

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проекта объединенной зоны охраны объекта культурного наследия
федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-
1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова,
д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74,
объекта культурного наследия регионального значения
«Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу:
г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/
ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I),
объекта культурного наследия регионального значения
«Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу:
г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/
ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»)

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ, Постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» от 15 июля 2009 г. № 569 (с изменениями на 11 сентября 2021 г.), Постановлением Правительства Российской Федерации «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 12 сентября 2015 г. № 972 (с изменениями на 20 октября 2021 г.).

| | |
|---|---|
| Дата начала проведения экспертизы | 01 декабря 2021 г. |
| Дата окончания проведения экспертизы | 13 декабря 2021 г. |
| Место проведения экспертизы | г. Астрахань, г. Москва |
| Заказчик экспертизы | ООО «МИГИ», Юридический адрес: 123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 9, стр. 1, эт. 2, пом. III, комн. 6 ОГРН: 1187746957474 |

Сведения об экспертах

| | |
|--------------------------------|--|
| Фамилия, имя, отчество | Семенова Галина Викторовна |
| Образование | высшее, МГУ |
| Специальность | искусствовед |
| Ученая степень (звание) | Заслуженный работник культуры Российской Федерации |
| Стаж работы | более 30 лет |

| | |
|--|---|
| Место работы и должность | государственный эксперт Минкультуры России |
| Реквизиты аттестации Министерством культуры Российской Федерации | Приказ Минкультуры России от 18.03.2019 № 300 |
| Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт | - проекты зон охраны объекта культурного наследия |
| Фамилия, имя, отчество | Тихонов Виктор Евгеньевич |
| Образование | высшее |
| Специальность | архитектор |
| Ученая степень (звание) | кандидат архитектуры, доцент, |
| Место работы, должность | Директор ООО «Архитектурная реставрационная мастерская Тихонова» |
| Стаж работы | 44 года |
| Реквизиты аттестации | Приказ Министерства культуры РФ от 17.07.2019 № 997 |
| Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт | <ul style="list-style-type: none"> - 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; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия. |

| | |
|---|---|
| Фамилия, имя, отчество | Кудрявцева Татьяна Петровна |
| Образование | высшее, МАРХИ |
| Специальность | архитектор |
| Ученая степень (звание) | кандидат архитектуры, старший научный сотрудник, действительный член Академии архитектурного наследия |
| Место работы и должность | ООО «Сервисэкспорт», главный архитектор; МАРХИ, доцент |
| Стаж работы | 40 лет |
| Реквизиты аттестации Министерством культуры Российской Федерации | Приказ Минкультуры России от 26.04.2021 № 557 |
| Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт | <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ, работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия. |

Эксперты предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 (в редакции постановлений Правительства Российской Федерации от 18 мая 2011 г. № 399; от 04 сентября 2012 г. № 880; от 09 июня 2015 г. № 569; от 14 декабря 2016 г. № 1357; от 27 апреля 2017 г. № 501).

Объект экспертизы

Проект объединенной зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»), разработанный Обществом с ограниченной ответственностью «Мастерская историко-градостроительных исследований» (ООО «МИГИ») в 2021 г.

Цель экспертизы

Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) представленной научно-проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Обоснование принятия органами государственной власти субъекта Российской Федерации в установленном порядке решения о возможности (или невозможности) утверждения границ объединенной зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны.

I. Перечень материалов и документов, представленных Заказчиком

1. Проект объединенной зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»). Том 1. Предварительные работы.

2. Проект объединенной зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»). Том 2. Материалы по обоснованию.

3. Проект объединенной зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»). Том 3. Утверждаемая часть.

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

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

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

Эксперты ознакомились с исходно-разрешительной документацией, историко-архивными материалами и исследованиями, материалами по обоснованию проектных предложений по установлению границ территории

объединенной зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»).

Экспертами выполнен анализ представленной заказчиком документации в части ее соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, а также проведена оценка обоснованности принятых проектных решений по установлению зон охраны в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической градостроительной среде.

Проведена проверка выполненного авторами работы обоснования предлагаемых границ объединенной зоны охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны.

Экспертами проведено обсуждение результатов представленных исследований и обмен мнениями, обобщены выводы экспертизы.

При тщательном анализе рассматриваемой документации эксперты сочли представленный материал достаточным для обоснования выводов и подготовки заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы.

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

Сведения об объектах культурного наследия, для которого разработчиками устанавливается объединенная зона охраны:

Объект культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.» включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия федерального значения Решением Исполнительного комитета Астраханского областного совета народных депутатов от 05.07.80 г. № 406 «О принятии памятников под охрану государства и утверждения проекта «зон охраны», Указом Президента РФ от 20.02.1995 г. № 176 «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения», Постановлением главы администрации Астраханской области от 27.10.97 г. № 437 «О перечне памятников истории и культуры, расположенных на территории Астраханской области».

Границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.» утверждены Постановлением Министерства культуры Астраханской области от

09.04.2015 г. № 21-п «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани».

Объект культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.» включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения Постановлением главы администрации Астраханской области от 09.09.1998 г. № 393 «О внесении изменений и дополнений в приложения к решениям исполкома Астраханского областного Совета народных депутатов от 01.04.59 г. № 204 и от 05.07.80 г. № 406».

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.» утверждены Постановлением Министерства культуры Астраханской области от 17.11.2015 г. № 58-п «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани».

Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.» включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения Постановлением четвертого созыва Думы Астраханской области от 31.05.2011 г. № 220/4 «О включении объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации как объектов культурного наследия регионального значения».

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.» утверждены Постановлением Министерства культуры Астраханской области от 17.11.2015 г. № 58-п «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани».

Зоны охраны вышеперечисленных объектов культурного наследия не разработаны и не утверждены нормативно-правовыми актами.

Объект культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.» и объект культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.» расположены в границах территории достопримечательного места «Армянская слобода, XVIII – нач. XX в.».

Территория, расположенная в границах ул. Набережная 1-го Мая, ул. Мусы Джалиля, ул. Епишина и ул. Дарвина отнесена к достопримечательному месту с наименованием «Армянская слобода, XVIII – нач. XX в.» Постановлением главы администрации Астраханской области от 15.06.1993 г. № 90 «О присвоении объектам, представляющим историческую и культурную ценности, статуса «Памятник истории и архитектуры местного (областного значения)», Постановлением главы администрации Астраханской области от 27.12.1993 г. № 230 «О принятии на охрану государства объектов, представляющих историческую и культурную ценность», Постановлением главы

администрации Астраханской области от 27.10.1997 г. № 437 «О перечне памятников истории и культуры, расположенных на территории Астраханской области».

Постановлением Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 23.10.2019 года № 020-П «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных на территории Астраханской области», установлены границы достопримечательного места «Армянская слобода, XVIII – нач. XX в.» (Приложение № 52 к Постановлению).

Краткая историческая справка

По современным данным, армянские купцы проживают в городе Астрахани с конца XVI века. В первое время они селились на Гилянском (Персидском) дворе, находившемся за городской чертой в южном направлении от Кремля.

В 1-й четверти XVII века в составе Земляного города начала формироваться древнейшая национальная слобода – Армянская ("магала"). Армянское население занималось в Астрахани торгово-промышленной деятельностью, садоводством и виноградарством.

В начале XVIII века армяне освоили бывшие стрелецкие предместья и южнее старой Армянской слободы была образована одна – Новая Армянская слобода. До завершения строительства Канала (Варвациевского канала) в районе Армянской слободы часть низины представляла собой обширное болото, названное Окалдой (позднее Бакалда).

Появление персов в Астраханском регионе обусловлено торговыми связями русских с Ираном. Активизация русско-персидских отношений усилилась после знаменитых персидских походов Петра Великого.

К концу XVIII века новая Армянская слобода поглотила кварталы Агрыжанской, Персидской и Бухарской национальных слобод, располагавшихся к западу, в соседстве с Татарской слободой. В Новой Армянской слободе к середине XVIII века проживало большинство армянского населения Астрахани, здесь находились дома армян, принадлежавшие им фабрики и ремесленные мастерские. Армяне владели шелкоткацкими, бумажными, мыловаренными и свечными фабриками, кожевенными и красильными заведениями.

В 1744 году при губернаторе В.Н. Татищеве было начато устройство Большого Астраханского канала. За работы взялся купец Щепетильников, обещавший закончить строительство за три года. Трасса была разделена на четыре участка, и работа на них велась одновременно. Весной 1749 года, недостроенный канал преждевременно наполнился водой реки Кутум. Ликвидация последствий прорыва потребовала дополнительного времени. В 1753 году при новом губернаторе А.С. Жилине под руководством майора Астраханской инженерной команды Менцелиуса была сделана дополнительная выемка земли, и на следующий год приступили к завершению канала.

Тем не менее, канал не решал поставленных задач осушения территории и перевозки грузов, а порождал многочисленные проблемы и неудобства. В начале XIX века за завершение строительства на свои средства взялся астраханский

промышленник И.А. Варваций. В 1817 году строительство было завершено при участии губернского архитектора П.А. Кулакова. Варваций потратил в три раза больше денег, чем рассчитывал. В благодарность по решению Александра I канал был переименован из Астраханского в Варвациевский.

Согласно генеральному плану Астрахани 1769 года, за территорией Астраханского канала (позже канала имени Варвация, с 1920 года по 2017 год канала 1 Мая) распланированы узкие, вытянутые вдоль кварталы, участки которых передавались под частное и иное строительство. В первую очередь был сформирован фронт застройки вдоль Паробичебугорной улицы (ныне ул. Кирова). С юга к кварталам подходили болотистые земли, заросшие камышом, непригодные для строительства.

Генеральным планом г. Астрахани 1801 года архитектора А.П. Дигби, в кварталах юго-восточной части Армянской слободы отмечены немногочисленные каменные постройки (около 20 дворов), в экспликации не уточненные. Застройка слободы в целом являлась деревянной, исключая отдельные домовладения и культовые сооружения.

Типология рядовой деревянной застройки Армянской слободы (Новой Армянской слободы) сформировалась в конце XVIII – начале XIX веков. Во второй половине XIX века главные фасады деревянных домов стали закрываться кирпичом, привозным и сравнительно дорогим в Астрахани материалом. Главные дома строились по красным линиям, со стороны дворов основные помещения дополнялись каменными и деревянными галереями на столбах. На территории слободы сохранились образцы построек, стилизованных в восточных традициях.

В первой половине XIX века в городе появились жилые домовладения, застройка которых формировалась по схемам, характерным для классицистических городских усадеб. Стало строиться больше зданий административного и общественного назначения. Оформление фасадов в это время относят к стилю ампир.

Новые здания появлялись не только в центре, но и на территориях Междуречья, Армянской и Татарской слобод, в районе базара Большие Исады. К примерам жилой застройки этого времени относится дом надворного советника Сергеева (деревянный), построенный в 1830-1840 годах между улицами 3-й Армянской, с 1837 г. – Петропавловской (ныне ул. 3. Космодемьянской) и 4-й Армянской, с 1837 г. – Агабабовской (ныне ул. Епишина), у их пересечения с современной улицей Кирова. По красной линии улицы были построены деревянный дом с мезонином и одноэтажное здание флигеля. Проект составлен архитектором губернского правления. Разрешение на постройку выдано распорядительным столом Городской управы. Строительство велось силами местной артели каменщиков и плотников.

Исламские общины на территории Астраханской губернии были образованы ко второй половине XVIII века. В 1788 году указом Екатерины II они были переданы в подчинение Уфимского духовного магометанского законного собрания. К середине XIX века в губернии насчитывалось 63 мечети, из них в Астрахани – восемь, а к 1910 году их число удвоилось.

Строительство мечетей для значительной части населения города имело большое значение, а по правилам того времени любое строительство было предметом согласования администрацией города, а для мечетей Екатериной II был издан особый указ. Мусульмане Российской империи принадлежали к разным направлениям, братствам и догматическим школам, но это не нашло отражения в объёмно-планировочном и стилистическом решении строившихся зданий. Это связано с рядом причин, проанализированных Н.И. Бондаревой и Т.П. Толпинской в статье «Архитектура мечетей Астрахани XIX – начала XX в. Историко-стилевой аспект».

Во-первых, для мечетей утверждались «образцовые проекты» в основу которых были положены схема и образ православного храма. В 1829 году был разработан один из первых образцовых проектов для татарских мечетей с планом в форме креста. При Николае I в разработанных Строительным комитетом образцовых проектах мечетей, при сохранении плана, исключалось строительство минаретов. Такое решение повлекло за собой возникновение протестных настроений у мусульман. В связи с этим в 1844 году Управлением путей сообщения и публичных зданий были разработаны новые образцовые проекты деревянных и каменных мечетей для губернских городов с высокой башней-минаретом в северной части здания над притвором и с двумя-четырьмя небольшими башенками-минаретами.

Во-вторых, мусульмане, жившие на территории дореволюционной России, в силу несовместимости характера академического светского преподавания и религиозных запретов, не могли получить художественного образования. В системе медресе и мектебе велось обучение только орнаменту и арабской каллиграфии, что со временем было реализовано при оформлении интерьеров мечетей. Российские архитекторы иногда добавляли детали восточного декора, как они его понимали, в проекты мечетей. Применение классицистических приемов при проектировании не вызывало особого недовольства, так как характеристики мечетей не были закреплены в священных или правоустанавливающих мусульманских текстах. В Астрахани к таким мечетям относятся: Белая мечеть (ул. Зои Космодемьянской, 41/15), Персидская мечеть (ул. Кирова, 40), Чёрная мечеть (ул. Зои Космодемьянской, 48), Центральная мечеть (ул. Казанская, 62), Баки-мечеть (ул. Бакинская, 141), мечеть на Больших Исадах (ул. Красная набережная, 112).

До 1836 года все слободские жители принадлежали Обществу Татар Бухарского, Гилянского и Агрыжанского дворов и имели привилегию свободной торговли. Гилянский двор принимал купцов из Персии и Закавказья. Он в разное время назывался по-разному, в том числе и персидским.

В 1859 году по инициативе жителей, приписанных к Гилянскому двору, на месте деревянного храма была построена каменная шиитская мечеть. Автор проекта – губернский архитектор А.Ф. Шиманский. Здание выполнено в стиле классицизма с декоративными восточными элементами в сочетании с квадратным рустом, профилированными межэтажными поясками, тосканскими пилястрами, мотивами стрельчатых арок. Здание вместе с четырьмя угловыми башнями представляло собой кубический объем. Территория Персидской мечети была

обнесена первоначально деревянной оградой, которая позже была заменена каменной с воротами.

А.Ф. Шиманский окончил училище гражданских инженеров в Санкт-Петербурге. Дослужился до действительного статского советника. Был переведен в Астрахань в 1857 году. За десять лет по проекту архитектора построены Персидская мечеть, городской театр и Александровский мост через Кутум.

В 1867 году под руководством губернского архитектора А.Ф. Шиманского были перестроены набережные и мосты Варвациевского канала. Вдоль канала высадили акацию и тутовник.

Пристройка к дому, расположенному напротив Персидской мечети, была сделана в 1887 году уже бывшим к тому времени губернским предводителем дворянства (с 12 октября 1878 года по 25 октября 1884 года) Сергеевым. Сергеев Даниил Никитич (сын Сергеева Н.Д.), камергер, действительный статский советник, губернский предводитель дворянства (с 3 апреля 1906 года по 1917 год) занимал еще больше, чем его отец, общественных должностей, а с 1915 года – почетный гражданин города Астрахани. Общественной и благотворительной деятельностью занимался и его брат, Сергеев Христофор Никитич (1862 г., Астрахань – 1917 г., нет сведений), получивший диплом Доктора философии Базельского университета, в 1880 году поступил на службу в канцелярию Астраханского губернатора.

В конце 1898 года на территории Армянской слободы была построена Красная мечеть.

В конце XIX века по красным линиям улиц Епишина, Кирова и Гилянской был построен двухэтажный каменный дом в «кирпичном» стиле, характерном для доходного и промышленного строительства этого времени. В начале XX века владение принадлежало Мустафаеву. В первом этаже находились торговые и складские помещения, во втором – квартиры. Данное здание поставлено под государственную охрану в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.» (ул. Епишина, 26 / ул. Кирова, 42 / ул. Гилянская, 23 (Лит. «А»)).

В конце XIX века персы ввели моду на розы, которыми стали засаживаться все дворы национальных слобод.

После Октябрьской революции в 1920 году произошло массовое переименование улиц на территории исторической части города: ул. Паробичебугорная стала Братской улицей (ныне ул. Кирова), ул. Петропавловская – улицей Суханова (ныне ул. З. Космодемьянской), ул. Агабабовская – улицей Ходоят Эмельбекле (ныне ул. Епишина).

В первые годы советской власти дом надворного советника Сергеева был переоборудован под коммунальные квартиры. На генплане территории бывшего домовладения Сергеева 1927–1929 годов показан одноэтажный жилой деревянный дом на кирпичном подвале, с закрытыми галереями, навесами на столбах, открытой площадкой, деревянным сараем и ретирадой. Войти на территорию двора можно было с двух улиц: Братской (Кирова) и Суханова (З. Космодемьянской). Ограда была деревянной с воротами и калиткой.

В 1939 году Персидская мечеть была закрыта. Здание использовалось для размещения швейной фабрики, редакции газеты «Миг» и поэтому много раз перестраивалось.

В 1960-х годах канал, в начале 1920-х годов переименованный в канал 1 Мая, был реконструирован по проекту «Обводнения внутригородских водотоков» ПИ «Астрахангражданпроект», архитектора В.М. Ананьева, инженера И.А. Саградова и др. Валы были срыты, выведены бетонные стенки заасфальтированы набережные, озеленены откосы.

В 1960-х годах территория и постройки усадьбы Сергеева были переданы профилактическому отделению Областной санэпидстанции (ныне Федеральное государственное учреждение «Центр гигиены и эпидемиологии в Астраханской области»). Территория бывшего флигеля усадьбы осталась в жилом фонде.

В 1960 году ул. Ходяйт Эмельбекле (ранее ул. Агабабовская) получила название в честь Епишина Алексея Ефимовича – члена Коммунистической партии с 1917 года, участника борьбы за установление Советской власти в Астрахани.

В 2012 году постройки рядом с усадьбой Сергеева были разобраны для организации служебной парковки «Сбербанка».

В настоящее время здание Персидской мечети находится на балансе Астраханского регионального духовного управления мусульман. Здание не используется, реставрационные мероприятия не проводились.

Сведения об охранном статусе территорий и элементов застройки

Город Астрахань – историческое поселение федерального значения. Границы и проект предмета охраны, требования к градостроительным регламентам исторического поселения до настоящего времени не утверждены.

В непосредственной близости от рассматриваемого объекта культурного наследия расположены следующие объекты культурного наследия регионального значения:

- «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.» (ул. Кирова, 39/ул. Челюскинцев, 92/ул. Казанская, 85);
- «Дом жилой, кон. XIX в.» (ул. 3. Космодемьянской, 76/ул. Епишина, 29);
- «Здание Николаевского детского приюта с домовою церковью Павла Исповедника, до 1880 г., 1893-1895 гг., арх. Карягин С.И.» (ул. Кирова, 51, 53/ул. Лычманова, 28/ул. Бакинская, 121);
- «Усадьба городская, кон. XIX в.» (ул. Казанская, 72/ул. 3. Космодемьянской, 79);
- «Городской особняк, 2-я пол. XIX в.» (ул. Гилянская (бывш. Бебеля), 17).

По данным Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области, на рассматриваемой территории на данный момент отсутствуют выявленные объекты культурного наследия.

Остальные элементы застройки рассматриваемой территории не имеют установленной ценностной категории.

По результатам проведенных в 2021 году авторами рассматриваемого Проекта историко-культурных и натурных исследований застройки, окружающей объект культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного

советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенный по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объект культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенный по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объект культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенный по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»), ее, в соответствии с принятой классификацией, предлагается отнести к 1/ исторически ценным градоформирующим объектам, 2/ объектам историко-градостроительной среды, 3/ диссонирующим объектам и 4/ объектам современного строительства (в зависимости от времени строительства и архитектурного решения).

К исторически ценным градоформирующим объектам здания, расположенные по адресам (1):

- ул. Гилянская, д. 21; ул. Гилянская, д. 22; ул. Гилянская, д. 24; ул. Гилянская, д. 24а; ул. Епишина, д. 19; ул. Епишина, д. 23; ул. Епишина, д. 24; ул. З. Космодемьянской, д. 70; ул. Кирова, д. 49/ул. Гилянская, д. 22.

К объектам историко-градостроительной среды здание, расположенное по адресу (2):

- ул. Епишина, д. 21.

К диссонирующим объектам здания, расположенные по адресам (3):

- ул. Епишина, д. 23А/1; ул. Кирова, д. 40; ул. Кирова, д. 40/2; ул. Кирова, д. 40/3.

Остальные здания и сооружения отнесены к объектам современного строительства (4).

По мнению экспертов, приведенная дифференциация застройки исследуемой территории, на основе анализа историко-культурной ценности и степени выразительности объемно-пространственной, планировочной, архитектурно-художественной характеристик зданий, предложение по отнесению вышеуказанных зданий к исторически ценным градоформирующим объектам, объектам историко-градостроительной среды, объектам современного строительства и диссонирующим объектам представляются обоснованными.

Анализ ранее выполненной градостроительной документации и проектов зон охраны объектов культурного наследия

Зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.» и объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.» до настоящего времени не разработаны и не утверждены нормативно-правовыми актами.

В процессе разработки проекта объединенной зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.» и объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.» были изучены

следующие документы по территориальному планированию и градостроительному зонированию:

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 г. № 69 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань»;
- Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 26.03.2020 г. № 29 «О внесении изменений в генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 г. № 82».

V. Характеристика проекта, необходимая для обоснования выводов экспертизы

Проект объединенной зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.» и объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.» разработан ООО «МИГИ» в 2021 году. Проектная документация выполнена в виде альбомов и содержит обосновывающие и проектные материалы.

В ходе работы над проектом авторами были проведены библиографические, картографические и натурные исследования, осуществлена натурная фотофиксация объектов культурного наследия и их видовых раскрытий, а также элементов, фиксирующих границы исторической территории, элементов градостроительного окружения, оказывающих влияние на формирование объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Комплексный характер исследований был обеспечен наличием следующих направлений:

- градостроительного, включающего анализ пространственно-планировочной, композиционной структуры историко-градостроительной среды;
- визуально-ландшафтного, включающего анализ характеристик природного ландшафта в контексте градостроительной структуры, а также условий визуального восприятия объектов культурного наследия в современной градостроительной среде.

Анализ пространственно-планировочной структуры территории

Существующая планировочная структура сложилась в XVIII веке в процессе осушения территории в результате строительства канала имени Варвация и разбивки параллельно ему узких кварталов. Кварталы имели двухрядную нарезку на владения и были сформированы мелкомасштабной, преимущественно деревянной застройкой. Высота исторической застройки не превышает двух этажей.

Эти преобразования нашли отражение в планах города Астрахани XVIII – XIX веков.

Несмотря на преобразование застройки района в конце XX – начале XXI веков, сложившаяся ранее объемно-пространственная композиция территории в целом сохранилась. Однако, разборка завершения объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.» и строительство перед ней вдоль улицы Кирова многочисленных торговых павильонов привели к утрате градостроительного влияния здания мечети и визуального взаимодействия с объектом культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.» и объектом культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.».

Проведенный анализ территории объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.» и окружающей их застройки позволяет сделать вывод, что рассматриваемая территория имеет высокую степень сохранности как планировочной организации застройки, так и визуальных связей между историческими доминантами и ценными фрагментами историко-градостроительной среды.

Анализ визуального восприятия объектов культурного наследия

Рассматриваемые расположенные в непосредственной близости друг от друга объекты культурного наследия имеют различные зоны градостроительного влияния.

Объект культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.» (г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74) и объект культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.» (г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»)), расположенные по линиям застройки улиц, сохранили градостроительное влияние и зоны совместного восприятия, тогда как построенное в центре квартала здание мечети – объект культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.» (Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I)) в результате строительства во второй половине XX – начала XXI веков почти полностью утратило его.

Зона градостроительного влияния объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.» распространяется на значительный отрезок трасс улиц Кирова, Зои Космодемьянской и Епишина. Расположенные рядом крупномасштабные здания сокращают зону градостроительного влияния памятника.

Зона градостроительного влияния объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.» распространяется на значительный отрезок трасс улиц Кирова, Епишина и Гилянской. Расположенные рядом крупномасштабные здания также сокращают зону градостроительного влияния памятника.

На значительных по площади участках трасс улиц Кирова и Епишина эти

здания воспринимаются вместе, формируя ценный фрагмент историко-градостроительной среды. Также существует визуальная связь этих объектов культурного наследия с расположенными по улице Кирова объектами культурного наследия регионального значения: «Домом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.» (ул. Кирова, 39/ул. Челюскинцев, 92/ул. Казанская, 85) и «Зданием Николаевского детского приюта с домовою церковью Павла Исповедника, до 1880 г., 1893-1895 гг., арх. Карягин С.И.» (ул. Кирова, 51,53/ул. Лычманова, 28/ул. Бакинская, 121).

Объект культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.» в результате утраты завершения, многочисленных пристроек, строительства небольших объемов по линиям застройки улиц Епишина, Кирова и Зои Космодемьянской практически полностью утратил градостроительное влияние. Его бассейн видимости распространяется на территорию объекта культурного наследия, и небольшие фрагменты здания воспринимаются с улиц Кирова и Зои Космодемьянской. По улицам Зои Космодемьянской и Епишина можно разглядеть за зеленью небольшие фрагменты исторической ограды мечети.

В зоне визуального влияния рассматриваемых объектов культурного наследия находятся как фрагменты ценной исторической застройки, так и появившиеся в последние десятилетия объемы, по масштабу и оформлению фасадов диссонирующие как со зданием мечети, так и с ценным ее окружением.

Таким образом, можно сделать вывод, что зона основного восприятия объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.» (г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.» (г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»)) и объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.» (Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I)) распространяется на трассы улиц Кирова, Зои Космодемьянской, Епишина и Гилянской.

Раскрытия с перечисленных выше улиц с учетом сохранности историко-градостроительной среды, местонахождения и градостроительного влияния расположенных рядом объектов культурного наследия определили предлагаемые к установлению границы территории единой охранной зоны рассматриваемых объектов культурного наследия.

Обоснование установления объединенной зоны охраны объектов культурного наследия

Так как зоны восприятия рассматриваемых объектов культурного наследия, выходящих на линии застройки улиц, совпадают на значительных участках, и исторически все три объекта культурного наследия визуально взаимодействовали между собой, было принято решение установить единую охранную зону объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул.

З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»). Так как в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ ст. 34, п. 1 «В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны объектов культурного наследия» и п. 2 «Охранная зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия».

Охранная зона объекта культурного наследия устанавливается с целью предотвращения процессов изменения исторического окружения памятника и преимущественно включает:

- участки с историческими комплексами или элементами застройки разной степени историко-культурной ценности и сохранности, составляющие историческую и природную среду объекта культурного наследия, связанные с объектом культурного наследия композиционными, планировочными, визуально-пространственными, образно-эстетическими, историко-мемориальными, функциональными или иными характеристиками, не включенными в границы территории объекта культурного наследия, требующими сохранения, восстановления значимых элементов исторической пространственно-планировочной структуры;

- участки сохранившихся, подлежащих воссозданию, а также возникших в позднейшие периоды общественных открытых пространств (детской площадки, участков улично-дорожной сети, подъездных аллей и т.д.), композиционно связанных с объектами культурного наследия и являющихся традиционными зонами их восприятия.

Незастроенные или озелененные пространства, не имеющие высокой историко-культурной ценности, включаются в охранную зону в целях:

- обеспечения физической сохранности, пожарной безопасности объекта культурного наследия,
- его защиты от динамических воздействий,
- сохранения гидрогеологических и экологических условий в его ближайшем окружении (в том числе истоков рек и ручьев), а также развития благоустройства, направленного на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия.

Учитывая изложенное, в границы единой охранной зоны предлагается включить наиболее ценные территории исторических домовладений по улицам Казанской, 3. Космодемьянской, Епишина, Гилянской, Лычманова и Кирова и фрагменты трасс данных улиц. Границы устанавливаемой единой охранной зоны объектов культурного наследия определены, исходя из сохранившихся визуальных раскрытий объектов культурного наследия, их визуальной связи с ценными фрагментами исторической среды. Кроме того, при работе учитывалась сохранность исторически сложившегося планировочного каркаса рассматриваемой части города, сохранившего направление исторических трасс.

В непосредственной близости от рассматриваемой территории расположены объекты культурного наследия регионального значения: «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.» (ул. Кирова, 39/ул. Челюскинцев, 92/ул. Казанская, 85), «Дом жилой, кон. XIX в.» (ул. 3. Космодемьянской, 76/ул. Епишина, 29), «Здание Николаевского детского приюта с домовою церковью Павла Исповедника, до 1880 г., 1893-1895 гг., арх. Карягин С.И.» (ул. Кирова, 51, 53/ул. Лычманова, 28/ул. Бакинская, 121), «Усадьба городская, кон. XIX в.» (ул. Казанская, 72/ул. 3. Космодемьянской, 79), «Городской особняк, 2-я пол. XIX в.» (ул. Гилянская (бывш. Бебеля), 17).

Ни для одного из вышеперечисленных объектов культурного наследия к настоящему времени не разработаны и не утверждены зоны охраны.

Для них в соответствии со ст. 34, п. 1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ (в последней редакции) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» должны быть установлены зоны охраны на сопряженных с ними территориях.

В связи с этим считаем нецелесообразным установление на близлежащих территориях к рассматриваемым объектам культурного наследия зоны регулирования застройки и градостроительной деятельности.

Проектные предложения по установлению границ, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории объединенной зоны охраны объектов культурного наследия

При определении состава и границ единой охранной зоны принимались во внимание зоны градостроительного влияния рассматриваемых объектов культурного наследия, ценность и сохранность историко-градостроительной среды, композиционные связи с историческими градостроительными доминантами района.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.» в их исторической среде на сопряженной с ними территории устанавливается **единая охранная зона**.

В границы **единой охранной зоны** (далее ЕОЗ) включены фрагменты территории кварталов, ограниченных улицами Казанской, 3. Космодемьянской, Епишина, Гилянской, Лычманова и Кирова и фрагменты трасс данных улиц,

примыкающих к территории объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.» и объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.».

В границах **ЕОЗ** расположены следующие здания, отнесенные в рамках данного проекта к исторически ценным градоформирующим объектам:

- ул. Гилянская, д. 21; ул. Гилянская, д. 22; ул. Гилянская, д. 24; ул. Гилянская, д. 24а; ул. Епишина, д. 19; ул. Епишина, д. 23; ул. Епишина, д. 24; ул. З. Космодемьянской, д. 70; ул. Кирова, д. 49/ул. Гилянская, д. 22.

Проектом предлагается установить один регламентный участок в границах единой охранной зоны.

В регламентный участок **ЕОЗ** включены территории домовладений по адресам: ул. З. Космодемьянской, 68, 70, 70б, ул. Кирова, 40, 42, 43, 45, 47, 49, ул. Епишина, 19, 21, 23, 24, 25, 25а, 26, ул. Гилянская, 21, 22, 23, 24, 24а и фрагменты трасс улиц З. Космодемьянской, Епишина, Гилянской и Кирова. В границы регламентного участка включены территории исторических домовладений, сохранивших ценную, сомасштабную объектам культурного наследия застройку, и территории домовладений, находящихся в непосредственной композиционной связи с памятниками.

Для территорий объектов культурного наследия, расположенных на рассматриваемой территории, действуют требования и ограничения режима – «Реставрация и приспособление объекта культурного наследия», который запрещает любую деятельность, включая проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, кроме работ по сохранению объектов культурного наследия и работ, не нарушающих их целостности, не создающих угрозы их повреждения, разрушения, уничтожения.

На земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.04 г. № 190-ФЗ, ст. 36, п. 4). Для них определяются требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и особый режим использования земельного участка (Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, ст. 5.1).

Режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам на территории единой охранной зоны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.» устанавливаются с учетом требований пункта 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972-ПП):

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

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.

В границах единой охранной зоны объекта культурного наследия **разрешается:** обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических нагрузок; возведение некапитальных (временных) объектов благоустройства и обслуживания, инженерной инфраструктуры для проведения работ, направленных на сохранение объектов культурного наследия; размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования существующей застройки, с последующей рекультивацией нарушенных участков; сохранение ценных объектов историко-градостроительной среды, их объемно-пространственного решения и архитектурного решения фасадов; реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства без увеличения их объемно-пространственных параметров; оптимизация архитектурного решения диссонирующих объектов капитального строительства с регенерацией застройки по историческим красным линиям кварталов; разборка диссонирующих объектов

и объектов, не имеющих историко-культурной ценности, с последующей регенерацией историко-градостроительной среды в параметрах, предусмотренных регламентами; использование подземного пространства с применением мероприятий по сохранению и защите объектов культурного наследия, а также зданий и сооружений, формирующих историко-градостроительную среду от динамических нагрузок; сохранение и преемственное развитие существующего озеленения; проведение работ по благоустройству и озеленению территории с учетом сохранения визуальных раскрытий на объекты культурного наследия и фрагменты ценной историко-градостроительной среды; фиксация линий застройки и исторических границ домовладений элементами благоустройства; установка временных элементов информационно-декоративного оформления, включая праздничное (в том числе флаговые композиции), временных строительных ограждающих конструкций; размещение рекламных конструкций малого формата, конструктивно связанных с остановочными пунктами общественного транспорта, указателей с рекламными модулями, скамеек с рекламными модулями, сити-форматов, афишных стендов, тумб.

В границах единой охранной зоны объектов культурного наследия **запрещается**: хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объектов культурного наследия и создающая угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения; строительство капитальных зданий и сооружений, за исключением специальных мер, направленных на регенерацию историко-градостроительной среды; устройство сплошных ограждений высотой более 2,0 м, за исключением традиционных; размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт, труб котельных, рекламных конструкций, вывесок, указателей, превышающих параметры, установленные дизайн-кодом; несанкционированное озеленение; размещение рекламных конструкций большого формата: пиллар, билбордов; организация необорудованных мест для сбора мусора.

Для регламентного участка **ЕОЗ** установлены следующие **требования к градостроительным регламентам**:

сохранение отметок рельефа; сохранение исторически ценных градоформирующих объектов (ул. Гилянская, д. 21; ул. Гилянская, д. 22; ул. Гилянская, д. 24; ул. Гилянская, д. 24а; ул. Епишина, д. 19; ул. Епишина, д. 23; ул. Епишина, д. 24; ул. 3. Космодемьянской, д. 70; ул. Кирова, д. 49/ул. Гилянская, д. 22); разборка диссонирующих объектов (ул. Епишина, д. 23А/1; ул. Кирова, д. 40; ул. Кирова, д. 40/2; ул. Кирова, д. 40/3); регенерация исторического характера фрагментов фронта застройки по линии застройки Епишина между домами 22 и 24, по линии застройки улицы Зои Космодемьянской, д. 66 с ограничением по высоте до 9,0 м от уровня земли до карниза и 12,0 м до конька кровли с традиционной формой кровли (двускатная или вальмовая с углом наклона 30-35 градусов), превышение данной высоты, отступление от традиционной формы кровли и угла ее наклона должно быть обосновано проведением градостроительного анализа, включающего исследование параметров окружающей застройки и прогнозируемого влияния нового объема на ценные видовые раскрытия объектов культурного наследия; использование в

отделке фасадов отделочных материалов (натуральный камень, кирпич, дерево, штукатурка с окраской); размещение нестационарных объектов и малых архитектурных форм, разработанных в рамках дизайн-кода города на территориях общественных пространств.

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

1. Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ.

2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.

3. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (с изменениями на 20 октября 2021 г.).

4. Копия письма Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области № 2756/05-14 от 08.11.2021 г. «О разрешении на разработку объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани».

5. Решение Исполнительного комитета Астраханского областного совета народных депутатов от 05.07.80 г. № 406 «О принятии памятников под охрану государства и утверждения «Зон охраны».

6. Постановление главы администрации Астраханской области от 15 июня 1993 г. № 90 «О присвоении объектам, представляющим историческую и культурную ценности, статуса «Памятник истории и архитектуры местного (областного значения)».

7. Постановление главы администрации Астраханской области от 27.12.93 г. № 230 «О принятии на охрану государства объектов, представляющих историческую и культурную ценность».

8. Указ Президента РФ от 20.02.1995 г. № 176 «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения».

9. Постановление главы администрации Астраханской области от 27.10.97 г. № 437 «О перечне памятников истории и культуры, расположенных на территории Астраханской области».

10. Постановление главы администрации Астраханской области от 09.09.98 г. № 393 «О внесении изменений и дополнений в приложения к решениям исполкома Астраханского областного Совета народных депутатов от 01.04.59 № 204 и от 05.07.80 № 406».

11. Постановление четвертого созыва Думы Астраханской области от 31.05.2011 г. № 220/4 «О включении объектов культурного наследия в единый

государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации как объектов культурного наследия регионального значения».

12. Постановление Министерства культуры и туризма Астраханской области от 09.04.2015 г. № 21-п «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани».

13. Постановление Министерства культуры и туризма Астраханской области от 17.11.2015 г. № 58-п «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани».

14. Постановление службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 23.10.2019 г. № 020-п «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных на территории Астраханской области».

15. Приказ Министерства культуры Российской Федерации, Министерства регионального развития Российской Федерации от 29 июля 2010 г. № 418/339 «Об утверждении перечня исторических поселений».

16. Постановление Министерства культуры Астраханской области от 22 октября 2013 г. № 45-п «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в городе Астрахани».

17. Постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 23.10.2019 г. № 020-п «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных на территории Астраханской области».

18. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 г. № 69 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань»;

19. Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 26.03.2020 г. № 29 «О внесении изменений в генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 г. № 82».

20. Методические указания по проведению визуально-ландшафтного анализа условий восприятия объектов культурного наследия в их исторической и природной среде. Москва, 2009.

21. Интернет-ресурс (данные Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации): <http://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn>.

22. Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования», утвержденный Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2020 г. № 936-ст.

VII. Обоснование выводов экспертизы

В процессе проведения государственной историко-культурной экспертизы были изучены и проанализированы материалы, представленные Заказчиком, а также полученные экспертами самостоятельно.

Представленный на экспертизу проект объединенной зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»), включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию проекта, выполненные в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.

Проведенные историко-культурные исследования выполнены в полном объеме и являются достаточными для обоснования разработанной единой охранной зоны объектов культурного наследия, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны.

В проекте даны предложения по режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам, позволяющим обеспечить сохранность объектов культурного наследия в характерной историко-градостроительной и природной среде и их благоприятное визуальное восприятие.

Границы единой охранной зоны объектов культурного наследия определены с максимальным учетом кадастровых границ существующих земельных участков.

Предлагаемая проектом единая охранная зона объектов культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах данной зоны обеспечат сохранение объектов культурного наследия в их исторической и градостроительной среде, а также позволят увязать задачи сохранения памятников с текущей хозяйственной деятельностью.

VIII. Выводы экспертизы

На основании проведенной историко-культурной экспертизы проекта объединенной зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.»,

расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»). выполненных самостоятельно исследований эксперты делают вывод о соответствии **(положительное заключение)** установления единой охранной зоны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»), режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Перечень приложений:

Приложение 1. Схема границ единой зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»).

Приложение 2. Описание границ единой зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»).

Приложение 3. Перечень координат характерных поворотных точек границ единой зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»).

Приложение 4. Схема режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах единой зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»).

Приложение 5. Текстовое описание режимов использования земель и земельных участков в границах единой зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»).

Приложение 6. Текстовое описание требований к градостроительным регламентам в границах единой зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»).

Приложение 7. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта объединенной зоны охраны объекта

культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»).

Приложение 8. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта объединенной зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»).

Мы, нижеподписавшиеся, экспертная комиссия в составе председателя комиссии Семеновой Галины Викторовны, ответственного секретаря Тихонова Виктора Евгеньевича и члена комиссии Кудрявцевой Татьяны Петровны, в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона и за достоверность сведений, изложенных в настоящем заключении экспертизы, в соответствии с пунктом 19 «д» Положения об экспертизе, а также за выполнение пункта 17 Положения об экспертизе.

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

Председатель экспертной комиссии

Г.В. Семенова

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

В.Е. Тихонов

Член экспертной комиссии

Т.П. Кудрявцева






СХЕМА ГРАНИЦ ЕДИНОЙ ОХРАННОЙ ЗОНЫ

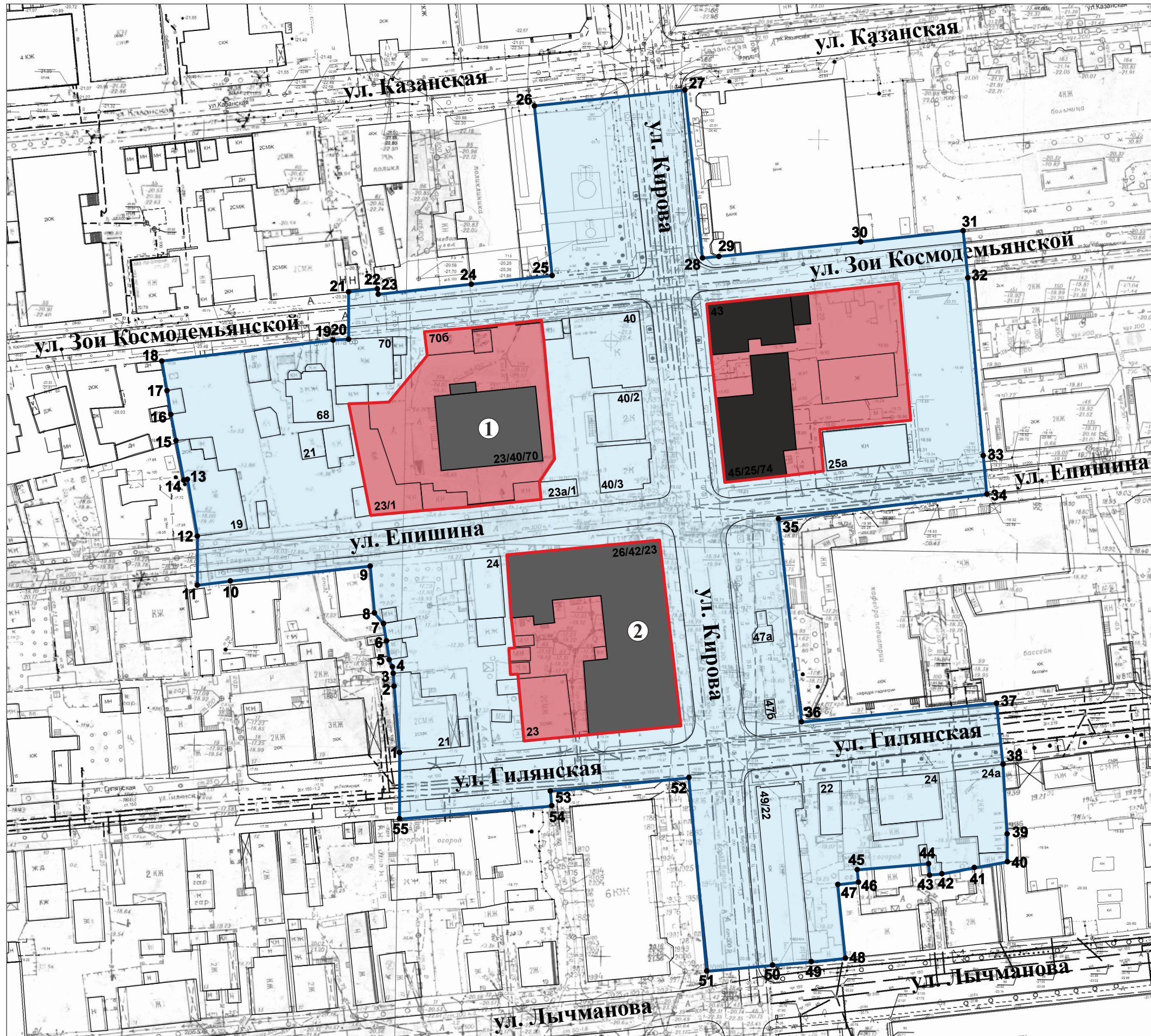
объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.»,
расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74;

объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул.
Кирова, д. 40/ ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I); объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.»,
расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»)

к Акту государственной историко-культурной экспертизы

Условные обозначения:

-  Объект культурного наследия федерального значения: «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.»
(г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43, 45, ул. Епишина, д. 25, ул. З. Космодемьянской, д. 74)
-  Объекты культурного наследия регионального значения:
 - 1. «Мечеть Персидская, 1859 г.»
(г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43, 45, ул. Епишина, д. 25, ул. З. Космодемьянской, д. 74);
 - 2. «Усадьба городская, кон. XIX в.»
(г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26, ул. Кирова, д. 42, ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»))
-  Территория объекта культурного наследия
-  Единая охранная зона объектов культурного наследия
-  Характерная поворотная точка границ единой охранной зоны объектов культурного наследия



М 1:1000

Описание
границ единой охранной зоны
объекта культурного наследия федерального значения
«Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.»,
расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул.

Епишина, д. 25/ул. 3. Космодемьянской, д. 74;

объекта культурного наследия регионального значения
«Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань,
ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. 3. Космодемьянской, д. 70
(Лит. «А,А», ограда, I);

объекта культурного наследия регионального значения
«Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу:
г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/
ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»)

Внешний контур границ единой охранной зоны (ЕОЗ) проходит от **точки 1**, расположенной у нечетной стороны линии застройки улицы Гилянской на северо-запад вдоль границ домовладений через точки 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 до **точки 9**, далее поворачивает и следует на запад вдоль четной стороны линии застройки улицы Епишина через точку 10 до **точки 11**, далее поворачивает и следует на северо-запад, пересекая дорожное полотно улицы Епишина и следуя вдоль границы домовладений через точки 12, 13, 14, 15, 16, 17 до **точки 18**, далее поворачивает и следует на восток вдоль четной стороны линии застройки улицы 3.Космодемьянской через точку 19 до **точки 20**, далее поворачивает и следует на север, пересекая дорожное полотно улицы 3.Космодемьянской до **точки 21**, далее поворачивает и следует на восток вдоль нечетной стороны линии застройки улицы 3.Космодемьянской через точки 22, 23, 24 до **точки 25**, далее поворачивает и следует на северо-запад до **точки 26**, далее поворачивает и следует на восток вдоль четной стороны линии застройки улицы Казанской, пересекая улицу Кирова до **точки 27**, далее поворачивает и следует на юго-восток вдоль нечетной стороны линии застройки улицы Кирова до **точки 28**, далее поворачивает и следует на восток вдоль нечетной стороны линии застройки улицы 3.Космодемьянской через точки 29, 30 до **точки 31**, далее поворачивает и следует на юго-восток вдоль

границ домовладений через точки 32, 33, пересекая дорожное полотно улицы З. Космодемьянской и улицы Епишина до **точки 34**, далее поворачивает и следует на запад вдоль четной стороны линии застройки улицы Епишина до **точки 35**, далее поворачивает и следует на юго-восток до **точки 36**, далее поворачивает и следует на восток вдоль нечетной стороны линии застройки улицы Гилянская до **точки 37**, далее поворачивает и следует на юг, пересекая дорожное полотно улицы Гилянская и далее вдоль границы домовладения через точки 38 и 39 до **точки 40**, далее поворачивает и следует на запад вдоль границ домовладений через точки 41, 42, 43, 44, 45, 46 до **точки 47**, далее поворачивает и следует на юг вдоль границы домовладения до **точки 48**, далее поворачивает и следует на запад вдоль нечетной стороны линии застройки улицы Лычманова через точки 49, 50, пересекая улицу Кирова до **точки 51**, далее поворачивает и следует на северо-запад вдоль четной стороны линии застройки улицы Кирова до **точки 52**, далее поворачивает и следует на запад вдоль четной стороны застройки улицы Гилянская через точки 53, 54 до **точки 55**, далее поворачивает и следует на северо-запад, пересекая дорожное полотно улицы Гилянской до **исходной точки 1**.

**Перечень координат характерных
поворотных точек границ единой охранной зоны
объекта культурного наследия федерального значения
«Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.»,
расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул.
Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74;
объекта культурного наследия регионального значения
«Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань,
ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70
(Лит. «А,А», ограда, I);
объекта культурного наследия регионального значения
«Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу:
г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/
ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»)**

| Обозначение характерных поворотных точек границ | Координаты характерных поворотных точек в местной системе координат (МСК-30) зона 2 | | Метод определения координат характерной точки | Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м |
|--|--|-----------|---|---|
| | X | Y | | |
| 1 | 2222100.68 | 419987.36 | Фотограмметрический метод | 0,20 |
| 2 | 2222099.36 | 420003.55 | | 0,20 |
| 3 | 2222099.13 | 420006.70 | | 0,20 |
| 4 | 2222098.95 | 420008.24 | | 0,20 |
| 5 | 2222098.17 | 420009.97 | | 0,20 |
| 6 | 2222097.48 | 420014.63 | | 0,20 |
| 7 | 2222096.76 | 420018.83 | | 0,20 |
| 8 | 2222094.58 | 420021.38 | | 0,20 |
| 9 | 2222093.53 | 420032.89 | | 0,20 |
| 10 | 2222059.41 | 420029.22 | | 0,20 |
| 11 | 2222051.37 | 420028.20 | | 0,20 |
| 12 | 2222051.40 | 420040.12 | | 0,20 |
| 13 | 2222048.98 | 420053.96 | | 0,20 |
| 14 | 2222048.06 | 420053.78 | | 0,20 |

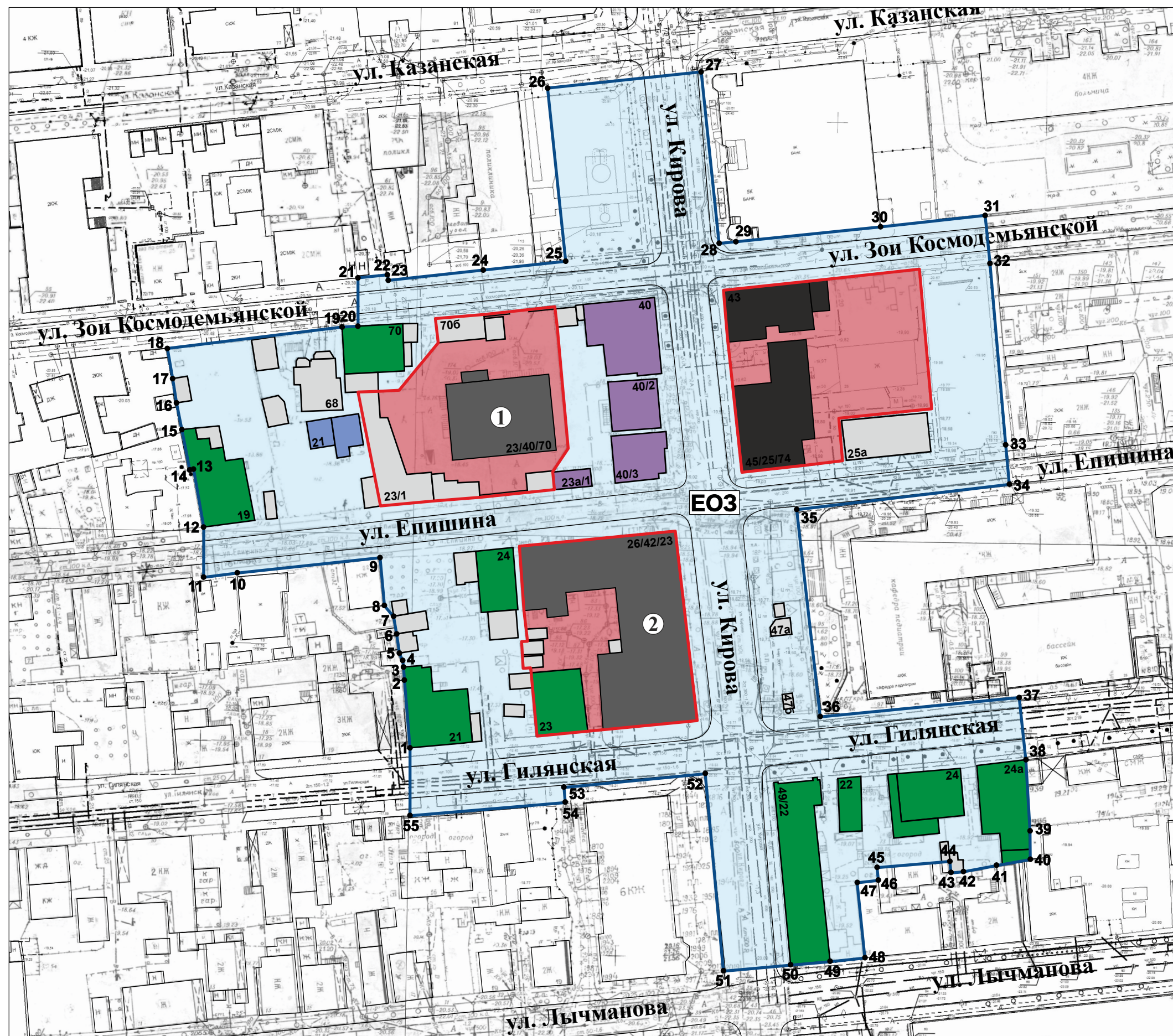
| | | | | |
|----|------------|-----------|--|------|
| 15 | 2222046.16 | 420063.51 | | 0,20 |
| 16 | 2222044.88 | 420069.89 | | 0,20 |
| 17 | 2222043.96 | 420075.67 | | 0,20 |
| 18 | 2222042.71 | 420082.89 | | 0,20 |
| 19 | 2222084.48 | 420088.01 | | 0,20 |
| 20 | 2222088.27 | 420088.21 | | 0,20 |
| 21 | 2222088.24 | 420099.76 | | 0,20 |
| 22 | 2222095.32 | 420100.49 | | 0,20 |
| 23 | 2222095.49 | 420099.16 | | 0,20 |
| 24 | 2222118.22 | 420101.63 | | 0,20 |
| 25 | 2222137.88 | 420103.71 | | 0,20 |
| 26 | 2222133.55 | 420145.10 | | 0,20 |
| 27 | 2222170.27 | 420148.98 | | 0,20 |
| 28 | 2222174.54 | 420107.99 | | 0,20 |
| 29 | 2222178.57 | 420108.39 | | 0,20 |
| 30 | 2222213.13 | 420111.93 | | 0,20 |
| 31 | 2222238.12 | 420114.68 | | 0,20 |
| 32 | 2222239.28 | 420103.23 | | 0,20 |
| 33 | 2222243.03 | 420059.86 | | 0,20 |
| 34 | 2222243.89 | 420050.41 | | 0,20 |
| 35 | 2222193.08 | 420044.37 | | 0,20 |
| 36 | 2222198.71 | 419994.86 | | 0,20 |
| 37 | 2222246.25 | 419999.48 | | 0,20 |
| 38 | 2222247.84 | 419984.53 | | 0,20 |
| 39 | 2222248.84 | 419967.54 | | 0,20 |
| 40 | 2222248.89 | 419960.77 | | 0,20 |
| 41 | 2222240.83 | 419959.32 | | 0,20 |
| 42 | 2222232.88 | 419957.83 | | 0,20 |
| 43 | 2222229.94 | 419957.56 | | 0,20 |
| 44 | 2222229.69 | 419960.31 | | 0,20 |
| 45 | 2222212.29 | 419958.84 | | 0,20 |
| 46 | 2222212.59 | 419955.79 | | 0,20 |
| 47 | 2222207.53 | 419955.22 | | 0,20 |
| 48 | 2222209.37 | 419937.24 | | 0,20 |
| 49 | 2222201.06 | 419936.35 | | 0,20 |

| | | | | |
|----|------------|-----------|--|------|
| 50 | 2222191.63 | 419935.53 | | 0,20 |
| 51 | 2222175.56 | 419934.10 | | 0,20 |
| 52 | 2222171.22 | 419981.26 | | 0,20 |
| 53 | 2222137.48 | 419977.98 | | 0,20 |
| 54 | 2222137.78 | 419974.38 | | 0,20 |
| 55 | 2222100.69 | 419971.24 | | 0,20 |
| 1 | 2222100.68 | 419987.36 | | 0,20 |

СХЕМА РЕЖИМОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,
ТРЕБОВАНИЙ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ЕДИНОЙ ОХРАННОЙ ЗОНЫ

объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.»,
расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74;

объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I); объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.»,
расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»)



Условные обозначения:

■ Объект культурного наследия федерального значения: «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.»
(г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43, 45, ул. Епишина, д. 25, ул. З. Космодемьянской, д. 74)

① Объекты культурного наследия регионального значения:
1. «Мечеть Персидская, 1859 г.»
(г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43, 45, ул. Епишина, д. 25, ул. З. Космодемьянской, д. 74);
2. «Усадьба городская, кон. XIX в.»
(г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26, ул. Кирова, д. 42, ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»))

■ Исторически ценные градоформирующие объекты

■ Объекты историко-градостроительной среды

■ Объекты современного строительства и рядовая квартальная застройка

■ Диссонирующая застройка

■ Территория объекта культурного наследия

■ Единая охранная зона объектов культурного наследия

① Характерная поворотная точка границ единой охранной зоны объектов культурного наследия

РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ЕДИНОЙ ОХРАННОЙ ЗОНЫ

**объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба
надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.» (г. Астрахань, ул.
Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74),**

**объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть
Персидская, 1859 г.» (Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул.**

З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I)),

**объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба
городская, кон. XIX в.»(г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул.**

Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»))

В границах единой охранной зоны объектов культурного наследия выделен один регламентный участок с устанавливаемым режимом использования земель ЕОЗ.

1. На территории единой охранной зоны объектов культурного наследия разрешается:

1.1. Обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических нагрузок;

1.2. Возведение некапитальных (временных) объектов благоустройства и обслуживания, инженерной инфраструктуры для проведения работ, направленных на сохранение объектов культурного наследия;

1.3. Размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования существующей застройки, с последующей рекультивацией нарушенных участков;

1.4. Сохранение ценных объектов историко-градостроительной среды, их объемно-пространственного решения и архитектурного решения фасадов;

1.5. Реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства без увеличения их объемно-пространственных параметров;

1.6. Оптимизация архитектурного решения диссонирующих объектов капитального строительства с регенерацией застройки по историческим красным линиям кварталов;

1.7. Разборка диссонирующих объектов и объектов, не имеющих историко-культурной ценности, с последующей регенерацией историко-градостроительной среды в параметрах, предусмотренных регламентами;

1.8. Использование подземного пространства с применением мероприятий по сохранению и защите объектов культурного наследия, а также зданий и сооружений, формирующих историко-градостроительную среду от динамических нагрузок;

1.9. Сохранение и преемственное развитие существующего озеленения;

1.10. Проведение работ по благоустройству и озеленению территории с учетом сохранения визуальных раскрытий на объекты культурного наследия и фрагменты ценной историко-градостроительной среды;

1.11. Фиксация линий застройки и исторических границ домовладений элементами благоустройства;

1.12. Установка временных элементов информационно-декоративного оформления, включая праздничное (в том числе флаговые композиции), временных строительных ограждающих конструкций;

1.13. Размещение рекламных конструкций малого формата, конструктивно связанных с остановочными пунктами общественного транспорта, указателей с рекламными модулями, скамеек с рекламными модулями, сити-форматов, афишных стендов, тумб.

2. На территории единой охранной зоны объектов культурного наследия запрещается:

2.1. Хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объектов культурного наследия и создающая угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения;

2.2. Строительство капитальных зданий и сооружений, за исключением специальных мер, направленных на регенерацию историко-градостроительной среды;

2.3. Устройство сплошных ограждений высотой более 2,0 м, за исключением традиционных;

2.4. Размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт, труб котельных, рекламных конструкций, вывесок, указателей, превышающих параметры, установленные дизайн-кодом;

2.5. Несанкционированное озеленение;

2.6. Размещение рекламных конструкций большого формата: пиллар, билбордов;

2.7. Организация необорудованных мест для сбора мусора.

Требования к градостроительным регламентам в границах единой охранной зоны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.» (г.

Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З.

Космодемьянской, д. 74), объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.» (Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I)), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.»(г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»))

В границах единой охранной зоны объектов культурного наследия выделен один регламентный участок с устанавливаемым режимом использования земель ЕОЗ:

1. Сохранение отметок рельефа.
2. Сохранение исторически ценных градоформирующих объектов:
 - ул. Гилянская, д. 21;
 - ул. Гилянская, д. 22;
 - ул. Гилянская, д. 24;
 - ул. Гилянская, д. 24а;
 - ул. Епишина, д. 19;
 - ул. Епишина, д. 23;
 - ул. Епишина, д. 24;
 - ул. З. Космодемьянской, д. 70;
 - ул. Кирова, д. 49/ул. Гилянская, д. 22.
3. Разборка диссонирующих объектов:
 - ул. Епишина, д. 23А/1;
 - ул. Кирова, д. 40;
 - ул. Кирова, д. 40/2;
 - ул. Кирова, д. 40/3.

4. Регенерация исторического характера фрагментов фронта застройки по линии застройки Епишина между домами 22 и 24, по линии застройки улицы Зои Космодемьянской, д. 66.

Ограничение по высоте до 9,0 м от уровня земли до карниза и 12,0 м до конька кровли с традиционной формой кровли (двускатная или вальмовая с углом наклона 30-35 градусов). Превышение данной высоты, отступление от традиционной формы кровли и угла ее наклона должно быть обосновано проведением градостроительного анализа, включающего исследование параметров окружающей застройки и прогнозируемого влияния нового объема на ценные видовые раскрытия объектов культурного наследия.

5. Использование в отделке фасадов отделочных материалов (натуральный камень, кирпич, дерево, штукатурка с окраской);

6. Размещение нестационарных объектов и малых архитектурных форм, разработанных в рамках дизайн-кода города на территориях общественных пространств.

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта объединенной зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»)

г. Москва

01 декабря 2021 г.

Присутствовали:

Семенова Галина Викторовна

Тихонов Виктор Евгеньевич

Кудрявцева Татьяна Петровна

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Избрание председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение основных направлений работы экспертов.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.
6. Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.

Утверждение состава членов жкспертной комиссии.

Членами экспертной комиссии утверждены эксперты:

Семенова Галина Викторовна
Тихонов Виктор Евгеньевич
Кудрявцева Татьяна Петровна

Избрание председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Председателем экспертной комиссии избрана Семенова Г.В.
Ответственным секретарем экспертной комиссии избран Тихонов В.Е.

Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и ст. 31 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», принятого 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ (далее – закон № 73-ФЗ), пунктами 11–26 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569 (с изменениями от 11 сентября 2021 г.) (далее – Положение), другими федеральными законами, а также настоящим Порядком.

Работу экспертной комиссии, включая проведение ее заседаний, организуют председатель и ответственный секретарь.

Решения экспертной комиссии по организационным вопросам проведения экспертизы принимаются большинством ее членов.

Определение основных направлений работы экспертов.

Основными направлениями работы экспертов определено: независимое экспертное рассмотрение представленных материалов всеми экспертами, с последующим составлением председателем комиссии сводного итогового документа.

Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Календарный план работы экспертной комиссии:

01 декабря 2021 г. – Организационное заседание экспертной комиссии.

13 декабря 2021 г. – Рассмотрение и подписание Акта (заключения) экспертизы, передача заказчику Акта (заключения) экспертизы.

Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Дополнительные материалы будут запрашиваться у заказчика в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Председатель экспертной комиссии

Г.В. Семенова

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

В.Е. Тихонов

Член экспертной комиссии

Т.П. Кудрявцева

ПРОТОКОЛ № 2

итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта объединенной зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ул. Епишина, д. 25/ул. З. Космодемьянской, д. 74, объекта культурного наследия регионального значения «Мечеть Персидская, 1859 г.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 23/ул. Кирова, д. 40/ул. З. Космодемьянской, д. 70 (Лит. «А,А», ограда, I), объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Епишина, д. 26/ул. Кирова, д. 42/ул. Гилянская, д. 23 (Лит. «А»)

г. Москва

13 декабря 2021 г.

Присутствовали:

Председатель экспертной комиссии – Семенова Галина Викторовна

Ответственный секретарь

экспертной комиссии – Тихонов Виктор Евгеньевич

Член экспертной комиссии – Кудрявцева Татьяна Петровна

Отмечено, что:

1. По результатам экспертизы подготовлено заключение, оформленное в виде Акта.
2. Акт подписан всеми экспертами.
3. Решено поручить ответственному секретарю передать заказчику подготовленный Акт экспертизы.

Председатель экспертной комиссии**Г.В. Семенова****Ответственный секретарь
экспертной комиссии****В.Е. Тихонов****Член экспертной комиссии****Т.П. Кудрявцева**