

## **АКТ**

**государственной историко-культурной экспертизы  
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального  
значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу:  
Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а,  
ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93, и проекта зон охраны объекта  
культурного наследия регионального значения «Усадьба городская,  
кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская  
область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95  
(лит. «А», «Б»)**

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 проведения экспертизы:** 05 декабря 2022 г.

**Дата окончания проведения экспертизы:** 19 декабря 2022 г.

**Место проведения экспертизы:** г. Москва, г. Санкт-Петербург.

**Сведения о заказчике экспертизы:**

ООО «Юг-Сервис», адрес: Россия, 414000, г. Астрахань, ул. Гилянская, 94, ул. Набережная 1 Мая, 160, ул. Бакинская, 187, ИНН 3005310026, ОГРН 1053002301835.

**Сведения об экспертах, проводивших экспертизу:**

**Председатель экспертной комиссии:**

<b>ФИО</b>	<b>Губин Ян Владимирович</b>
<b>Образование</b>	Высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет, Санкт-Петербургский гуманитарный университет профсоюзов)
<b>Специальность</b>	Инженер-строитель ПГС, искусствовед
<b>Ученая степень (звание)</b>	Кандидат искусствоведения (2005 г.)
<b>Стаж работы</b>	16 лет
<b>Место работы и должность</b>	Индивидуальный предприниматель
<b>Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы</b>	Приказы Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 № 2032, от 04.02.2021 №142 и от 11.10.2021 № 1668: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - 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; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>
--	---

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

<b>ФИО</b>	<b>Борисенко Евгений Павлович</b>
<b>Образование</b>	Высшее (Московский государственный строительный университет (МГСУ))
<b>Специальность</b>	Инженер-строитель ГСХ, архитектор-реставратор
<b>Ученая степень (звание)</b>	Член-корреспондент РОО «Академии Архитектурного Наследия»
<b>Стаж работы</b>	21 год
<b>Место работы и должность</b>	Индивидуальный предприниматель
<b>Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы</b>	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2021 № 557:</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>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- проекты зон охраны объекта культурного наследия.</li> </ul>

**Член экспертной комиссии:**

<b>ФИО</b>	<b>Николаева Вероника Николаевна</b>
<b>Образование</b>	Высшее (Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ))
<b>Специальность</b>	Архитектор
<b>Ученая степень (звание)</b>	-
<b>Стаж работы</b>	20 лет

<b>Место работы и должность</b>	Главный архитектор проекта ООО «АВЕРО ГРУП»
<b>Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы</b>	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.08.2020 № 996: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

**Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.**

Настоящим подтверждается, что государственные эксперты Губин Я.В., Борисенко Е.П., Николаева В.Н., участвующие в проведении экспертизы, несут ответственность за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии с действующим законодательством.

Результаты настоящей историко-культурной экспертизы, проведённой в соответствии с требованиями статей 28, 29, 30, 32, 33, 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Постановления Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, позволили экспертам сделать обоснованный вывод.

## **Отношения экспертов и Заказчика экспертизы.**

Эксперты:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (далее – Заказчик) (его должностными лицами, работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

## **Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:**

1. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 191-ФЗ.
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.
4. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.
5. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.
6. Приказ Минэкономразвития России от 23.11.2018 № 650.

### **Цель экспертизы.**

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установление зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93; «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия.

### **Объект экспертизы.**

1. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93;

2. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»).

### **Сведения о разработчике документации.**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93 и Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань,

ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»), разработаны в 2022 г. ООО «АСНПРМ «Реставраторъ» (далее – Автор Проекта).

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

В соответствии с п. 16 Постановления Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе (с изменениями на 27.04.2017)» (далее – Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569) представлены:

- Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93;

- Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»).

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

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

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

В процессе проведения экспертизы был выполнен анализ представленной заказчиком проектной документации в части её соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а также проведена оценка обоснованности и оптимальности проектных решений, принятых в документации на основании комплексных научных исследований.

Экспертами в процессе проведения экспертизы:

- рассмотрены представленные Заказчиком документы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объектам экспертизы;
- осуществлено аналитическое изучение материалов Проектов в целях определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:
  - соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;
  - обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территориях;
  - научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

Указанные исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в области сохранения объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования, в том числе Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

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

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93, и Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область,

г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»), разработаны в 2022 г. ООО «АСНПРМ «Реставратор»».

Основой Проектов зон охраны объектов культурного наследия являются комплексные историко-культурные исследования, которые включают историко-архитектурные, историко-градостроительные и архивные изыскания. Информации о том, что на момент разработки Проектов, сведений об иных разработанных проектах зон охраны в отношении исследуемых объектов культурного наследия регионального значения не имеется.

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93, включает в себя:

ТОМ 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны.

Книга 1. Историко-культурные исследования.

Книга 2. Ландшафтно-визуальный анализ.

ТОМ 2. Проект зон охраны.

Книга 1. Утверждаемая часть.

Сведения и данные об объекте культурного наследия из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Данные Единого государственного реестра объектов культурного наследия	
Объект	Дом жилой, 1-я пол. XIX в.
Номер в реестре	301411240610005
Адресная информация	Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая / ул. Епишина / ул. Гилянская № 154а/94/93
Регион расположения объекта	Астраханская область
Учетный номер	30-23437

Категория историко-культурного значения	Регионального значения
Вид объекта	Памятник
Общая видовая принадлежность	Памятник градостроительства и архитектуры
Дата создания	первая половина XIX века
Нормативно-правовой акт, на основании которого объект был принят на государственную охрану	Постановление Главы Администрации Астраханской области от 15.06.1993 № 90 «О присвоении объектам, представляющим историческую и культурную ценности, статуса «Памятник истории и архитектуры местного (областного значения)»

Автором Проекта представлены следующие сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая / ул. Епишина / ул. Гилянская № 154а/94/93:

Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры или о включении объекта в реестр:

Постановление Главы Администрации Астраханской области от 15.06.1993 № 90 «О присвоении объектам, представляющим историческую и культурную ценности, статуса «Памятник истории и архитектуры местного (областного значения)».

Номер и дата принятия органом государственной власти решения об утверждении границ территории объекта культурного наследия (если имеется):

Утверждены Постановлением службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 30.11.2018 № 09-п «Об установлении границ территории объектов культурного наследия, расположенных на территории Астраханской области».

Сведения о наличии или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия (копия акта (актов) органа государственной власти субъекта Российской Федерации об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия (если имеется), режимов использования земель и земельных участков и градостроительных регламентов в границах территорий данных зон):

Границы зоны охраны объекта культурного наследия не утверждены.

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»), включает в себя:

ТОМ 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны.

Книга 1. Историко-культурные исследования.

Книга 2. Ландшафтно-визуальный анализ.

ТОМ 2. Проект зон охраны.

Книга 1. Утверждаемая часть.

Сведения и данные об объекте культурного наследия из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Данные Единого государственного реестра объектов культурного наследия	
Объект	Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.
Номер в реестре	301410427210005
Адресная информация	Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1 Мая / ул. Гилянская № 156/95
Регион расположения объекта	Астраханская область
Учетный номер	30-23438
Категория историко-культурного значения	Регионального значения
Вид объекта	Памятник

Общая видовая принадлежность	Памятник градостроительства и архитектуры
Дата создания	кон. XIX – нач. XX вв.
Нормативно-правовой акт, на основании которого объект был принят на государственную охрану	Постановление Думы Астраханской области от 14.06.2012 № 299/6 «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»

Автором Проекта представлены следующие сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1 Мая / ул. Гилянская № 156/95:

Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры или о включении объекта в реестр:

Постановление Думы Астраханской области от 14.06.2012 № 299/6 «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».

Номер и дата принятия органом государственной власти решения об утверждении границ территории объекта культурного наследия (если имеется):

Утверждены Постановлением службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 30.11.2018 № 09-п «Об установлении границ территории объектов культурного наследия, расположенных на территории Астраханской области».

Сведения о наличии или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия (копия акта (актов) органа государственной власти субъекта Российской Федерации об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия (если имеется), режимов использования земель и земельных участков и градостроительных регламентов в границах территорий данных зон):

Границы зоны охраны объекта культурного наследия не утверждены.

Эксперты, рассмотрев представленные Проекты, нормативно-правовые документы, приняли решение при подготовке Акта государственной историко-культурной экспертизы руководствоваться данными об объектах культурного наследия, указанными в данных документах.

**Историческая справка (время возникновения, даты основных изменений объекта).**

Промежуток между XVI – XVII вв. на Руси можно считать временем интенсивного строительства городов, крепостей, монастырей. Этот новый и чрезвычайно яркий период в истории русского градостроения был связан с эпохой становления Русского государства.

Во внутренней политике «особое внимание государство обращает на строительство монастырей и кремлей, служивших опорными пунктами обороны страны» – пишут А.В. Бунин и Т.Ф. Саваренская в своей книге «История градостроительного искусства».

Одним из таких городов, построенных на Руси в XVI в., является город Астрахань, строительство которого после покорения Астраханского царства началось на Табанс (Долгом) бугре.

Настоящая справка относится к общей истории города Астрахани, место для строительства которого избрал в 1558 г. воевода Оболенский, закладывал новый город воевода Иван Черемисинов, а достраивал его деревянные укрепления воевода И.Г. Выродко, возглавлявший до этого

по наказу царя работы по возведению деревянных укреплений в Галиче, Свяжске, «Углицком уезде» и других местах.

Строительство каменного кремля было начато в 1582 г., руководство которого осуществляли московские мастера городского дела Михаил Вельяминова, Григорий Овчин и дьяк Дей Губастый.

В документах XVI – XVII вв. городская территория обычно подразделялась на три составные части: собственно город, посад и слободы или, что совершенно равноценно по смыслу – кремль, острог, слободы. При этом «посадам» именовалась укрепленная часть города (помимо кремля), а «слободами» – вся жилая застройка, расположенная вне городских укреплений.

Начальная планировочная структура Астрахани характерна для всех древнейших городов Руси. Город состоял из Кремля, позднее пристроенного Белого города и Житного двора. Обнесенная с начала XVIII в. территория деревянно-земляными укреплениями именовалась «Земляным городом».

Формирование городской структуры в конце XVI – начале XVII в. проходило в основном в восточном направлении, тогда же начинается освоение территории по берегу р. Кутум. Постепенно территория городских слобод расширяется к югу и на север от Кремля. Около Кремля и Белого города стали возникать слободы: Сиянова, Солдатская, Ямгурчевская, Татарская, Ново-Армянская, Персидская. При этом планировочная структура города формировалась в зависимости от положения стен въездных ворот. Появляются первые улицы широтного направления.

В начале XVIII в. границы России отдаляются от Астрахани к востоку. Создаются крепости по Уралу. Город-купец Астрахань продолжает оставаться главной улицей России и началом дорог в страны Востока. В 1708 г. Петр I делит территорию России на восемь, а затем на одиннадцать губерний. Астрахань становится центром вновь созданной Астраханской губернии. Петровские преобразования особенно ярко отразились на Астрахани, где градостроительные изменения приняли широкий размах.

Среди важных событий города строительство порта и канала «для осушения солончака и для приюта мелким судам», который в дальнейшем сыграл огромную роль в планировке города. Астрахань превращается в большой портовый город. Характерной особенностью Астрахани в конце XVII в. является вынос административного центра из кремля, а торговли из Белого города на открытые торговые площади. Обширная торговля вызывает значительный рост города: образуются торговые площади, появляются гостиные двory армянских, бухарских, персидских купцов, строится каменный русский двор.

Первый утвержденный план Астрахань получила 26 марта 1769 г., раньше, чем другие города Поволжья. В проекте предусматривалось не только расширение городской территории, но и существенные изменения в сложившейся застройке города. Территория городской застройки расширялась на юг вдоль канала и простиралась широкой полосой от Волги до Кутума. Регулярная сетка улиц с системой площадей предусматривалась в Белом городе. Последующие планы реконструкции и застройки городской территории (1774, 1798, 1801) окончательно закрепили градостроительные основы, заложенные первыми планами. С регулярными кварталами застраивается по берегу Волги и Царева слобода, быстро обустраивается за р. Кутум одноименная слобода с Казанской церковью.

Середина XIX в. после отмены крепостного права в России быстро развивается капитализм. На юге России набирают силу нефтяные и пароходные компании. В 1909 г. заканчивается строительство железнодорожной ветки Астрахань-Урбах. Нефтяные причалы, баки, ямы для нефти, лесопильные заводы, рыбопромышленность, мукомолье – таким был город в конце XIX начале XX в.

В пространственной организации города формируются промышленные районы. Новая застройка охватывает северную часть города. С середины XIX до начала XX в. городская территория увеличивается более чем в два раза. Исчезают остатки старых кирпичных стен Белого города. Появившаяся

у западных стен Кремля песчаная отмель позволяет расширить застройку Земляного города и обустроить район Косы и Агарянского предместья. В южной части города продолжается формирование прямоугольной сети улиц Безродной, Теребиловской, Татарской, Криушинской слобод, но территориальное расширение старой Астрахани, в целом, замедляется и развитие города идёт в рамках сформировавшейся уже планировочной структуры.

Советский период наложил свой отпечаток на планировку города, которая постепенно превращается в крупный центр рыбообрабатывающей, судостроительной и металлообрабатывающей промышленности. Возникают научно-исследовательские учреждения. Формируются новые промышленные районы. После 1927 г. в городскую черту включают правобережную территорию с поселками, левобережная часть города увеличивается за счет поселка станции Астрахань-2, пос. им Энгельса, Зацаревского района и т.д.

Строительство железнодорожной ветки Астрахань – Кизляр, железнодорожной магистрали через территорию города и устройство городского моста, соединяющего берега Волги, коренным образом решило вопрос дальнейшего формирования планировочной структуры Астрахани. Важное место занимает вопрос создания общегородского центра и главной городской площади. Проектом планировки и застройки города Астрахани («Ленгипрокоммунстрой», 1952 г.) указывается, что «несомненно установлено положение общегородского центра у стен Кремля ... Это диктуется самим исторически сложившимся планом города».

Во второй половине XX в. город в планировочном отношении делится на три района: Северный, Южный и Правобережный. Ведется комплексная застройка жилого района для работников Тепловозремонтного завода, застройка кварталов работников АстрГРЭС. Начинается застройка Северо-прибрежного жилого района.

В материалах «ТЭО развития г. Астрахани» (Лентипрогор, 1980 г.) отмечается «Основным недостатком застройки города остается однообразие

и вялость силуэта со стороны Волги, отсутствие новых законченных градостроительных ансамблей, площадей, улиц и даже отдельных микрорайонов» освоением.

Завершение XX в. для города Астрахани было связано с Астраханского газоконденсатного месторождения. Обустройство комплекса напрямую повлияло на обустройство и развитие инженерной, транспорт социальной инфраструктуры областного центра.

В 1970 г. постановлением коллегии Министерства культуры РСФСР и Государственным комитетом Совета Министров РСФСР по делам строительства был утвержден Список городов и других населенных мест РСФСР, имеющих архитектурные памятники, градостроительные ансамбли и комплексы, являющиеся памятниками национальной культуры, ландшафты и древний культурный слой земли, представляющий археологическую и также сохранившиеся природные историческую ценность. В Список исторических населенных мест РСФСР был включен и город Астрахань. Постановлением коллегии Министерства культуры РСФСР, коллегии Госстроя РСФСР и президиума Центрального совета ВООПИК от 16 февраля 1990 г. был утвержден новый список исторических населенных мест РСФСР, в перечне которого значится и город Астрахань.

Автором Проектов по результатам натурных обследований, историко-архивных и историко-библиографических изысканий, историко-градостроительного и историко-архитектурного анализа на Историко-культурном опорном плане показаны все объекты культурного наследия, расположенные в границах территории проектирования; элементы архитектурной среды города (средовая ценная застройка, современная нейтральная застройка), композиционно связанные с рассматриваемыми объектами культурного наследия; исторические улицы с номерами кварталов в соответствии с планом города Астрахани.

### **Сведения об объемно-планировочной структуре и архитектурных особенностях объекта.**

Объект культурного наследия регионального значения «**Дом жилой, 1-я пол. XIX в.**», по адресу: г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93, здание лит. «А» – является двухэтажным кирпичным зданием с деревянной застекленной верандой со стороны двора, прямоугольное в плане, построенное в 1-й половине XIX в.

Внешнее декоративное убранство выражено прямоугольными окнами с плоской перемычкой, над окнами 1-го этажа трехвеерный замковый камень, над окнами 2-го этажа пятивеерный замковый камень и арочные профильные сандрики с замковым камнем, переходящие в профильный карнизный поясок, между сандриками расположены ниши, под окнами ниши с каннелюрованными колоннами (по 5 шт. в каждой нише), имеется междуэтажный карнизный поясок, венчающий деревянный карниз значительного выноса. Дворовый фасад: деревянная застекленная веранда и крыльцо, украшенные деревянными колоннами круглого сечения, на колонны крыльца опирается треугольный деревянный фронто́н.

Объект культурного наследия регионального значения «**Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.**» по адресу: г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95, здание лит. «А» – здание деревянное, одноэтажное, с цокольным этажом и мезонином, прямоугольное в плане, расположено по красной линии улицы Набережная 1-го Мая, с внутренним замкнутым двором общего пользования, построено в кон. XIX – нач. XX вв.

Внешнее декоративное убранство выражено оконными проемами цокольного этажа с лучковой перемычкой, наполовину закрытыми культурным слоем, оконные проемы 1-го этажа прямоугольные с плоской перемычкой, обрамлены профильным наличником с сандриком, по центру которого веерная деталь и завершается плоским профильным карнизом. Этажность разделяет карнизный резной поясок. Оконные проёмы мезонина

прямоугольные с плоской перемычкой, без обрамления (утрачены), углы мезонина оформлены филенчатыми лопатками с накладными деталями. Завершает фасад треугольный фронто́н с полукруглым слуховым окном.

Здание лит. «Б» – деревянное, одноэтажное с мезони́ном, г-образное в плане, расположено по красной линии улицы Гилянская, с внутренним замкнутым двором общего пользования, построено в кон. XIX – нач. XX вв. Фасад по первому этажу пятиосный, по мезонину трехосный. Оконные проемы 1-го этажа прямоугольные с плоской перемычкой, обрамлены профильным наличником с сандриком из плоского профильного карниза. На окнах сохранились распашные филенчатые ставни. Этажность разделяет карнизный пояс. Оконные проемы мезонина прямоугольные с плоской перемычкой, обрамлены правильным деревянным наличником, углы мезонина оформлены филенчатыми лопатками с накладными деталями. Завершает фасад треугольный фронто́н с квадратным слуховым окном.

### **Материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.**

Автор Проектов учитывал:

- градостроительное положение объектов культурного наследия;
- объемно-пространственную структуру населенного пункта;
- геоморфологические особенности территории;
- особенности зрительного восприятия объектов культурного наследия;
- границы современного землепользования;
- особенности перспективного развития территории.

Историко-культурная ценность объектов культурного наследия «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93; «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156,

ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»), заключается в подлинности памятников; в местоположении в градостроительной структуре города Астрахани.

Предложения по установлению границ зон охраны, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объектов основываются на принципе обеспечения условий сохранения восприятия Объекта в наиболее ценных видах.

Экспертная комиссия при исследовании материалов Проектов, состоящих из обосновывающей части (текстовый и графический разделы), содержащей результаты историко-культурных исследований и визуально-ландшафтного анализа, и утверждаемой части (графический и текстовый разделы), которая включает описание границ проектируемых зон охраны объектов культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах данных зон, сочла их достаточными для подготовки заключения.

### **Состав научно-проектной документации.**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93.

#### **Шифр АО-01-ПЗО-22**

#### **Том 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны.**

Книга 1. Историко-культурные исследования (ИКИ);

Книга 2. Ландшафтно-визуальный анализ (ЛВА).

#### **Том 2. Проект зон охраны**

Книга 1. Утверждаемая часть (УЧ).

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного

по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»).

### **Шифр АО-02-ПЗО-22**

#### **Том 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны.**

Книга 1. Историко-культурные исследования (ИКИ);

Книга 2. Ландшафтно-визуальный анализ (ЛВА).

#### **Том 2. Проект зон охраны**

Книга 1. Утверждаемая часть (УЧ).

#### **Характеристика научно-проектной документации.**

В соответствии с п. 6 Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93, шифр: АО-01-ПЗО-22; и Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»), шифр: АО-02-ПЗО-22, разработанные ООО «АСНПРМ «Реставраторъ», представляют документацию в текстовом и графическом виде, содержащую описание проектируемых зон объекта культурного наследия, проекты режимов использования земель и земельных участков в соответствии с п. 2. ст. 34 Федерального закона 73-ФЗ и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон в соответствии с п. 3. ст. 34 Федерального закона 73-ФЗ.

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93; и Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»). и координаты характерных точек границ зон охраны объектов культурного наследия на схемах позволяют однозначно определить границы зон охраны объектов культурного наследия с нормативным значением точности, предусмотренным для ведения государственного кадастра недвижимости.

В основу Проектов зон охраны положены комплексные историко-культурные исследования, которые включают предварительные работы, историко-архитектурные, историко-градостроительные исследования; историко-архивные и историко-библиографические изыскания, обобщенные в материалах по обоснованию проектов (историко-культурные исследования). Разработка Проектов зон охраны (утверждаемая часть) осуществлена на основе материалов по обоснованию проектов.

Эксперты при исследовании материалов научно-проектной документации, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.

### **Характеристика обосновывающей части научно-проектной документации (материалы историко-культурных исследований).**

В процессе работы над экспертизой использованы необходимые сведения об объектах культурного наследия, представленных Разработчиками Проектов в Томе I. «Материалы по обоснованию проекта. Историко-культурные исследования», в соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ и Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

**Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.»**, расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93, принят на государственную охрану на основании Постановления Главы Администрации Астраханской области от 15.06.1993 № 90 «О присвоении объектам, представляющим историческую и культурную ценности, статуса «Памятник истории и архитектуры местного (областного значения)».

**Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.»**, расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»), принят на государственную охрану на основании Постановления Думы Астраханской области от 14.06.2012 № 299/6 «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».

В Томе 1 Книге 1 «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» даны краткие исторические сведения о формировании города Астрахани, историко-градостроительная характеристика рассматриваемой территории, сопровождаемые фрагментами разновременных городских планов, архивные и современные фотографии, приведены сведения о расположенных в границах исследуемой территории объектах культурного наследия.

Разработчиками Проектов в результате натурных обследований, историко-архивных и историко-библиографических изысканий определены и указаны на историко-культурном опорном плане элементы архитектурной среды территории, композиционно связанные с рассматриваемыми Объектами культурного наследия.

Автором Проектов на основании проведённых исследований выполнены:

- историко-архитектурный анализ;
- историко-градостроительный анализ;
- ландшафтно-визуальный анализ с установлением фактического бассейна видимости объектов культурного наследия, включая фотофиксацию со всех основных планировочных узлов;

- исследована документация градостроительного планирования города Астрахани;

- определены главные точки визуального восприятия объекта;
- дана оценка существующей градостроительной ситуации;
- выполнен историко-культурный опорный план.

Характеристика утверждаемой части (Проект зоны охраны).

Утверждаемые части проектов включают:

В Томе 2 Книге 1 Автором Проектов дано обоснование предлагаемых зон охраны объектов культурного наследия. Зоны охраны устанавливаются на основании:

1) материалов по обоснованию настоящих проектов:

- архивных и библиографических исследований;
- анализа нормативно-правовой базы предмета проектирования;
- анализа градостроительной и землеустроительной документации

города Астрахани;

2) натурных и камеральных исследований:

- разработки историко-культурного опорного плана проектируемой территории;

- ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия.

В соответствии с п. 4 ст. 34 Федерального закона № 73-ФЗ предлагаемые настоящими Проектами особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам

в границах охранных зон разработаны, исходя из требований Градостроительного кодекса Российской Федерации и п. 9 Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Положение).

Для объекта культурного наследия регионального значения «**Дом жилой, 1-я пол. XIX в.**», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93, определен следующий состав зон охраны:

**- Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ;**

Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ – территория, которая назначается на основании исследования исторического градостроительного окружения объекта культурного наследия и ландшафтно-визуального анализа, исходя из основного бассейна видимости Объекта. Данная зона назначается на территории общего пользования в целях сохранения бассейна видимости Объекта, а также на благоустроенную площадь вокруг Объекта. Кроме восприятия Объекта в его среде данная зона направлена на сохранение сложившейся планировочной структуры в окружении Объекта.

Для объекта культурного наследия регионального значения «**Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.**», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»), определен следующий состав зон охраны:

**- Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ;**

Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ – территория, которая назначается на основании исследования исторического градостроительного окружения объекта культурного наследия и ландшафтно-визуального анализа, исходя из основного бассейна видимости Объекта. Данная зона назначается на территории общего пользования в целях сохранения бассейна

видимости Объекта, а также на благоустроенную площадь вокруг Объекта. Кроме восприятия Объекта в его среде данная зона направлена на сохранение сложившейся планировочной структуры в окружении Объекта.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный Автором Проектов анализ историко-градостроительного, историко-культурного и визуального восприятия исследуемых объектов культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с объектами, обеспечил обоснование проектных решений по установлению зон охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия соглашается с выводами Автора Проектов и подтверждает обоснованность предлагаемых проектами границ зон охраны объектов культурного наследия, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам.

Детально проанализировав все пункты, предлагаемые проектами режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны исследуемых объектов культурного наследия, экспертная комиссия отмечает, что они соответствуют требованиям действующего законодательства об объектах культурного наследия. Предлагаемые проектами режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам направлены на обеспечение сохранности объектов культурного наследия в сложившейся градостроительной среде, на сохранение их роли в объемно-пространственной структуре города Астрахани, визуальных связей и секторов обзора объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что состав и объем исходно-разрешительных, исследовательских и проектных материалов может быть признан достаточным. Представленные проекты в целом отвечают поставленным задачам, обладают необходимой полнотой и информативностью,

что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектами зон охраны объектов культурного наследия.

Эксперты при исследовании материалов проектной документации, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.

### **Обоснования вывода экспертизы.**

Рассмотрев представленные на экспертизу Проекты зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93; «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»), разработанные ООО «АСНПРМ «Реставраторъ» в 2022 г., экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проектов, комплексный подход к решению поставленной задачи по обеспечению сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проекты выполнены в соответствии с требованиями законодательства в областях охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включают в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проектов, установленные п. 4 Положения о зонах охраны Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Автором Проектов собраны исходные данные (копии нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительных документов и др., касающихся исследуемой территории), проведен анализ документации территориального планирования и градостроительного зонирования рассматриваемой территории. На основе историко-культурных исследований по объектам культурного наследия и их территории, ландшафтно-визуального анализа, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования предлагаемых проектом границ территорий зон охраны объектов культурного наследия.

В рассматриваемых проектных документациях в соответствии с Положением о зонах охраны содержатся необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию проектов.

Приведенные в Проектах материалы современной фотофиксации Объектов и окружающей их территории, служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и ландшафтно-визуальному анализам исследуемой территории, результаты которых представлены графическими материалами.

Границы историко-культурных исследований были определены на основании зон наилучшего зрительного восприятия, характеристики объектов исследования, особенностей сложившейся градостроительной ситуации.

Автором Проектов проведен ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объектов культурного наследия с окружающей застройкой. Исследования выполнены для получения данных о характере видовых раскрытий объектов культурного наследия, композиционно-видовом влиянии на прилегающие территории. В ходе детального анализа были выявлены точки и сектора раскрытия памятников истории и культуры, определена художественная ценность и соподчиненность визуального

восприятия. В состав материалов натуральных исследований входит фотофиксация объектов культурного наследия с основных видовых точек.

На основании историко-архивных исследований и натурального обследования территории был выполнен историко-культурный опорный план и ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей, которые позволили дать оценку окружающей объекты исследования застройке и планировочной структуре, сложившейся вокруг них, с точки зрения историко-культурной ценности. На их основе выполнены проекты зон охраны объектов культурного наследия.

На основе проведенных историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа композиционных связей, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования состава и границ территорий зон охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный Автором Проектов анализ историко-градостроительного, историко-культурного значения и визуального восприятия объектов культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с исследуемыми объектами, дал необходимые основания для проектных предложений по установлению зон охраны.

Экспертная комиссия считает, что предложенные разработчиком составы зон охраны объектов культурного наследия, их границы, обоснованы и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Предлагаемые проектами режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объектов культурного наследия, соответствуют

требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объекта культурного наследия.

Графическое обеспечение Проектов комиссия экспертов считает достаточным.

Представленные Проекты обеспечивают достижение целей, изложенных в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

### **Вывод экспертизы.**

Установление зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93, в составе: - Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ; Установление зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»), в составе: - Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ.

Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93; «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»), представленных в составе Проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93,

шифр: АО-01-ПЗО-22; «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»), шифр: АО-02-ПЗО-22, разработанных ООО «АСНПРМ «Реставраторъ» в 2022 г., соответствуют (**положительное заключение**) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**Перечень приложений к заключению экспертизы:**

1. Приложение № 1. Схемы зон охраны объектов культурного наследия
2. Приложение № 2. Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия.
3. Приложение № 3. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Дата оформления заключения экспертизы: **19 декабря 2022 г.**

Председатель экспертной комиссии

Я.В. Губин

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

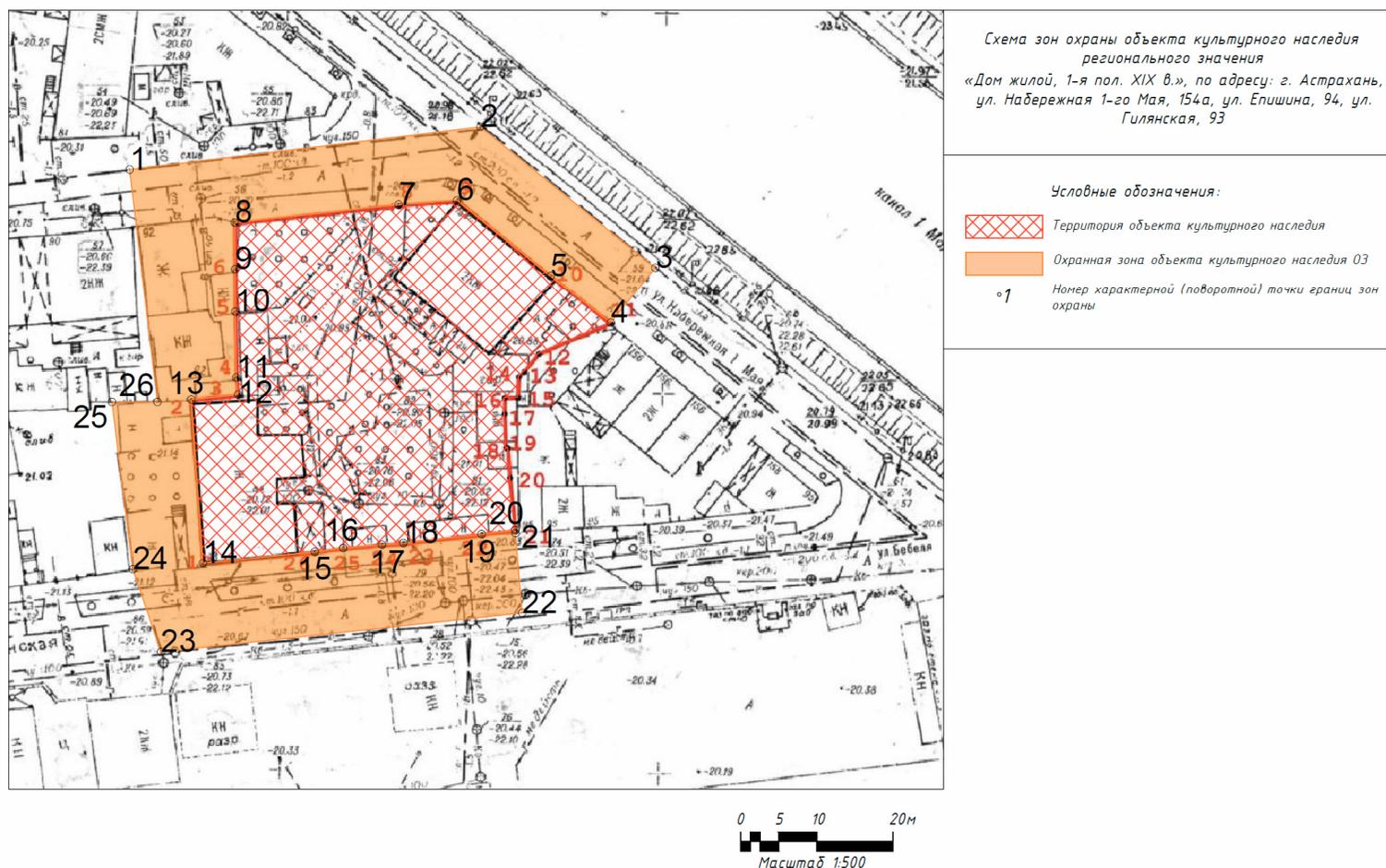
Е.П. Борисенко

Член экспертной комиссии

В.Н. Николаева

*В соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2017 г. № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы подписан экспертами усиленной квалифицированной электронной подписью.*

**Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу:  
Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93**



**Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.»,  
расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»)**

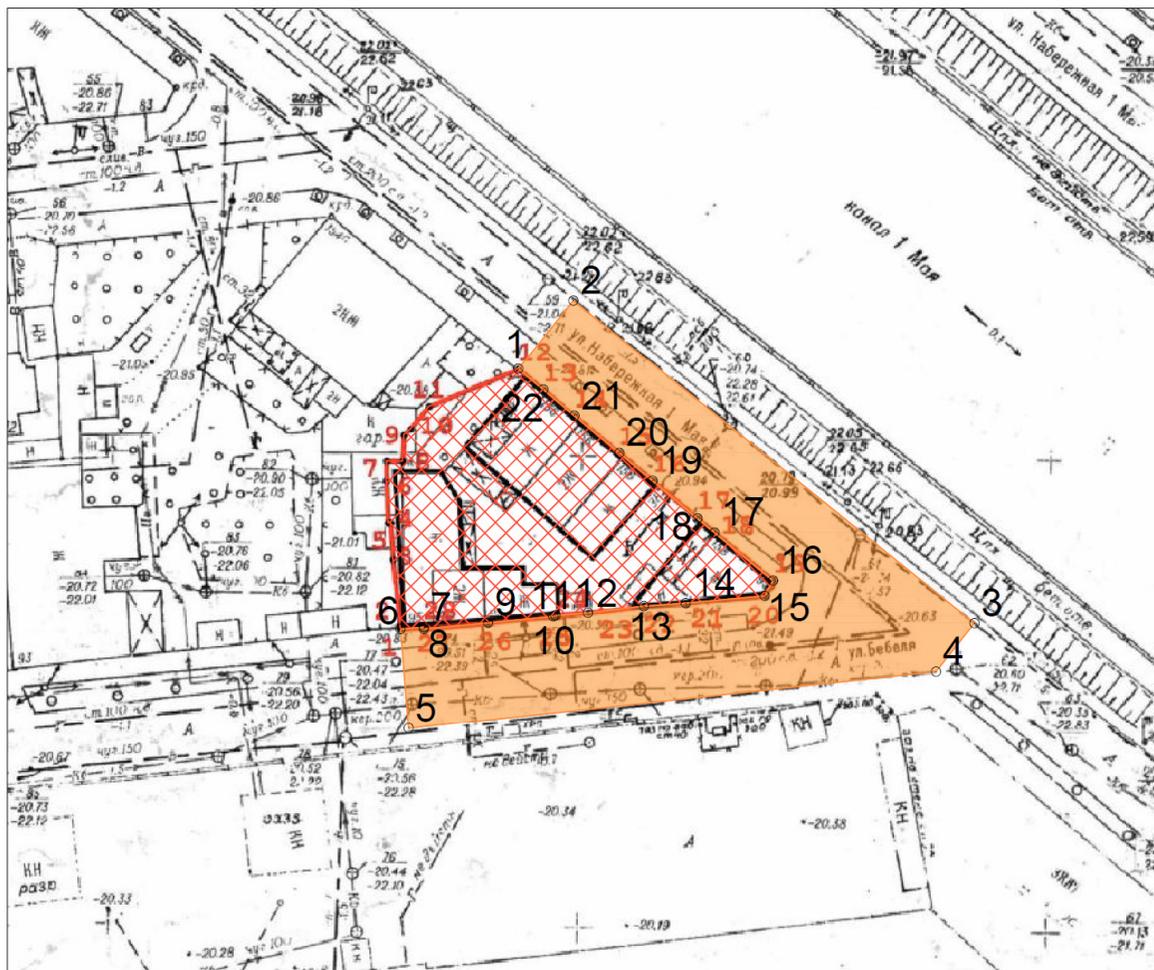
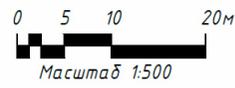


Схема зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения  
«Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.» по адресу:  
г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул.  
Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»)

Условные обозначения:

	Территория объекта культурного наследия
	Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ
• 1	Номер характерной (поворотной) точки границ зон охраны



**Режимы использования земель и земельных участков,  
требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой,  
1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область,  
г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94,  
ул. Гилянская, 93**

**В границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ разрешается:**

- 1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;
- 2) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 3) реконструкция существующих сооружений и линейных объектов инженерной инфраструктуры с соблюдением следующих требований:
  - без увеличения их габаритов в наземной части;
  - в наземной части при условии размещения в экранирующих коробах, поддерживающих восприятие исторической среды;
- 4) организация пешеходных и велосипедных дорожек;
- 5) ремонт и реконструкция транспортной инфраструктуры с увеличением существующих высотных отметок поверхности не более чем на 0,25 метра;
- 6) проведение работ по благоустройству территории: посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, палисадников, цветников, санитарные рубки, организация пешеходных дорожек, установка наружного освещения, малых архитектурных форм, оборудования, предназначенного для санитарного содержания территории;

- 7) установка ограждений, соответствующих следующим требованиям:
- просвет не менее 50 процентов поверхности ограждения;
  - высота не более 1,5 метра.

**В границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ запрещается:**

- 1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;
- 2) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;
- 3) реконструкция объектов инженерной инфраструктуры с нарушением требований к реконструкции объектов инженерной инфраструктуры для данной зоны;
- 4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;
- 5) установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям:
  - просвет не менее 50 процентов поверхности ограждения;
  - высота не более 1,5 метра;
- 6) установка и эксплуатация всех типов наружной рекламы;
- 7) размещение временных построек и объектов, за исключением временных построек и объектов, необходимых для осуществления работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаемых на период проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;
- 8) размещение антенно-мачтовых сооружений связи.

**Режимы использования земель и земельных участков,  
требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба  
городская, кон. XIX – нач. XX вв.» расположенного по адресу:  
Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156,  
ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»)**

**В границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ разрешается:**

- 1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;
- 2) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 3) реконструкция существующих сооружений и линейных объектов инженерной инфраструктуры с соблюдением следующих требований:
  - без увеличения их габаритов в наземной части;
  - в наземной части при условии размещения в экранирующих коробах, поддерживающих восприятие исторической среды;
- 4) организация пешеходных и велосипедных дорожек;
- 5) ремонт и реконструкция транспортной инфраструктуры с увеличением существующих высотных отметок поверхности не более чем на 0,25 метра;
- 6) проведение работ по благоустройству территории: посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, палисадников, цветников, санитарные рубки, организация пешеходных дорожек, установка наружного освещения, малых архитектурных форм, оборудования, предназначенного для санитарного содержания территории;
- 7) установка ограждений, соответствующих следующим требованиям:
  - просвет не менее 50 процентов поверхности ограждения;
  - высота не более 1,5 метра.

**В границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ запрещается:**

- 1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;
- 2) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;
- 3) реконструкция объектов инженерной инфраструктуры с нарушением требований к реконструкции объектов инженерной инфраструктуры для данной зоны;
- 4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;
- 5) установка ограждений, не соответствующих следующим требованиям:
  - просвет не менее 50 процентов поверхности ограждения;
  - высота не более 1,5 метра;
- 6) установка и эксплуатация всех типов наружной рекламы;
- 7) размещение временных построек и объектов, за исключением временных построек и объектов, необходимых для осуществления работ по сохранению объекта культурного наследия, устанавливаемых на период проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;
- 8) размещение антенно-мачтовых сооружений связи.

к акту государственной историко-культурной экспертизы

**ПРОТОКОЛ № 1**  
**организационного заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы**  
**проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального значения**  
**«Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область,**  
**г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93;**  
**«Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу:**  
**Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156,**  
**ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»)**

г. Москва, г. Санкт-Петербург

«05» декабря 2022 г.

**Присутствовали (дистанционно):**

1. Губин Ян Владимирович, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказы Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 № 2032, от 04.02.2021 № 142 и от 11.10.2021 № 1668).
2. Борисенко Евгений Павлович, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2021 № 557).
3. Николаева Вероника Николаевна, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.08.2020 № 996).

**Повестка дня:**

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выбор 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.

**1. Об утверждении состава экспертной комиссии.**

Слушали: Губина Я.В. с предложением утвердить следующий состав членов экспертной комиссии: Губин Я.В., Борисенко Е.П., Николаева В.Н.

Решили: утвердить состав членов экспертной комиссии: Губин Я.В., Борисенко Е.П., Николаева В.Н.

Голосование: 3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

**2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.**

Слушали: Борисенко Е.П. с предложением по кандидатурам.

Решили:

- председателем экспертной комиссии выбрать Губина Я.В.;

- ответственным секретарем экспертной комиссии выбрать Борисенко Е.П.

Голосование: 3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

### **3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.**

Слушали: Губина Я.В. с предложением порядка работы.

Решили: Согласиться с предложением Губина Я.В. и определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1) В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 28-32 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569; другими федеральными законами, а также настоящим порядком.

2) Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

3) Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний (при необходимости допускаются дистанционные онлайн-заседания). Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь экспертной комиссии. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных п. 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

4) Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим является голос председателя экспертной комиссии.

5) Экспертная комиссия ведет протоколы организационного, рабочих (проводятся при необходимости), итогового заседаний. Протоколы организационного и итогового заседаний подписываются всеми членами экспертной комиссии, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным секретарем экспертной комиссии.

Голосование: 3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

### **4. Об определении основных направлений работы экспертов.**

Слушали: Губина Я.В. с предложениями по направлениям работы экспертов.

Решили: определить следующие направления работы экспертов:

1) Проведение комплексного анализа данных (документов, материалов, информации);

2) Проведение анализа проектных решений, проверка соответствия проектных решений требованиям государственной охраны объекта культурного наследия;

3) Обсуждение предварительных результатов рассмотрений документации по проекту с позиции научно-методического соответствия, по содержанию научно-проектной документации, по разделам, обсуждение материалов экспертных заключений членов комиссии.

Голосование: 3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

### **5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.**

Слушали: Николаеву В.Н. с предложением по календарному плану работы.

Решили: Выразить согласие с предложением и утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Срок проведения экспертизы – с 05.12.2022 по 19.12.2022:

- 05.12.2022 – организационное заседание экспертной комиссии;

- 05.12.2022 – 18.12.2022 – проведение комплексного анализа данных (документов, материалов, информации), проектных решений, проверка соответствия проектных решений требованиям государственной охраны объекта культурного наследия, составление Акта государственной историко-культурной экспертизы проекта;

- 19.12.2022 – итоговое заседание экспертной комиссии по оформлению, подписанию и передаче заказчику заключения – Акта государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации.

Ответственные исполнители: Губин Я.В., Борисенко Е.П., Николаева В.Н.

Голосование: 3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

#### **6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.**

Слушали: Губина Я.В., который уведомил членов комиссии о том, что от заказчика получен комплект материалов в составе:

- Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93, шифр: АО-01-ПЗО-22, разработанный ООО «АСНРПМ «Реставраторь» в 2022 г., в составе: Том I. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. Книга 1. Историко-культурные исследования. Книга 2. Ландшафтно-визуальный анализ; Том II. Проект зон охраны. Книга 1. Утверждаемая часть.

- Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»), шифр: АО-02-ПЗО-22, разработанный ООО «АСНРПМ «Реставраторь» в 2022 г., в составе: Том I. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. Книга 1. Историко-культурные исследования. Книга 2. Ландшафтно-визуальный анализ; Том II. Проект зон охраны. Книга 1. Утверждаемая часть.

Решили: Запрашивать у заказчика дополнительные материалы в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Голосование: 3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

Председатель

экспертной комиссии

Я.В. Губин

Ответственный секретарь

экспертной комиссии

Е.П. Борисенко

Член экспертной комиссии

В.Н. Николаева

*В соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2017 г. № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» настоящий протокол государственной историко-культурной экспертизы экспертами подписан усиленной квалифицированной электронной подписью.*

**ПРОТОКОЛ № 2**  
**итогового заседания экспертной комиссии**  
**по проведению государственной историко-культурной экспертизы**  
**проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального значения**  
**«Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область,**  
**г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93;**  
**«Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу:**  
**Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156,**  
**ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»)**

г. Москва, г. Санкт-Петербург

«19» декабря 2022 г.

**Присутствовали (дистанционно):**

1. Председатель экспертной комиссии Губин Ян Владимирович, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказы Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 № 2032, от 04.02.2021 № 142 и от 11.10.2021 № 1668).
2. Ответственный секретарь экспертной комиссии Борисенко Евгений Павлович, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2021 № 557).
3. Член экспертной комиссии Николаева Вероника Николаевна, аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.08.2020 № 996).

**Повестка дня:**

1. Итоговое рассмотрение предложений экспертов, внесение изменений, дополнений, поправок и согласование выводов заключения по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93, шифр: АО-01-ПЗО-22; «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»), шифр: АО-02-ПЗО-22, разработанных ООО «АСНПРМ «Реставраторъ» в 2022 г.
2. Принятие решения о подписании в электронном виде и передаче заказчику электронной версии заключения в виде Акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93; «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»).  
Ответственные исполнители: Губин Я.В., Борисенко Е.П., Николаева В.Н.

1. **Об итоговом рассмотрении предложений экспертов, внесении изменений, дополнений, поправок и согласование выводов заключения по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта:**

Слушали: Губина Я.В., Борисенко Е.П., Николаеву В.Н. с предложениями по заключению экспертизы. Эксперты отметили, что предоставленные на экспертизу проекты в целом

соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Решили: После обмена мнениями внесены изменения, дополнения, поправки, согласованы выводы заключения. Проекты зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93, шифр: АО-01-ПЗО-22; «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»), шифр: АО-02-ПЗО-22, разработанные ООО «АСНПРМ «Реставраторъ» в 2022 г., в т.ч. требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия; установление границ зон охраны объектов культурного наследия и режима использования земель и земельных участков в границах зон охраны объектов культурного наследия, соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Голосование: 3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

## **2. О принятии решения о подписании в электронном виде и передаче заказчику электронной версии заключения в виде Акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы.**

Слушали: Николаеву В.Н., которая представила заключение экспертизы, оформленное в виде Акта по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы, в электронном виде.

Решили: Подписать заключение в электронном виде усиленными квалифицированными электронными подписями и передать заказчику в формате переносимого документа (PDF) и sig Акт по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального значения «Дом жилой, 1-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 154а, ул. Епишина, 94, ул. Гилянская, 93; «Усадьба городская, кон. XIX – нач. XX вв.», расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, 156, ул. Гилянская, 95 (лит. «А», «Б»).

Голосование: 3 человека – за; против – нет; воздержавшихся – нет. Принято единогласно.

Председатель

экспертной комиссии

Я.В. Губин

Ответственный секретарь

экспертной комиссии

Е.П. Борисенко

Член экспертной комиссии

В.Н. Николаева

*В соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2017 г. № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» настоящий протокол государственной историко-культурной экспертизы экспертами подписан усиленной квалифицированной электронной подписью.*