

**АКТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**  
**проекта зон охраны**  
**объекта культурного наследия регионального значения**

**«Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.»,**  
**кон. XIX – нач. XX в.**  
**(Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21)**

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

**Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:**

Экспертиза проведена в период с 01.11.2021 г. по 23.12.2021 г.

**Место проведения экспертизы:**

г. Москва, г. Архангельск, г. Кострома

**Заказчик экспертизы:**

ООО Научно-исследовательское предприятие "Этнос"

Адрес (юридический, почтовый): 603005, г. Н. Новгород, ул. Пискунова, д. 27

тел/факс: 430-87-67

Директор Агафонова Ирина Святославовна

**Сведения об экспертах:**

**Председатель экспертной комиссии**

Фамилия, имя, отчество	<b>Семенова Ирина Генриховна</b>
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор-реставратор высшей категории приказ МК РФ № 433 от 19.03.2005
Ученая степень (звание)	Заслуженный работник культуры РФ, член Союза архитекторов России, член ИКОМОС, почетный член Союза реставраторов России, руководитель секции деревянного зодчества и музеев деревянной архитектуры Научно-методического совета МК РФ.
Стаж работы по специальности	47 лет в области реставрации объектов культурного наследия
Место работы и должность	ООО «Архитектурно-реставрационный центр Семеновой И.Г.», г. Москва, ГАП
Сведения об аттестации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2021 № 557:

	<ul style="list-style-type: none"> <li>– выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>– документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>– документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>– документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>– документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</li> <li>– 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 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;</li> <li>– <b><u>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u></b></li> <li>– документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;</li> <li>– проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>
--	--

#### Член экспертной комиссии

Фамилия, имя, отчество	<b>Титов Владимир Александрович</b>
Образование	Специальное среднее
Специальность	Архитектор-реставратор 1 категории
Ученая степень (звание)	–

Стаж работы по специальности	28 лет
Место работы и должность	ООО «Мастерская Зодчего», директор
Сведения об аттестации	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2019 № 708:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>– документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>– документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>– <b><u>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u></b></li> <li>– проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>– документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.</li> </ul>

#### Ответственный секретарь экспертной комиссии

Фамилия, имя, отчество	<b>Шаповалова Светлана Леонидовна</b>
Образование	Высшее
Специальность	Инженер-строитель, реставратор памятников архитектуры и архитектурной среды
Ученая степень (звание)	–
Стаж работы по специальности	35 лет
Место работы и должность	<p>Помощник депутата Государственной Думы РФ</p> <p>Государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы</p>

Сведения об аттестации	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.02.2021 № 142:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>– документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>– документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>– проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>– 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 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;</li> <li>– <b><u>проекты зон охраны объекта культурного наследия.</u></b></li> </ul>
------------------------	---

**Информация об ответственности экспертов за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, и соблюдение принципов проведения историко-культурной экспертизы**

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в акте государственной историко-культурной экспертизы, и за соблюдение принципов проведения историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

### **Объект экспертизы**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в. (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21) (далее также – проектная документация, проект зон охраны, проект).

### **Цель экспертизы**

В соответствии со статьей 28 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» государственная историко-культурная экспертиза указанной проектной документации проведена в целях установления соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны, особых режимов использования земель в границах зон охраны, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в. (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21).

### **Перечень документов, представленных заказчиком**

Научно-проектная документация:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в. (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21). Материал представлен в одном томе в трех разделах.

Заказчик разработки проектной документации: Индивидуальный предприниматель Дудина Юлия Вячеславовна ИНН 301604194486.

Разработчик проекта зон охраны ОКН: ООО Научно-исследовательское предприятие "Этнос" (директор, научный руководитель Агафонова И.С., автор проекта Романова А.А.).

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

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

Эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег,

ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

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

При проведении экспертизы было осуществлено аналитическое исследование Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в. (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21) на предмет:

- соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия, установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия и особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия;
- обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории;
- научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

В процессе экспертизы экспертами проведена следующая работа:

- рассмотрены представленные заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включающего документы и материалы, принятые от заказчика, и информацию, выявленную экспертной комиссией;
- проведены консультации с разработчиками проекта;
- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;
- оформлены в виде акта государственной историко-культурной экспертизы результаты экспертизы.

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

1. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции);
2. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221 – ФЗ «О кадастровой деятельности»;
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;

4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N190-ФЗ (в действующей редакции);
5. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в действующей редакции);
6. ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования». Введен в действие 01.01.2021 г.;
7. Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» от 04.06.2015 № 1745;
8. Закон Астраханской области от 30 декабря 2005 года N 94/2005-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Астраханской области»;
9. Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 126839-р от 30 ноября 2017 г. «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.» кон. XIX – нач. XX в. (Астраханская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
10. Постановление Думы Астраханской области пятого созыва № 522/9 от 27.09.2012 «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»;
11. Постановление Министерства культуры и туризма Астраханской области от 15 декабря 2014 г. N 54-п «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в городе Астрахани»;
12. Постановление Главы Администрации Астраханской области № 230 от 27.12.1993 «О принятии на охрану государства объектов, представляющих историческую и культурную ценность»;
13. Постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 23 октября 2019 г. N 020-п "Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных на территории Астраханской области, (фрагмент);
14. Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года (Решение Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 26.03.2020 № 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 № 82»);
15. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» (Решение Городской Думы от 16.07.2020 № 69 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань»).
16. Материалы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».
17. Материалы и документы, представленные заказчиком.

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

### **1. Соответствие состава проекта установленным требованиям**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в. (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21) состоит из обосновывающей и утверждаемой частей:

#### **Раздел 1. Предварительные работы**

- 1.1. Исходно-разрешительная документация.
- 1.2. Предварительные исследования.

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

2.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка по территории, сопряженной с объектом культурного наследия, и исследуемому объекту культурного наследия «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в. (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21).

2.2. Историко-архитектурные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия.

Лист 1. Схема историко-культурного (историко-архитектурного) опорного плана, М 1:2000

Лист 1.1. Экспликация объектов культурного наследия.

2.3. Историко-градостроительные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия.

Лист 2. Схема историко-культурного (историко-градостроительного) опорного плана, М 1:2000.

Лист 2.1. Схема совмещения основной планировочной структуры города Астрахань на 1913 год с современной ситуацией на карте МО «Город Астрахань».

2.4. Ландшафтно-визуальный анализ.

Лист 3. Схема ландшафтно-визуального анализа, М 1:1000.

Лист 3.1. Развертка по ул. Анатолия Сергеева, М 1:1000.

2.5. Фотофиксация.

Лист 4. Схема фотофиксации, М 1:1000.

#### **Раздел 3. Проект зон охраны объекта культурного наследия (утверждаемая часть)**

3.1. Текстовое описание границ проектируемых зон охраны объекта культурного наследия.

3.2. Графическая часть:

Лист 5. Карта-схема границ зон охраны объекта культурного наследия, М 1:1000.

Лист 6. Карта-схема границ зон охраны с указанием поворотных точек данных границ.

3.3. Проект режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия



Экспертная комиссия отмечает, что состав и объем исходных документов, исследовательских и проектных материалов может быть признан достаточным для подготовки настоящего заключения (акта) экспертизы.

Представленный проект в целом отвечает поставленным задачам, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом границ охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

**2. Историческая справка по исследуемой территории, краткая историко-культурная характеристика объекта исследования** (приводится по материалам обосновывающей части проекта зон охраны)

Рассматриваемый объект находится в исторической части города Астрахани – административного центра Астраханской области. Коренная застройка данного района сформировалась преимущественно в середине XIX – начале XX века. Тогда этот губернский город являлся одним из важнейших торгово-промышленных центров империи. Развитие промышленности и рост населения города обусловили резкое повышение плотности застройки. К этому времени сложилась городская планировочная структура в основном существующая и ныне. Формирование городской планировки исторических районов было закончено.

Географически Астрахань расположена в районе низовий реки Волги, где исторически проходили торговые пути арабов и персов. Здесь на протяжении столетий возникали, исчезали и трансформировались крупные поселения хазаров, половцев, татаро-монголов. Первые упоминания об Астрахани в источниках относятся к XIII веку. Тогда город входил в состав Золотой Орды. Он был расположен на 12 км выше современной Астрахани на правом берегу Волги. В разное время он назывался по-разному – Астархан, Аштархан, Хаджи-Тархан. Хаджи-Тархан играл важную роль в торговле с Европой.

Середина XVI века характеризуется стремлением Русского государства к укреплению военно-стратегических и экономических позиций. После завоевания мусульманского Казанского ханства, в 1552 году, царь Иван Грозный, решил подчинить себе своего южного соседа и противника. В результате его действий 2 июля 1556 года было ликвидировано Астраханское ханство, существовавшее здесь со второй половины XV столетия, как «осколок» Золотой Орды.

Освоение приобретённых территорий шло достаточно быстро, уже в 1558 году на левом волжском берегу, на «бугре Заячьем», или Долгом, первым астраханским воеводой Черемисиновым была заложена русская деревянная крепость. В 1582 году сооружены каменные стены с 8 большими и малыми башнями. Стены много раз перестраивались, и план современного кремля не вполне соответствует полностью плану первоначального сооружения.

Заселение Астрахани шло быстро: отдаленность края, потребность в рабочей силе привлекли массы русских переселенцев. Они образовали вокруг города слободы: Сианову, Безродную, Теремилловку, Солдатскую, Ямгурчеву, (или Огурчьево); поселившиеся в окрестностях города татары образовали татарскую, а армяне – армянскую слободы.

В первой четверти XVII столетия, после окончания Смутного времени и воцарения на русский престол новой династии Романовых, в Астрахань потянулись торговцы из азиатских стран, они оказали своё влияние на формирование городской среды. Примером

может служить то, что в 1625 году проживавшие в Белом городе индусы принимали участие в постройке гостиного азиатского двора.

К середине XVII века Астрахань стала важным пограничным форпостом, обеспечивающим безопасность устья главной водной артерии страны – реки Волги. К этому времени в основных композиционных чертах сформировалась планировка древнейших городских территорий – Кремля и Белого города.

Уникальное местоположение на перекрёстке торговых путей обеспечило городу быстрое преобразование в один из крупнейших торговых, ремесленных, административных и военных центров, который в течение нескольких веков был главным узлом, обеспечивающим устойчивую связь России со странами Востока, Закавказья и Северного Кавказа. Дальнейший рост города, его экономические и культурные связи оказали заметное влияние на его архитектуру и планировочную структуру.

Столетие с середины XVII и до половины XVIII веков ознаменовано появлением элементов планировочной композиции Земляного города, зарождающихся окраинных частей застройки. Последние вошли в черту города только в конце XVIII – первой половине XIX веков. Дальнейшее развитие Астрахани осуществлялось уже при помощи регулярных планов.

Первый этап преобразования города по классицистическим образцам связан с итальянским архитектором Александром Дигби (1758 – конец 1820-х годов), который занимал должность губернского архитектора с 1786-го по 1803 год. Дигби начал свою работу с избавления центральной части города от ветхих и бессистемно размещенных строений, создававших условия для возникновения пожаров. В плане учитывались сложившиеся планировочные элементы Белого и Земляного города, обширной Армянской слободы и других частей. Составители генпланов пытались рационально решить проблему создания городских ансамблей, используя градостроительные приёмы классицизма.

К середине XIX века заканчивается формирование исторической городской планировки. Архитектурная выразительность города была построена с учётом сохранения доминирующего положения ансамбля кремля, на контрасте горизонталей преимущественно малоэтажной гражданской застройки с вертикалями высоких культовых сооружений, являвшихся градостроительными доминантами.

В начале XX столетия количество вылавливаемого на Нижней Волге речной рыбы, было огромно. Стрелка реки Кутум являлась рыбной пристанью. Вдоль берега Косы тянулись многочисленные знаменитые рыбные садки.

Во время гражданской войны Астрахань приобрела ключевое значение, что вызвало ожесточенные бои между противоборствующими сторонами за овладение городом. После окончательного установления Советской власти в крае, началось восстановление разрушенного войной хозяйства в общих чертах завершившееся уже к 1925 году.

В 1930 году архитектором М.П. Парусниковым был выполнен проект планировки и застройки Астрахани, определивший развитие города на несколько десятилетий. Градостроительные тенденции того времени состояли в создании новой искусственной среды обитания. Главную роль в развитии городских структур начинает играть градообразующая база – крупные промышленные предприятия и линии межрегионального транспорта. К этому времени относятся и важные архитектурные утраты. В 1928-м – начале 1930-х годов были разобраны храм Входа Господня в Иерусалим (1703, 1800), храм Смоленской иконы Божией Матери (1737, 1762, 1829, 1835), храм Рождества Богородицы (1709, 1722,

1758), храм Спаса Преображения в Спасо-Преображенском монастыре – семинарский (XVIII в.), в Благовещенском монастыре: Благовещенский собор (1699), церковь Иоанна Богослова, часовня иконы Божией Матери Живоносный Источник и часовня Николая Чудотворца. В 1935 году был разрушен Армянский Успенский собор. Было утрачено завершение церкви Знамения.

В 1967 году институтом Ленгипрогор был разработан генеральный план города. Новое строительство в генеральном плане предлагалось как на свободных территориях (в Завокзальном и Трусовском районах), так и путем реконструкции старой застройки.

Генеральным планом были запроектированы новые магистральные улицы: Кубанская, Савушкина, В. Алексеева, Звездная, продолжение ул. Вальной, на аэропорт Нариманово. Предложена реконструкция и благоустройство существующих магистральных улиц: Яблочкова, Дзержинского, Б. Хмельницкого, Н. Островского (на участке от ул. 50-летия ВЛКСМ до Кубанской), ул. Барбюса, С. Перовской.

После распада СССР регион оказался в новой геополитической ситуации, получив статус южного форпоста России. Здесь проходит главная водная артерия – река Волга, а через неё водные пути из прикаспийских государств в Чёрное, Средиземное, Балтийское, Северное моря. Астрахань – естественный центр транзитной торговли и крупный транспортный узел на стыке Азии и Европы. Современная Астрахань является старейшим городом Нижнего Поволжья.

Объект культурного наследия регионального значения – Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева) занимает значительную часть квартала между улицами Анатолия Сергеева и Максима Горького, проходящими вдоль реки Волги под небольшим углом к набережной. Квартальная застройка исследуемой территории начала формироваться в районе середины XIX века. Окончательное ее формирование произошло на рубеже XIX – XX веков. Этим же периодом датируется и исследуемый объект культурного наследия. Основные два здания усадьбы Чернозубовой А.П. (Рябицева) выходят своими главными фасадами на красную линию улицы Анатолия Сергеева. Они находятся на значительном расстоянии друг от друга, между ними — проход-въезд на внутридворовую территорию усадьбы.

Здание, расположенное слева, если смотреть со стороны улицы (лит. Б, Б<sup>1</sup>, б, Д, д<sup>1</sup>), представляет собой двухэтажный на полуподвальном этаже жилой дом. Основной объем — кирпичный, главный уличный фасад в пять осей окон неоштукатурен, окрашен по кирпичу с выделением белым цветом архитектурных деталей, решен в духе эклектики. Фланги фасада отмечены лопатками. В уровне первого этажа лопатки и простенки между окнами украшены рустом. Окна первого этажа прямоугольные, завершения окон второго этажа имеют слабо выраженную лучковую форму. Интересной особенностью декора является сочетание материалов и форм — кирпичных, характерных для кирпичного стиля в архитектуре эклектики, и резных деревянных (завершения наличников окон, ажурный подзор, украшающий венчающий карниз). С южной стороны (справа) к основному объему здания примыкает деревянный объем сеней с остекленной галереей в уровне второго этажа, проходящей вдоль всего бокового фасада и выходящей на балкон на кронштейнах, нависающий над улицей; под балконом — широкий прямоугольный проем главного входа в здание.

Второе здание (лит. А, а, а<sup>1</sup>, Г, Г<sup>1</sup>, справа по красной линии застройки ул. Анатолия Сергеева), также представляет собой двухэтажный кирпичный жилой дом с цокольным

этажом и деревянной галереей. По крайним световым осям расположены входы в здание. Окна всех трех этажей имеют лучковые (или близкие по форме) завершения, обрамлены кирпичными побеленными наличниками, которые украшают замковые камни.

### **3. Актуальная правовая ситуация (в сфере охраны объектов культурного наследия)**

Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в. (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21), принят на государственную охрану на основании Постановления Думы Астраханской области пятого созыва № 522/9 от 27.09.2012 «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». Регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия народов Российской Федерации 301411237550005.

Предмет охраны объекта культурного наследия не утверждён.

Паспорт объекта культурного наследия отсутствует.

Границы территории объекта культурного наследия утверждены Постановлением Министерства культуры и туризма Астраханской области от 15 декабря 2014 г. N 54-п «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных в городе Астрахани».

Проект зон охраны объекта культурного наследия ранее не разрабатывался.

### **4. Историко-градостроительная характеристика исследуемой территории и окружающей застройки; результаты ландшафтно-визуального анализа**

В ходе ландшафтно-визуального анализа автором проекта были выявлены видовые зоны и зоны наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия – «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в. (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21).

Данные исследования выполнены для получения исчерпывающих данных о характере видового раскрытия Усадьбы Чернозубовой А.П. (Рябицева) и об ее роли в облике исторической территории города Астрахань, а также с целью выявления композиционно-видового влияния памятника на прилегающие территории, визуальное-пространственное влияния на градостроительное формирование улицы Ан. Сергеева. В ходе детального анализа были выявлены все случаи раскрытия памятника, определена художественная ценность и соподчиненность содержащих его видов.

«Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.» расположена на равнинной местности, общий городской ландшафт на исследуемой территории не имеет ярко выраженного уклона. Сохранившаяся фрагментами историческая застройка вдоль улицы Анатолия Сергеева состоит из объектов высотой в два – три этажа, зона влияния которых ограничена лишь прилегающими участками улицы и небольшой частью соответствующего квартала. Как объекты культурного наследия, так и объекты историко-градостроительной среды просматриваются лишь в непосредственной близости в ряду уличной застройки, а также с придомовых территорий. Практически все уцелевшие объекты историко-градостроительной среды на этой улице, проложенной между ул. Пугачева и Бульварным пер., представляют собой полукаменные и кирпичные (реже – деревянные)

двухэтажные (реже одно- и трехэтажные) дома, отнесенные к объектам культурного наследия либо к исторически ценным градоформирующим объектам.

Наиболее устойчивые композиционные связи исследуемого объекта с ценными объектами историко-градостроительной среды определяются на пересечении улицы Анатолия Сергеева с улицей Энзелийской с северной стороны от усадьбы (можно отметить, что исключительно в зимнее время, летом обзор закрывает пышное дерево), а также при движении по ул. Анатолия Сергеева, с юго-западной стороны от усадьбы, – в совокупности с Усадьбой Гречищевой (дом № 23, объект культурного наследия регионального значения).

Автором экспертируемого проекта исследована видовая зона объекта культурного наследия Усадьба Чернозубовой, выявлены и описаны характерные ближние и дальние точки наилучшего восприятия.

Главными выводами из проведенного историко-градостроительного и ландшафтно-визуального анализа являются следующие:

- наиболее значимым видовым направлением на Усадьбу Чернозубовой, ее видовой зоной исторически являлся и является сегодня достаточно короткий отрезок улицы Анатолия Сергеева, где находятся характерные ближние и дальние точки наилучшего восприятия памятника;
- целостность композиционно-видовых связей исследуемого объекта с окружающей исторической застройкой сохранена;
- зона композиционно-видового влияния Усадьбы Чернозубовой А.П. имеет локальное расположение в границах северной части квартала;
- значительная часть объектов историко-градостроительной среды в границах обозначенной части квартала, выходящих на красные линии улиц, отнесена экспертируемым проектом к исторически ценным градоформирующим объектам, подлежащим сохранению;
- сохранены: историческая усадебная парцелляция, историческая объемно-планировочная и (в целом) объемно-пространственная структура градостроительной среды рассматриваемого участка квартала;
- застройка исследуемой части квартала композиционно не связана с застройкой противоположных сторон улиц Анатолия Сергеева и Максима Горького, где расположены объекты современной архитектуры, резко отличающиеся по своим масштабам, этажности, пропорциям; в историко-культурном опорном плане они классифицированы как «обладающие выраженными стилевыми признаками» и «контрастирующие к характеру историко-градостроительной среды» (6-7-этажное здание между улицей Анатолия Сергеева, Петровской набережной и улицей Энзелийской) либо как «не имеющие ценности» «не адаптированные к характеру историко-градостроительной среды» (здания по нечетной стороне улицы Максима Горького);
- застройка исследуемой части квартала визуально «отрезана» от Петровской набережной в связи с расположенными вдоль набережной крупными объектами современной архитектуры, составляющими сегодня значительную часть речного фасада города, и озелененной территорией сквера; можно отметить, что и исторически визуальные связи исследуемого объекта культурного наследия и набережной реки Волги отсутствовали, между ними, судя по планам города начала XX века, располагался застроенный квартал.

### **5. Актуальная градостроительная документация**

Объект исследования согласно данным публичной кадастровой карты, расположен на земельном кадастровом участке: 30:12:010140:19.

Данный земельный участок находится в Кировском районе города Астрахань по красной линии улицы Анатолия Сергеева.

Градостроительная деятельность на исследуемой территории нормируется следующими документами:

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» (Решение Городской Думы от 16.07.2020 № 69 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань») (далее также ПЗЗ);

- Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года (Решение Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 26.03.2020 № 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 № 82») (далее также ГП).

Согласно данным документам участок разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия расположен в одной территориальной зоне. В экспертируемом проекте представлены схемы функциональных и территориальных зон согласно ГП и ПЗЗ и предлагаемых проектом зон охраны объекта культурного наследия. Таким образом, выявлено следующее:

- Многофункциональная общественно-деловая зона.
- Ц-2. Зона развития культурно-административных функций.

В зоне Ц-2 предельная высота объектов нежилого назначения – 30 м от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт). Предельное количество этажей не подлежит установлению. Для многоквартирной застройки предельное количество этажей – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена.

Экспертная комиссия отмечает, что установленные указанными документами градостроительные регламенты требуют уточнений по условиям охраны объектов культурного наследия с учетом существующей градостроительной и правовой ситуации, что предусмотрено экспертируемым проектом.

Исследуемая территория входит в границы достопримечательного места «Коса, XIX – нач. XX в.» – территория в границах ул. Адмиралтейская, ул. Красная Набережная, ул. Максима Горького, ул. Анатолия Сергеева (набережная р. Волги), проспект Молодежный (Постановление Главы Администрации Астраханской области № 230 от 27.12.1993, Постановление министерства культуры Астраханской области от 23.10.2019 г. № 020 – п).

Исследуемая территория входит в границы достопримечательного места «Набережная р. Волги, XIX – нач. XX вв.» – территория в границах ул. Максима Горького, ул. Анатолия Сергеева г. Астрахань, границы устанавливаются по внешней границе домовладений, расположенных на ул. Максима Горького, ул. Анатолия Сергеева

(Постановление Главы Администрации Астраханской области № 230 от 27.12.1993, Постановление Министерства культуры Астраханской области от 23.10.2019 г. № 020 – п).

Город Астрахань в настоящее время включен в перечень исторических поселений. Граница исторического поселения и его предмет охраны не определены.

#### **6. Состав зон охраны объекта культурного наследия**

Рассматриваемым проектом предложено установить зоны охраны объекта культурного наследия в следующем составе:

- охранный объект культурного наследия ОЗ.

Охранный объект культурного наследия «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в., (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21) установлена на основе историко-градостроительного и ландшафтно-визуального анализа с учетом утвержденных материалов территориального планирования и градостроительного зонирования, действующей градостроительной документации и перспектив развития исследуемой территории.

Охранный объект культурного наследия ОЗ располагается с северной, восточной и юго-восточной сторон от территории Объекта исследования и включает в себя северную часть квартала, которая примыкает к ул. Энзелийская. В данной части квартала расположены:

- исторически ценные градоформирующие объекты: ценная застройка (два дома под № 19/4 по улице Анатолия Сергеева; дома №№ 20/6, 26 по улице Максима Горького);

а также:

- рядовой (фоновый) объект историко-градостроительной среды (дом № 24 по улице Максима Горького);
- здание современной застройки, адаптированное к характеру историко-градостроительной среды по высотным параметрам, пропорциям и материалу стен, не имеющее архитектурно-художественной ценности (дом № 22 по улице Максима Горького).

Данная часть квартала в целом градостроительно сформирована. С учетом проведенного ландшафтно-визуального анализа, а также основных параметров существующего в квартале здания, проектом предлагается запретить проектирование и проведение строительных работ, за исключением компенсационного строительства на основе проведенной научной фиксации исторически ценных градоформирующих объектов. Также возможны ремонт и реконструкция существующих объектов градостроительной среды, не относящихся к исторически ценным градоформирующим объектам, с учетом ряда требований и ограничений, в частности – предельная разрешенная высота – 10,00 м от средней существующей отметки земли до конька скатной крыши.

#### **Обоснования вывода экспертизы**

##### **1. Соответствие экспертируемой работы требованиям нормативных правовых актов**

В соответствии с пунктом 4 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и

культуры) народов Российской Федерации являются зонами с особыми условиями использования территорий.

Согласно части 1 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Частью 2 статьи 34 Федерального закона даны определения зон охраны объекта культурного наследия:

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;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;

зона охраняемого природного ландшафта – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

В соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (далее – Положение о зонах охраны), проект зон охраны объекта культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание границы проектируемой зоны охраны и границы территории объекта культурного наследия, проект режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границе данной зоны (пункт 6 Положения о зонах охраны).

Рассматриваемым проектом зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в., (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21), на основании проведенных историко-градостроительных исследований, ландшафтно-визуального анализа, обоснований состава и границ зон охраны объекта культурного наследия предложено установить охранную зону (ОЗ).



Положением о зонах охраны установлены требования к режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам для устанавливаемых зон охраны.

Проектная документация составлена в соответствии ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования». Введен в действие 01.01.2021 г.

Основные положения проекта не противоречат установленным территориям достопримечательных мест «Коса, XIX – нач. XX в.» и «Набережная р. Волги, XIX – нач. XX вв.».

Указанные нормы и требования законодательства положены в основу рассматриваемого проекта. Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябичева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в., (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21) соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объекта культурного наследия.

## **2. Научная обоснованность предлагаемых проектных решений**

В соответствии с Положением о зонах охраны разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия осуществляется на основе необходимых историко-культурных исследований, данных государственного кадастра недвижимости и материалов по обоснованию проектов зон охраны объектов культурного наследия. Состав и содержание материалов по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия определяются на основании историко-культурных исследований.

Пунктом 4 Положения о зонах охраны охарактеризованы материалы историко-культурных исследований, формирующиеся на основании историко-культурного опорного плана населенного пункта или его фрагмента, сведений об объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия, материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения и иные материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия.

В рассматриваемой научно-проектной документации в соответствии с Положением о зонах охраны содержатся необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию проекта.

Авторами проекта собраны исходные данные (копии нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительных документов и др., касающихся исследуемой территории и расположенного на ней объекта культурного наследия), проведен анализ градостроительной документации рассматриваемой территории.

При выполнении научно-проектной работы была использована историческая справка на объект культурного наследия, выполненная ГАУ АО «НПУ Наследие» в октябре 2021 г. на основе архивных материалов, хранящихся в Государственном архиве Астраханской области и в архивах Государственного научно-производственного учреждения «Наследие». Также были использованы материалы открытого доступа сети

Интернет с указанием ссылок на электронные ресурсы. Они позволили выявить сведения, документы и материалы, касающиеся объекта культурного наследия и сопряженной с ним территории.

Материалы по обоснованию состава и границ зон охраны объекта культурного наследия включают в себя материалы историко-библиографических исследований, в том числе исторические сведения по сопряженной с ним территории, историко-градостроительную характеристику исследуемого объекта культурного наследия, ландшафтно-визуальный анализ. В состав материалов натурных исследований входит фотофиксация объекта культурного наследия с основных видовых точек.

С использованием исходных данных, историко-библиографических исследований и натурального обследования территории выполнен историко-культурный опорный план в составе двух чертежей: историко-архитектурный опорный план и историко-градостроительный опорный план. На основе историко-культурных исследований по объекту культурного наследия и сопряженной территории, историко-градостроительного и ландшафтно-визуального анализа, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования предлагаемых проектом границ зон охраны объекта культурного наследия.

### **3. Обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде**

В ходе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия была обследована сопряженная с ним территория. Границы историко-культурных исследований определены на основании выявленных зон зрительного восприятия объекта культурного наследия, историко-архитектурных характеристик памятника, существующей градостроительной ситуации, имеющей свои особенности на различных участках, сопряженных с территорией объекта культурного наследия.

Выполненные в составе обосновывающей части проекта историко-культурный опорный план и ландшафтно-визуальный анализ позволили дать оценку градостроительной ситуации, застройке на сопряженных территориях, композиционным связям объекта, особенностям зрительного восприятия памятника. Это, в свою очередь, обусловило проектное предложение по составу зон охраны объекта культурного наследия, границам участка охранной зоны (ОЗ).

В ходе сравнительного анализа исторических данных рассматриваемой территории, историко-культурных исследований и рассмотрения современной градостроительной ситуации, а также натурных исследований выявлено, что различные участки исследуемой и сопряженной с ней территории имеют различные характеристики в отношении степени сохранности историко-градостроительной среды, а также степени вмешательства и качества современной застройки. В соответствии с характеристиками участков проектом предлагается установление охранной зоны с соответствующими особым режимом использования земель и земельных участков и требованиями к градостроительным регламентам в границах охранной зоны, где запрещено проектирование и проведение строительных работ, за исключением работ по регенерации, в составе которых разрешается компенсационное строительство на основе проведенной научной фиксации исторически ценных градоформирующих объектов.

Экспертная комиссия соглашается с предлагаемыми проектом составом и границами зон охраны, отмечая их обоснованность. Экспертная комиссия отмечает, что

сохранность наиболее значимой исторической видовой зоны Усадьбы Чернозубовой (по улице Анатолия Сергеева) будет обеспечена также и за счет запроектированной в 2021 году охранной зоны Усадьбы Гречищевой — соседней к югу от Объекта исследования.

**Вывод экспертизы:**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в., (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21) соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий охранной зоны; особых режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в данных границах (**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**).

**Приложения:**

1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в., (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21).

2. Особый режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в., (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21).

3. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Дата оформления акта Государственной историко-культурной экспертизы: 23.12.2021 г.

Экспертная комиссия:

Председатель экспертной комиссии

И.Г. Семенова

Ответственный секретарь экспертной комиссии

С.Л. Шаповалова

Член экспертной комиссии

В.А. Титов

**Приложение 1**  
к акту государственной  
историко-культурной экспертизы

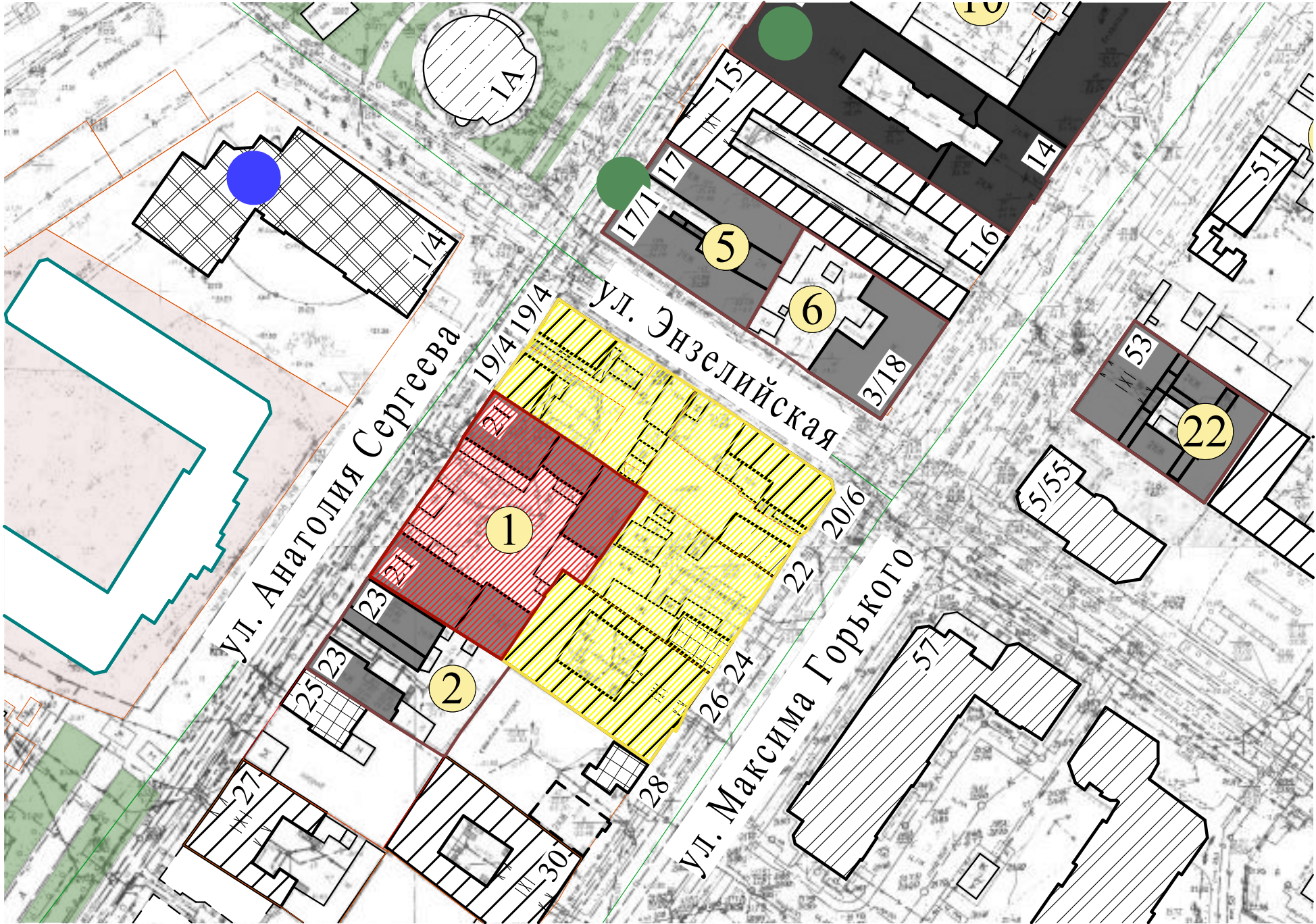
**Схема границ зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.»,  
кон. XIX – нач. XX в.  
(Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21)**



Карта-схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX - нач. XX в.», кон. XIX - нач. XX в. (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. А. Сергеева, 21)

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

- объект культурного наследия федерального значения;
- объект культурного наследия регионального значения;
- исторически ценные градформирующие объекты: ценная застройка;
- рядовые (фоновые) объекты историко-градостроительной среды;
- утраченные объекты историко-градостроительной среды;
- здания современной застройки, контрастирующие к характеру историко-градостроительной среды по высотным параметрам, пропорциям и материалу стен, обладающие выраженными стилевыми признаками;
- здания современной застройки, адаптированные к характеру историко-градостроительной среды по высотным параметрам, пропорциям и материалу стен, не имеющие архитектурно-художественной ценности;
- 2 кн - хозяйственные постройки и пристройки объекты, не имеющие историко-культурной и архитектурно-художественной ценности;
- объекты на территории исследуемого объекта культурного наследия;
- территория исследуемого объекта культурного наследия, утвержденная Постановлением Министерства культуры и туризма Астраханской области от 15 декабря 2014 г. N 54-п;
- охранный зона (ОЗ) объекта культурного наследия, предлагаемая проектом;
- архитектурно-градостроительные доминанты (современные);
- исторические архитектурные акценты;
- существующие границы кварталов (красные линии) и земельных участков, сохранившие фиксацию элементами застройки и благоустройства.



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ОКН):

- Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX - нач. XX в., ул. А. Сергеева, 21 (Лит. «А», «а», «Б», «Б1», «б») - ОКН регионального значения, памятник;
- Усадьба Гречищевой Е.А., кон. XIX - нач. XX в., ул. А. Сергеева, 23 (Лит. «А», «а», «а1», «Б», «Б1», «б») - ОКН регионального значения, памятник;
- Усадьба Сторожева В.Е., 1909г., ул. А. Сергеева, 17 ул. Энзелинская, 1 (Лит. «А, А1, а», «Б, б») - ОКН регионального значения, памятник;
- Дом жилой с лавками Евстафьева, нач. XXв., ул. М. Горького,18/ул. Энзелинская,3 - ОКН регионального значения;
- Дом жилой с хозяйственными, кон. XIX в., ул. М. Горького, 53 (Лит. А», «а», «Б», «б», «В», «в», «Г») - ОКН регионального значения, памятник.

						№ 06-2021_ПЗО			
						Объекты культурного наследия в районе улиц Кремлёвская, Пугачёва, Урицкого и Бульварный переулок в г. Астрахань			
Изм.	Колуч.	Лист	№Док.	Подп.	Дата	Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX - нач. XX в.», кон. XIX - нач. XX в. (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21)	Стадия	Лист	Листов
Н.руководитель	Агафонова И.С.						НИР	5	
Архитектор	Романова А.А.					Карта-схема границ зон охраны объекта культурного наследия	НИП "Этнос"		

**Особый режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ)  
объекта культурного наследия регионального значения**

**«Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.»,  
кон. XIX – нач. XX в.  
(Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21)**

Настоящим проектом в соответствии с п.2 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ предлагается установить особый режим использования земель и земельных участков в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в. (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21), разработанный с учетом требований Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

В соответствии с п.3 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, на основании настоящего проекта, предлагается установить следующие требования к градостроительным регламентам (далее – Режим):

**1. Настоящим Режимом разрешается:**

1) проведение земляных, землеустроительных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий сохранности и визуального восприятия объекта культурного наследия «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.» в его историко-градостроительной среде;

2) проведение земляных, землеустроительных, хозяйственных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.» – при наличии в проектной документации раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включающего оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, получившего положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы и согласованного с региональным государственным органом охраны объектов культурного наследия в установленном порядке;

3) сохранение исторически сложившейся планировочной структуры территории, исторических линий застройки;

4) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.» (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-

градостроительной среды, в том числе компенсационное строительство объектов капитального строительства взамен утраченных объектов историко-градостроительной среды);

5) сохранение исторически ценных градоформирующих объектов (дома № 19/4 по улице Анатолия Сергеева; дома №№ 20/6, 26 по улице Максима Горького), с учетом следующих требований и ограничений:

а) текущий и капитальный ремонт – без изменения исторического архитектурного облика фасадов и формы крыши объектов, при сохранении ценных деталей и элементов декора фасадов, с воссозданием утраченных элементов;

б) реконструкция – с сохранением исторических:

- высотных параметров;
- общего исторического облика фасадов;
- форм и размеров архитектурных деталей фасадов;
- формы крыши с использованием традиционных кровельных материалов;
- структуры расположения оконных проемов и их пропорций;
- подлинных ценных элементов фасадного декора;
- системы отделки и системы покраски фасадов и кровли;

в) при неудовлетворительном техническом состоянии исторически ценного градоформирующего объекта, подтвержденном инженерным обследованием, допустимо компенсационное строительство на основе проведенной научной фиксации объекта (обмерные чертежи, выполненные в объеме, дающем полное представление об архитектурном облике и планировочной структуре объекта, фотофиксация объекта);

6) ремонт и реконструкция существующих объектов градостроительной среды, не относящихся к исторически ценным градоформирующим объектам, с учетом следующих требований и ограничений:

а) предельная разрешенная высота – 10 м от средней существующей отметки земли до конька скатной крыши;

б) силуэт – нейтральный; форма крыш – скатная (двухскатная, вальмовая);

в) строительные отделочные материалы - натуральные (открытая лицевая кирпичная кладка, штукатурка с покраской, деревянная обшивка, в том числе с покраской и др.) или имитирующие их;

г) цветовое решение фасадов и кровель – нейтрального характера;

7) снос (демонтаж) по мере амортизации объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

8) благоустройство территории:

а) размещение элементов благоустройства и малых архитектурных форм (скамеек, урн и др.), лестниц, ограждений, установка отдельно стоящего осветительного оборудования в соответствии с характеристиками историко-архитектурной среды;

б) применение при изготовлении элементов благоустройства и малых архитектурных форм традиционных материалов (камень, дерево, литой и кованный металл);

в) устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение



маломобильных групп населения;

г) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники), не препятствующее визуальному восприятию объекта культурного наследия «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.»;

9) установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

а) рекламных конструкций, вывесок информационных указателей, надписей и обозначений, памятных знаков, (площадью информационного поля не более 1,2 кв. м), не препятствующих восприятию декоративных деталей фасадов исторически ценных градостроительных объектов: ценной застройки;

б) строительной сетки с изображением объекта ремонта, реставрации, реконструкции;

в) элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

10) сохранение и организация проездов, проходов, необходимых для обеспечения функционирования объектов, расположенных в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия;

11) прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных поверхностей;

12) осуществление деятельности по популяризации объектов культурного наследия, в том числе деятельности, направленной на развитие культурно-познавательного туризма.

13) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и исторически ценных градостроительных объектов: ценной застройки, а также защита их от динамических воздействий.

## **2. Настоящим Режимом запрещается:**

1) проектирование и проведение строительных работ, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.»;

2) при реконструкции объектов капитального строительства:

а) изменение высотных параметров, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 части 1 настоящих требований;

б) применение в оформлении зданий, строений и сооружений, а также их частей конструкций и материалов:

- крыш мансардного типа (с переломом);
- ярких и блестящих кровельных материалов;
- ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;
- нетрадиционных материалов отделки фасадов (сайдинг, пластик и т.п.);
- остекленных поверхностей площадью более 30% площади фасада;
- фрагментарной отделки фасадов зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды);

3) размещение рекламных конструкций, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 9 части 1 настоящих требований;



4) строительство, прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) надземным способом и по фасадам зданий;

5) организация автопарковок и автостоянок;

6) применение при устройстве ограждений глухих (бетонных, металлических) ограждающих конструкций, ярких и контрастирующих цветовых решений;

7) использование пиротехнических устройств, фейерверков;

8) применение технологий строительных и иных работ, оказывающих динамические воздействия на грунты, создающих вибрационные нагрузки при проведении земляных, хозяйственных и иных работ, а также при капитальном ремонте и реконструкции существующих строений;

9) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объектам культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории;

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах охранной зоны объекта культурного наследия «Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», устанавливаются Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Астрахань» с учетом настоящих требований.

**ПРОТОКОЛ № 1****организационного заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения  
научно-проектной документации**

**«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в.  
(Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21)**

г. Москва, г. Архангельск, г. Кострома

01.11.2021 г.

**Совещались (по дистанционной связи):**

<b>Семенова Ирина Генриховна</b>	ООО «Архитектурно-реставрационный центр Семеновой И.Г.», г. Москва, ГАП; государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы, Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2021 № 557
<b>Титов Владимир Александрович</b>	ООО «Мастерская Зодчего», директор; государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы, Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2019 № 708
<b>Шаповалова Светлана Леонидовна</b>	Помощник депутата Государственной Думы РФ; государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы, Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.02.2021 № 142

**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 экспертной комиссии**

Членами экспертной комиссии утверждены эксперты:

- Семенова Ирина Генриховна;
- Титов Владимир Александрович;
- Шаповалова Светлана Леонидовна.

**Избрание председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.**

Председателем экспертной комиссии избрана И.Г. Семенова. Ответственным секретарем экспертной комиссии избрана С.Л. Шаповалова.

### **Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.**

В своей работе экспертная комиссия руководствуется Федеральным законом "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ, постановлениями Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 972, от 15 июля 2009 г. № 569, от 9 июня 2015 г. № 569 (об утверждении "Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации", "Положения о государственной историко-культурной экспертизе"), другими федеральными и региональными 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 экспертной комиссии

01 ноября 2021 г. – Организационное заседание экспертной комиссии

23 декабря 2021 г. – Рассмотрение и подписание Акта (заключения) экспертизы, Передача заказчику Акта (заключения) экспертизы в формате pdf, подписанного квалифицированной электронной подписью.

### **Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.**

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

**Председатель экспертной комиссии**

И.Г. Семенова

**Ответственный секретарь  
экспертной комиссии**

С.Л. Шаповалова

**Член экспертной комиссии**

В.А. Титов

**ПРОТОКОЛ № 2**

**итогового заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения  
научно-проектной документации**

**«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба Чернозубовой А.П. (Рябицева), кон. XIX – нач. XX в.», кон. XIX – нач. XX в.  
(Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Ан. Сергеева, 21)**

г. Москва, г. Архангельск, г. Кострома

23.11.2021 г.

**Совещались (по дистанционной связи):**

<b>Семенова Ирина Генриховна</b>	ООО «Архитектурно-реставрационный центр Семеновой И.Г.», г. Москва, ГАП; государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы, Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2021 № 557
<b>Титов Владимир Александрович</b>	ООО «Мастерская Зодчего», директор; государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы, Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2019 № 708
<b>Шаповалова Светлана Леонидовна</b>	Помощник депутата Государственной Думы РФ; государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы, Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.02.2021 № 142

**Отметили:**

1. По результатам проведения экспертизы подготовлено заключение, оформленное в виде Акта.
2. По ходу проведения экспертизы экспертами были сделаны отдельные замечания. В рабочем порядке, авторами проекта в текстовые и графические материалы внесены соответствующие правки.
3. Акт подписан всеми экспертами.
4. Решено поручить председателю комиссии в 3-х дневный срок передать заказчику подготовленный Акт экспертизы в полном объеме.

**Председатель экспертной комиссии**

И.Г. Семенова

**Ответственный секретарь  
экспертной комиссии**

С.Л. Шаповалова

**Член экспертной комиссии**

В.А. Титов