Акт
государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объектов культурного наследия в части установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 Центрального административного округа города Москвы

15 декабря 2021 г. г. Москва

Дата начала проведения экспертизы	24 октября 2021 г.
Дата окончания проведения экспертизы	15 декабря 2021 г.

Сведения об экспертах:

Фамилия, имя, отчество	**Нащокина Мария Владимировна**
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	доктор искусствоведения, кандидат архитектуры, академик архитектуры (РААСН)
Стаж работы	более 40 лет
Место работы и должность	НИИ теории, истории архитектуры и градостроительства (Филиал ФГБУ "ЦНИИП Минстроя России" НИИТИАГ), зав. отделом архитектуры нового времени
Реквизиты аттестации Минкультуры Российской Федерации Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 15 апреля 2019 г. № 436: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

	- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия
Фамилия, имя, отчество	**Замжицкая Ольга Михайловна**
Образование	высшее
Специальность	искусствовед
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	более 35 лет
Место работы и должность	ФГУП "Центральные научно-реставрационные проектные мастерские" (ФГУП ЦНРПМ), руководитель сектора Научного отдела, Государственный институт искусствознания, научный сотрудник Отдела свода памятников архитектуры и монументального искусства

Реквизиты аттестации Минкультуры Российской Федерации Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 25 декабря 2018 г. № 2330: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия,

	включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия
Фамилия, имя, отчество	**Баширова Екатерина Сергеевна**
Образование	высшее
Специальность	искусствовед
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	более 35 лет
Место работы и должность	нет
Реквизиты аттестации Минкультуры Российской Федерации Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 27 февраля 2019 г. № 219: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;

	- проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

Эксперты предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключение экспертизы в соответствии с "Положением о государственной историко-культурной экспертизе", утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569-ПП (в редакции постановлений Правительства Российской Федерации от

18 мая 2011 г. № 399; от 04 сентября 2012 г. № 880; от 09 июня 2015 г. № 459; от 14 декабря 2016 г. № 1357; от 27 апреля 2017 г. № 501).

Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:

- Федеральный закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации";

- "Положение о государственной историко-культурной экспертизе", утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569, с изменениями и дополнениями.

Сведения о заказчике экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью "ВИС-ИНВЕСТ". Юридический адрес: 125009, г. Москва, Нижний Кисловский пер., дом 5, строение 1, комната 18. ОГРН: 1027700289759.

Объект экспертизы:

Проект зон охраны объектов культурного наследия в части установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 Центрального административного округа города Москвы.

Цель экспертизы:

Определение соответствия установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

I. Перечень материалов и документов, представленных заказчиком

1. Научно-исследовательская и проектная документация «Проект зон охраны объектов культурного наследия в части установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территориях зон охраны объектов культурного наследия в границах квартала № 45 ЦАО, ограниченного Средним Кисловским пер., Большим Кисловским пер., Большой Никитской ул., Малым Кисловским пер.» (разработчик – ООО «ПЛАН», 2021 г.) в составе:

1. Обосновывающие материалы (том 1):

- историко-культурные исследования, в том числе сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия,

расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования;

- материалы историко-культурного опорного плана территории,
- материалы визуально-ландшафтного анализа,
- анализ документации территориального планирования, документации по планировке и градостроительного зонирования;
- материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на соответствующей территории;

2. Утверждаемая часть (том 2), содержащая предложения по установлению режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 Центрального административного округа города Москвы.

II. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

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

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

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

В процессе экспертизы изучены и проанализированы проектные и научно-исследовательские материалы, выводы визуально-ландшафтного анализа, выполнен анализ материалов историко-культурного опорного плана города Москвы и иных материалов, содержащих информацию по археологии, истории развития и застройке исследуемой территории; проведен натурный осмотр застройки; оценено возможное влияние объектов, планируемых к размещению, на памятники истории и культуры и их ценное историко-градостроительное окружение.

Сведения, выявленные и установленные в результате проведения градостроительного анализа территории

Рассматриваемая территория находится в районе Пресненский Центрального административного округа города Москвы и включает территорию квартала № 45, ограниченного Средним Кисловским пер., Большим Кисловским пер., Большой Никитской ул., Малым Кисловским пер., и композиционно связанные с ней участки градостроительной среды.

Историко-градостроительная справка

Развитие исследуемого района определялось расположением между двух важнейших древних трасс из Москвы в северные города – Тверской дороги и Волоцкой дороги в Новгород, ориентированных на северную часть Кремля, тогда еще не охваченную стеной, место торга XIV- XV вв. С расширением Кремля в конце XV в. и перемещением торга в Китай-город Волоцкая дорога (прообраз современной ул. Воздвиженка) стала одной из главных улиц Занеглименья – Волоцкой, или Новгородской. Занеглименье расширилось до естественного оборонительного рубежа - высокого левого берега ручья Черторыя (внутренней стороны современного Бульварного кольца).

В XV - начале XVI вв. в районе между Тверской и Волоцкой улицами складывается слободская застройка. В рассматриваемом районе располагалась дворцовая Кисловская слобода, рядом - слобода выходцев из Великого Устюга и Новгородская черная сотня (по слободе Вознесенский переулок изначально назывался Новгородским), к середине XVI в. относится упоминание о слободском храме Вознесения Господня с погостом (приблизительно на месте пересечения современных Большой Никитской ул. и Вознесенского пер.)

В XVI в. в рассматриваемом районе формируется ряд монастырей, в том числе Николо-Введенский женский монастырь с каменной церковью на месте древнего села Хлынова, у пересечения первой линии укреплений посада с главными улицами – Крестовоздвиженский и Георгиевский. Никитский девичий монастырь располагался на месте современного владения 7 по Большой Никитской улице, к нему прилегала Никитская монастырская слобода, близ современного Большого Кисловского пер. находилась церковь Никиты Мученика; это определило название Никитской улицы (в XVII в. с появлением Малой Никитской улицы в Земляном городе она стала называться Большой Никитской; часть ее в Белом городе от Моховой улицы до Никитских ворот Белого города до начала XIX в. именовалась просто Никитской улицей, а в Земляном городе - Царицыной улицей, по двору царицы Натальи Кирилловны, находившемуся близ Столового переулка).

В 1585-1591 гг. построены укрепления Белого города, в границы которых вошла исследуемая территория. В этот период между Тверской и Воздвиженкой в основном уже сформировалась густая сеть улиц и переулков.

Среди слободской застройки в рассматриваемом районе выделялись доминанты храмов: каменная церковь Леонтия Ростовского Чудотворца (1510-е гг.), деревянные церкви Дионисия Ареопагита (кон. XVI в.), Успения Пресвятой Богородицы (1530-е гг.) и Воскресения Словущего на Успенском вражке (1540-е гг.), Вознесения Господня (Малое Вознесение) (1580-е гг.). Позже деревянные церкви были отстроены в камне.

На протяжении XVII - начала XIX вв. ширина Никитской улицы и прилегающих переулков неоднократно корректировалась в сторону увеличения за счет земли прилегающих обывательских дворов.

С конца XVII в. и до середины XVIII в. на левой стороне Никитской улицы кроме Никитского монастыря располагались подворья Владимирского Рождественского и Александро-Свирского монастырей (на месте современного вл. 13), а с правой стороны (на месте вл. 14) до середины XVII в. - подворье Старицкого Успенского монастыря.

Во второй половине XVII в. слободская застройка рассматриваемого района постепенно замещается усадьбами московской знати, в которых появляются первые каменные палаты. Здесь, например, располагались владения Ф.М. Апраксина (ул. Большая Никитская, 1-3[1]), князей Волконских, Щербатовых (ул. Большая Никитская, 2), Долгоруковых (ул. Большая Никитская, 4), дворян Глебовых - Стрешневых (ул. Большая Никитская, 19)

Каменные палаты располагались и на территории современного квартала № 45: во владениях дьяка М.П. Тугаринова, позже – стольника И.С. Бутурлина (ул. Большая Никитская, 9) и князя Ф.Ю. Ромодановского (ул. Большая Никитская, 17).

Торговля на Никитской улице и в прилегающих к ней переулках в XVIII в. была развита слабо, торговых помещений было мало.

В середине 1730-х гг. на Никитской улице появилось первое общественное здание - Главная аптека на территории бывшего Романова двора (в квартале № 41). В 1756-1804 гг. в начале Никитской улицы на основе нескольких дворянских усадеб сформировался ансамбль Императорского Московского университета, включивший, в том числе, новое здание университета по проекту архитектора М.Ф. Казакова.

Во второй половине XVIII в. шло формирование крупных усадебных комплексов, основанных на принципах классицизма и сформированных по принципу зонирования, с четким планировочным разграничением парадных и служебно-хозяйственных дворов и устройством сада. На рубеже XVIII - XIX вв. владения уже застраиваются по периметральной схеме. Застройка усадебных комплексов как правило представляла собой 2-этажные или 1-этажные с мезонинами или антресолями жилые дома – деревянные, смешанные или каменные, в том числе с включением каменных палат XVII в., и 1-этажные деревянные служебные строения.

После разборки стен Белого города согласно Прожектированному плану Москвы 1775 г. в рассматриваемом районе организованы Тверской и Никитский бульвары, на месте бывших ворот Белого города устроена площадь Никитских ворот.

В конце XVIII - начале XIX веков Никитская улица была одной из самых представительных в Москве. По обеим ее сторонам располагались крупные классицистические усадьбы, архитектура главных домов-дворцов определяла строгий парадный облик улицы.

Усадебные архитектурные ансамбли, единые по классицистической трактовке, различались по занимаемой площади и композиционной организации застройки Так, на рубеже XVIII - XIX вв. всю западную часть современного квартала № 45 занимало обширное владение князя Щербатова с главным домом, имевшим в

[1] Здесь и далее в скобках указан современный адрес объекта капитального строительства по данным МосГорБТИ

основе каменные палаты Ф.Ю. Ромодановского, в глубине участка, делившим территорию владения на передний двор и хозяйственный, и периметрально расположенными службами. В средней части квартала располагалось владение княгини Е.Р. Дашковой (с 1810 г. – графа М.С. Воронцова) с главным домом в глубине владения, фланкированным флигелями (проект В.И. Баженова), рядом – усадьба премьер-майора Н.Ф. Колычева, архитектурный комплекс которого, включавший 3-этажный главный дом по линии застройки Большой Никитской улицы с боковыми флигелями, организующими внутренний двор, является одним из наиболее ярких образцов московского классицизма конца XVIII-XIX вв. (Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 1 (часть).

В юго-восточной оконечности квартала на пересечении Большой Никитской улицы и Большого Кисловского переулка располагалось владение генерал-майора графа Л.К. Разумовского (ранее - княгини А.И. Долгоруковой), застройка которого включала главный каменный 2-этажный дом по красной линии Никитской улицы, имевший в основе палаты XVII в., с двумя симметричными ризалитами со стороны двора, который по улице фланкировали два 2-этажных жилых флигеля; каменные и деревянные флигели и службы также стояли вдоль линии Большого и Среднего Кисловских переулков, образуя сплошную застройку. Чертежи сложившегося здесь усадебного ансамбля вошли в состав Альбома партикулярных строений М.Ф. Казакова.

В пожар 1812 г. деревянная застройка рассматриваемого района выгорела, каменная значительно пострадала. Наименьший урон был нанесен зданиям церквей и Никитского монастыря.

Восстановление застройки владений в послепожарный период велось в соответствии с установленными Комиссией для строений градостроительными нормами с использованием форм ампира. Главные дома располагались по красной линии. Рядом, организуя парадный въезд, ставились жилые флигели. Дворовые пространства формировали служебные и хозяйственные постройки, закрепляющие внутриквартальные границы. Преимущественно каменная 1-2-этажная застройка владений часто включала сохранившиеся элементы допожарного периода.

На территории рассматриваемого квартала в первой трети XIX в. уплотняется застройка углового владения на пересечении Большой Никитской улицы и Большого Кисловского переулка (Большая Никитская ул., 9/15 / Средний Кисловский, 2/15) – перестраиваются с увеличением плановых габаритов главный дом и восточный флигель, строятся два новых каменных корпуса.

Значительные изменения происходят в застройке бывшего владения князя Щербатова, принадлежавшего в тот период купцу Ф.В. Булошникову. Построенный прежним владельцем вдоль восточной границы владения выходивший торцом на Большую Никитскую улицу каменный 1-этажный корпус с лавками по улице и жилой дворовой частью был надстроен вторым этажом, приобрел с западной стороны по улице 2-этажную каменную жилую пристройку,

с юга к ней примкнул каменный одноэтажный жилой дом. В результате все постройки образовывали Г-образный в плане 1-2-этажный объем. На углу Большой Никитской улицы и Малого Кисловского переулка был выстроен повторяющий форму угла 2-этажный каменный дом с погребами в подвале и лавками в 1-м этаже. Здание протянулось основным продольным фасадом вдоль Большой Никитской ул. (основа существующего строения по адресу: Большая Никитская ул., д. 17, стр. 1). Со стороны двора к зданию примыкала галерея. Обе постройки (угловой жилой дом и надстроенная каменная лавка с пристройками) получили единое декоративное убранство по Большой Никитской улице в духе господствующего в то время ампира. Несколько позже вдоль восточной межи сложилась почти сплошная каменная служебная застройка.

С середины XIX в. в районе исследования идет процесс преобразования усадебных комплексов в доходные владения, что сопровождается уплотнением застройки, строительством новых зданий и надстройкой существующих. Осевой ориентир Большой Никитской улицы - церковь Вознесения Господня на Никитской, или «Малое Вознесение» (Большая Никитская, д.18), оказался скрытым за повысившейся застройкой. Среди новых градостроительных доминант района выделялась массивная колокольня Никитского монастыря (1860-1870-е гг., архитектор М.Д. Быковский) и храм Вознесения Господня за Никитскими Воротами («Большое Вознесение»). Локальными градостроительными доминантами продолжали оставаться каменные храмовые комплексы Воскресения Словущего на Успенском вражке (Брюсов переулок, д.15/2), церкви Никитского монастыря (Большая Никитская, 7 – разрушен в 1930-е гг.). В 1882-1884 гг. по проекту архитектора Б.В. Фрейденберга было построено в стиле викторианской готики здание англиканской церкви св. Андрея (Вознесенский пер., д. 8/5).

В рассматриваемом квартале во 2-й половине – конце XIX **в**. поэтапное формирование и обновление застройки владений ведется в соответствии со сложившимися традициями при сохранении приоритета усадебной архитектуры. По красным линиям Среднего и Большого Кисловских переулков образуются участки относительно плотной фронтальной застройки. Эта тенденция отражается и на развитии внутридворовых зон, где увеличивается число и габариты флигелей, служебных и хозяйственных построек, располагающихся по границам и со временем трансформирующиеся в периметральную застройку.

В квартале формируются целостные доходные комплексы, отличающиеся градоформирующими характеристиками, которые привнесли в объемно-планировочную структуру квартала укрупненный масштаб и архитектурную стилистику, соответствующую духу времени.

Во владении Булошникова новым владельцем купцом С.В. Зотовым в 1880-х гг. угловой дом надстроен третьим этажом и расширен со стороны дворового фасада каменной 3-этажной пристройкой, а со стороны восточного торцевого фасада по Большой Никитской ул. - 3-этажным жилым корпусом, весь перестроенный объем получил новые единый декор в духе классицизирующей

эклектики; в центре участка выстроен каменный одноэтажный корпус. Помещения сформированного доходного комплекса были заняты квартирами, лавками и магазинами (в первом этаже корпусов, ориентированных на Большую Никитскую улицу), трактирами, мелкими мастерскими.

В период 1870-х – 1880-х гг. городская усадьба на пересечении Большой Никитской улицы и Большого Кисловского переулка (Большая Никитская ул., 9/15 / Средний Кисловский, 2/15), принадлежащая в тот период Н.Н. Черневу, трансформируется в доходное владение с плотной застройкой. Затрудняло задачу то обстоятельство, что корпуса по Большой Никитской улице и Большому Кисловскому переулку были поставлены по старым, сложившимся до 1775 г. линиям застройки. В 1870 г. была радикально перестроена парадная часть комплекса: в главном доме антресоль увеличена до полноценного 3-го этажа, первый этаж отдан под магазины; большая часть западного флигеля конца XVIII в. разобрана, по сторонам главного дома уже по новым линиям застройки поставлены 3-этажные жилые корпуса. Все строения получили новый декор, характерный для классицизирующего направления эклектики. В центре двора был выстроен протяженный одноэтажный служебный корпус, для въезда во двор в восточном крыле южного корпуса устроен «крытый проезд». Позже, в 1884 г., на месте одноэтажных служб по Среднему Кисловскому переулку был построен 2-этажный на полуподвале доходный дом, объединенный с частью восточного флигеля, в том числе и новым фасадным декором (арх. И. Цвиленев; Средний Кисловский пер., д. 2/15, стр. 2 (часть).

Во 2-й половине XIX в. Большая Никитская улица становится одной из главных общественных зон города, в бывших дворянских усадьбах возникают образовательные и культурно-просветительские центры – например, комплекс зданий Императорского Московского университета с домовой церковью во имя Святой мученицы Татьяны, начало образования которого относится к концу XVIII в. (Моховая ул., 9, стр. 1, 2; Большая Никитская ул., 2), театр «Парадиз» (перестроен из особняка Шаховских-Глебовых-Стрешневых в 1880-х гг. архитектором К. Терским, автор фасада — Ф.О. Шехтель (Большая Никитская ул., 19).

Аналогичное изменение функциональности застройки коснулось и территории рассматриваемого квартала, что обусловило значительное изменение объемно-пространственной структуры в его срединной части.

В 1856 г. владение князя А.Г. Горчакова (бывшее Колычева) с главным домом по линии застройки Большой Никитской улицы (Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 1 (часть) перешло в собственность Московской конторы Святейшего синода для размещения Московского синодального хора и училища, для чего часть служб, включая и каменные службы, стоявшие по Среднему Кисловскому пер. на углу с восточной границей владения (стр. 3), были переделаны под жилье. В конце 1880-х гг. были выстроены новые каменные службы вдоль восточной межи; по проекту архитектора В.Д. Шера главный дом был частично перестроен,

со стороны двора к нему примкнул 3-этажный корпус с концертно-репетиционным залом (ныне Рахманиновский зал), а со стороны восточной межи – 2-этажный жилой флигель (на месте старого). В 1897 г. на месте старого флигеля по красной линии Среднего Кисловского пер. был выстроен каменный 4-этажный дом для квартир преподавателей училища по проекту архитектора И.Г. Кондратенко, соединенный с объемом концертного зала (Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 2).

В конце 1870-х гг. Московская консерватория приобрела владение М.С. Воронцова с главным домом, на месте которого в 1901 г. было открыто новое 4-этажное здание консерватории по проекту В.П. Загорского (Большая Никитская ул., д. 13). Здание П-образной в плане формы, частично включившее объем исторического главного дома, состояло из трех объединенных в единое целое корпусов: центрального корпуса с Большим концертным залом, поставленного по южной границе участка, и выходящих торцевыми фасадами на Большую Никитскую улицу восточного корпуса (учебные помещения и Малый концертный зал) и западного корпуса (первоначально предназначенного для размещения квартир преподавателей), образовывавших курдонер. Композиционное решение фасадов было выполнено в формах классицизирующего направления эклектики.

Типологическая дифференцированность архитектурных комплексов и ярко проявившаяся во 2-ой половине XIX в. полифункциональность застройки отразились на характере объемно-планировочной структуры рассматриваемого квартала и обусловили ее дальнейшее развитие на рубеже столетий. Активно развернувшееся в центральных районах Москвы доходное строительство в новых архитектурных параметрах в рассматриваемом квартале проявилось в локальных формах. С учетом сохранения довольно плотной разнохарактерной застройки по всей территории здесь преобразованиям подверглись только отдельные владения.

Первые 3-4-этажные доходные дома стали появляться в дворовых зонах усадебных комплексов, выходящих на Средний Кисловский переулок. При этом ампирные особняки как элементы фронтальной застройки участков сохранялись после перестроек с изменением классицистического облика на эклектический. Так, в начале 1890-х гг. по проекту архитектора В.А. Мазырина во владении Чернева по красной линии Среднего Кисловского переулка и западной границы владения поставлен Г-образный в плане 4-этажный жилой объем с проездной аркой во двор, выполненный в формах «кирпичного стиля» эклектики (Большая Никитская ул., д. 9/15, стр. 1 (часть). Главный дом и 3-этажную пристройку к нему с запада надстроили одним этажом, в юго-западной части - двумя этажами (Большая Никитская ул., д. 9/15, стр. 1 (часть). В период 1998-1917 гг. в сформировавшемся доходном комплексе, принадлежавшем Московскому домовладельческому товариществу, размещались квартиры в наем, торговые помещения на первых этажах, а также «Электротеатр» и типография.

В 1912 г. по красной линии Большой Никитской в небольшом владении между участком консерватории и участком Зотова, принадлежащем в тот период

церкви Малое Вознесение, построен 1-этажный доходный дом с торговой и жилой функциями (д. 15, стр. 1).

После 1917 г. в застройке Большой Никитской улице и прилегающих переулков произошли значительные изменения.

В конце 1920-х – 1930-х гг. закрыто большинство храмов, некоторые из них подверглись полному разорению (церкви Малого Вознесения, Успения Пресвятой Богородицы на Успенском вражке), снесена церковь Николая Чудотворца, что в Хлынове. В 1930-е гг. были снесены все постройки Никитского монастыря и на его месте возведено здание первой подстанции московского метрополитена по проекту архитектора Д. Фридмана (Большая Никитская ул., д. 7/10).

Сложившаяся историческая топонимика исследуемого района также подверглась трансформации: улицам и переулкам были присвоены имена общественных и политических деятелей. Так, ул. Большая Никитская в 1920-1993 гг. носила имя А.И. Герцена, Малый Кисловский переулок в 1937-1993 гг. –Л.В. Собинова, а Большой Кисловский переулок в 1949—1993 гг. именовался улицей Н.А. Семашко.

Исторические жилые и служебные здания, в том числе на территории рассматриваемого квартала, были частично надстроены и реконструированы, в том числе с приспособлением под коммунальное жилье с соответствующими перепланировкой и переоборудованием интерьеров. Повысилась плотность и увеличилась этажность жилой застройки.

В 1918 г. Синодальное училище было преобразовано в Государственную народную хоровую академию, а в 1923 г. в здании разместился юридический факультет Московского государственного университета. Судя по описи 1937 г. бывший дом преподавателей Синодального училища (Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 2) и каменный флигель по Среднему Кисловскому переулку и восточной границе владения (стр. 3) сохраняли жилую функцию. В бывшем церковном доходном корпусе 1912 г. по Большой Никитской улице разместился книжный магазин "Лавка имажинистов", известный тем, что в 1919-1921 гг. здесь работал поэт С.А. Есенин (Большая Никитская ул., д. 15, стр. 1).

Разрабатывавшийся в 1930-х гг. в рамках генерального плана Москвы проект организации трассы "Улица Герцена - Красная Пресня - Звенигородское шоссе", предполагавший значительное расширение улицы Герцена (Большой Никитской ул.), осуществлен не был, что позволило сохранить ее историческую застройку. Градостроительные разработки этого периода учитывались в дальнейшем при реконструкции площади Никитских ворот.

Во второй половине XX вв. в рассматриваемом районе происходит частичное замещение малоэтажной исторической застройки масштабными жилыми и административными зданиями (например, по Брюсову переулку – 9-11-этажный комплекс Центрального дома композитора и жилого дома для ЖСК «Педагог Московской консерватории» по проекту архитектора И. Л. Маркузе (д. 8 – 10, стр.

1), здание Государственного комитета Совета Министров СССР по науке и технике (1979, архитектор Ю. Н. Шевердяев – д. 11, стр. 1).

Функциональность застройки по Большой Никитской улице и прилегающим переулкам постепенно меняется, растет доля торговых помещений, разместившихся преимущественно в первых этажах зданий, жилые помещения приспосабливаются под административные цели.

Однако многоэтажная застройка советского периода не затронула территорию рассматриваемого квартала № 45. Его объемно-пространственная структура в целом сохранялась, за исключением западной оконечности квартала, где на месте исторической застройки в начале 1960-х гг. поставлено типовое 5-этажное здание школы, разместившееся в глубине участка (Малый Кисловский пер., д. 12/8, стр. 1).

В советский период развивается комплекс Московской консерватории. В начале 1930-х гг. основное здание было надстроено по проекту И. Е. Бондаренко. В 1954 г. в курдонере перед Большим залом консерватории был открыт памятник П. И. Чайковскому работы В. И. Мухиной (при участии Н. Г. Зеленской, З. Г. Ивановой). В 1965 г. к юго-западному фасаду основного здания консерватории пристроен выполненный в утилитарных формах 5-этажный объем, примкнувший к зданию соседней школы (Малый Кисловский пер., д. 12/8, стр. 2). В 1970-х - начале 1980-х гг. в состав консерваторского комплекса вошло здание Синодального училища церковного пения (бывший дом Колычевых), которое было реставрировано.

В 1990-е гг. были переданы Русской православной церкви закрытые в 1930-е гг. храмы и началась их реставрация, старинным улицам и переулкам этого района Занеглименья возвращены прежние исторические названия.

В период 1990-х - 2000-х гг. ряд участков в рассматриваемом районе подвергся значительной трансформации, сопровождавшейся сносом исторической застройки и строительством многоэтажных жилых и административных зданий, поставленных зачастую вне исторического контекста (например, Брюсов пер., д. 4, д. 19; Леонтьевский пер., д. 2а, Хлыновский туп., 4, и др.).

На рассматриваемой территории в этот период на месте снесенного 2-этажного исторического объема выстроено 3-этажное на полуподвале офисное здание, по своим масштабным и архитектурно-декоративным характеристикам в целом адаптированное к традиционным характеристикам исторической среды (Большая Никитская ул., д. 17, стр. 2), на месте бывшего 1-этажного жилого флигеля Синодального училища выстроено с увеличением высотных и плановых габаритов 2-этажное с подвалом административное здание (Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 3). Реконструировано здание на углу Большой Никитской улицы и Малого Кисловского переулка («Дом Булошникова») (Большая Никитская ул., д. 17, стр. 1). Во владении 9/15 по Большой Никитской улице предусмотрены мероприятия в соответствии с постановлением Правительства Москвы от 22.07.2003 г. № 593-ПП «О реконструкции, реставрации и новом строительстве жилого комплекса с подземной автостоянкой по адресу: Б. Никитская ул., д.

9/15/2, стр. 1» (в ред. постановлений Правительства Москвы от 11.10.2005 № 791-ПП, от 10.10.2006 № 799-ПП, от 28.04.2009 № 356-ПП, от 29.09.2015 № 628-ПП) (Большая Никитская ул., д. 9/15, стр. 1; Средний Кисловский пер., д. 2/15, стр. 2).

В рамках реализации ФЦП «Культура России (2012-2018 года)» с конца 2010-х гг. ведется масштабная реконструкция комплекса зданий ФГБОУ ВПО «Московская государственная консерватория (университет) им. П.И.Чайковского».

Градостроительный анализ рассматриваемой территории позволяет сделать следующие выводы.

Градостроительная среда рассматриваемой территории представлена различными по типологии разновременными застроечными комплексами, имеющими разную степень сохранности и историко-культурной ценности, наиболее ценные из которых отнесены к объектам культурного наследия федерального и регионального значения.

В значительной степени сохранены исторические градостроительные доминанты района исследования, представлявшие собой культовые сооружения XVII – XIX вв., - церкви Вознесения Господня на Никитской, или «Малое Вознесение» (Большая Никитская ул., д. 18), Вознесения Господня за Никитскими Воротами, или «Большое Вознесение» (Большая Никитская ул., д. 36), Воскресения Словущего на Успенском Вражке (Брюсов переулок, д.15/2), Успения Пресвятой Богородицы на Успенском Вражке (Газетный пер., д. 15), англиканская церковь св. Андрея (Вознесенский пер., д. 8/5), однако в связи с изменением масштабных характеристик застройки в XX в. они в основном утратили свое первоначальное градостроительное значение.

Планировочная сеть рассматриваемого района, основной каркас которой сформировался к концу XVIII в., и границы рассматриваемого квартала № 45 в целом сохранены. В основном сохранены сложившиеся к началу XX в. историческая парцелляция и объемно-пространственная структура квартала № 45, включавшая преимущественно маломасштабные комплексы усадеб XVIII – XIX вв. и среднемасштабную доходную застройку рубежа XIX - XX вв. В то же время ряд прилегающих участков градостроительной среды характеризуется включением средне- и крупномасштабных жилых и административных зданий периода 1930-х – 2000 гг., поставленных зачастую вне исторической парцелляции.

Основу сохранившейся застройки исторических владений исследуемого квартала составляют городские усадьбы последней четверти XVIII – первой трети XIX вв., сформировавшиеся по принципу зонирования, с четким планировочным разграничением парадных и служебно-хозяйственных дворов, с обязательным устройством сада, представляющие собой «старомосковский разреженный» композиционно-пространственный тип застройки.

Наибольшую ценность представляют комплексы застройки, отнесенные к объектам культурного наследия федерального и регионального значения. Значительную их часть в соответствии с видовой принадлежностью можно

отнести к памятникам истории**,** связанным с событиями, имеющими важное значение для отечественной культуры.

К композиционно-пространственным типам застройки исторических владений, в границах которых расположены объекты культурного наследия, можно отнести доходные жилые и общественные комплексы второй пол. XIX – нач. XX вв., сформированные на основе городских усадеб XVIII в. – нач. XIX вв. (или их фрагменты), – это застройка по адресам: Большая Никитская ул., д. 13; Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 1, стр. 2; Большая Никитская ул., д. 15, стр. 1.

Композиционно-пространственные типы исторических комплексов застройки, составляющих градостроительное окружение объектов культурного наследия, можно дифференцировать по двум группам:

- доходные домовладения с жилой и торговой функцией XIX вв., сформированные на основе городских усадеб XVIII в. – нач. XIX вв. (или их фрагменты): Большая Никитская ул., д. 9/15, стр. 1/Средний Кисловский пер., д. 2/15, стр. 2; Большая Никитская ул., д. 17, стр. 1;

- общественные комплексы с образовательной и/или культурно-просветительской функцией второй половины XX в. (или их фрагменты): Малый Кисловский пер., д. 12/8, стр.1, стр. 2.

Для рассматриваемого квартала № 45 распространённым является смешанный тип застройки домовладений. Например, доходные владения второй половины XIX - начала XX вв. включают фрагменты городских усадеб конца XVIII - начала XIX вв. (Большая Никитская ул., д. 9/15, стр.1 / Средний Кисловский пер., д. 2/15, стр. 2). Современные элементы застройки конца XX - начала XXI вв. по своим объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам адаптированы в целом к характеристикам историко-градостроительной среды (Большая Никитская ул., д. 17, стр. 2).

Масштабные характеристики застройки квартала № 45 дифференцируются по двум группам: малый масштаб (1-3 этажа) и средний масштаб (4-5 этажей). Застройка, которую можно было бы отнести к крупному масштабу (свыше 7 этажей), в квартале отсутствует.

Застройка Большой Никитской улицы (на участке квартала № 45) имеет смешанные характеристики. Основную часть составляют здания среднего масштаба, представленные 2-3-этажными главными домами городских усадеб первой половины XIX в., в дальнейшем (во второй половине XIX - начале XX вв.) надстроенными до 4-5 этажей и приспособленными под доходную функцию (Большая Никитская ул., д. 9/15, стр. 1 (часть); Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 1; Бол. Никитская ул., 13; Бол. Никитская ул., 17, стр.1). Малоэтажными зданиями (1-3 этажа) являются доходный дом начала XX в. (Большая Никитская ул., д. 15, стр. 1) и административное здание кон. XX – нач. XXI вв. (Бол. Никитская ул., д. 17, стр.2). Здание по адресу: ул. Большая Никитская, д. 17, стр. 1, расположенное на углу Малого Кисловского переулка, имеет высоту 19,0 м, при этом по своим композиционным характеристикам оно играет роль силуэтного

акцента, фиксирующего пересечение двух значимых планировочных направлений.

Застройка Среднего Кисловского переулка сформирована как зданиями малого масштаба, представленными флигелями городских усадеб XIX в., в том числе воссозданными в современный период (Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 3; Средний Кисловский пер., д. 2/15, стр. 2), так и среднемасштабными объектами: 4-этажные доходные дома XIX в. (Большая Никитская ул., д. 9/15, стр. 1 (часть); Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 2), 4-5-этажное здание консерватории (Большая Никитская ул., 13).

Фронт застройки Большой Никитской улицы и переулков, ограничивающих квартал № 45, хорошо сформирован и в целом не имеет купюр. Он представляет собой монолитное образование, за исключением участков по адресу: Малый Кисловский пер., 12/8 (школьное здание 1960-х гг. стоит с отступом от исторической линии застройки, которая фиксируется металлической оградой) и Большая Никитская ул., 13 (курдонер перед зданием консерватории с памятником П.И. Чайковскому).

Сведения об охранном статусе территорий и элементов застройки

В настоящее время по сведениям информационной базы Департамента культурного наследия города Москвы территория квартала № 45 входит в границы: объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 (постановление Правительства Москвы от 16.12.1997 № 881 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Садового кольца)"; распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 10.12.2020 № 850[2]); зоны регулирования застройки № 1 и зоны охраняемого культурного слоя № 1 (постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545 "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Камер-Коллежского вала)").

Территория квартала № 45 находится в границах объекта археологического наследия федерального значения (достопримечательного места) "Культурный слой "Белого города", XIV-XVII вв. н.э." (решение Президиума Московского городского совета народных депутатов (Моссовета) от 30.07.1992 № 84 "О памятниках истории и культуры"; указ Президента Российской Федерации от 20.02.1995 № 176 "Об утверждения перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения"); выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежский вал") (достопримечательного места) (Приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 14.11.2017 № 885 "О включении выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в

[2] Распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 10 декабря 2020 г. №850 "О направлении информации в отношении границ объединенных охранных зон памятников истории и культуры № 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30,31,32,33,34,35,36,37,38,39, 40 и охранной зоны памятника истории и культуры № 24, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 16 декабря 1997 г. № 881, для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости"

границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)" в перечень выявленных объектов культурного наследия города Москвы и об утверждении границ его территории").

На территории зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) в границах квартала № 45 расположены:

объекты культурного наследия федерального значения:

- "Жилой дом, конец XVIII - начало XIX вв." (Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 1; адрес по правоустанавливающему документу: Герцена ул., 11). Принят под государственную охрану постановлением Совета Министров РСФСР от 04.12.1974 № 624 "О дополнении и частичном изменении постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР". Территория памятника утверждена постановлением Правительства Москвы от 22.06.2010 № 523-ПП "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в пределах Садового кольца" [3]. Правовой режим использования земельных участков в границах территории памятника утвержден приказом Росохранкультуры от 21.04.2011 № 257 "Об утверждении правовых режимов использования земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия федерального значения, расположенных в городе Москве в пределах Садового кольца";

- "Жилой дом преподавателей Московского Синодального училища церковного пения, 1897 г., арх. И.Г. Кондратенко. Здесь жили выдающиеся композиторы А.Д. Кастальский, П.Г. Чесноков и др." (Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 2). Принят под государственную охрану с утверждением границ территории приказом Министерства культуры Российской Федерации от 04.05.2016 №966 "О включении выявленного объекта культурного наследия "Жилой дом преподавателей Московского Синодального училища церковного пения, 1897 г., арх. И.Г. Кондратенко. Здесь жили выдающиеся композиторы А.Д. Кастальский, П.Г. Чесноков и др." (г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 11/4, стр. 2) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия федерального значения и утверждении границ его территории. Зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации приказом Министерства культуры Российской Федерации от 07.11.2017 № 121926-р "О регистрации объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом преподавателей Московского Синодального училища церковного пения, 1897 г., арх. И.Г. Кондратенко. Здесь жили выдающиеся композиторы А.Д. Кастальский, П.Г. Чесноков и др.", 1897 г. (г.

[3] Перечень координат характерных точек территории утвержден приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 20.12.2019 № 1039 "Об утверждении графических описаний местоположений границ территорий объектов культурного наследия и перечней координат характерных точек границ данных территорий".

Москва) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации";

- "Здание Московской консерватории, 1895-1901 гг., арх. В.П. Загорский - центра отечественной музыкальной культуры" (Большая Никитская ул., д. 13; адрес по правоустанавливающему документу: Герцена ул., 13). Принят под государственную охрану решением Президиума Московского городского совета народных депутатов (Моссовета) от 30.07.1992 № 84 "О памятниках истории и культуры"; приказом Министерства культуры Российской Федерации от 06.06.2016 № 1267 "О внесении изменений в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" была изменена категория историко-культурного значения объекта культурного наследия регионального значения на категорию историко-культурного значения объекта культурного наследия федерального значения. Зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации приказом Министерства культуры Российской Федерации от 08.05.2013 № 480 "О регистрации объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в г. Москва, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации". Границы территории памятника утверждена постановлением Правительства Москвы от 05.10.2010 № 903-ПП "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в пределах Центрального административного округа города Москвы"[4].

- "Памятник П.И.Чайковскому, 1954 г., ск-ры В.И. Мухина, З.Г. Иванова и Н.Г. Зеленская, арх. А.А. Заварзин, бронза, гранит" (Большая Никитская ул., д. 13; адрес по правоустанавливающему документу: Герцена ул., 13). Принят под государственную охрану постановлением Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 № 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР". Зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации приказом Министерства культуры Российской Федерации от 27.12.2016 № 70164-р "О регистрации объекта культурного наследия федерального значения "Памятник П.И.Чайковскому", 1954 г. (г. Москва) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации";

объект культурного наследия регионального значения:

- "Дом, в котором помещался книжный магазин "Лавка имажинистов". В 1919-1921 гг. здесь работал поэт С.А. Есенин" (Большая Никитская ул., д. 15, стр.

[4] Перечень координат характерных точек территории утвержден приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 20.12.2019 № 1026 "Об утверждении графических описаний местоположений границ территорий объектов культурного наследия и перечней координат характерных точек границ данных территорий".

1; адрес по правоустанавливающему документу: Герцена ул., 15, стр. 1). Принят под государственную охрану решением Президиума Московского городского совета народных депутатов (Моссовета) от 30.07.1992 № 84 "О памятниках истории и культуры". Зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13.11.2015 № 17273-р "О регистрации объекта культурного наследия регионального значения "Дом, в котором помещался книжный магазин "Лавка имажинистов". В 1919–1921 гг. здесь работал поэт С.А.Есенин", 1912 г. (г. Москва) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации". Границы территории памятника утверждены постановлением Правительства Москвы от 05.10.2010 № 903-ПП "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в пределах Центрального административного округа города Москвы" [5].

Кроме того, по данным информационной базы Мосгорнаследия в границах квартала № 45 расположены элементы застройки, отнесенные к следующим ценностным категориям:

объекты историко-градостроительной среды:

- Большая Никитская ул., д. 9/15, стр. 1 (часть 1) - "Городская усадьба Л.К. Разумовского - Н.Н. Чернева - Московское домовладельческое товарищество, середина XVIII в., XIX в., нач. XX в.: - Главный дом, до 1758 г., 2-я половина XVIII в., 1815 г., 1870-е гг., 1890-1895 гг." (распоряжение Правительства Москвы от 02.11.2009 № 2844-РП "Об отнесении выявленных объектов культурного наследия города Москвы к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения");

- Большая Никитская ул., д. 9/15, стр. 1 (часть 2) - "Доходный дом, 1772 г., 1890-1892 гг., арх. В.А. Мазырин" (распоряжение Комитета по культурному наследию города Москвы (Москомнаследия) от 11.08.2009 № 14 "О внесении изменений в Городской реестр недвижимого культурного наследия");

- Средний Кисловский ул., д. 2/15, стр. 2 - "Флигель городской усадьбы Л.К. Разумовского, 1770-е гг." (распоряжение Комитета по культурному наследию города Москвы (Москомнаследия) от 11.08.2009 № 14 "О внесении изменений в Городской реестр недвижимого культурного наследия").

В отношении остальных элементов застройки квартала № 45 (вне территорий объектов культурного наследия) авторами Проекта предложена следующая ценностная классификация, разработанная на основе проведенных историко-культурных и натурных исследований с учетом решения Экспертной комиссии по недвижимым объектам наследия и их территориям (Секция: Объекты

[5] Координаты границы утверждены приказом Департамента культурного наследия города Москвы от 20.12.2019 №1026 "Об утверждении графических описаний местоположений границ территорий объектов культурного наследия и перечней координат характерных точек границ данных территорий"

историко-градостроительной среды) от 15.01.2003 № 18 [6] и в соответствии с категориями, принятыми нормами российского и московского законодательства, а именно: исторически ценные градоформирующие объекты, объекты историко-градостроительной среды (в том числе дисгармоничные объекты), объекты современного строительства (в том числе адаптированные к характеристикам историко-градостроительной среды):

к объектам историко-градостроительной среды отнесены:

- Большая Никитская ул., д. 15, стр. 2 - "Трансформаторная подстанция, 1960-е гг.";
- Большая Никитская ул., д. 17, стр. 1 - "Банк, кон. 1990-х гг.":
- Малый Кисловский пер., д. 12/8, стр. 1 - "Школа средняя общеобразовательная № 1241, 1961 г.";
- Малый Кисловский пер., д. 12/8, стр. 2 - "Пристройка к Московской Государственной Консерватории им. П.И. Чайковского, 1965 г.";

к объектам современного строительства отнесены:

- Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 3;
- Большая Никитская ул., д. 17, стр. 2;
- без адреса БТИ (восточнее д. 13 по Большой Никитской ул.).

Приведенная ценностная дифференциация застройки исследуемой территории, в основе которой лежит анализ историко-культурной ценности и степени сохранности первоначального объемно-пространственного, планировочного, архитектурно-художественного решения зданий, по мнению экспертов, представляется обоснованной.

Сведения, выявленные и установленные в результате проведения анализа объекта экспертизы

Рассматриваемая документация проекта зон охраны объектов культурного наследия в части установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 Центрального административного округа города Москвы (далее – Проект) выполнена в соответствии с требованиями, предъявляемыми "Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации", утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972, требованиями законодательства об охране объектов культурного наследия в городе Москве.

В составе работы произведены:

– сбор исходных данных;

[6] Протокол заседания Экспертной комиссии по недвижимым объектам наследия и их территориям (Секция: Объекты историко-градостроительной среды) от 15.01.2003 № 18

– выявление и анализ архивных и библиографических материалов по истории формирования и развития планировочной, объемно-пространственной и ландшафтной структуры рассматриваемой территории;

– анализ и учет сведений Историко-культурного опорного плана Департамента культурного наследия города Москвы, являющегося городской информационной базой по объектам культурного наследия города Москвы;

– натурные исследования с фотофиксацией элементов планировочной, объемно-пространственной и ландшафтной структуры рассматриваемой территории;

– разработка предложений по актуализации Историко-культурного опорного плана;

– визуально-ландшафтный анализ объектов культурного наследия;

– разработка проекта зон охраны объектов культурного наследия в части установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45, включая определение требований к сохранению объектов культурного наследия в их исторической и природной среде, обоснование возможности регенерации историко-градостроительной среды и условий ее преемственного развития.

Материалы по обоснованию Проекта (том 1)

Материалы историко-культурных исследований содержат результаты архивно-библиографических изысканий и натурных исследований по всем элементам застройки исследуемой территории. Учетно-информационные карты на элементы застройки в границах исследуемой территории содержат сведения, которые, по мнению экспертов, являются достаточными для обоснования требований к видам работ по отдельным строениям на этой территории.

Материалы историко-культурного опорного плана территории включают данные действующего охранного статуса элементов застройки и территорий квартала № 45, аналитические схемы: "Хронологические характеристики элементов объемно-пространственной и планировочной структуры", "Сохранность и историко-культурная ценность историко-градостроительной среды", "Историко-культурный опорный план".

Натурная фотофиксация объектов культурного наследия в их исторической и природной среде проведена в целях выявления наиболее устойчивых принципов формирования видовых раскрытий района исследования и их композиционных особенностей, определяющих ценностные визуальные характеристики территории в настоящее время.

Материалы визуально-ландшафтного анализа содержат данные анализа визуального восприятия объектов культурного наследия в их исторической и природной среде. Исследования проводились с помощью программы GeobuilderPro и натурных обследований. Проработаны и представлены в

графическом виде зоны (бассейны) видимости объектов культурного наследия[7]. На основании анализа фотофиксации объектов культурного наследия с прогнозируемых зон видимости выделены значимые направления восприятия (трассы) и основные сектора обзора объектов культурного наследия и градостроительных доминант, расположенных на исследуемой территории и прилегающих участках. Проанализированы зоны видимости объектов культурного наследия федерального значения: историческая локальная доминанта - церковь Вознесения Господня на Никитской, или "Малое Вознесение" (Большая Никитская ул., д. 18), а также расположенные в границах исследуемого квартала: "Здание Московской консерватории, 1895-1901 гг., арх. В.П. Загорский- центра отечественной музыкальной культуры" (Большая Никитская ул., д. 13); "Жилой дом преподавателей Московского Синодального училища церковного пения, 1897 г., арх. И.Г. Кондратенко. Здесь жили выдающиеся композиторы А.Д. Кастальский, П.Г. Чесноков и др." (Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 2); "Жилой дом, конец XVIII - начало XIX вв." (Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 1).

Как показали выполненные построения, к трассам и градостроительным пространствам, формирующим наиболее целостные и композиционно значимые видовые раскрытия исторической застройки исследуемой территории во взаимосвязи с указанными объектами культурного наследия, отнесены прилегающие фрагменты трасс Большой Никитской улицы, Малого, Среднего и Большого Кисловского переулков, Вознесенского переулка.

Материалы включают данные анализа визуального восприятия объектов, возможных к размещению в зонах регенерации и допустимого преемственного развития застройки, планировки, озеленения, проведенного в целях установления их оптимальных высотных параметров, отвечающих требованиям сохранения условий визуального восприятия объектов культурного наследия и ценных видовых раскрытий района исследования и города в целом на выявленных значимых направлениях.

Материалы анализа действующей и разрабатываемой документации территориального планирования, документации по планировке территорий и градостроительного зонирования содержат оценку существующего положения, что служит градостроительной основой для последующего установления границ режимов использования земель и назначения требований к градостроительным параметрам застройки.

Утверждаемая часть Проекта (том 2) включает предложения по установлению режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны

[7] Результат компьютерных построений не учитывает характера озеленения территории и, соответственно, сезонного изменения зон видимости, при этом необходимо отметить, что процент озелененных участков в границах разработки проекта невелик

памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 Центрального административного округа города Москвы.

Основаниями для разработки проектных предложений служат следующие факты.

1) В 1997 – 1998 гг. для объектов культурного наследия центральной части Москвы установлены зоны охраны.

Постановлением Правительства Москвы от 16.12.1997 г. № 881 «Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Садового кольца)» были установлены границы объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22.

На территории квартала № 45 в границы объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 вошли участки ценной историко-градостроительной среды, где размещались принятые к тому моменту на государственную охрану объекты культурного наследия федерального и регионального значения.

2) В 2015 г. вступило в силу Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 [8].

В соответствии с п. 19, 21 указанного Положения о зонах охраны объектов культурного наследия при отнесении объекта недвижимого имущества, расположенного в пределах территории объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, к памятникам истории и культуры ранее утвержденные границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон подлежат уточнению путем разработки нового проекта зон охраны объектов культурного наследия.

С момента утверждения объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 (постановление Правительства Москвы от 16.12.1997 г. № 881) изменился охранный статус элементов застройки, расположенных на ее территории в границах квартала № 45, а именно:

- в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия федерального значения (памятника) включен объект "Жилой дом преподавателей Московского Синодального училища церковного пения, 1897 г., арх. И.Г. Кондратенко. Здесь жили выдающиеся композиторы А.Д. Кастальский, П.Г. Чесноков и др." (Большая Никитская ул., д.

[8] Постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 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"

11/4, стр. 2) - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.05. 2016 № 966[9]; тем же приказом установлены границы территории памятника;

- изменена категория историко-культурного значения объекта культурного наследия регионального значения (памятника) "Здание Московской консерватории, 1895-1901 гг., арх. В.П. Загорский - центра отечественной музыкальной культуры" (адрес по БТИ: г. Москва, Большая Никитская ул., д. 13; адрес по правоустанавливающему документу: г. Москва, Герцена ул., 13) на категорию историко-культурного значения объекта культурного наследия федерального значения (памятника) - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.06.2016 № 1267 [10].

Таким образом, **с учетом фактов отнесения указанных выше объектов к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) существуют нормативно обусловленные предпосылки для разработки проекта зон охраны объектов культурного наследия, расположенных** в границах квартала № 45.

3) В соответствии с п. 6 указанного Положения о зонах охраны объектов культурного наследия проект зон охраны объектов культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

В целях обеспечения требований действующего законодательства при разработке проектных предложений авторами Проекта проанализированы изменения градостроительной ситуации, произошедшие с момента установления в 1997-1998 гг. границ объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 и зоны регулирования застройки № 1, а также выявленные по результатам исследований актуальные сведения об историко-культурной ценности и степени сохранности элементов застройки и градостроительной среды объектов культурного наследия на рассматриваемой территории.

На основании проведенных исследований сделан вывод о том, что границы объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22, установленные постановлением Правительства Москвы от 16.12.1997 г. № 881,

[9] Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.05.2016 № 966 "О включении выявленного объекта культурного наследия "Жилой дом преподавателей Московского Синодального училища церковного пения, 1897 г., арх. И.Г. Кондратенко. Здесь жили выдающиеся композиторы А.Д. Кастальский, П.Г. Чесноков и др." (г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 11/4, стр. 2) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия федерального значения и утверждении границ его территории";

[10] Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.06.2016 № 1267 "О внесении изменений в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

отвечают требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия и не требуют изменения.

4) Режимы регулирования градостроительной деятельности на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22, установленные постановлением Правительства Москвы от 16.12.1997 г. № 881, установленные постановлением Правительства Москвы от 07.07.1998 г. № 545, носят обобщённый характер и не позволяют в полной мере осуществлять градостроительную деятельность с соблюдением всех требований к сохранению объектов культурного наследия в их исторической среде в условиях современного города.

Кроме того, в период 2010 – 2016 гг. изменился охранный статус ряда участков территории квартала № 45 в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22, а именно утверждены границы территории:

- объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом, конец XVIII - начало XIX вв." (Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 1) - постановление Правительства Москвы от 22.06.2010 № 523-ПП "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в пределах Садового кольца";

- объекта культурного наследия федерального значения "Здание Московской консерватории, 1895-1901 гг., арх. В.П. Загорский - центра отечественной музыкальной культуры" (Большая Никитская ул., д. 13) и объекта культурного наследия регионального значения "Дом, в котором помещался книжный магазин "Лавка имажинистов". В 1919-1921 гг. здесь работал поэт С.А. Есенин" (Большая Никитская ул., д. 15, стр. 1) - постановление Правительства Москвы от 05.10.2010 № 903-ПП "Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в пределах Центрального административного округа города Москвы";

- объекта культурного наследия федерального значения "Жилой дом преподавателей Московского Синодального училища церковного пения, 1897 г., арх. И.Г. Кондратенко. Здесь жили выдающиеся композиторы А.Д. Кастальский, П.Г. Чесноков и др." (Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 2) - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.05. 2016 № 966 [11].

Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972) определены требования к установлению режимов использования земель и

[11] Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.05.2016 № 966 "О включении выявленного объекта культурного наследия "Жилой дом преподавателей Московского Синодального училища церковного пения, 1897 г., арх. И.Г. Кондратенко. Здесь жили выдающиеся композиторы А.Д. Кастальский, П.Г. Чесноков и др." (г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 11/4, стр. 2) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия федерального значения и утверждении границ его территории";

требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия.

Таким образом, в целях регламентирования градостроительной деятельности на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 с учетом фактов установления границ территории указанных объектов культурного наследия обосновано **установление отвечающих действующему законодательству режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия,** позволяющих в полной мере учесть специфические характеристики объектов культурного наследия и определить оптимальные направления развития их градостроительного окружения.

В соответствии с "Методическими указаниями по проектированию зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия" [12] проект режимов использования земель и градостроительных регламентов зон охраны объекта культурного наследия может выполняться на отдельное планировочное образование – квартал или группу кварталов, полностью или частично входящих в состав действующих или проектируемых зон охраны объектов культурного наследия (в данном случае на квартал № 45).

Проектные предложения по установлению режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 разработаны авторами Проекта в соответствии с требованиями действующего Федерального закона №73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Российской Федерации».

При разработке данных предложений авторы Проекта принимали к учету исторические принципы формирования исследуемой территории, определенные на основе проведенных историко-культурных исследований, а также утвержденную актуальную градостроительную документацию.

Проектные предложения включают графические материалы (схема регламентных участков) и требования к градостроительным регламентам, которые определены для каждого из регламентных участков и представлены в таблице «Требования к градостроительным регламентам на территории

[12] Методические указания по проектированию зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия: утверждены распоряжением Комитета по культурному наследию горда Москвы от 2 августа 2010 г. № 9, рекомендованы письмом Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия от 16 ноября 2009 г. № 05-4-2614 для использования при проведении комплекса мероприятий по проектированию зон охраны объектов культурного наследия.

объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 Центрального административного округа города Москвы».

Границы регламентных участков разработаны с учетом историко-культурной ценности и степени сохранности фрагментов градостроительной среды, границ исторических планировочных рубежей, границ земельных участков, поставленных в установленном порядке на кадастровый учет, а также границ территориальных подзон в соответствии с Правилами землепользования и застройки (постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120-ПП «Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы»).

Проектная документация разработана с учетом положений статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 3 августа 2018 г.) (с изм. и доп., вступ. в силу с 1 октября 2018 г.), содержит схему с указанием кадастровых номеров земельных участков (по состоянию на дату проектирования), вошедших в границы разработки проектных предложений (77:01:0001045:39; 77:01:0001045:93; 77:01:0001045:2881; 77:01:0001045:94; 77:01:0001045:2918; 77:01:0001045:136; 77:01:0001045:3; 77:01:0001045:2931). Порядок возмещения убытков, причиненных в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, и срок наступления обязанности по возмещению убытков определены статьей 57.1 Земельного Кодекса Российской Федерации № 136-ФЗ.

На земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, действие градостроительного регламента не распространяется (Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, ст. 36, п. 4).

Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 **(Р2)** устанавливаются с учетом следующих требований, определенных пунктом 9 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» [13]:

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и

[13] Утверждено Постановлением Правительства РФ от 12 сентября 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".

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);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

г) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;

д) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

На территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 выделены **6** регламентных участков с различными режимами и набором требований и ограничений к градостроительной деятельности, а также с индивидуальными показателями застройки участков.

При назначении требований к градостроительным регламентам приняты к учету принципы приоритетного сохранения существующей застройки в рамках действующих в настоящее время Правил землепользования и застройки в г. Москве[14], а также утвержденная градостроительная документация.

Приняты к учету материалы проекта режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия в пределах Бульварного кольца, включающего, в том числе, территорию квартала № 45, разработанного ГУП НИиПИ Генплана Москвы в 2011 г. по заказу

[14] Постановление Правительства Москвы от 28.03.2017 г. № 120 "Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы"

Департамента культурного наследия города Москвы[15] и согласованного решением заседания Градостроительно-земельной комиссии города Москвы (ГЗК) от 25.07.2012 № 27, п. 105 "Об утверждении режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Бульварного кольца (ЦАО)".

Высотные ограничения застройки территории установлены в соответствии с данными о существующих высотных отметках застройки согласно информации базовой трехмерной цифровой модели строений, сформированной на основе картографического фона масштаба 1:1000 ЕГКО г. Москвы и данных объединенного Банка данных дистанционного зондирования (постановление Правительства Москвы от 24.02.2010 № 162-1111 "О Среднесрочной городской целевой программе работ по развитию единого геоинформационного пространства города Москвы на 2010-2011 годы")[16].

В основном представленным Проектом предусмотрено сохранение существующих параметров застройки и озеленения.

В соответствии с требованиями режима Р2 в рамках специальных мер, направленных на регенерацию (восстановление) исторической среды объектов культурного наследия, в границах регламентных участков № 1 (ул. Бол. Никитская, д. 15, стр. 2), № 3 (ул. Бол. Никитская, д. 11/4, стр. 3) и № 4 (без адреса БТИ (восточнее д. 13 по Большой Никитской ул.) допускаются мероприятия по докомпоновке комплекса застройки владений в соответствии с параметрами градостроительного регламента, определенными на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа.

В соответствии с п. 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской федерации (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (п 9), **понятие «регенерация» включает восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды и (или) природной среды (п. 9а); к градостроительным характеристикам относятся планировочные, типологические, масштабные характеристики (п. 9г).**

Анализ градостроительных характеристик территории показывает, что характерным композиционно-пространственным типом исторической застройки рассматриваемой территории являлись сформированные на основе городских усадеб кон. XVIII – нач. XIX вв. доходные владения 2-й пол. XIX – нач. XX вв. различной функциональности с высокоплотной мало- и среднеэтажной

[15] «Разработка градостроительных регламентов и формирование предложений по установлению достопримечательных мест в границах Бульварного кольца», государственный контракт № 38-11/511, исполнитель: ГУП НИиПИ Генплана Москвы, 2011 г.

[16] Высотные отметки Банка данных в большинстве случаев установлены по наиболее высоким частям зданий - техническим завершениям, архитектурным акцентам и т.п., а также фиксируют высотные параметры надстроек, выполненных в период 2002-2011 г., в том числе без соответствующих согласований. Высотные отметки установлены на основе Правил землепользования застройки (ПЗЗ), разработанных с учетом Банка данных 2000-2002 гг.

застройкой периметрального характера, поддерживающей внутриквартальные межи и красные линии улично-дорожной сети.

Масштабные характеристики исторической застройки рассматриваемой территории колеблются от малого масштаба – 1-3 этажа (усадебные и доходные комплексы кон. XVIII – сер. XIX вв.) до среднего масштаба - 4-6 этажей, свойственного доходной застройке рубежа XIX - XX в. и общественной застройке 2-й пол. XX в.

Так, фронт застройки рассматриваемого фрагмента трассы Большой Никитской улицы в целом имеет монолитный характер и сформирован зданиями с разными высотными характеристиками. Существующая застройка по красной линии четной стороны Большой Никитской улицы характеризуется наличием достаточно высоких зданий, в том числе исторических доходных домов кон. XIX - нач. XX вв. - 4-6 этажей (например, ул. Большая Никитская, 22/2: 20,1 м (по карнизу) - 23,3 м (до конька кровли); дд. 24/1 – 26/2: 15,5 - 20,5 м (по карнизу) - 21,0 - 23,0 м (до конька кровли). Средняя высота зданий по нечетной стороне улицы - 2-3 этажа / 12,0 - 15,0 м (например, ул. Большая Никитская, 19/13, стр.1; д. 19/16, стр.1; д. 21/18, стр.1), в то же время здесь присутствуют и здания высотой 4-5 этажей (ул. Большая Никитская, д. 13 - 23,0 м до конька кровли).

Застройка Среднего Кисловского переулка по четной стороне (квартал № 45) представлена в основном 4-5-этажными историческими зданиями кон. XIX – нач. XX вв. (Большая Никитская ул., д. 9/15, стр. 1 (часть); Большая Никитская ул., 13) и объемом 1960-х гг. (Малый Кисловский пер., д. 12/8, стр. 2), дополненными в восточной части 2-этажными строениями различных периодов строительства (Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 3; Средний Кисловский пер., д. 2/15, стр. 2). Застройка противоположной (нечетной) стороны Среднего Кисловского переулка, имеет высоту 7 этажей (д. 7/10), 5 этажей (д. 5/6, стр. 14; Большой Кисловский, д. 13), 3-4 этажа (дд. 1/3, стр. 3, стр. 4) и 2-3 этажа (д. 3, стр. 1).

Таким образом, выбор масштабных характеристик объектов, возможных к размещению в рамках специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды объектов культурного наследия, может осуществляться в пределах малого – среднего масштабов (2-5 этажей) с определением конкретных высотных параметров по результатам визуально-ландшафтного анализа

В границах регламентного участка **№ 3**, как показывают результаты историко-культурных исследований, по линии застройки Среднего Кисловского переулка расположено построенное в конце 1990-х гг. 2-этажное административное здание, поставленное на месте снесенного строения, входившего в периметральный комплекс застройки исторического доходного владения, и отнесенное к объектам современного строительства.

Предельно допустимые высотные параметры возможной к регенерации застройки в границах регламентного участка № 3 определены в рамках Проекта методом визуально-ландшафтного анализа на основе натурного исследования

территории, анализа материалов фотофиксации с учетом значимых зон и трасс восприятия объектов культурного наследия, а также прогнозируемых зон видимости условной объемной модели объекта и графического совмещения его условных габаритов с материалами натурной фотофиксации (построения фотовризовок).

При проведении визуально-ландшафтного анализа учитывалось, что характер городского ландшафта и планировочная структура в районе исследования во многом связаны с рельефом и природно-морфологическими особенностями местности. Район расположен в средней части третьей надпойменной террасы Москвы-реки, имеет пологий спуск от площади Никитских ворот и улицы Большая Никитская в сторону Моховой улицы и улицы Знаменка; абсолютные высотные отметки на территории квартала № 45 колеблются от +151,5 м у Малого Кисловского переулка до +140,5 м по Большому Кисловскому переулку (по трассе Большой Никитской улицы).

На основе проведенных историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа авторами Проекта определены максимально допустимые высотные параметры застройки, возможной к размещению в границах регламентного участка № 3 **в рамках специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды объектов культурного наследия** (относительная/абсолютная отметки при существующем уровне земли +142,2 м): 4 этажа / 15,9 м (+158,1 м) по венчающему карнизу; с учетом технических сооружений 19,2 м (+161,4 м). При этом в целях поддержания визуально-пространственных параметров и особенностей существующих видовых раскрытий объектов культурного наследия и перспективы Среднего Кисловского переулка отступ технических сооружений на кровле должен быть не менее 5,0 м от уличного (северного) и не менее 5,0 м от западного фасадов.

В отношении возможной к регенерации застройки на регламентных участках **№ 1 и № 4** выявлено следующее**.** Возможность градостроительных мероприятий на данных участках в рамках специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды объектов культурного наследия, а именно реконструкции служебных объемов сер. XX в. или их сноса по факту отсутствия историко-культурной ценности и/или аварийного/неудовлетворительного технического состояния с последующим строительством, а также предельно допустимые высотные параметры данных объектов, не превышающие параметры основного здания консерватории, были определены на основании проведенных историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа указанным выше проектом режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия в пределах Бульварного кольца 2011 года. В рамках рассматриваемого Проекта подтверждены значения максимально допустимых высотных параметров данных объектов: на регламентном участке **№ 1** - 4 этажа / 20,12 м, на регламентном участке **№ 4** - 5 этажей+эксплуатируемый чердачный этаж / 21,52 м.

Эксперты отмечают, что данные мероприятия проводятся в рамках реализации Федеральной целевой программы «Культура России (2012-2018 годы)»[17] и указанного выше постановления Правительства Москвы от 22.07.2003 г. № 593-ПП, предусматривающих комплекс мер по реконструкции и реставрации с приспособлением к современным функциональным и инженерно-техническим требованиям комплекса зданий ФГБОУ ВПО «Московская государственная консерватория (университет) имени П. И. Чайковского». Возможность данных мероприятий подтверждена приказом Министерства культуры Российской Федерации от 15.04.2013 г. № 385 «Об утверждении проектно-сметной документации по объекту капитального строительства «Реконструкция, реставрация с частичным новым строительством и приспособлением к современным функциональным и инженерно-техническим требованиям комплекса зданий федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московская государственная консерватория (университет) имени ILИ. Чайковского» (5 очередь 5 этапа строительства) в рамках применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной и природной среды, г. Москва».

Как показывают результаты проведенного в рамках рассматриваемого Проекта визуально-ландшафтного анализа, визуальное взаимодействие условной модели объекта регенерации на регламентном участке № 3 с объектами культурного наследия, расположенными по Большой Никитской улице, не прогнозируется, так как внутриквартальная территория юго-восточной части квартала № 45 со стороны городских пространств – Большой Никитской улицы, Вознесенского и Брюсова переулков - экранирована уличным фронтом застройки Большой Никитской. Прогнозируется частичное визуальное взаимодействие объектов регенерации на регламентных участках № 3 и № 4 в перспективе Среднего Кисловского переулка с объектом культурного наследия «Жилой дом преподавателей Синодального училища церковного пения…»), объекта на регламентном участке № 1 со зданием консерватории, однако при сохранении определенных по выводам визуально-ландшафтного анализа высотных параметров данные объекты не превышают высоту исторических строений (в том числе здания консерватории и зданий, формирующих линию Среднего Кисловского переулка), что позволит сохранить масштаб застройки и в целом не повлияет на восприятие сложившихся панорамных раскрытий объектов культурного наследия.

Расположение объектов, возможных к размещению в рамках специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды объектов культурного наследия, на регламентных участках №№ 1, 3 и 4, по внутренним межам владений и по линии застройки Среднего Кисловского переулка отвечает историческому планировочному и композиционно-пространственному типу застройки владений.

[17] Постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2012 № 186 (ред. от 09.11.2018) "О федеральной целевой программе "Культура России (2012 - 2018 годы)"

На основании изложенного эксперты делают вывод о том, что размещение в рамках специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды объектов культурного наследия, указанных объектов с определенными на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа максимально допустимыми высотными параметрами не оказывает в целом негативного влияния на условия визуального восприятия объектов культурного наследия на выявленных значимых направлениях, отвечает объемно-пространственным, планировочным и масштабным характеристикам историко-градостроительной среды района исследования и может считаться допустимым**.**

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

1. Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации: Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ.
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29.12.2004 № 190-ФЗ.
3. Земельный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
4. 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: постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.
5. О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР: постановление Совета Министров РСФСР от 30.08.1960 г. № 1327.
6. О дополнении и частичном изменении постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 года № 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР: постановление Совета Министров РСФСР от 04.12.1974 № 624.
7. О памятниках истории и культуры г. Москвы: решение Президиума Московского городского совета народных депутатов (Моссовета) от 30.07.1992 № 84.
8. Об утверждении перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения: Указ Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 г. № 176.
9. Об утверждении правовых режимов использования земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия федерального значения, расположенных в городе Москве в пределах Садового кольца: приказ Росохранкультуры от 21.04.2011 № 257.

10. О включении выявленного объекта культурного наследия "Жилой дом преподавателей Московского Синодального училища церковного пения, 1897 г., арх. И.Г. Кондратенко. Здесь жили выдающиеся композиторы А.Д. Кастальский, П.Г. Чесноков и др." (г. Москва, ул. Большая Никитская, д. 11/4, стр. 2) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия федерального значения и утверждении границ его территории: приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.05.2016 № 966.

11. О внесении изменений в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.06.2016 № 1267.

12. О федеральной целевой программе "Культура России (2012 - 2018 годы): постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2012 № 186 (ред. от 09.11.2018).

13. Об утверждении проектно-сметной документации по объекту капитального строительства «Реконструкция, реставрация с частичным новым строительством и приспособлением к современным функциональным и инженерно-техническим требованиям комплекса зданий федерального государственного бюджетного образовательного учреждения высшего профессионального образования «Московская государственная консерватория (университет) имени ILИ. Чайковского» (5 очередь S этапа строительства) в рамках применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной и природной среды, г. Москва: приказ Министерства культуры Российской Федерации от 15.04.2013 г. № 385.

14. Градостроительный кодекс города Москвы: закон города Москвы от 26.06.2008 № 28.

15. Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Садового кольца): постановление Правительства Москвы от 16.12.1997 № 881.

16. Об утверждении зон охраны Центральной части г. Москвы в пределах Камер-Коллежского вала: постановление Правительства Москвы от 07.07.1998 № 545.

17. О выверке границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Москвы: Совместное распоряжение Комитета по культурному наследию города Москвы и Комитета по архитектуре и градостроительству города Москвы от 23 июля 2008 г. № 154/142.

18. Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в пределах Садового кольца: постановление Правительства Москвы от 22.06.2010 № 523-ПП.

19. Об утверждении границ территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), расположенных в пределах Центрального

административного округа города Москвы: постановление Правительства Москвы от 05.10.2010 № 903-ПП.

20. Об утверждении правил землепользования и застройки города Москвы: постановление Правительства Москвы от 28 марта 2017 г. № 120.

21. Об отнесении выявленных объектов культурного наследия города Москвы к объектам культурного наследия (памятникам истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения: распоряжение Правительства Москвы от 02.11.2009 № 2844-РП.

22. О включении выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)" в перечень выявленных объектов культурного наследия города Москвы и об утверждении границ его территории"): приказ Департамента культурного наследия города Москвы от 14.11.2017 № 885.

23. Об утверждении графических описаний местоположений границ территорий объектов культурного наследия и перечней координат характерных точек границ данных территорий: приказы Департамента культурного наследия города Москвы от 20.12.2019 № 1039; от 20 декабря 2019 г. № 1026.

24. О направлении информации в отношении границ объединенных охранных зон памятников истории и культуры № 21, 22, 23, 25, 26, 27, 28, 29, 30,31,32,33,34,35,36,37,38,39, 40 и охранной зоны памятника истории и культуры № 24, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 16 декабря 1997 г. № 881, для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости: распоряжение Департамента культурного наследия города Москвы от 10.12.2020 № 850.

25. О внесении изменений в Городской реестр недвижимого культурного наследия: распоряжение Комитета по культурному наследию города Москвы (Москомнаследия) от 11.08.2009 № 14.

26. Об утверждении Положений о Городском реестре недвижимого культурного наследия и об Историко-культурном опорном плане города Москвы: Постановление Правительства Москвы от 18.07.2006 № 510-ПП.

27. Методические указания по проектированию зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия: утверждены распоряжением Комитета по культурному наследию города Москвы от 02.08.2010. № 9, рекомендованы письмом Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в области охраны культурного наследия от 16.11.2009 № 05-4-2614 для использования при проведении комплекса мероприятий по проектированию зон охраны объектов культурного наследия.

28. Протокол Экспертной комиссии по недвижимым объектам наследия и их территориям ГУОП города Москвы (секция: Объекты историко-градостроительной среды) от 15.01.2003 № 18.

V. Обоснование выводов историко-культурной экспертизы

Представленная на экспертизу документация проекта зон охраны объектов культурного наследия в части установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 Центрального административного округа города Москвы предусматривает: сохранение границ объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22, утвержденных постановлением Правительства Москвы "Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Садового кольца) " от 16.12.1997 № 881; установление требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 Центрального административного округа города Москвы.

Рассматриваемая документация Проекта, по составу и содержанию, по оценке экспертов, отвечает требованиям, предъявляемым Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, требованиям законодательства об охране объектов культурного наследия в городе Москве.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов на земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия не распространяется [18]. Границы территорий расположенных на рассматриваемой территории объектов культурного наследия федерального и регионального значения установлены указанными выше распорядительными документами (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.05.2016 № 966; постановления Правительства Москвы от 22.06.2010 № 523-ПП, от 05.10.2010 № 903-ПП). Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и особый режим использования земельного участка определяются положениями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, ст. 5.1.

На территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 выделены 6 регламентных участков.

Показатели и характеристики, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента, устанавливаются для каждого регламентного участка на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа, отражающих ценность и сохранность объектов историко-градостроительной среды владения, степень их влияния на визуальное восприятие объекта культурного наследия, композиционно-пространственный тип застройки каждого исторического владения, в том числе - особенности его объемно-

[18] Градостроительный кодекс РФ (Федер. закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ, ст. 36, п. 4

пространственного и планировочного решения, функционального использования застройки, размещения композиционных акцентов, архитектурно-художественного, стилевого и колористического решений фасадов каждого из объемов, процента застройки участка, процента озеленения на участке владения, приемов озеленения и благоустройства, характера оформления интервалов в уличном фронте застройки и проч.

Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента, устанавливаются только для наземной части застройки регламентного участка[19]; освоение подземного пространства и его допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия в их исторической среде, а также отсутствия опасности для окружающей среды, жизни или здоровья человека.

Для всех регламентных участков предъявляются следующие требования:

- проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется с соблюдением требований законодательства об объектах культурного наследия, в том числе обеспечения сохранности археологического наследия федерального значения "Культурный слой "Белого города", XIV-XVII вв. н.э." (достопримечательное место) и выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала)" (достопримечательное место);

- освоение подземного пространства и его допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия и культурного слоя, а также при условии отсутствия опасности для окружающей среды и жизни и/или здоровья человека.

Регламентные участки выделяются в зависимости от степени историко-культурной ценности и сохранности исторической и природной среды объектов культурного наследия [20].

На территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 действует режим использования земель и земельных участков,

[19] Согласно Статье 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29 декабря .2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 27 декабря 2019 г.) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:
1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

[20] В соответствии с Методическими указаниями по проектированию зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия, утвержденными распоряжением Комитета по культурному наследию города Москвы от 2 августа 2010 г. № 9

установленный 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" (Режим **Р2**).

На территории данной зоны в границах квартала № 45 выделены регламентные участки, освоенные объектами историко-градостроительной среды и объектами современного строительства.

Регламентный участок № 1 - Большая Никитская ул., д. 15, стр. 2

Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть) – не устанавливается.

Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка – 20,12 м.

Особые требования к градостроительным регламентам в границах регламентного участка включают: сохранение восточной и южной границ участка.

Для д. 15, стр. 2, расположенного в центре участка и отнесенного к объектам историко-градостроительной среды, Проектом допускается реконструкция или разборка по факту отсутствия историко-культурной ценности и/или аварийного/неудовлетворительного технического состояния с последующим строительством в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды, в параметрах градостроительного регламента, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа.

В границах регламентного участка Проектом предусмотрена зона возможного размещения объектов капитального строительства 1(1): допускается строительство, в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды объектов культурного наследия, в параметрах, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа.

Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли: 4 этажа / 20,12 м.

Раздел "Архитектурные решения" проектной документации объекта капитального строительства подлежит согласованию с органом исполнительной власти города Москвы, уполномоченным в области градостроительного проектирования и архитектуры.

Мероприятия по размещению объектов капитального строительства в границах регламентного участка в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды объектов культурного наследия, предусмотрены в рамках реализации Федеральной целевой программы

«Культура России (2012-2018 годы)»[21] и постановления Правительства Москвы от 22.07.2003 г. № 593-ПП.

Назначенные проектом на регламентный участок № 1 режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам, по мнению экспертов, соответствуют требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Регламентный участок № 2 - Большая Никитская ул., д. 9/15, стр. 1; Средний Кисловский пер., д. 2/15, стр. 2

Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть) - не устанавливается.

Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка – 23,15 м.

Особые требования к градостроительным регламентам в границах регламентного участка включают: сохранение линии застройки Большой Никитской ул., Большого Кисловского пер. и Среднего Кисловского пер., северной, восточной, западной, южной границ участка.

Для д. 9/15, стр. 1, расположенного по линии застройки Большой Никитской ул. и Среднего Кисловского пер., отнесенного к объектам историко-градостроительной среды, Проектом предусмотрены: капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения или реконструкция с допустимым увеличением высотных габаритов в параметрах, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа; сохранение архитектурно-художественного решения ценных уличных фасадов по Большой Никитской ул. и Среднему Кисловскому пер., выполненных в формах классицизирующей эклектики 2-й пол. XIX в; восстановление утраченных элементов декора ценных фасадов; сохранение объемно-пространственных и композиционно-силуэтных характеристик здания (фигурные и прямоугольные аттики; угол наклона кровли до 45°).

Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли: 4 этажа + мансарда / 21,26 м; с учетом технических сооружений на кровле 23,15 м.

Для д. 2/15, стр. 2, расположенного по линии застройки Большой Никитской ул., Большого и Среднего Кисловского пер., отнесенного к объектам историко-градостроительной среды, Проектом предусмотрены: капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения или реконструкция с допустимым увеличением высотных габаритов в параметрах, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа; сохранение архитектурно-художественного решения ценных уличных фасадов по Большому Кисловскому пер. и Большой Никитской улице; восстановление утраченных элементов декора ценных фасадов.

[21] Постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2012 № 186 (ред. от 09.11.2018) "О федеральной целевой программе "Культура России (2012 - 2018 годы)"

Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли: 2 этажа / 8,8 м; 3 этажа + мансарда / 13,85 м.

Назначенные проектом на регламентный участок № 2 режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам, по мнению экспертов, соответствуют требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Регламентный участок № 3 - Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 3

Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть) – 88%.

Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка – 19,2 м.

Особые требования к градостроительным регламентам в границах регламентного участка включают: сохранение линии застройки Среднего Кисловского пер., восточной и южной границ участка.

Для д. 11/4, стр. 3, расположенного по линии застройки Среднего Кисловского пер. и отнесенного к объектам историко-градостроительной среды, Проектом предусмотрены реконструкция или разборка по факту отсутствия историко-культурной ценности и/или аварийного/неудовлетворительного технического состояния с последующим строительством в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды, в параметрах градостроительного регламента, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа.

В границах регламентного участка Проектом предусмотрена зона возможного размещения объектов капитального строительства 1(3): допускается строительство, в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды объектов культурного наследия, в параметрах, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа.

Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли (+142,2 м): 4 этажа / 15,9 м (+158,1 м) по венчающему карнизу; с учетом технических сооружений 19,2 м (+161,4 м). К иным требованиям градостроительного регламента в отношении объектов капитального строительства, возможных к размещению в зоне 1(3), относится: отступ технических сооружений на кровле: не менее 5,0 м от уличного (северного) и не менее 5,0 м от западного фасадов.

Раздел "Архитектурные решения" проектной документации объекта капитального строительства подлежит согласованию с органом исполнительной власти города Москвы, уполномоченным в области градостроительного проектирования и архитектуры.

Предельно допустимые высотные отметки возможной к размещению в зоне 1(3) застройки определены в рамках Проекта по выводам историко-культурных исследований и визуально-ландшафтного анализа.

Назначенные проектом на регламентный участок № 3 режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам, по мнению экспертов, соответствуют требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Регламентный участок № 4 - без адреса БТИ (восточнее д. 13 по Большой Никитской ул.)

Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть) – 42%.

Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка – 21,52 м.

Особые требования к градостроительным регламентам в границах регламентного участка включают: сохранение линии застройки Среднего Кисловского пер., фрагмента северной и западной границ участка.

Для строения без адреса БТИ (к востоку от д. 13 по Большой Никитской ул.) предусмотрены реконструкция или разборка по факту отсутствия историко-культурной ценности и/или аварийного/неудовлетворительного технического состояния с последующим строительством в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды, в параметрах градостроительного регламента, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа.

В границах регламентного участка предусмотрена зона возможного размещения объектов капитального строительства 1(4): допускается строительство, в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды объектов культурного наследия, в параметрах, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа.

Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли: 5 этажей+эксплуатируемый чердачный этаж / 21,52 м.

Раздел "Архитектурные решения" проектной документации объекта капитального строительства подлежит согласованию с органом исполнительной власти города Москвы, уполномоченным в области градостроительного проектирования и архитектуры.

Мероприятия по размещению объектов капитального строительства в границах регламентного участка в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды объектов культурного наследия, предусмотрены в рамках реализации Федеральной целевой программы «Культура России (2012-2018 годы)»[22] и постановления Правительства Москвы от 22.07.2003 г. № 593-ПП.

[22] Постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2012 № 186 (ред. от 09.11.2018) "О федеральной целевой программе "Культура России (2012 - 2018 годы)"

Назначенные проектом на регламентный участок № 4 режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам, по мнению экспертов, соответствуют требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Регламентный участок № 5 - Большая Никитская ул., д. 17, стр. 2

Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть) – не устанавливается.

Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка – 15,8 м.

Особые требования к градостроительным регламентам в границах регламентного участка включают: сохранение линии застройки Большой Никитской ул., восточной и северной границ участка.

Для д. 17, стр. 2 (2 этажа / 12,5 м; 3 этажа / 15,8 м), расположенного по линии застройки Большой Никитской ул. и отнесенного к объектам современного строительства, Проектом предусмотрены капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения.

Назначенные проектом на регламентный участок № 5 режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам, по мнению экспертов, соответствуют требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

Регламентный участок № 6 - Большая Никитская ул., вл. 11/4

Участок не освоен застройкой.

Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть) – не устанавливается.

Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка – не устанавливается.

Особые требования к градостроительным регламентам в границах регламентного участка включают: сохранение линии застройки Среднего Кисловского пер., организацию в восточной части участка территории, обремененной сервитутом сквозного проезда, прохода.

Назначенные проектом на регламентный участок № 6 режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам, по мнению экспертов, соответствуют требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

На основе проведенных исследований эксперты могут сделать следующее заключение:

1. Предусмотренное представленным на экспертизу Проектом сохранение границ объединенной охранной зоны памятников истории и культуры

№ 22, утвержденных постановлением Правительства Москвы от 16.12.1997 № 881 «Об утверждении зон охраны центральной части г. Москвы (в пределах Садового кольца)», отвечает требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Предлагаемые Проектом к установлению режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 Центрального административного округа города Москвы направлены на обеспечение сохранности объектов культурного наследия в их исторической и природной среде и характеристик их традиционного градостроительного окружения, обеспечение преемственности развития сохранившихся фрагментов историко-градостроительной среды, а также позволяют использовать территории в соответствии с их современным функциональным назначением.

3. Проектные предложения по установлению режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 Центрального административного округа города Москвы рекомендуются к утверждению в установленном действующим законодательством порядке.

VI. Выводы экспертизы

На основании историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объектов культурного наследия в части установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 Центрального административного округа города Москвы и выполненных самостоятельно исследований эксперты делают вывод о соответствии (**положительное заключение**) установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 Центрального административного округа города Москвы требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Мы, Нащокина Мария Владимировна, Замжицкая Ольга Михайловна, Баширова Екатерина Сергеевна, в соответствии с законодательством Российской Федерации несем ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте, а также за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст.

29 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы (заключение экспертизы) оформлен Экспертами в электронном виде и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Перечень приложений

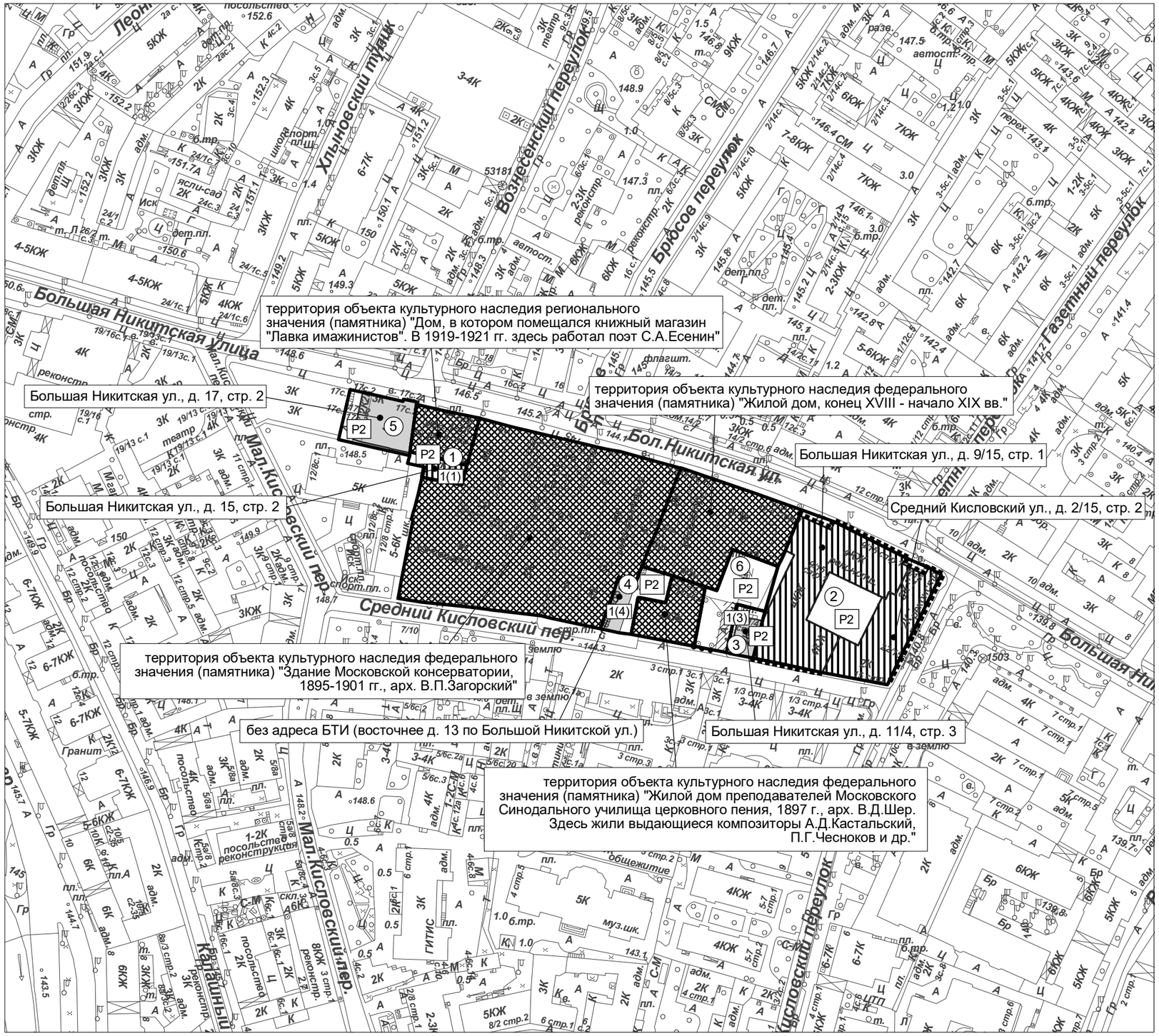
Приложение 1. Схема регламентных участков на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 Центрального административного округа города Москвы.

Приложение 2. Требования к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 Центрального административного округа города Москвы.

Председатель экспертной комиссии	Нащокина Мария Владимировна	Подписано цифровой подписью: Нащокина Мария Владимировна Дата: 2021.12.15 19:34:32 +03'00'	**Нащокина М.В.**
Ответственный секретарь экспертной комиссии	Замжицкая Ольга Михайловна	Подписано цифровой подписью: Замжицкая Ольга Михайловна Дата: 2021.12.15 09:41:09 +03'00'	**Замжицкая О.М.**
Член экспертной комиссии	Баширова Екатерина Сергеевна	Подписано цифровой подписью: Баширова Екатерина Сергеевна Дата: 2021.12.15 17:11:41 +03'00'	**Баширова Е.С.**

Приложение 1
к Акту государственной историко-культурной экспертизы

Схема регламентных участков на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22 в границах квартала № 45 Центрального административного округа города Москвы



Условные обозначения

- границы регламентных участков
- (1) номера регламентных участков
- территории объектов культурного наследия
- исторически ценные градоформирующие объекты
- объекты историко-градостроительной среды
- объекты современного строительства
- ценные фасады
- ценные ограды
- территории участков, обремененные сервитутом сквозного проезда, прохода
- 1(4) зона возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка
- Р2 Режим использования земель и земельных участков в границах охранной зоны объектов культурного наследия, установленный постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 "Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации"
- Р3 Режим использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, установленный постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 "Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации"

Приложение 2
к Акту государственной историко-культурной экспертизы

Требования к градостроительным регламентам на территории объединенной охранной зоны памятников истории и культуры №22 в границах квартала № 45 Центрального административного округа города Москвы

1. Номер регламентного участка: 1		
2. Режим использования земель и земельных участков в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22: Р2		
3. Адрес участка по БТИ: Большая Никитская ул., д. 15, стр. 2		
4. Объекты капитального строительства, существующие в границах регламентного участка: д. 15, стр. 2		
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: 1(1)		
6. Элемент планировочной структуры - регламентный участок:		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значение характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
6.1	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, входящих в регламентный участок	настоящими регламентами не устанавливаются
6.2	Зоны действия публичных сервитутов, территории общего пользования (внутриквартальные проезды, проходы, озелененные территории)	не устанавливаются
6.3	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	не менее пятна застройки под стр. 2 (200 кв. м)
6.4	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка (220 кв. м)
6.5	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть)	не устанавливается
6.6	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	не устанавливается
6.7	Минимальный отступ от границ регламентного участка	- от северной границы – 0,0 м; - от восточной границы – 0,0 м; - от южной границы – 0,0 м; - от западной границы – 0,0 м
6.8	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от	20,12 м

	существующего уровня земли в границах регламентного участка	
6.9	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3%
6.10	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3,6 м
6.11	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки в границах регламентного участка	не устанавливается
6.12	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение исторически сложившегося характера визуального восприятия объектов культурного наследия
6.13	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	сохранение и восстановление традиционной системы озеленения и благоустройства
6.14	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	обеспечение сохранности объектов культурного наследия и объектов археологического наследия
6.15	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	не устанавливаются
6.16	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	запрещается установка рекламных конструкций, кроме рекламных конструкций на нестационарных торговых объектах вида "Киоск", на остановочных пунктах наземного городского транспорта общего пользования, на пунктах проката велотранспорта и на общественных туалетах нестационарного типа; на афишных стендах, указателях с рекламными модулями, сити-форматах, тумбах
6.17	Требования по защите объектов археологического наследия и культурного слоя	проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется с соблюдением требований законодательства об объектах культурного наследия, в том числе с обеспечением сохранности объекта археологического наследия федерального значения "Территория культурного слоя "Культурный слой "Белого города", XIV-XVII вв. н.э. (достопримечательное место)" и

		выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала) (достопримечательное место)"
6.18	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков, площадей и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	не устанавливаются
6.19	Сохраняемые границы исторических владений в границах регламентного участка (для разработки и актуализации плана межевания)	восточная и южная границы исторического владения
6.20	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки владения в границах регламентного участка	не устанавливается
6.21	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	не устанавливаются
6.22	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые архитектурные формы)	не устанавливаются
6.23	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	не устанавливаются
6.24	Иные требования	освоение подземного пространства и его допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия и культурного слоя, а также при условии отсутствия опасности для окружающей среды и жизни и/или здоровья человека

7. Объект капитального строительства, существующий в границах регламентного участка (объект капитального строительства, для которого допустимы реконструкция или разборка по факту отсутствия историко-культурной ценности и/или аварийного/неудовлетворительного технического состояния):
Большая Никитская ул., д. 15, стр. 2

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значение характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
7.1	Местоположение на участке	в центре участка
7.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	реконструкция или разборка по факту отсутствия историко-культурной ценности и/или аварийного/неудовлетворительного технического состояния с последующим строительством в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды, в параметрах градостроительного регламента, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа
7.3	Конфигурация плана	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(1)
7.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(1)
7.5	Архитектурно-стилистические характеристики (в том числе особенности оформления фасадов)	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(1)
7.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(1)
7.7	Основные строительные и отделочные материалы	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(1)
7.8	Цветовое решение	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(1)
7.9	Иные требования	не устанавливаются

8. Зона возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: **1(1)**		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значение характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
8.1	Местоположение на участке	в центре участка
8.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	строительство, в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды объектов культурного наследия, в параметрах, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа
8.3	Конфигурация плана	прямоугольная усложненная
8.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли	4 этажа / 20,12 м
8.5	Архитектурно-стилевое решение (в том числе особенности оформления фасадов)	раздел "Архитектурные решения" проектной документации объекта капитального строительства подлежит согласованию с органом исполнительной власти города Москвы, уполномоченным в области градостроительного проектирования и архитектуры
8.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	плоская кровля
8.7	Основные строительные и отделочные материалы	кирпич, железобетон
8.8	Цветовое решение	диапазон желтой цветовой области от № МП-0065-Ж-0001 до № МП-0128-Ж-0064 и от № МП-0385-Ж-0065 до № МП-0448-Ж-0128 (по «Цветовой палитре Москвы»)
8.9	Иные требования	не устанавливаются

1. Номер регламентного участка: 2		
2. Режим использования земель и земельных участков в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22: Р2		
3. Адрес участка по БТИ: Большая Никитская ул., д. 9/15, стр. 1; Средний Кисловский пер., д. 2/15, стр. 2		
4. Объекты капитального строительства, существующие в границах регламентного участка: д. 9/15, стр. 1; д. 2/15, стр. 2		
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет		
6. Элемент планировочной структуры - регламентный участок:		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значение характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
6.1	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, входящих в регламентный участок	настоящими регламентами не устанавливаются
6.2	Зоны действия публичных сервитутов, территории общего пользования (внутриквартальные проезды, проходы, озелененные территории)	не устанавливаются
6.3	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	не менее пятна застройки под стр. 2 д. 2/15 (1191 кв. м)
6.4	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка (4255 кв. м)
6.5	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть)	не устанавливается
6.6	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	не устанавливается
6.7	Минимальный отступ от границ регламентного участка	- от линии застройки Большой Никитской ул. – 0,0 м; - от линии застройки Большого Кисловс кого пер. – 0,0 м; - от линии застройки Среднего Кисловского пер. – 0,0 м; - от западной границы – 0,0 м
6.8	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка	23,15 м

6.9	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3%
6.10	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3,6 м
6.11	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки в границах регламентного участка	не устанавливается
6.12	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение исторически сложившегося характера визуального восприятия объектов культурного наследия
6.13	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	сохранение и восстановление традиционной системы озеленения и благоустройства
6.14	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	обеспечение сохранности объектов культурного наследия и объектов археологического наследия
6.15	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	не устанавливаются
6.16	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	запрещается установка рекламных конструкций, кроме рекламных конструкций на нестационарных торговых объектах вида "Киоск", на остановочных пунктах наземного городского транспорта общего пользования, на пунктах проката велотранспорта и на общественных туалетах нестационарного типа; на афишных стендах, указателях с рекламными модулями, сити-форматах, тумбах
6.17	Требования по защите объектов археологического наследия и культурного слоя	проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется с соблюдением требований законодательства об объектах культурного наследия, в том числе с обеспечением сохранности объекта археологического наследия федерального значения "Территория культурного слоя "Культурный слой "Белого города", XIV-XVII вв. н.э. (достопримечательное место)" и выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города

		Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала) (достопримечательное место)"
6.18	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков, площадей и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторических линий застройки Большой Никитской ул., Большого Кисловского пер. и Среднего Кисловского пер.
6.19	Сохраняемые границы исторических владений в границах регламентного участка (для разработки и актуализации плана межевания)	северная, восточная, южная и западная границы исторического владения
6.20	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки владения в границах регламентного участка	периметрально-компактный композиционно-пространственный
6.21	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	не устанавливаются
6.22	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые архитектурные формы)	не устанавливаются
6.23	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	не устанавливаются
6.24	Иные требования	освоение подземного пространства и его допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия и культурного слоя, а также при условии отсутствия опасности для окружающей среды и жизни и/или здоровья человека

7. Объект капитального строительства, существующий в границах регламентного участка (сохраняемый объект капитального строительства, для которого допустим капитальный ремонт с технической модернизацией или реконструкция): **Большая Никитская ул., д. 9/15, стр. 1**		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значение характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
7.1	Местоположение на участке	по линиям застройки Большой Никитской ул. и Средним Кисловским пер.
7.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	- капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения или реконструкция с допустимым увеличением высотных габаритов в параметрах, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа; - сохранение архитектурно-художественного решения ценных уличных фасадов по Большой Никитской ул. и Среднему Кисловскому пер.; - восстановление утраченных элементов декора ценных фасадов
7.3	Конфигурация плана	П-образная усложненная
7.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли	4 этажа + мансарда / 21,26 м с учетом технических сооружений на кровле 23,15 м
7.5	Архитектурно-стилистические характеристики (в том числе особенности оформления фасадов)	в формах классицизирующей эклектики 2-й пол. XIX в. северная часть (вдоль Большой Никитской ул.): центральный ризалит в 11 осей акцентированный фигурным аттиком; рустованные межоконные лопатки в уровне 1-го этажа; межоконные полуколонны с капителями в уровне 2-4 этажей; арочные окна в уровне 2-го этажа; прямоугольные подоконные филенки; декоративные сандрики над окнами; междуэтажные тяги; венчающий карниз сложного профиля. южная часть (по Среднему Кисловскому пер.): центральный ризалит, увенчанный фигурным аттиком; рустованные межоконные лопатки в уровне 1-2-го этажей; треугольные полусандрики над оконными проемами, междуэтажные тяги; венчающий карниз
7.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	- фигурные и прямоугольные аттики; - угол наклона кровли до 45°

7.7	Основные строительные и отделочные материалы	кирпич, штукатурка
7.8	Цветовое решение	желтая цветовая область от № МП-0385-Ж до № МП-0128-Ж (по "Цветовой палитре Москвы")
7.9	Иные требования	не устанавливаются

8. Объект капитального строительства, существующий в границах регламентного участка (сохраняемый объект капитального строительства, для которого допустим капитальный ремонт с технической модернизацией или реконструкция):
Средний Кисловский пер., д. 2/15, стр. 2

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значение характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
8.1	Местоположение на участке	по линии застройки Большого Кисловского пер., Среднего Кисловского пер., Большой Никитской ул.
8.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	- капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения или реконструкция с допустимым увеличением высотных габаритов в параметрах, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа; - сохранение архитектурно-художественного решения ценных уличных фасадов по Большому Кисловскому пер. и Большой Никитской улице; - восстановление утраченных элементов декора ценных фасадов
8.3	Конфигурация плана	Г-образная усложненная
8.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли	2 этажа / 8,8 м 3 этажа + мансарда / 13,85 м
8.5	Архитектурно-стилистические характеристики (в том числе особенности оформления фасадов)	восточная часть (вдоль Большого Кисловского пер.) в формах классицизма конца XVIII в.;
8.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	угол наклона кровли до 30°
8.7	Основные строительные и отделочные материалы	кирпич, штукатурка
8.8	Цветовое решение	желтая цветовая область от № МП-0385-Ж до № МП-0128-Ж (по "Цветовой палитре Москвы")
8.9	Иные требования	не устанавливаются

1. Номер регламентного участка: 3		
2. Режим использования земель и земельных участков в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22: Р2		
3. Адрес участка по БТИ: Большая Никитская ул., д. 11/4, стр. 3		
4. Объекты капитального строительства, существующие в границах регламентного участка: д. 11/4, стр. 3		
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: 1(3)		
6. Элемент планировочной структуры - регламентный участок:		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значение характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
6.1	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, входящих в регламентный участок	настоящими регламентами не устанавливаются
6.2	Зоны действия публичных сервитутов, территории общего пользования (внутриквартальные проезды, проходы, озелененные территории)	не устанавливаются
6.3	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	не менее пятна застройки под стр. 3 (192 кв. м)
6.4	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка (284 кв. м)
6.5	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть)	88 %
6.6	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	не устанавливается
6.7	Минимальный отступ от границ регламентного участка	- от линии застройки Среднего Кисловского пер. – 0,0 м; - от западной границы – 0,0 м; - от северной границы – 1,5 м; - от восточной границы – 0,0 м
6.8	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка	19,2 м

6.9	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3%
6.10	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3,6 м
6.11	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки в границах регламентного участка	не устанавливается
6.12	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение исторически сложившегося характера визуального восприятия объектов культурного наследия
6.13	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	сохранение и восстановление традиционной системы благоустройства
6.14	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	обеспечение сохранности объектов культурного наследия и объектов археологического наследия
6.15	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	не устанавливаются
6.16	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	запрещается установка рекламных конструкций, кроме рекламных конструкций на нестационарных торговых объектах вида "Киоск", на остановочных пунктах наземного городского транспорта общего пользования, на пунктах проката велотранспорта и на общественных туалетах нестационарного типа; на афишных стендах, указателях с рекламными модулями, сити-форматах, тумбах
6.17	Требования по защите объектов археологического наследия и культурного слоя	проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется с соблюдением требований законодательства об объектах культурного наследия, в том числе с обеспечением сохранности объекта археологического наследия федерального значения "Территория культурного слоя "Культурный слой "Белого города", XIV-XVII вв. н.э. (достопримечательное место)" и выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города

		Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала) (достопримечательное место)"
6.18	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков, площадей и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторической линии застройки Среднего Кисловского пер.
6.19	Сохраняемые границы исторических владений в границах регламентного участка (для разработки и актуализации плана межевания)	восточная и южная границы исторического владения
6.20	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки владения в границах регламентного участка	традиционно-разноэтажный тип застройки
6.21	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	не устанавливаются
6.22	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые архитектурные формы)	не устанавливаются
6.23	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	не устанавливаются
6.24	Иные требования	освоение подземного пространства и его допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия и культурного слоя, а также при условии отсутствия опасности для окружающей среды и жизни и/или здоровья человека

7. Объект капитального строительства, существующий в границах регламентного участка (объект капитального строительства, для которого допустимы реконструкция или разборка по факту отсутствия историко-культурной ценности и/или аварийного/неудовлетворительного технического состояния):
Большая Никитская ул., д.11/4, стр. 3

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значение характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
7.1	Местоположение на участке	по линии застройки Среднего Кисловского пер.
7.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	реконструкция или разборка по факту отсутствия историко-культурной ценности и/или аварийного/неудовлетворительного технического состояния с последующим строительством в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды, в параметрах градостроительного регламента, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа
7.3	Конфигурация плана	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(3)
7.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(3)
7.5	Архитектурно-стилистические характеристики (в том числе особенности оформления фасадов)	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(3)
7.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(3)
7.7	Основные строительные и отделочные материалы	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(3)
7.8	Цветовое решение	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(3)
7.9	Иные требования	не устанавливаются

8. Зона возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: **1(3)**		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значение характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
8.1	Местоположение на участке	по южной границе участка
8.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	строительство, в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды объектов культурного наследия, в параметрах, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа
8.3	Конфигурация плана	прямоугольная усложненная
8.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли (+142,2 м)	4 этажа / 15,9 м (+158,1 м) по венчающему карнизу; 19,2 м (+161,4 м) с учетом технических сооружений на кровле
8.5	Архитектурно-стилевое решение (в том числе особенности оформления фасадов)	раздел "Архитектурные решения" проектной документации объекта капитального строительства подлежит согласованию с органом исполнительной власти города Москвы, уполномоченным в области градостроительного проектирования и архитектуры
8.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	не устанавливаются
8.7	Основные строительные и отделочные материалы	не устанавливаются
8.8	Цветовое решение	не устанавливается
8.9	Иные требования	отступ технических сооружений на кровле: не менее 5,0 м от уличного (северного) и не менее 5,0 м от западного фасадов

1. Номер регламентного участка: 4		
2. Режим использования земель и земельных участков в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22: Р2		
3. Адрес участка по БТИ: без адреса БТИ (восточнее д. 13 по Большой Никитской ул.)		
4. Объекты капитального строительства, существующие в границах регламентного участка: без адреса БТИ (восточнее д. 13 по Большой Никитской ул.)		
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: 1(4)		
6. Элемент планировочной структуры - регламентный участок:		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значение характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
6.1	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, входящих в регламентный участок	настоящими регламентами не устанавливаются
6.2	Зоны действия публичных сервитутов, территории общего пользования (внутриквартальные проезды, проходы, озелененные территории)	не устанавливаются
6.3	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	не менее пятна застройки под строения без адреса БТИ (206 кв. м)
6.4	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка (487 кв. м)
6.5	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть)	42 %
6.6	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	не устанавливается
6.7	Минимальный отступ от границ регламентного участка	- от северной границы – 0,0 м; - от восточной границы – 3,0 м; - от линии застройки Среднего Кисловского пер. – 0,0 м; - от западной границы – 0,0 м
6.8	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка	21,52 м

6.9	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3%
6.10	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3,6 м
6.11	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки в границах регламентного участка	не устанавливается
6.12	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение исторически сложившегося характера визуального восприятия объектов культурного наследия
6.13	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	сохранение и восстановление традиционной системы озеленения и благоустройства
6.14	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	обеспечение сохранности объектов культурного наследия и объектов археологического наследия
6.15	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	не устанавливаются
6.16	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	запрещается установка рекламных конструкций, кроме рекламных конструкций на нестационарных торговых объектах вида "Киоск", на остановочных пунктах наземного городского транспорта общего пользования, на пунктах проката велотранспорта и на общественных туалетах нестационарного типа; на афишных стендах, указателях с рекламными модулями, сити-форматах, тумбах
6.17	Требования по защите объектов археологического наследия и культурного слоя	проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется с соблюдением требований законодательства об объектах культурного наследия, в том числе с обеспечением сохранности объекта археологического наследия федерального значения "Территория культурного слоя "Культурный слой "Белого города", XIV-XVII вв. н.э. (достопримечательное место)" и выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города

		Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала) (достопримечательное место)"
6.18	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков, площадей и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторической линии застройки Среднего Кисловского пер.
6.19	Сохраняемые границы исторических владений в границах регламентного участка (для разработки и актуализации плана межевания)	фрагмент северной и западная границы исторического владения
6.20	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки владения в границах регламентного участка	не устанавливается
6.21	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	не устанавливаются
6.22	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые архитектурные формы)	не устанавливаются
6.23	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	не устанавливаются
6.24	Иные требования	освоение подземного пространства и его допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия и культурного слоя, а также при условии отсутствия опасности для окружающей среды и жизни и/или здоровья человека

7. Объект капитального строительства, существующий в границах регламентного участка (объект капитального строительства, для которого допустимы реконструкция или разборка по факту отсутствия историко-культурной ценности и/или аварийного/неудовлетворительного технического состояния): **без адреса БТИ (к востоку от д. 13 по Большой Никитской ул.)**		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значение характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
7.1	Местоположение на участке	по линии застройки Среднего Кисловского пер.
7.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	реконструкция или разборка по факту отсутствия историко-культурной ценности и/или аварийного/неудовлетворительного технического состояния с последующим строительством в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды, в параметрах градостроительного регламента, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа
7.3	Конфигурация плана	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(4)
7.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(4)
7.5	Архитектурно-стилистические характеристики (в том числе особенности оформления фасадов)	устанавливаются в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(4)
7.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	устанавливаются в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(4)
7.7	Основные строительные и отделочные материалы	устанавливаются в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(4)
7.8	Цветовое решение	устанавливается в рамках требований к зоне возможного размещения объектов капитального строительства 1(4)
7.9	Иные требования	не устанавливаются

8. Зона возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: **1(4)**		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значение характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
8.1	Местоположение на участке	по западной границе участка
8.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	строительство, в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды объектов культурного наследия, в параметрах, определенных на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа
8.3	Конфигурация плана	прямоугольная
8.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли	5 этажей+эксплуатируемый чердачный этаж / 21,52 м
8.5	Архитектурно-стилевое решение (в том числе особенности оформления фасадов)	раздел "Архитектурные решения" проектной документации объекта капитального строительства подлежит согласованию с органом исполнительной власти города Москвы, уполномоченным в области градостроительного проектирования и архитектуры
8.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	не устанавливаются
8.7	Основные строительные и отделочные материалы	кирпич, металл, штукатурка, железобетон
8.8	Цветовое решение	желтая цветовая область от № МП-0385-Ж до № МП-0128-Ж (по "Цветовой палитре Москвы")
8.9	Иные требования	не устанавливаются

1. Номер регламентного участка: 5		
2. Режим использования земель и земельных участков в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22: Р2		
3. Адрес участка по БТИ: Большая Никитская ул., д. 17, стр. 2		
4. Объекты капитального строительства, существующие в границах регламентного участка: д. 17, стр. 2		
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет		
6. Элемент планировочной структуры - регламентный участок:		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значение характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
6.1	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, входящих в регламентный участок	настоящими регламентами не устанавливаются
6.2	Зоны действия публичных сервитутов, территории общего пользования (внутриквартальные проезды, проходы, озелененные территории)	не устанавливаются
6.3	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	не менее пятна застройки под стр. 2 (590 кв. м)
6.4	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка (760 кв. м)
6.5	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть)	не устанавливается
6.6	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	не устанавливается
6.7	Минимальный отступ от границ регламентного участка	- от линии застройки Большой Никиской ул.– 0,0 м; - от восточной границы – 0,0 м; - от южной границы – 1,1 м; - от западной границы – 6,0 м
6.8	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка	15,8 м

6.9	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3%
6.10	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	3,6 м
6.11	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки в границах регламентного участка	не устанавливается
6.12	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение исторически сложившегося характера визуального восприятия объектов культурного наследия
6.13	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	сохранение и восстановление традиционной системы озеленения и благоустройства
6.14	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	обеспечение сохранности объектов культурного наследия и объектов археологического наследия
6.15	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	не устанавливаются
6.16	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	запрещается установка рекламных конструкций, кроме рекламных конструкций на нестационарных торговых объектах вида "Киоск", на остановочных пунктах наземного городского транспорта общего пользования, на пунктах проката велотранспорта и на общественных туалетах нестационарного типа; на афишных стендах, указателях с рекламными модулями, сити-форматах, тумбах
6.17	Требования по защите объектов археологического наследия и культурного слоя	проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется с соблюдением требований законодательства об объектах культурного наследия, в том числе с обеспечением сохранности объекта археологического наследия федерального значения "Территория культурного слоя "Культурный слой "Белого города", XIV-XVII вв. н.э. (достопримечательное место)" и выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города

		Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала) (достопримечательное место)"
6.18	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков, площадей и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторической линии застройки Большой Никитской ул.
6.19	Сохраняемые границы исторических владений в границах регламентного участка (для разработки и актуализации плана межевания)	северная и восточная границы исторического владения
6.20	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки владения в границах регламентного участка	традиционно-разноэтажный
6.21	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	не устанавливаются
6.22	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые архитектурные формы)	не устанавливаются
6.23	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	не устанавливаются
6.24	Иные требования	освоение подземного пространства и его допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия и культурного слоя, а также при условии отсутствия опасности для окружающей среды и жизни и/или здоровья человека

7. Объект капитального строительства, существующий в границах регламентного участка (сохраняемый объект капитального строительства, для которого допустим капитальный ремонт с технической модернизацией):
Большая Никитская ул., д. 17, стр. 2

Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значение характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
7.1	Местоположение на участке	по линии застройки Большой Никитской ул.
7.2	Основные виды работ (в том числе по фасадам и интерьерам)	капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения
7.3	Конфигурация плана	сложная
7.4	Этажность/высотная отметка от существующего уровня земли	2 этажа / 12,5 м; 3 этажа / 15,8 м
7.5	Архитектурно-стилистические характеристики (в том числе особенности оформления фасадов)	не устанавливаются
7.6	Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики (в том числе угол наклона кровли, мезонин, мансарда, слуховые окна, эркеры, балконы, фронтоны, аттики и проч.)	не устанавливаются
7.7	Основные строительные и отделочные материалы	бетон, штукатурка, облицовочный камень
7.8	Цветовое решение	красная цветовая область от № МП-0321-К до № МП-0064-К (по "Цветовой палитре Москвы")
7.9	Иные требования	не устанавливаются

1. Номер регламентного участка: 6		
2. Режим использования земель и земельных участков в границах объединенной охранной зоны памятников истории и культуры № 22: Р2		
3. Адрес участка по БТИ: Большая Никитская ул., вл. 11/4		
4. Объекты капитального строительства, существующие в границах регламентного участка: нет		
5. Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка: нет		
6. Элемент планировочной структуры - регламентный участок:		
Наименование характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента		**Значение характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента**
6.1	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, входящих в регламентный участок	настоящими регламентами не устанавливаются
6.2	Зоны действия публичных сервитутов, территории общего пользования (внутриквартальные проезды, проходы, озелененные территории)	не устанавливаются
6.3	Минимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	не устанавливается
6.4	Максимальная площадь земельного участка, входящего в регламентный участок	в выделенных границах регламентного участка (895 кв. м)
6.5	Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть)	не устанавливается
6.6	Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка	не устанавливается
6.7	Минимальный отступ от границ регламентного участка	не устанавливается
6.8	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) от существующего уровня земли в границах регламентного участка	не устанавливается
6.9	Максимальный процент застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	не устанавливается

6.10	Максимальная высота застройки прочими зданиями и сооружениями (пристройки, навесы, хозяйственные и временные сооружения) в границах регламентного участка	не устанавливается
6.11	Минимальный размер интервалов в уличном фронте застройки в границах регламентного участка	не устанавливается
6.12	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение исторически сложившегося характера визуального восприятия объектов культурного наследия
6.13	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции дорожных и инженерных коммуникаций	сохранение и восстановление традиционной системы озеленения и благоустройства
6.14	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	обеспечение сохранности объектов культурного наследия и объектов археологического наследия
6.15	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	не устанавливаются
6.16	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок, наружного освещения	запрещается установка рекламных конструкций, кроме рекламных конструкций на нестационарных торговых объектах вида "Киоск", на остановочных пунктах наземного городского транспорта общего пользования, на пунктах проката велотранспорта и на общественных туалетах нестационарного типа; на афишных стендах, указателях с рекламными модулями, сити-форматах, тумбах
6.17	Требования по защите объектов археологического наследия и культурного слоя	проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ осуществляется с соблюдением требований законодательства об объектах культурного наследия, в том числе с обеспечением сохранности объекта археологического наследия федерального значения "Территория культурного слоя "Культурный слой "Белого города", XIV-XVII вв. н.э. (достопримечательное место)" и выявленного объекта археологического наследия "Культурный слой в границах города Москвы XVIII в. (Камер-Коллежского вала) (достопримечательное место)"

6.18	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков, площадей и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторической линии застройки Среднего Кисловского пер.
6.19	Сохраняемые границы исторических владений в границах регламентного участка (для разработки и актуализации плана межевания)	не устанавливаются
6.20	Сохраняемый или возобновляемый исторический композиционно-пространственный тип застройки владения в границах регламентного участка	не устанавливается
6.21	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	не устанавливаются
6.22	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства (в том числе: ограды, дорожные покрытия, малые архитектурные формы)	не устанавливаются
6.23	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	не устанавливаются
6.24	Иные требования	- организация в восточной части участка территории, обремененной сервитутом сквозного проезда, прохода; - освоение подземного пространства и его допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия и культурного слоя, а также при условии отсутствия опасности для окружающей среды и жизни и/или здоровья человека