование

высшее

Специальность

инженер-строитель

Учёная степень (звание)

-

Стаж работы

14 лет

Место работы, должность

г. Москва, эксперт по проведению  
государственной историко-  
культурной экспертизы

**Информация об ответственности экспертов за достоверность сведений,  
изложенных в заключении, в соответствии с законодательством  
Российской Федерации**

Настоящим подтверждается, что государственные эксперты Горожанкина Е.В., Павлова Г.Г., Федосеева Е.М., участвующие в проведении экспертизы, несут ответственность за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Результаты настоящей государственной историко-культурной экспертизы, проведённой в соответствии с требованиями статей 28, 29, 30, 32, 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, позволили экспертам сделать обоснованный вывод.

**Отношения экспертов и Заказчика экспертизы**

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

**Цель экспертизы**

Установление границ территорий объединенной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро - водочный завод», 1900 - 1903 гг. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения: «Здание

казённого винного склада», 1900 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), «Спиртзавод Сперанского», 1903 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), «Административный корпус», первая четверть XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «А»)), «Здание цистерн», 1904 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «Б»)), «Сторожка с приемным покоем», начало XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «А1»)); и объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», первая четверть XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 18), режимов использования земель и земельных участков в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, установление требований к градостроительным регламентам в границах территорий объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

### **Объект экспертизы:**

Проект объединенной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро - водочный завод», 1900 - 1903 гг. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения: «Здание казённого винного склада», 1900 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), «Спиртзавод Сперанского», 1903 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), «Административный корпус», первая четверть XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «А»)), «Здание цистерн», 1904 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «Б»)), «Сторожка с приемным покоем», начало XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «А1»)); и объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», первая четверть XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 18), шифр: 2024/94 (далее – Проект, Научно-проектная документация), выполненная в 2024 гг. ООО «Мастерская архитектуры и градостроительства» (далее – Разработчик, Проектировщик, Автор).

**Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно, а также документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы:**

Научно-проектная документация представлена на экспертизу в электронном виде, в следующем составе:

#### **Том 1. Предварительные работы. Шифр: 2024/94-ПР**

1. Пояснительная записка
2. Основные термины и определения

3. Исходная документация
  - 3.1. Решение Исполнительного комитета Курского областного Совета народных депутатов от 16 февраля 1989 г. № 49 «Об отнесении памятников архитектурны и градостроительства г. Курска к категории памятников местного значения»
  - 3.2. Копия приказа Комитета по охране объектов культурного наследия Курской области от 26.09.2023 № 05.3-08/650 «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро-водочный завод», 1900-1903 гг., расположенного по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д.16, в составе: «Здание казенного винного склада», 1900 г., «Спиртзавод Сперанского», 1903 г.»
  - 3.3. Копия решения Исполнительного комитета Курского областного Совета народных депутатов от 15.03.1990 № 78 «Об установлении Зон охраны памятников истории и культуры г. Курска»
  - 3.4. Приказ Минкультуры России от 10.11.2016 г. № 51173-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро – водочный завод», 1900 – 1903 гг. (Курская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»
  - 3.5. Приказ Минкультуры России от 10.11.2016 г. № 51485-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Здание казённого винного склада», 1900 г., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро – водочный завод», 1900 – 1903 гг. (Курская область), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»
  - 3.6. Приказ Минкультуры России от 10.11.2016 г. № 51971-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Спиртзавод Сперанского», 1903 г., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро – водочный завод», 1900 – 1903 гг. (Курская область), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»
  - 3.7. Копия приказа Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 № 05.3-08/174 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Административный корпус-1, 1904 г.», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Ансамбль спиртзавода Сперанского, 1904 г.», расположенного по адресу: Курская область, город Курск, улица Халтурина, дом 16, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Здание цистерн», и утверждении

границ его территории и режима использования земельного участка в границах территории»

- 3.8. Копия приказа Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 № 05.3-08/175 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия «Здание цистерн», 1904 г., расположенного по адресу: г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «Б»), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро-водочный завод», 1900-1903 гг., расположенного по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16»
- 3.9. Копия приказа Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 № 05.3-08/176 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Административный корпус-2, 1904 г.», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Ансамбль спиртзавода Сперанского, 1904 г.», расположенного по адресу: Курская область, город Курск, улица Халтурина, дом 16, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Административный корпус», и утверждении границ его территории и режима использования земельного участка в границах территории»
- 3.10. Копия приказа Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 № 05.3-08/177 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия «Административный корпус», первая четверть XX в., расположенного по адресу: г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «А»), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро-водочный завод», 1900-1903 гг., расположенного по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16»
- 3.11. Копия приказа Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 № 05.3-08/178 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Проходная, 1904 г.», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Ансамбль спиртзавода Сперанского, 1904 г.», расположенного по адресу: Курская область, город Курск, улица Халтурина, дом 16, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Сторожка с приемным покоем», и утверждении границ его территории и режима использования земельного участка в границах территории»
- 3.12. Копия приказа Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 № 05.3-08/179 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия

«Сторожка с приемным покоем», начало XX в., расположенного по адресу: г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «А1»), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро-водочный завод», 1900-1903 гг., расположенного по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16»

- 3.13. Копия приказа Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 № 05.3-08/180 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой, 1904 г.», расположенного по адресу: Курская область, город Курс, улица Халтурина, дом 18, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», и утверждении границ его территории и режима использования земельного участка в границах территории»
- 3.14. Копия приказа Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 № 05.3-08/181 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия «Жилой дом», первая четверть XX в., расположенного по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 18»
- 3.15. Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро-водочный завод», 1900-1903 гг., расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16
- 3.16. Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Здание казенного винного склада», 1900 г., расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16
- 3.17. Копия паспорта объекта культурного наследия «Спиртзавод Сперанского», 19003 г., расположенного по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16
- 3.18. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости (земельный участок)
- 3.19. Копия письма Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 02.08.2024 № 05.3-01.1-23/2145 о принятии решения о разработке объединенной зоны охраны
4. Сведения об объектах культурного наследия
  - 4.1. Аннотированный список объектов культурного наследия
  - 4.2. Сведения об объектах культурного наследия из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
  - 4.3. Сведения о территории исследования
  - 4.4. План месторасположения объектов культурного наследия. Лист 1
5. Анализ градостроительной документации, структуры кадастрового деления
  - 5.1. Анализ градостроительной документации

- 5.2. Анализ современной структуры землепользования
- 5.3. Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости). Лист 2

## **Том 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).**

### **Шифр: 2024/94-ИКИ**

- 1. Историко-культурные исследования
  - 1.1. Краткие сведения по результатам историко-градостроительных исследований территории
  - 1.2. Краткие исторические сведения об объектах культурного наследия регионального значения
  - 1.3. Библиографический список
  - 1.4. Материалы историко-архивного исследования. Иконография
  - 1.5. Историко-архитектурные и натурные исследования
  - 1.6. Историко-культурный (историко-градостроительный и историко-архитектурный) опорный план
  - 1.7. Историко-культурный опорный план. Лист 1
  - 1.8. Схема ретроспективного анализа застройки. Лист 2
- 2. Анализ материалов ранее разработанных и утвержденных проектов зон охраны объектов культурного наследия
  - 2.1. Сведения о ранее разработанных и утвержденных проектах зон охраны на территории исследования
  - 2.2. Схема анализа материалов ранее разработанных и утвержденных проектов зон охраны объектов культурного наследия. Лист 3
- 3. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных и видовых связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения
  - 3.1. Сведения о композиционных и видовых связях объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения
  - 3.2. Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных и видовых связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Лист 4
  - 3.3. Схема графического расчета предельно допустимых высот объектов капитального строительства, графические разрезы местности по направлениям основных видовых связей и панорам. Лист 5
  - 3.4. Схема натурной фотофиксации. Лист 6
  - 3.5. Альбом натурной фотофиксации общих видов застройки и видовых раскрытий объектов культурного наследия в структуре историко-градостроительной среды территории исследования
- 4. Обоснования проектных решений
- 5. Аксонометрическая проекция территории исследования с анализом высотных характеристик существующих и возможных к размещению объектов. Лист 7

## **Том 3. Проект объединенной зоны охраны (итоговая часть). Шифр: 2024/94-ИЧ**

1. Пояснительная записка
2. Состав объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
3. Описание границ территорий объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
  - 3.1. Описание и перечень координат границ территории единой охранной зоны с индексом 1 (ЕОЗ-1)
  - 3.2. Описание и перечень координат границ территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 0 (ЕЗРЗ-0)
  - 3.3. Описание и перечень координат границ территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 1 (ЕЗРЗ-1)
  - 3.4. Описание и перечень координат границ территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 2 (ЕЗРЗ-2)
  - 3.5. Описание и перечень координат границ территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 3 (ЕЗРЗ-3)
  - 3.6. Описание и перечень координат границ территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 4 (ЕЗРЗ-4)
4. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
  - 4.1. Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах единой охранной зоны
  - 4.2. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
5. Графическая часть
  - 5.1. Карта (схема) объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (на геоподоснове). Лист 1
  - 5.2. Карта (схема) объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (на карте кадастрового деления). Лист 2

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

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



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

Перед началом проведения экспертизы экспертной комиссией проведено организационное заседание, на котором избран председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии, определен порядок работы экспертной комиссии (протокол заседания комиссии экспертов от 02 сентября 2024 г. № 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 Проекта требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, нормативным правовым актам в сфере градостроительства и земельных отношений, а также научной обоснованности предлагаемых проектных решений;
- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов (протокол заседания комиссии экспертов от 27 сентября 2024 г. № 2).

Результаты исследований, проведенных в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы, оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

**Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:**

Научно-проектная документация разработана ООО «Мастерская архитектуры и градостроительства» в 2024 гг. на основании договора № 2812-ПЗО/ГИКЭ-2023 от 28 декабря 2023 г. с АО ЛСМ "КАПС" и решения Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области о разработке объединенной зоны охраны (письмо от 02.08.2024 № 05.3-01.1-23/2145).

Целью Проекта является: одновременное обеспечение сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Ликеро-водочный завод», 1900-1903 гг. (ул. Халтурина, д. 16), «Здание казенного винного склада», 1900 г., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро – водочный завод», 1900 – 1903 гг. (ул. Халтурина, д. 16), «Спиртзавод Сперанского», 1903 г., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро – водочный завод», 1900 – 1903 гг. (ул. Халтурина, д. 16), «Административный корпус», первая четверть XX в.,

входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро – водочный завод», 1900 – 1903 гг. (ул. Халтурина, д. 16), «Здание цистерн», 1904 г., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро – водочный завод», 1900 – 1903 гг. (ул. Халтурина, д. 16), «Сторожка с приемным покоем», начало XX в., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро – водочный завод», 1900 – 1903 гг. (ул. Халтурина, д. 16), «Дом жилой», первая четверть XX в. (ул. Халтурина, д. 18).

Задачи Проекта:

1. Проведение историко-культурных исследований, включая историко-градостроительные, картографические, иконографические, историко-архитектурные, архивные, библиографические, для выявления периодов исторического развития территории, этапов застройки, выявления объектов ценной историко-архитектурной среды.

2. Натурное исследование территории, фотофиксация с основных точек обзора с определением областей наилучшего обзора, панорам; выявление сохранившейся исторической застройки; анализ городского и природного ландшафта; оценка объектов, попадающих в зону влияния объектов культурного наследия и историко-культурной среды.

3. Разработка историко-культурного опорного плана территории; историко-культурная таксация территории.

4. Анализ ранее утвержденных зон охраны объектов культурного наследия, градостроительной документации, современных условий землепользования.

5. Определение состава и границ имеющихся зон с особыми условиями использования территории.

6. Разработка режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в соответствии с устанавливаемыми границами и составом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Решением Исполнительного комитета Курского областного Совета народных депутатов от 15.03.1990 № 78 «Об установлении Зон охраны памятников истории и культуры г. Курска» на рассматриваемой территории в отношении объектов культурного наследия регионального значения «Здание казенного винного склада», 1900 г., «Спиртзавод Сперанского», 1903 г., установлены зоны охраны. Действующее решение Исполнительного комитета Курского областного Совета народных депутатов от 15.03.1990 № 78 не распространяется на объекты культурного наследия, которые были включены в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) после его утверждения.

Объект культурного наследия регионального значения «Административный корпус», первая четверть XX в., расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «А»), входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро-водочный завод», 1900-1903 гг., расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16 поставлен на государственную охрану в 2024 году на основании приказа Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 г. № 05.3-08/176, после принятия в 1990 году нормативного правового акта об утверждении зон охраны на данной территории.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание цистерн» 1904 г., расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «Б»), входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро-водочный завод», 1900-1903 гг., расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16 поставлен на государственную охрану в 2024 году на основании приказа Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 г. № 05.3-08/174, после принятия в 1990 году нормативного правового акта об утверждении зон охраны на данной территории.

Объект культурного наследия регионального значения «Проходная сторожка с приемным покоем», начало XX в., расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «А1»), входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро-водочный завод», 1900-1903 гг., расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16 поставлен на государственную охрану в 2024 году на основании приказа Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 г. № 05.3-08/178, после принятия в 1990 году нормативного правового акта об утверждении зон охраны на данной территории.

Объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом», первая четверть XX в., расположенный по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 18, поставлен на государственную охрану в 2024 году на основании приказа Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 г. № 05.3-08/180, после принятия в 1990 году нормативного правового акта об утверждении зон охраны на данной территории.

Границы территорий вышеуказанных объектов культурного наследия регионального значения утверждены в установленном порядке. Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным

регламентам в границах данных зон охраны, вышеуказанных объектов культурного наследия в установленном порядке не утверждены. В границы объединенных зон охраны других объектов культурного наследия, в границы зон охраны других объектов культурного наследия не входят.

Согласно пункту 21 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 №972, изменение объединенной зоны охраны, в том числе ее границ, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон, осуществляется путем корректировки только в случае отнесения объекта недвижимого имущества, расположенного в пределах территорий объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, к памятникам истории и культуры.

Изменение зон охраны объекта культурного наследия, в том числе их 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 Положением о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972.

Таким образом, включение новых объектов культурного наследия в реестр в 2024 году является объективным и достаточным основанием разработки настоящего проекта.

Проектирование выполнено в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы.

#### Анализ Научно-проектной документации.

Научно-проектная документация представлена на экспертизу в трех томах: том 1 «Предварительные работы», том 2 «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» и том 3 «Проект объединенной зоны охраны (итоговая часть)».

В процессе проектирования Разработчиком были проведены историко-архивные, библиографические, иконографические и натурные исследования, осуществлена фотофиксация исследуемых Объектов в границах территории проектирования и панорам их видовых раскрытий, а также элементов градостроительного окружения, оказывающих влияние на формирование объединенной зоны охраны исследуемых объектов культурного наследия.

Проектом на основе проведенных исследований, сведений государственного кадастра недвижимости предлагаются и описываются границы объединенной зоны охраны Объектов, а также режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах данной зоны в зависимости от вида.

### Характеристика тома 1 «Предварительные работы».

Том включает текстовые, иллюстративные, графические материалы, содержит исходную документацию, аннотированный список объектов исследования и общие сведения об объектах культурного наследия, анализ современной структуры землепользования и градостроительной документации, схему расположения объектов культурного наследия на территории исследования (лист 1), схему землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости) (лист 2).

В качестве исходной документации представлены копии нормативно-правовых актов о постановке объектов на государственную охрану, копии приказов об утверждении границ и режимов использования территории объектов культурного наследия, копии приказов Минкультуры РФ о регистрации объектов в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, копии приказов об утверждении предметов охраны объектов, паспорта объектов культурного наследия, выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

В разделе даны основные понятия и определения, используемые в проекте, что позволяет избежать двойственных трактовок.

Сведения об объектах культурного наследия даны Разработчиком в соответствии со ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

Проведенный Разработчиком анализ действующей на момент проектирования документации территориального планирования и градостроительного зонирования города Курска, а также сведений Единого государственного реестра недвижимости дает детальную оценку существующей градостроительной ситуации на исследуемой территории и структуры землепользования.

### Характеристика тома 2 «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)».

Том 2 включает текстовые, графические, иллюстративные материалы и материалы фотофиксации, содержит библиографические, архивные материалы, результаты историко-культурных исследований, ландшафтно-визуального анализа.

Результаты проведенных историко-культурных исследований включают краткие исторические сведения о развитии города Курска, об исследуемых объектах культурного наследия, натурные, историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования.

Историко-градостроительные исследования проведены Разработчиком на основании исторических планов города с целью выявления устойчивых

исторических градостроительных элементов в современном планировочном каркасе изучаемой территории для определения границ потенциально ценной территорий и ценных элементов историко-градостроительного каркаса, подлежащих сохранению.

По результатам историко-архивных и библиографических исследований Проектировщиком составлены краткие исторические сведения о развитии Курска, где дано описание пространственно-планировочных этапов развития города, характерных особенностей его планировки, социально-демографическое и функциональное зонирование населенного места в контексте градостроительного формирования.

Рассматриваемые объекты культурного наследия расположены в исторической части города Курска. Курск – город областного значения в России, административный центр Курской области. В черте города Курска протекают реки Сейм, Тускарь, Кривец и Кур.

Исторический квартал, в пределах которого располагаются Объекты, ограничен с севера – улицей Гоголя (проложена в соответствии с Генеральным планом от 1782 г. До XIX в. носила название Верхняя Мещанская, а до 1911 г. носила название 1-ой Мещанской; после 1911 г. была переименована в честь великого русского писателя Николая Васильевича Гоголя (1809-1852); с востока – улицей Халтурина (дореволюционное название – Авраамовская; переименована в честь одного из организаторов «Северного союза рабочих» Степана Николаевича Халтурина); с юга – улицей Коммунистическая (до 1918 г. именовалась Петровской); с запада – улицей Сторожевой (улица не переименовывалась. Название возникло из-за того, что на улице в царские времена был расположен острог, в котором исполнялись наказания).

К середине XIX в. Курская губерния представляла собой в целом аграрный регион, где крупным городским поселением являлся лишь сам город Курск. Процесс урбанизации в регионе отставал от общероссийского. Соответственно, и во второй половине XIX – начале XX вв. экономика городских центров Курской губернии и Курска в том числе определялась аграрной специализацией региона. Например, в Курке во второй половине XIX в. развивалась пищевая промышленность. В целом городская промышленность губернии по большей части занималась переработкой сырья, причем нередко только в летний сезон. Также при этом было развито мелкое производство, представленное в основном ремесленниками.

Еще одним фактором, существенно повлиявшим на развитие курской земли во второй половине XIX в. стало проведение в регионе железнодорожной сети, вследствие чего города губернии сделались важными торгово-транспортными центрами общероссийского значения (основные торговые пути

из Москвы, Киева на юг и Кавказ и Ближний Восток проходили через Курск), поставляющими местную сельскохозяйственную продукцию как в другие части империи, так и за рубеж. Таким образом, к началу XX в. экономика городов Курской губернии представляла собой промышленно-торгово-транспортный комплекс, при этом специализирующийся особо на переработке, перепродаже и перевозке местной сельхозпродукции. Кроме того, в городе сооружается водопровод (1874 г.), появляется трамвай (1898 г.) и городская электростанция (1905 г.)

Применительно к развитию и благоустройству самого Курска во второй половине XIX – начале XX вв. следует отметить, что в этот период в городе активно строятся каменные доходные дома. Однако преобладающим типом застройки остается деревянная: на 1884 г. в городе 525 каменных и 3325 деревянных домов.

В архитектуре за классицизмом (пришедшем, в свою очередь, на смену барокко) стали проявляться новые художественные направления (такие как неоклассицизм и псевдоготика), стилизаторство и эклектика, прослеживался и модерн.

В конце XIX в. в город был достаточно большой приток новых жителей, поэтому уже в 1884 г., то есть в последней четверти XIX в., в Курске насчитывалось более 45 тысяч жителей. В 1892 г. в Курске было уже 50 тыс. жителей, из которых 25314 мужского пола и 24752 женского.

В XIX-XX вв. Курск значительно перерос изначально рассчитанные границы города, появились новые районы, которые обустроивались в достаточно хаотичном порядке, без единого плана. Застроивались одно- и двухэтажными зданиями городские окраины, расширялась территория индивидуальных домовладений в Стрелецкой и Казацкой слободах. В 1892 г. в Курске было 2955 каменных дома и 22786 деревянных, что представляет собою значительное уплотнение застройки относительно 1884 г. В начале XX в. в Курске преобладали деревянные плохо благоустроенные дома. Только центральная часть города была достаточно благоустроена: многие улицы замощены, пробурены 6 артезианских скважин, устроен водопровод.

Следует отметить, что историческая планировка рассматриваемого квартала в обозначенный период в целом сохранилась. По состоянию на 1904 г., что следует из анализа соответствующего плана города Курска, исследуемый квартал относился ко 2-й полицейской части города. К концу 1910-х гг. в центральных частях города, в том числе в указанном квартале, преобладала сплошная и групповая система застройки.

В 1915 году в Курске было 71 предприятие с 1569 рабочими. Самыми крупными предприятиями были: свечной завод с продукцией на сумму в 550 000

рублей, спиртоводочный завод в 350 000 рублей, механический завод в 100 000 рублей. В целом, если сравнивать с другими губернскими центрами, Курск в начале XX в. характеризовался меньшей степенью индустриализации и соответственно меньшим числом индустриальных строений в черте города. Капиталы в основном накапливались и вкладывались в сферу сбыта сельскохозяйственной продукции.

Весь период от 1782 г. до 1917 г. характеризуется постепенным ростом численности населения, который ускорился в конце XIX в. В 1786 году в городе проживало около 20 тысяч человек, в 1856 году 34 тысячи человек. Согласно всеобщей переписи 1897 г. в Курске проживало 53 тысячи человек. Рост численности населения сопровождался с одной стороны расширением городской застройки, с другой стороны повышением плотности уже существующей. Приток населения привел к масштабному строительству в центральной части города многочисленных доходных домов с большим количеством жилых комнат.

На данном этапе произошли значительные изменения в характере застройки исследуемого квартала: в 1898 началось строительство обширного комплекса построек Курского казенного винного склада № 1. Основные работы по возведению строений склада завершились в 1900 г. Общее завершение строительства всего необходимого по проекту комплекса зданий состоялось не позднее 1904 г. В дальнейшем, до 1917 г. появилось еще одно угловое одноэтажное здание. После этого весь квартал стал представлять из себя застройку 1890-1910-х гг. Значительно возросла плотность квартальной застройки, за счет появления в квартале двух двухэтажных и одного трехэтажного здания (здание Курского казенного винного склада № 1) выросла средняя высотность застройки.

По окончании Гражданской войны городское хозяйство Курска, запущенное за время революционных потрясений, начало постепенно возрождаться. В 1928 г. была ликвидирована Курская губерния, ее территории вошли в состав Центрально-Черноземной области. А в 1934 г. последняя оказалась разделена на Воронежскую и Курскую области, в результате чего Курск вновь стал центром административно-территориальной единицы.

В довоенное время был реконструирован центр Курска, его главная улица – улица Ленина (до революции Московская улица), а также вторая по значимости магистраль города – улица Дзержинского (до революции Херсонская улица). Данные изменения происходили в рамках задуманного архитекторами Курска строительства и перестройки города на новой основе: архитектурное новаторство явилось «характерной чертой творческого поиска зодчих того времени». Особенно ярко в конце 1920-х гг. в советской архитектуре проявился конструктивизм.



После установления советской власти в 1920-1930-е гг. значительных изменений в застройке территории рассматриваемого исторического квартала не последовало. «План города Курска» 1934 г. свидетельствует о том, что на момент составления данного плана исторический квартал, на территории которого располагается исследуемый Объект, обозначался как квартал № 28 Ленинского района города. Улица, на которой располагается Объект, еще в 1918 году была переименована в улицу Халтурина.

В 1932 г. к Курску была присоединена Ямская слобода, впоследствии (1936 г.) она стала Кировским районом. Около путей железной дороги этот район был застроен малоэтажной жилой застройкой. На завокзальной территории Шпагатная фабрика начала, но не успела закончить постройку своего социалистического городка. Кроме того, в слободе активно строились новые школы, жилые магазины, фабрики и другие учреждения.

В 1933-1934 гг. в городе была сооружена новая центральная электростанция, таким образом жители окраин получили доступ к электричеству. В эти же годы протяженность трамвайной линии была увеличена в два раза. Таким образом, центр города был связан трамвайной линией с Кировским районом (в прошлом Ямская слобода).

В 1934–1935 гг. под руководством инженера А.Д. Томашевского производились проектно-планировочные мероприятия по составлению нового генерального плана Курска, впоследствии прерванные начавшейся Великой Отечественной войной. По результатам изысканий была составлена картограмма кварталов по материалам стен, однако по исследуемому кварталу картограмма сделана не была, так как квартал был отнесен к зоне кварталов пригородных слобод.

Во второй половине 1930-х гг. в Курске активизируется строительная деятельность: идет постройка 3-4 этажных школ по типовым проектам, детских садов, техникумов. В городе появилось три института: медицинский, педагогический и учительский и семь техникумов. Однако, основное строительство в городе было точечным и, в основном, шло вдоль главных улиц.

Война нанесла исторической застройке Курска, находившегося в оккупации с начала ноября 1941 г. по начало февраля 1943 г., серьезный ущерб. Более 130 тыс. кв. м. жилой площади (больше, чем 100 зданий) города было разрушено. Помимо домов, в городе были выведены из работы коммунальные службы, разрушены фабрики и заводы, вырублены сады и парки. Сильные разрушения произошли и в исследуемом квартале.

Со второй половины 1940-х гг. началось послевоенное восстановление города. За годы войны был принят целый ряд постановлений партии и правительства по восстановлению городов, подвергшихся особо сильному

разрушению, в числе таких городов оказался и Курск. Исследователь И.В. Исаева предлагает делить период послевоенного развития города на два этапа:

1) 1945-1950 гг. – работы по созданию и принятию генерального плана строительства, восстановлению и реконструкции Курска, а также переход к большим масштабам строительных работ;

2) 1950-1957 гг. – преимущественное строительство жилых домов, а также фактическое разрушение градостроительной концепции в ходе как активного строительства, так и внесения корректив в генеральный план развития Курска.

В 1946 г. бригадой проектировщиков «Мособлпроекта» под руководством архитекторов М. Хауке и С. Чернышова был разработан первый послевоенный план Курска. В частности, один из существенных недостатков послевоенного градостроительного плана заключался в том, что территория города закреплялась в нем в старых довоенных границах. Одним из существенных исправлений, сделанных этим планом, было раскрытие города в сторону реки. Таким образом, вдоль реки Тускари были оборудованы каменные набережные с озелененными откосами. Русло реки спрямляется и расширяется.

Конец 1940-х – начало 1950-х гг. в градостроительстве Курска ознаменовались также и большим количеством индивидуальных проектов отдельных архитекторов, по которым разрабатывались как жилые, так и общественные здания. Также характерной особенностью проектирования и строительства послевоенного периода являлось создание архитектурных ансамблей и бережное отношение к традициям прошлого.

К началу 1950 г. в Курске работало 85 библиотек, два театра, три кинотеатра, картинная галерея, пять клубов, Областной краеведческий музей, Дом пионеров и др.

В 1946-1950-х гг. застройка исследуемого квартала изменилась за счет восстановления и расширения прежних объемов зданий Курского ликеро-водочного завода.

В 1957 г. в московском институте «Гипрогор» был выполнен новый генеральный план под руководством архитектора А. Саруханьянца, предусматривавший рост населения Курска до 350 тысяч человек, вывод промышленных предприятий из центральной части города и увеличение процента многоэтажного строительства.

В 1961-1962 гг. в указанном квартале были сданы в эксплуатацию 4-этажный и 5-этажный жилые дома (ул. Сторожевая, № 3 и ул. Халтурина, № 18/48), которые и в настоящее время остаются высотными доминантами квартала. Несмотря на строительство новых зданий, как свидетельствует спутниковая карта Курска 1966 г., по состоянию на 1960-е гг. рассматриваемый

квартал во многом сохранял историческую малоэтажную застройку, находящуюся преимущественно в составе заводского комплекса.

В 1968-1979 гг. произошло новое расширение объемов производственных корпусов Курского ликеро-водочного завода, как за счет надстройки вторых этажей над прежними одноэтажными объемами, так и за счет сноса части прежних строений и возведения новых зданий. В результате перестройки с 1946 до 1980 г. комплекса Курского ликеро-водочного завода корпуса, ранее стоявшие поодаль, – два производственных корпуса, два административных корпуса – стали примыкать друг к другу, формируя единое целое.

Очередной генеральный план Курска был составлен в 1987 г. институтом «Гипрогор», за его составление отвечали архитектор И. Бабанина и инженер Ю. Шершевский. Однако утвержден этот план был лишь в 1991 г. по поручению Совета Министров РСФСР Курским облисполкомом. Этот генплан зафиксировал существующие границы города и сложившуюся застройку. При этом этажность домов, согласно плану, в целом уменьшилась, а планировка жилых кварталов и микрорайонов теперь предусматривалась в виде небольших комплексов и групп с применением проектов индивидуальных решений.

К настоящему времени сохранилась заложенная еще в последней четверти XVIII в. планировочная структура квартала, в границах которого расположен Объект. Сохранены направления улиц и ряд зданий, относящихся к исторической дореволюционной застройке.

Комплекс исторических и подлинных построек Курского казенного винного склада в настоящее время продолжает доминировать в структуре застройки исследуемого квартала.

Произведенный историко-градостроительный анализ рассматриваемой исторической территории города Курска, в пределах которой расположен ряд объектов культурного наследия федерального, регионального и местного (муниципального) значения, представляет собой краткий очерк пространственно-планировочных этапов развития города, описание характерных особенностей его планировки, социально-демографическое и функциональное зонирование населенного места в контексте градостроительного формирования указанной территории.

По результатам проведенных историко-градостроительных исследований были выявлены следующие этапы развития территории исследования города Курска:

- до последней четверти XVIII в. – предыстория исследуемой территории;

- последняя четверть XVIII – первая треть XIX вв. – формирование регулярной застройки Курска, оформление планировки рассматриваемой территории и появление ее первых регулярных планов;
- вторая треть XIX – первая четверть XX вв. – развитие рассматриваемой исторической территории Курска в общем градостроительном контексте в дореволюционный период;
- с конца первой четверти XX в. – развитие рассматриваемой исторической территории Курска в общем градостроительном контексте в советский и современный периоды.

Приведенные исторические данные об исследуемых объектах культурного наследия дают представление о истории их появления, развития или событиях, повлиявших на формирование объектов.

Разработчиком представлен список используемой при исследовании литературы и библиографических источников, иллюстративный материал архивных исследований.

Для определения образных характеристик, анализа степени сохранности и определения историко-архитектурной ценности застройки, формирующей окружение объектов культурного наследия, Разработчиком проведено натурное обследование территории проектирования г. Курска в рамках историко-архитектурных исследований.

На основании данных полученных в результате натурных и историко-архитектурных исследований Разработчиком выполнена классификация застройки по двум основным критериям: времени строительства и ценностным характеристикам, по результатам чего в рамках настоящей научно-проектной документации подготовлены схемы: историко-культурный опорный план (лист 1) и схема ретроспективного анализа (лист 2). Поэтапное изучение застройки позволило вывить устойчивые элементы функционально-планировочной структуры города в границах территории исследования.

Исследуемая территория расположена в историческом ядре города Курска и включает участки улиц Семеновская, Гоголя, Сторожевая, Коммунистическая и Халтурина, а также образуемые ими городские кварталы. Обследование и фотофиксация застройки проведена в границах зрительного восприятия объектов культурного наследия. Территория исследования определена исходя из границ зон композиционно-видового влияния объектов культурного наследия.

Застройка территории исследования формируется различными по морфотипу объектами общественного и жилого назначения в 2-4 этажа.

Исторические объекты формировали линии застройки кварталов и образовывали благоприятный фон для восприятия градостроительных доминант – промышленных зданий Ликеро-водочного завода.

Критериями установления границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия являются: насыщенность территории объектами культурного наследия и элементами историко-градостроительной среды, целостность и подлинность исторической среды, сохранность «духа места», устойчивость пространственно-планировочной структуры.

Для исследования данных условий Разработчиком проведена оценка степени сохранности историко-градостроительной среды и устойчивости пространственно-планировочной структуры территории проектирования, натурное обследование и историко-культурный анализ.

Результатом камеральной обработки данных, полученных в процессе проведения натурного обследования, историко-архитектурного и историко-градостроительного анализов территории проектирования, является историко-культурный опорный план. При составлении чертежа проанализированы исторические и современные планы города Курска, планировочная структура, застройка, природный и антропогенный ландшафт. Историко-культурный опорный план разработан в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ, Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972) и ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

В результате ценностной оценки застройки на исследуемой территории выделены категории городской среды; хронологическая периодизация застройки; исторические объемно-планировочные характеристики историко-градостроительной среды.

По результатам историко-культурных (историко-градостроительных и историко-архитектурных) исследований, проводимых с целью получения информации о периодах формирования и развития для выявления степени сохранности исторической среды и основных градостроительных элементов в объёмно-планировочном каркасе изучаемой территории, Разработчиком сделаны следующие выводы:

*1. Исследуемая территория, расположенная в границах улиц Семеновская, Халтурина, Студенческая, Гоголя и Коммунистическая, является исторической территорией центральной части города Курска и включает градоформирующий исторический комплекс – ансамбль «Ликеро-водочный завод», 1900-1903 гг. (ул. Халтурина, 16).*

*2. Историко-культурное окружение исследуемой группы объектов культурного наследия, в настоящее время, сформировано постройками, относящимися к различным этапам градостроительного развития. Наиболее*

крупные массивы застройки представлены зданиями, построенными после 1980-х годов.

3. *Объемно-пространственный и архитектурный облик территории исследования, композиционное и масштабное соответствие окружающей* Объект застройки было нарушено в середине XX – начале XXI вв. Общий характер застройки кварталов на сопряженной с Объектом территории представлен смешанной застройкой начала XX – начала XXI в.: индивидуальными малоэтажными жилыми домами с приусадебными участками, жилыми многоквартирными зданиями середины XX в. с единичными включениями бывших производственных сооружений начала XX в. В совокупности данные выводы позволяют охарактеризовать историческую среду территории исследования как средней степени сохранности.

4. *Все исследуемые объекты культурного наследия имеют высокую архитектурно-художественную ценность: наделены чертами определённых стилей, обладают индивидуальным архитектурным образом и объёмно-планировочным решением, имеют в композиционно-художественном облике фасадов элементы подлинного декоративного убранства.*

Данные, полученные в процессе проведения анализа, являются для Проектировщиков основой для обоснования границ и состава объединенной зоны охраны объектов культурного наследия и регламентов градостроительного регулирования в сложившейся застройке.

Разработчиком, в соответствии с требованиями 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», проведен анализ материалов ранее разработанных и утвержденных проектов зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории исследования.

Зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения «Здание казенного винного склада», 1900 г., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро – водочный завод», 1900 – 1903 гг. (ул. Халтурина, д. 16), «Спиртзавод Сперанского», 1903 г., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро – водочный завод», 1900 – 1903 гг. (ул. Халтурина, д. 16), утверждены решением Исполнительного комитета Курского областного Совета народных депутатов от 15.03.1990 № 78 «Об установлении Зон охраны памятников истории и культуры г. Курска».

Объекты культурного наследия регионального значения «Административный корпус», первая половина XX в., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро – водочный завод», 1900 – 1903 гг. (ул. Халтурина, д. 16), «Здание цистерн», 1904 г., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро – водочный завод», 1900 – 1903 гг. (ул. Халтурина, д. 16), «Сторожка с приемным покоем», начало XX в., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро – водочный завод», 1900 – 1903 гг. (ул. Халтурина, д. 16) и «Жилой дом», первая четверть XX в. (ул. Халтурина, д. 18) поставлены на государственную охрану в 2024 году на основании приказов Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 № 05.3-08/176, 05.3-08/174, № 05.3-08/178, № 05.3-08/180 после принятия в 1990 году нормативного правового акта об утверждении зон охраны на данной территории.

На данные объекты культурного наследия регионального значения, как и на территорию их месторасположения после 1990 года зоны охраны не разрабатывались.

В границах территории проектирования решением Исполнительного комитета Курского областного Совета народных депутатов от 15.03.1990 № 78 установлены следующие зоны охраны: охранный зона объектов культурного наследия регионального значения «Здание казенного винного склада», 1900 г., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро – водочный завод», 1900 – 1903 гг. (ул. Халтурина, д. 16), «Спиртзавод Сперанского», 1903 г., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро – водочный завод», 1900 – 1903 гг. (ул. Халтурина, д. 16), обозначенные на схеме №65а,б – Спиртзавод.

На территорию, сопряженную с территорией ансамбля, зоны охраны не распространяются.

Разработчиком дана схема утвержденных границ зон охраны объектов культурного наследия, установлены зоны охраны и защитные зоны каждого объекта культурного наследия, вошедшие в территорию исследования. Графический материал проведенных исследований представлен Проектировщиком на схеме анализа материалов ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия (лист 3).

Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объектов, окружающей застройки и ландшафтного окружения выполнен Разработчиком для определения зоны композиционно-видового влияния объектов культурного наследия, характеристик культурного ландшафта территории, условий восприятия объектов культурного наследия и их видовых раскрытий,

композиционных связей и дисгармоничных элементов, параметров допустимого объемно-пространственного развития окружающей застройки.

Натурные исследования и фотофиксация проведены в границах улиц Семеновская, Гоголя, Сторожевая, Коммунистическая и Халтурина.

*Исследуемый участок располагается к северу от центральной части г. Курска. Он занимает территорию высокого водораздела р. Тускарь (правый приток р. Сейм) и её правого притока р. Кур, в 600 м к востоку от р. Кур. Территория имеет сложившуюся высотную организацию. Рельеф участка характеризуется абсолютной отметкой 230 м, понижается в западном направлении. Поверхностные воды отводятся на рельеф.*

*В процессе ландшафтно-визуального анализа было выявлено, что застройка территории исследования и ближайшего окружения характеризуется преобладанием объектов средней этажности с включением объектов малой и высокой этажности.*

*Таким образом, на основании полученных данных при натурном обследовании сформирована градация застройки по этажности, выделено три основные категории.*

*На местности проведен анализ визуальных характеристик исследуемых объектов: выявлены границы бассейнов видимости, трассы основного композиционно-видового раскрытия и фрагментарного композиционно-видового восприятия, зоны наилучшего и фрагментарного восприятия. Результаты нанесены на схемы ландшафтно-визуального анализа, зоны современного композиционно-видового влияния объектов культурного наследия, основные коридоры восприятия объекта культурного наследия с точками наилучшего восприятия (схема ландшафтно-визуального анализа композиционных и видовых связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения - лист 4).*

*Исследуемые объекты культурного наследия находятся в территориальной близости, образуя единую группу исторических объектов, взаимосвязанных пространственно-планировочными и объемными характеристиками среды, что определяет взаимно перетекающие бассейны видимости, общие трассы композиционно-видового раскрытия и зоны наилучшего зрительного восприятия. Основные трассы обзора объектов культурного наследия совпадают с направлениями улиц: Семеновская, Гоголя, Сторожевая, Коммунистическая и Халтурина.*

*На схеме характеристик визуального восприятия отмечены зоны наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия и трассы основного композиционно-видового раскрытия объектов культурного наследия.*



*Для определения зон возможного строительства и предельных объемных параметров зданий, потенциально возможных к размещению выполнен графический анализ разрезов улиц, по направлениям основных визуальных коридоров, и видового раскрытия из характерных точек восприятия ценной историко-градостроительной среды квартала исследования.*

*Выявлены значения предельно допустимых высот объектов капитального строительства для проектных участков. Точки зрительного восприятия расположены на трассах основного композиционно-видового раскрытия по ул. Семеновская, Гоголя, Сторожевая, Коммунистическая, Халтурина. Максимальная высота объектов капитального строительства в указанных проектных зонах охраны на схеме (графический расчет предельно допустимых высот объектов капитального строительства, разрезы местности по направлениям основных видовых связей и панорам (разрез 1-1, разрез 2-2) (лист 5) не должна превышать 25 м на участках сформированной объектами малой и средней этажности, и 30м на участках с градостроительной средой сформированной многоэтажными объектами.*

*В рамках исследования территории и ландшафтно-визуального анализа общих видов застройки и видовых раскрытий объектов культурного наследия в структуре историко-градостроительной среды проведена фотофиксация (январь 2024 г.). Представленные материалы фотофиксации иллюстрируют изменения историко-градостроительной среды, сложившиеся к настоящему времени в исследуемых границах. Точки фотофиксации нанесены на схему фотофиксации (номера фотографических изображений соответствуют точкам фотофиксации на чертеже – лист 6).*

*По результатам ландшафтно-визуального анализа Разработчиком сделаны Выводы:*

*1. Объемно-планировочная структура застройки исследуемой территории формировалась под влиянием градообразующих промышленных предприятий. К данному типу относится исследуемый объект культурного объекта регионального значения «Ликеро-водочный завод», 1900-1903 гг. (ул. Халтурина, д.16), являющийся историческим градоформирующим ядром кварталов, образованных улицами: Халтурина, Коммунистическая, Сторожевая, Гоголя и Семеновская.*

*2. Ансамбль и входящие в его состав объекты культурного наследия находятся в территориальной близости, образуя единый архитектурно-градостроительный комплекс застройки отражающий важный этап формирования и развития города Курск. Здания связаны между собой функциональными, пространственно-планировочными, объемными и видовыми характеристиками.*

3. К выявленным факторам, влияющими на видовое раскрытие объектов культурного наследия, относятся: объемные параметры окружающей застройки (высотность, протяженность), соотношение свободных и застроенных участков, ширина улиц и площадей, месторасположение зрителя в пространстве территории.

4. Современное окружение исследуемых объектов культурного наследия сформировано преимущественно среднеэтажными зданиями с включениями многоэтажных объектов капитального строительства (от 5 этажей и до 9 этажей).

5. Совокупные параметры установленных зон наилучшего зрительного восприятия, бассейнов видимости и пространственно-визуальных связей между сохранившимися фрагментами историко-культурной среды позволили определить зону современного композиционно-видового влияния объектов культурного наследия, что обосновывает установление единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Данные факторы обосновывают установление предельно допустимых высотных параметров нового строительства и являются основанием для установления границ единой охранной зоны и единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

Разработчиком представлены обоснования принятых проектных решений, основой которых стали совокупные результаты анализа ранее выполненной и утвержденной проектной документации, историко-культурного, натурного и ландшафтно-визуального исследований. Объемно-пространственные характеристики и местоположение объектов культурного наследия в застройке территории исторического центра определяют их уникальную ценность как элементов градостроительной среды, а также их взаимосвязь с окружающей сохранившейся исторической и современной застройкой.

По результатам проведенного комплексного историко-культурного и натурного исследований территории, включающей участки улиц Семеновская, гоголя, Сторожевая, Коммунистическая, Халтурина и сопряженной с ними территории, Разработчиком сделаны обобщающие исследования выводы:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Ликеро-водочный завод», 1900 - 1903 гг. (ул. Халтурина, д. 16), входящие в его состав объекты культурного наследия регионального значения: «Здание казённого винного склада», 1900 г. (ул. Халтурина, д. 16), «Спиртзавод Сперанского», 1903 г. (ул. Халтурина, д. 16), «Административный корпус», первая четверть XX в. (ул. Халтурина, д. 16), «Здание цистерн», 1904 г. (ул. Халтурина, 16 (литера «А»)),

(литера «Б»)), «Сторожка с приемным покоем», начало XX в. (ул. Халтурина, 16 (литера «А1»)); и объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом», первая четверть XX в. (ул. Халтурина, д. 18), в совокупности с историческим окружением представляют ценный подлинный фрагмент исторической застройки. Все исследуемые объекты культурного наследия обладают совокупностью различных ценностей: исторической, градостроительной, архитектурно-художественной, мемориальной. Объекты исследования представляют группу взаимосвязанных исторических архитектурных сооружений с перетекающим бассейном видимости. Основные трассы композиционно-видового раскрытия и зоны наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия, расположены вдоль улицы Халтурина.

2. Выявленными негативными изменениями участка территории исследования являются: утрата исторических элементов застройки и внедрения дисгармоничных объектов. Наличие данных характеристик позволяет отнести исследуемую историческую среду к типу частично нарушенной.

3. Планировочный каркас и структура территории исследования не утратила исторической достоверности и полностью соответствует планировке, сложившейся к началу XX в. Сохранена регулярная планировка кварталов, ограниченная улицами: Халтурина, Семенова, Гоголя, Сторожевая и Коммунистическая. Сохранились: исторических направлений улиц и красных линий застройки, границы кварталов.

4. Результатами графического анализа путем построения разрезов местности по направлениям основных видовых связей, панорам и ценных точек визуального раскрытия объектов культурного наследия установлены предельные параметры нового строительства и реконструкции на территории проектирования от 12 до 21 м на участках, сформированной объектами малой и средней этажности в зависимости от удаленности от объектов культурного наследия, и 30 м - на участках с градостроительной средой, сформированной многоэтажными объектами.

5. Совокупные параметры установленных зон наилучшего зрительного восприятия, бассейнов видимости объектов культурного наследия между сохранившимися фрагментами историко-культурной среды позволили определить зону современного композиционно-видового влияния объектов культурного наследия, что обосновывает установление единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Установление единой охранной зоны объектов культурного наследия «ЕОЗ-1» обосновано необходимостью обеспечения сохранности условий для

наилучшего визуального восприятия объектов культурного наследия. Единая охрannая зона располагается на часть внутриквартальной территории, ограниченный улицами Халтурина, Гоголя, Сторожевая и Коммунистическая, примыкает к территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание казенного винного склада», 1900 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16) и территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание цистерн», 1904 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16, литера «Б»). В ЕОЗ-1 частично вошли кадастровые участки: 46:29:102338:687.

Необходимость сохранения ценной исторической планировочной структуры территории и обеспечения благоприятного визуального восприятия объектов культурного наследия в условиях существующей и перспективной новой капитальной застройки обосновывает установление единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЕЗРЗ».

При формировании границ единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности учитывались результаты историко-культурного и ландшафтно-визуального анализа, в том числе степень сохранности историко-архитектурного окружения и зона композиционного видового влияния. В зависимости от полученных результатов единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности подразделена на несколько участков по строгости регулирования.

На основании графического расчета предельно допустимых высот объектов капитального строительства выявлены разрешенные параметры зданий потенциально возможных к размещению. Анализ осуществлялся путем построения зрительного луча от уровня глаз человека ростом 1,8 м, стоящего на противоположной стороне, через объекты культурного наследия. Объекты, расположенные ниже данной линии, попадают в зону «визуальной тени» и не оказывают негативного влияния на восприятие объекты культурного наследия и ценного историко-архитектурного окружения.

В зависимости от сложившихся объемных параметров окружения и насыщенности объектами ценной историко-архитектурной среды установленные безопасные высотные параметры нового строительства составляют от 12,0 метров до 27,0 метров от уровня планировочной отметки земли до верхней отметки объекта (высотный параметр установлен в относительных отметках, является величиной постоянной).

Единую зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 0 «ЕЗРЗ-0» предлагается установить на территории общего пользования вдоль улиц Гоголя, Халтурина и Коммунистическая для сохранения ценного исторического пространственно-планировочного каркаса территории.

*В границах ЕЗРЗ-0 разрешается реконструкция, строительство линейных объектов не более 0,0 метров и реконструкция, строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры: линий электропередач, включая опоры, в соответствии с предельной высотой сооружений не более 12,0 метров до верхней отметки объекта.*

*Установление данного режима с запретом возведения линейных объектов инженерной инфраструктуры по фасадам зданий обеспечит сохранность исторического визуального восприятия объектов культурного наследия и сохранность частично сохранившейся планировочной структуры, при этом позволит осуществлять новое строительство и реконструкцию с изменением параметров инженерной и транспортной инфраструктуры в целях обеспечения функционирования застройки и соблюдения действующих технических норм и правил.*

*ЕЗРЗ-0 проходит по улицам Гоголя, Халтурина и Коммунистическая. ЕЗРЗ-0 включает земельные участки (частично): 46:29:000000:4068, 46:29:102338:8.*

*К единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 1 «ЕЗРЗ-1» предлагается отнести участки, участвующие в формировании фронта застройки ул. Гоголя, Халтурина, Коммунистическая. Застройка на данном участке подлежит более строгому регулированию в целях обеспечения сохранности целостности и подлинности исторической объемно-пространственной структуры. Условия создания благоприятного для объектов культурного наследия окружения в ЕЗРЗ-1 будут соблюдены при реконструкции и новом строительстве объектов капитального строительства в соответствии с предельной высотой зданий, строений, сооружений до 3-х этажей и высотой до 12 м.*

*ЕЗРЗ-1-1 располагается на территории, ограниченной улицами: Гоголя, Сторожевая, Халтурина, Коммунистическая. ЕЗРЗ-1-1 включает земельные участки (частично): 46:29:102338:8. ЕЗРЗ-1-2 располагается на территории, ограниченной улицами: Коммунистическая, Халтурина. ЕЗРЗ-1-2 включает земельные участки (частично): 46:29:102337:7. ЕЗРЗ-1-3 устанавливается на фрагмент застройки ул. Халтурина с северной стороны от объекта культурного наследия регионального значения «Спиртзавод Сперанского», 1903 г. (ул. Халтурина, д. 16). ЕЗРЗ-1-3 включает земельные участки (полностью): 46:29:102336:337. ЕЗРЗ-1-4 располагается на территории, ограниченной улицами: Гоголя, Халтурина, Семёновская. ЕЗРЗ-1-4 включает земельные участки (полностью): 46:29:102336:339.*

*Проектом предлагается установить единую зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 2 «ЕЗРЗ-2» на фрагменты*

кварталов с частично нарушенной историко-градостроительной средой. На данной территории разрешается реконструкция и строительство новых объектов капитального строительства в соответствии с предельной высотой зданий, строений, сооружений не более 18 м до верхней отметки объекта (не более 5-и этажей).

ЕЗРЗ-2-1 располагается на территории, ограниченной улицами: Гоголя, Халтурина, Семёновская. ЕЗРЗ-2-1 включает земельные участки полностью: 46:29:102336:7, 46:29:102336:10, частично: 46:29:102336:3. ЕЗРЗ-2-2 располагается на территории, ограниченной улицами: Гоголя, Халтурина, Семёновская. ЕЗРЗ-2-2 включает земельные участки (полностью): 46:29:102336:468, 46:29:102336:30.

Проектом предлагается установить единую зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 3 «ЕЗРЗ-3» и отнести участки, участвующие в формировании фронта застройки ул. Сторожевая, Коммунистическая, Гоголя. На данной территории с нарушенной исторической средой разрешается реконструкция и строительство новых объектов капитального строительства в соответствии с предельной высотой зданий, строений, сооружений не более 21 м до верхней отметки объекта (не более 6-и этажей).

ЕЗРЗ-3-1 располагается на территории, ограниченной улицами: Гоголя, Сторожевая, Халтурина, Коммунистическая. ЕЗРЗ-3-1 включает земельные участки полностью 46:29:102338:7, 46:29:102338:930, частично: 46:29:102338:687. ЕЗРЗ-3-2 располагается на территории, ограниченной улицами: Гоголя, Сторожевая, Халтурина, Коммунистическая. В северо-восточной, восточной частях примыкает к границам территории объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро - водочный завод», 1900 - 1903 гг. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16). ЕЗРЗ-3-2 включает земельные участки (частично): 46:29:102338:687.

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 4 «ЕЗРЗ-4» располагается на территориях с утраченной исторической средой вдоль улиц Гоголя, Халтурина, Семёновская, Коммунистическая, а также на территориях, ограниченных данными улицами. На данной территории разрешается реконструкция и строительство новых объектов капитального строительства в соответствии с предельной высотой зданий, строений, сооружений не более 27 м до верхней отметки объекта (не более 8-и этажей). На участке с существующим высотным зданием допускается также реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с предельной высотой зданий, строений, сооружений не более 30,0 метров (до 9 надземных этажей).

*ЕЗРЗ-4-1 располагается на территории, ограниченной улицами: Гоголя, Сторожевая, Халтурина, Коммунистическая. ЕЗРЗ-4-1 включает земельные участки полностью: 46:29:102338:686, частично: 46:29:102338:687. ЕЗРЗ-4-2 располагается на территории, ограниченной улицами: Коммунистическая, Халтурина. ЕЗРЗ-4-2 включает земельные участки полностью: 46:29:102337:9, частично: 46:29:102337:11, 46:29:102337:7. ЕЗРЗ-4-3 располагается на территории, ограниченной улицами: Гоголя, Халтурина, Семёновская. ЕЗРЗ-4-3 включает земельные участки (полностью): 46:29:102336:13, 46:29:102336:12, 46:29:102336:32. ЕЗРЗ-4-4 располагается на территории, ограниченной улицами: Гоголя, Халтурина, Семёновская. ЕЗРЗ-4-4 включает земельные участки (частично): 46:29:102336:3.*

Для визуализации проектных предложений Разработчиком сформирована аксонометрическая проекция территории исследования с анализом высотных характеристик существующих и возможных к размещению объектов (лист 7). Анализ проекции комплексных характеристик среды подтверждает сохранность исторических характеристик территории в рамках допустимого гармоничного развития городской среды с сохранением элементов исторической застройки, и отсутствие негативного влияния на восприятие объектов культурного наследия, назначаемых в границах объединенной зоны охраны требований к градостроительным регламентам.

Экспертная комиссия, рассмотрев материалы историко-культурных исследований (том 2), отмечает разносторонний и системный подход Авторы к разработке данной части Проекта, достаточность проведенной научно-исследовательской работы, которая позволила обосновать предложенный состав и границы территорий объединенной зоны охраны объектов культурного наследия. Приведенные в составе Проекта исторические планы г. Курска, материалы исторической и современной фотофиксации Объектов, служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и визуальному анализам исследуемой территории. Экспертная комиссия отмечает полноту представленных материалов, ставших основанием для подготовки утверждаемой итоговой части Проекта (том 3).

*Характеристика тома 3 «Проект объединенной зоны охраны  
(итоговая часть)».*

Том 3 Проекта включает текстовый и графический материалы.

Описание границ территорий объединенной зоны охраны объектов культурного наследия подготовлено Разработчиком проекта с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации. Графическое описание границ территорий объединенной зоны охраны объектов культурного наследия выполнено в соответствии с формами графического

описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формами текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, установленными приказом Росреестра от 26.07.2022 №П/0292.

Проект содержит сведения о границах территории объединенной зоны охраны, а именно: описание границ с приложением таблицы координат характерных точек, соответствующих местной системе координат МСК-46, схему характерных точек плана границ. Площадь объекта указывается в квадратных метрах с округлением до 1 кв. м. Значения координат характерных точек границ объекта приводятся в метрах с округлением до 0,01 м в указанной выше системе координат. В Проекте использован следующий метод определения координат характерной точки: метод спутниковых геодезических измерений (определений). Контуры являются замкнутыми. Список характерных точек границ завершается номером начальной точки.

Представленные в томе режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия выполнены Разработчиком на основании проведенных комплексных исследований и требований Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленного постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 №972.

Графические материалы тома представлены картой (схемой) объединенной зоны охраны объектов культурного наследия на геоподоснове (лист 1), картой (схемой) объединенной зоны охраны объектов культурного наследия на карте кадастрового деления (лист 2).

Проектирование выполнено с применением методов историко-культурного и градостроительного анализа, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы.

Основной чертеж (карта (схема) объединенной зоны охраны объектов культурного наследия), режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны



охраны объектов культурного наследия приводятся в приложениях №1 и №2 к настоящему заключению соответственно.

### **Обоснования вывода экспертизы:**

Экспертной комиссией установлено, что представленная на экспертизу научно-проектная документация «Проект объединенной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро - водочный завод», 1900 - 1903 гг. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения: «Здание казённого винного склада», 1900 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), «Спиртзавод Сперанского», 1903 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), «Административный корпус», первая четверть XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «А»)), «Здание цистерн», 1904 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «Б»)), «Сторожка с приемным покоем», начало XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «А1»)); и объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», первая четверть XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 18)», шифр: 2024/94, разработана с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», состав обосновывающей и утверждаемой частей Проекта, соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации 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 рамках научно-проектной документации Разработчиком были проведены детальные натурные обследования Объектов культурного наследия с фотофиксацией, изучение архивных материалов, определены основные видовые точки панорамного восприятия Объектов культурного наследия, проанализирована окружающая застройка, на основании натурных и камеральных исследований составлен историко-культурный опорный план исследуемой территории и выполнен проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

При определении состава и характеристик объединенной зоны охраны объектов культурного наследия учитывались следующие факторы:

- особенности композиционно-пространственной, функциональной и планировочной структуры;

- планировочные и композиционно-пространственные взаимосвязи объектов культурного наследия и окружающей среды;
- особенности зрительного восприятия объектов культурного наследия, визуальные взаимосвязи объектов культурного наследия с природным окружением;
- градостроительная роль и местоположение объектов культурного наследия на исследуемой территории;
- степень сохранности исторической и градостроительной среды на рассматриваемом участке;
- границы земельных участков, прошедших кадастровый учет (Публичная кадастровая карта), красные линии;
- действующие документы градостроительного регулирования.

Материалы обосновывающей части Проекта стали основанием для разработки утверждаемой части Проекта. Проведённые историко-культурные исследования выполнены в полном объёме и являются достаточными для обоснования разработанного проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия и требований к градостроительным регламентам, режимов использования земель и земельных участков в границах территорий объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах единой охранной зоны объектов культурного наследия выполнен Разработчиком на основании проведенных комплексных исследований и пункта 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленного постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 №972.

Предлагаемые настоящим Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности разработаны на основании проведенных комплексных исследований и исходя из требований 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».

Детально проанализировав все пункты предлагаемых проектом режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, экспертная комиссия отмечает, что они соответствуют требованиям

действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия. Предлагаемые проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам направлены на обеспечение сохранности объектов культурного наследия в сложившейся среде, на сохранение их градостроительной роли в объемно-пространственной структуре прилегающей территории, визуальных связей и секторов обзора.

Границы территорий зон охраны привязаны к точкам, обозначенным в цифровом выражении, имеют графическое описание; выполнены в соответствии с приказом Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории».

Предложенные в научно-проектной документации режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия определены с учетом историко-культурной ценности территории, ее подлинности, степени сохранности и трансформации планировочной, объемно-пространственной, ландшафтной и мемориальной структур территории, условий визуального восприятия объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории.

Определяемые настоящей проектной документацией режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия направлены на обеспечение гарантий сохранения объектов культурного наследия в сложившейся среде при ведении хозяйственной деятельности.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным. Экспертная комиссия признает состав и объем исследовательских и проектных материалов достаточным. Представленный Проект отвечает поставленным задачам и цели, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет сделать обоснованный вывод экспертизы и

принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом границ территорий объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, а также режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

### **Вывод экспертизы:**

Проект объединенной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро - водочный завод», 1900 - 1903 гг. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения: «Здание казённого винного склада», 1900 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), «Спиртзавод Сперанского», 1903 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), «Административный корпус», первая четверть XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «А»)), «Здание цистерн», 1904 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «Б»)), «Сторожка с приемным покоем», начало XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «А1»)); и объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», первая четверть XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 18) **соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

Экспертная комиссия рекомендует указанный проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия к утверждению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

### **Перечень приложений к настоящему акту экспертизы:**

**Приложение № 1.** Карта (схема) объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

**Приложение № 2.** Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

В соответствии с пунктом 27 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, к настоящему экспертному заключению прилагаются копии документов и материалов, указанных в перечне документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно, а также документов и материалов, полученных и собранных при

проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы: «Проект объединенной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро - водочный завод», 1900 - 1903 гг. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения: «Здание казённого винного склада», 1900 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), «Спиртзавод Сперанского», 1903 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16), «Административный корпус», первая четверть XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «А»)), «Здание цистерн», 1904 г. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «Б»)), «Сторожка с приемным покоем», начало XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, 16 (литера «А1»)); и объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», первая четверть XX в. (Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 18)»; копии протоколов заседаний экспертной комиссии; фотографические изображения объекта, полученные в ходе проведения экспертизы.

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы оформлен в электронном виде с приложениями и документами, прилагаемыми к настоящему акту и являющимися его неотъемлемой частью, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

**Дата оформления акта экспертизы:** «27» сентября 2024 года.

Председатель экспертной комиссии:

Е.В. Горожанкина

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Г.Г. Павлова

Член экспертной комиссии:


Е.М. Федосеева







УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

1. Ценностная характеристика застройки:

 - объекты культурного наследия регионального значения





 - нумерация объектов культурного наследия





 - утвержденные границы территории объектов культурного наследия


2. Планировочная структура:

 - объекты городской застройки

 - хозяйственные строения

 - улично-дорожная сеть

 - озеленение



 - горизонтали рельефа

ул. Халтурина

 - современное название улицы

3. Общая характеристика застройки:



 - этажность



 - жилое



 - каменное








 - нежилое

Состав объединенной зоны охраны объектов культурного наследия:

Единая охранная зона "ЕОЗ":

 - единая охранная зона с индексом 1 "ЕОЗ-1"

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности "ЕЗРЗ":

-  - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 0 "ЕЗРЗ-0";
-  - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 1 "ЕЗРЗ-1";
-  - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 2 "ЕЗРЗ-2";
-  - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 3 "ЕЗРЗ-3";
-  - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 4 "ЕЗРЗ-4";

 - индекс единой зоны охраны объектов культурного наследия

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Номер экспликации	Наименование объекта культурного наследия	Дата строительства	Адрес	Вид объекта	Реквизиты документа о поставке на государственную охрану	Реквизиты документа об утверждении границ территорий
Объекты культурного наследия регионального значения						
1	Ликеро-водочный завод	1900-1903 гг.	г. Курск, ул. Халтурина, д. 16	Ансамбль	№ 49 от 16.02.1989 г.	№ 053-08/650 от 26.09.2023 г.
11	Здание казенного винного склада	1900 г.	г. Курск, ул. Халтурина, д. 16	Памятник	№ 49 от 16.02.1989 г.	№ 053-08/650 от 26.09.2023 г.
12	Спиртзавод Сперанского	1903 г.	г. Курск, ул. Халтурина, д. 16	Памятник	№ 49 от 16.02.1989 г.	№ 053-08/650 от 26.09.2023 г.
13	Административный корпус	первая четверть XX в.	г. Курск, ул. Халтурина, д. 16 (литера «А»)	Памятник	№ 053-08/176 от 29.07.2024 г.	№ 053-08/176 от 29.07.2024 г.
14	Здание цистерн	1904 г.	г. Курск, ул. Халтурина, д. 16 (литера «Б»)	Памятник	№ 053-08/174 от 29.07.2024 г.	№ 053-08/174 от 29.07.2024 г.
15	Сторожка с приемным покоем	начало XX в.	г. Курск, ул. Халтурина, д. 16 (литера «А1»)	Памятник	№ 053-08/178 от 29.07.2024 г.	№ 053-08/178 от 29.07.2024 г.
2	Жилой дом	первая четверть XX в.	г. Курск, ул. Халтурина, д. 18	Памятник	№ 053-08/180 от 29.07.2024 г.	№ 053-08/180 от 29.07.2024 г.

Примечание: в таблице приняты следующие сокращения нормативных правовых актов

49 – Решение исполнительного комитета Курского областного Совета народных депутатов от 16.02.1989 г. № 49 «Об отнесении памятников Архитектуры и градостроительства г. Курска к категории памятников местного значения»;

053-08/650 – Приказ комитета по охране объектов культурного наследия Курской области от 26.09.2023 № 053-08/650 «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Ликеро-водочный завод», 1900-1903 гг., расположенного по адресу: Курская область, г. Курск, ул. Халтурина, д. 16, в составе: «Здание казенного винного склада», 1900 г., «Спиртзавод Сперанского», 1903 г.»;

053-08/174 – приказ Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 № 053-08/174 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Административный корпус-1, 1904 г.», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Ансамбль спиртзавода Сперанского, 1904 г.», расположенного по адресу: Курская область, город Курск, улица Халтурина, д. 16, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Здание цистерн», и утверждения границ его территории и режима использования земельного участка в границах территории»;

053-08/176 – приказ Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 № 053-08/176 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Административный корпус-2, 1904 г.», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Ансамбль спиртзавода Сперанского, 1904 г.», расположенного по адресу: Курская область, город Курск, улица Халтурина, д. 16, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Административный корпус», и утверждения границ его территории и режима использования земельного участка в границах территории»;

053-08/178 – приказ Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 № 053-08/178 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Сторожка, 1904 г.», входящего в состав выявленного объекта культурного наследия «Ансамбль спиртзавода Сперанского, 1904 г.», расположенного по адресу: Курская область, город Курск, улица Халтурина, д. 16, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Сторожка с приемным покоем», и утверждения границ его территории и режима использования земельного участка в границах территории»;

053-08/180 – приказ Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области от 29.07.2024 № 053-08/180 «О включении выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой, 1904 г.», расположенного по адресу: Курская область, город Курск, улица Халтурина, д. 18, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом», и утверждения границ его территории и режима использования земельного участка в границах территории».

Приложение № 2  
к акту государственной историко-  
культурной экспертизы

**Режимы использования земель и земельных участков и требования  
к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны  
объектов культурного наследия**

**Особый режим использования земель и земельных участков  
и требования к градостроительным регламентам в границах единой  
охранной зоны**

**В границах ЕОЗ-1 запрещается:**

- 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);
- прокладка линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, телефонизации) надземным способом;
- размещение вывесок и средств наружной информации и рекламы на крышах зданий и сооружений;
- размещение рекламных щитов;
- установка отдельно стоящих рекламных конструкций;
- установка вышек сотовой связи;
- установка некапитальных строений, сооружений, за исключением временных на период проведения строительных работ и установленных настоящими требованиями;
- вырубка деревьев, за исключением санитарных рубок, рубок ухода, рубок деревьев с проведением компенсационного озеленения;
- ведение хозяйственной деятельности, проведение любых работ, негативно влияющих на объекты культурного наследия, нарушающих историко-культурный ландшафт и отдельные его элементы, историческую планировочную структуру кварталов.

**В границах ЕОЗ-1 разрешается:**

- проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, 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);

- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешённого использования, установленными Правилами землепользования и застройки города Курска с учётом запретов и ограничений, установленных настоящими требованиями;

- текущий ремонт объектов капитального строительства;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства в пределах существующих объёмно-пространственных характеристик (площади застройки, высоты) с применением в отделке фасадов: натуральных материалов: древесина, кирпич, камень, а также имитирующих натуральные; штукатурка фасадов под покраску, кирпич под покраску, открытый кирпич; цветовое решение фасадов – оттенки серого и коричневого цветов, пастельные оттенки; с общей площадью остекления - не более 40 процентов поверхности фасада, с обязательным устройством оконных проемов и исключением ленточного или сплошного остекления; цветовое решение кровли - оттенки серого, коричневого цветов, соответствующие исторической среде;

- ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры, прокладка новых сетей (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, телефонизации) подземным способом, новых сетей электроснабжения - надземным способом;

- благоустройство и озеленение территории, включая организацию пешеходных площадок, дорожек, тротуаров с использованием в покрытии традиционных материалов (камень, гранит, брусчатка и иные материалы, а также имитирующие натуральные);

- размещение малых архитектурных форм, лестниц, скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

- посадка зеленых насаждений, разбивка газонов, цветников;

- установка произведений монументально-декоративного искусства высотой не более 4,0 метров;

- установка опор наружного освещения не более 12,0 метров;

- организация ночной подсветки фасадов;

- размещение мобильных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий;

- установка информационных (навигационных) указателей туристического назначения;
- установка временных некапитальных строений, сооружений на период проведения строительных работ высотой не более 5,0 метров от планировочной отметки уровня земли до верхней отметки объекта;
- санитарные рубки деревьев, рубки ухода, рубки деревьев с проведением компенсационного озеленения;
- проведение земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности при наличии заключения о возможности их проведения при определении отсутствия или наличия выявленных объектов археологического наследия на землях и земельных участках, подлежащих воздействию;
- проведение земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на землях и земельных участках, примыкающих к земельным участкам в границах территории объекта культурного наследия, при наличии в проектной документации разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;
- соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности природного ландшафта;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности.

**Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

**Режим использования земель и земельных участков в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ)**

**В границах ЕЗРЗ (ЕЗРЗ-0, ЕЗРЗ-1 (ЕЗРЗ-1-1, ЕЗРЗ-1-2, ЕЗРЗ-1-3, ЕЗРЗ-1-4), ЕЗРЗ-2 (ЕЗРЗ-2-1, ЕЗРЗ-2-2), ЕЗРЗ-3 (ЕЗРЗ-3-1, ЕЗРЗ-3-2), ЕЗРЗ-4 (ЕЗРЗ-4-1, ЕЗРЗ-4-2, ЕЗРЗ-4-3, ЕЗРЗ-4-4)) запрещается:**

- изменение исторических направлений улиц;
- размещение вывесок и средств наружной информации и рекламы на крышах зданий и сооружений;
- размещение рекламных щитов;

- прокладка линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации) по фасадам зданий, выходящих на линии застройки улиц;

- установка вышек сотовой связи;
- складирование огнеопасных и взрывопожароопасных объектов и материалов;

- ведение хозяйственной деятельности, проведение любых работ, негативно влияющих на объекты культурного наследия, нарушающих историко-культурный ландшафт, историческую планировочную структуру кварталов.

**В границах ЕЗРЗ (ЕЗРЗ-0, ЕЗРЗ-1 (ЕЗРЗ-1-1, ЕЗРЗ-1-2, ЕЗРЗ-1-3, ЕЗРЗ-1-4), ЕЗРЗ-2 (ЕЗРЗ-2-1, ЕЗРЗ-2-2), ЕЗРЗ-3 (ЕЗРЗ-3-1, ЕЗРЗ-3-2), ЕЗРЗ-4 (ЕЗРЗ-4-1, ЕЗРЗ-4-2, ЕЗРЗ-4-3, ЕЗРЗ-4-4)) разрешается:**

- проведение работ, направленных на восстановление историко-градостроительной и природной среды;

- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешённого использования, установленными Правилами землепользования и застройки города Курска с учётом запретов и ограничений, установленных настоящими требованиями;

- ограниченное строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

- текущий ремонт объектов капитального строительства;
- применение при капитальном ремонте, реконструкции существующих объектов капитального строительства и строительстве новых объектов капитального строительства, в соответствии с регламентами, установленными настоящими требованиями, в отделке фасадов объектов капитального строительства натуральных материалов: камень, древесина, кирпич, а также имитирующих натуральные; штукатурка фасадов под покраску, кирпич под покраску, открытый кирпич; цветовое решение фасадов – оттенки серого и коричневого цветов, пастельные оттенки; с общей площадью остекления - не более 40 процентов поверхности фасада, с обязательным устройством оконных проемов и исключением ленточного или сплошного остекления до уровня 8-го этажа; цветовое решение кровли - оттенки серого, коричневого цветов, соответствующие исторической среде;

- снос (демонтаж) объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений;

- ремонт, установка некапитальных строений, сооружений высотой не более 5,0 метров от планировочной отметки уровня земли до верхней отметки

объекта (высотный параметр установлен в относительных отметках, является величиной постоянной);

- ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры, прокладка новых сетей (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, телефонизации) подземным способом, новых сетей электроснабжения - надземным способом;

- ремонт, реконструкция, строительство линейных объектов транспортной инфраструктуры;

- ремонт, реконструкция, установка объектов транспортной инфраструктуры (остановочных павильонов городского пассажирского транспорта и иные);

- установка технических средств регулирования дорожного движения высотой не более 4,0 метров;

- освоение подземного пространства, вертикальная планировка территорий;

- организация подземных и открытых наземных парковок, стоянок на специально отведенных площадках;

- благоустройство и озеленение территории, размещение малых архитектурных форм, лестниц, скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения, организация пешеходных площадок, дорожек, тротуаров с использованием в покрытии традиционных материалов (камень, гранит, брусчатка и иные материалы, а также имитирующие натуральные), организация велосипедных дорожек, дорожек для средств индивидуальной мобильности, установка информационных указателей;

- установка опор наружного освещения высотой не более 12,0 метров;

- организация ночной подсветки фасадов;

- санитарные рубки деревьев, рубки ухода, рубки деревьев с проведением компенсационного озеленения;

- проведение земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на землях и земельных участках, примыкающих к земельным участкам в границах территории объекта культурного наследия, при наличии в проектной документации разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

- проведение земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности при наличии заключения о возможности их проведения при определении отсутствия или наличия выявленных объектов археологического наследия на землях и земельных участках, подлежащих воздействию;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности.

### **Требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ)**

**В границах ЕЗРЗ (ЕЗРЗ-0, ЕЗРЗ-1 (ЕЗРЗ-1-1, ЕЗРЗ-1-2, ЕЗРЗ-1-3, ЕЗРЗ-1-4), ЕЗРЗ-2 (ЕЗРЗ-2-1, ЕЗРЗ-2-2), ЕЗРЗ-3 (ЕЗРЗ-3-1, ЕЗРЗ-3-2), ЕЗРЗ-4 (ЕЗРЗ-4-1, ЕЗРЗ-4-2, ЕЗРЗ-4-3, ЕЗРЗ-4-4)) разрешается:**

- процент застройки в границах кварталов не более 70;
- реконструкция существующих объектов капитального строительства, предельные параметры которых превышают установленную настоящими требованиями предельную высоту зданий, строений, сооружений, без увеличения их объемно-пространственных параметров;
- при установлении на крыше архитектурных элементов: купола, башни, фронтоны и другие элементы, их высота должна составлять не более одной четвертой от высоты здания, измеряемой от планировочной отметки уровня земли до верхней отметки объекта, не превышая установленную настоящими требованиями предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- дымоходы, вентиляционные каналы, антенны, молниеотводы и другое инженерное оборудование, устанавливаемое на крышах, при расчете предельной высоты зданий, строений, сооружений не учитываются;
- предельная высота зданий, строений, сооружений измеряется в границах площади застройки объекта от планировочной отметки уровня земли до верхней отметки объекта (высотный параметр устанавливается в относительных отметках, является величиной постоянной).

#### **В границах ЕЗРЗ-0 разрешается:**

- реконструкция, строительство линейных объектов в соответствии с предельной высотой сооружений не более 0,0 метров до верхней отметки объекта;
- реконструкция, строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры: линий электропередач, включая опоры, в соответствии с предельной высотой сооружений не более 12,0 метров до верхней отметки объекта.

#### **В границах ЕЗРЗ-1 (ЕЗРЗ-1-1, ЕЗРЗ-1-2, ЕЗРЗ-1-3, ЕЗРЗ-1-4) разрешается:**

- реконструкция, строительство объектов капитального строительства в соответствии с предельной высотой зданий, строений, сооружений не более 12,0 метров (до 3 надземных этажей);

- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улицы Халтурина – 5,0 метров.

**В границах ЕЗРЗ-2 (ЕЗРЗ-2-1, ЕЗРЗ-2-2) разрешается:**

- реконструкция, строительство объектов капитального строительства в соответствии с предельной высотой зданий, строений, сооружений не более 18,0 метров (до 5 надземных этажей);

- минимальный отступ зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, совпадающих с красными линиями улицы Халтурина – 5,0 метров.

**В границах ЕЗРЗ-3 (ЕЗРЗ-3-1, ЕЗРЗ-3-2) разрешается:**

- реконструкция, строительство объектов капитального строительства в соответствии с предельной высотой зданий, строений, сооружений не более 21,0 метров (до 6 надземных этажей).

**В границах ЕЗРЗ-4-1, ЕЗРЗ-4-2, ЕЗРЗ-4-3 разрешается:**

- реконструкция, строительство объектов капитального строительства в соответствии с предельной высотой зданий, строений, сооружений не более 27,0 метров (до 8 надземных этажей).

**В границах ЕЗРЗ-4-4 разрешается:**

- строительство объектов капитального строительства в соответствии с предельной высотой зданий, строений, сооружений не более 27,0 метров (до 8 надземных этажей);

- реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с предельной высотой зданий, строений, сооружений не более 30,0 метров (до 9 надземных этажей).