

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**проекта зон охраны**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.»,**  
**расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/**  
**ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85**

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

|                                             |                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Дата начала проведения экспертизы</b>    | 01 октября 2022 г.                                                                                                                          |
| <b>Дата окончания проведения экспертизы</b> | 07 октября 2022 г.                                                                                                                          |
| <b>Место проведения экспертизы</b>          | г. Астрахань, г. Москва                                                                                                                     |
| <b>Заказчик экспертизы</b>                  | ООО «МИГИ»,<br>Юридический адрес:<br>123056, г. Москва, ул. 2-я Брестская, д. 9,<br>стр. 1, эт. 2, пом. III, комн. 6<br>ОГРН: 1187746957474 |

**Сведения об экспертах**

|                                                                         |                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|
| <b>Фамилия, имя, отчество</b>                                           | <b>Семенова Галина Викторовна</b>                  |
| <b>Образование</b>                                                      | высшее, МГУ                                        |
| <b>Специальность</b>                                                    | искусствовед                                       |
| <b>Ученая степень (звание)</b>                                          | Заслуженный работник культуры Российской Федерации |
| <b>Стаж работы</b>                                                      | более 30 лет                                       |
| <b>Место работы и должность</b>                                         | государственный эксперт Минкультуры России         |
| <b>Реквизиты аттестации Министерством культуры Российской Федерации</b> | Приказ Минкультуры России от 29.03.2022 № 441      |

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



|                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                  | сотрудник, действительный член Академии архитектурного наследия                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Место работы и должность                                         | ООО «Сервисэкспорт», главный архитектор; МАРХИ, доцент                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Стаж работы                                                      | 40 лет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Реквизиты аттестации Министерством культуры Российской Федерации | Приказ Минкультуры России от 26.04.2021 № 557                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт            | <ul style="list-style-type: none"> <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>- 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 № 73-ФЗ, работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</li> <li>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.</li> </ul> |

Эксперты предупреждены об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным

Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 (в редакции постановлений Правительства Российской Федерации от 18 мая 2011 г. № 399; от 04 сентября 2012 г. № 880; от 09 июня 2015 г. № 569; от 14 декабря 2016 г. № 1357; от 27 апреля 2017 г. № 501).

### **Объект экспертизы**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85, разработанный Обществом с ограниченной ответственностью «Мастерская историко-градостроительных исследований» (ООО «МИГИ») в 2022 году.

### **Цель экспертизы**

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

Обоснование принятия органами государственной власти субъекта Российской Федерации в установленном порядке решения о возможности (или невозможности) утверждения границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

### **I. Перечень материалов и документов, представленных Заказчиком**

1. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85. Том 1. Предварительные работы. 2022 г.

2. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85. Том 2. Материалы по обоснованию. 2022 г.

3. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85. Том 3. Утверждаемая часть. 2022 г.

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

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

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

Эксперты ознакомились с исходно-разрешительной документацией, историко-архивными материалами и исследованиями, материалами по обоснованию проектных предложений по установлению границ территории зон охраны объекта культурного наследия, расположенного в городе Астрахани, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85.

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

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

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

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

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

Сведения об объекте культурного наследия, для которого разработчиками устанавливаются зоны охраны:

«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85 включен Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения Постановлением Главы администрации Астраханской области от 27 декабря 1993 г. № 230 «О принятии на охрану государства объектов, представляющих историческую и культурную ценность», Постановлением Главы администрации Астраханской области от 27 октября 1997 года № 437 «О перечне памятников истории и культуры, расположенных на территории Астраханской области».

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.» утверждены Постановлением Министерства культуры и туризма Астраханской области от 30.12.2016 г. № 46-п

«Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани».

Зоны охраны указанного объекта культурного наследия не разработаны и не утверждены нормативно-правовыми актами.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.» расположен в границах территории достопримечательного места «Армянская слобода, XVIII – нач. XX в.».

Территория, расположенная в границах ул. Набережной 1-го Мая, ул. Мусы Джалиля, ул. Епишина и ул. Дарвина, отнесена к достопримечательному месту с наименованием «Армянская слобода, XVIII – нач. XX в.» Постановлением Главы администрации Астраханской области от 15.06.1993 г. № 90 «О присвоении объектам, представляющим историческую и культурную ценности, статуса «Памятник истории и архитектуры местного (областного значения)», Постановлением Главы администрации Астраханской области от 27.12.1993 г. № 230 «О принятии на охрану государства объектов, представляющих историческую и культурную ценность», Постановлением Главы администрации Астраханской области от 27.10.1997 г. № 437 «О перечне памятников истории и культуры, расположенных на территории Астраханской области».

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

#### Краткая историческая справка

Объект культурного наследия регионального значения – «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.» (г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85) расположен в Кировском районе, в квартале, ограниченном улицами Челюскинцев (бывш. Армянская (или 1-я Армянская)), Мечникова (бывш. Крестовая, Камышинская), Казанской (бывш. Спартаковская, Кирочная, Беломечетная, Казанская), Кирова (бывш. Полицейская, Паробичебугорная), на территории градостроительного образования «Армянская слобода, XVIII – нач. XX вв.».

Армяне, наряду с русскими и татарами, составляли значительную часть населения города. Первые сведения об армянских торговцах, постоянно проживавших в Астрахани, относятся к началу 80-х годов XVI века. В это время они селились на Гилянском (Персидском) дворе за городской чертой южнее Кремля. К началу XVIII века астраханские армяне жили на территории Садового бугра, к востоку от Вознесенских ворот Белого города. Здесь в 1706 году был построен каменный армянский собор Успения Пресвятой Богородицы (утрачен). В это же время армяне постепенно заняли бывшее стрелецкое предместье южнее старой Армянской слободы. Эта местность получила название Новая Армянская слобода. До завершения строительства в конце XVIII века Варвациевского канала местность отличалась заболоченностью.

Традиция селиться компактными национально-религиозными группами была закреплена указом 1744 года – «земли под дворы отводить им (иноземцам) слободами по народам».

В 1744 году при губернаторе В.Н. Татищеве было начато устройство Большого Астраханского канала. Параллельно строившемуся каналу были распланированы узкие регулярные кварталы. С юга к кварталам подходили болотистые земли, заросшие камышом, непригодные для строительства. По указу Елизаветы Петровны в конце 1740-х годов лютеран выселили из центра города в новые кварталы за строящимся каналом. Таким образом, в Новой Армянской слободе появились немцы, и перенесена деревянная кирха.

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

Тем не менее, канал не решал поставленных задач осушения территории и перевозки грузов, а порождал многочисленные проблемы и неудобства. В начале XIX века за завершение строительства на свои средства взялся астраханский промышленник И.А. Варваций. В 1817 году строительство было завершено при участии губернского архитектора П.А. Кулакова. Варваций потратил в три раза больше денег, чем рассчитывал. В благодарность по решению Александра I канал был переименован из Астраханского в Варвациевский.

Мост через канал по улице Калустовской (ул. Дарвина), соединявший старую и новую Армянские слободы, в конце XVIII в. получил название Армянского проездного моста. Армянский пешеходный мост в створе улицы Армянский съезд (современная улица Мечникова) вел в направлении каменного армяно-григорианского собора святых апостолов Петроса и Погоса (Петра и Павла).

К концу XVIII века Новая Армянская слобода поглотила кварталы Агрыжанской, Персидской и Бухарской национальных слобод, располагавшихся к западу, в соседстве с Татарской слободой.

Традиционная фоновая застройка слободы – деревянная, выделяются каменные культовые постройки и особняки богатого купечества, каменные и полукаменные.

В соответствии с оценкой 1914-1915 годов, у пересечения улиц Кирочной, Паробичебугорной и 1-й Армянской находилось владение Мамаджанова Макара Давидовича, состоящее из каменного 2-х этажного дома с подвальным помещением: верх – училище, низ – квартира; деревянного флигеля – квартира; деревянной караулки и каменного подвала.

Других сведений об истории владения не обнаружено.

Мамаджанов Макар Давидович упомянут в Адрес-Календаре Астраханской губернии на 1883 год как один из депутатов Общества Взаимного

Кредита. Вероятно, в это время Мамаджанов скупил несколько соседних владений и построил двухэтажный доходный дом, главным фасадом выходящий на красную линию современной улицы Кирова, в то время называвшейся Паробичебугорной. Доходные жилые дома и хозяйственные корпуса были построены по всему периметру участка.

Из исторической застройки владения сохранился только рассматриваемый объект культурного наследия - двухэтажный кирпичный дом с подвалом, выходящий главным фасадом на улицу Кирова и формирующий значительные отрезки фронта застройки улиц Челюскинцев и Казанской.

В бывшем доходном доме после 1917 года находились различные учреждения, а в настоящее время объект культурного наследия занят медицинским учреждением ОАО «Новая Поликлиника».

#### Сведения об охранном статусе территорий и элементов застройки

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

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

- «Бывший дом Агабабова, кон. XIX - нач. XX в.» (г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, д. 104/ ул. Кирова, д. 37/ ул. Челюскинцев, д. 85);
  - «Дом жилой, кон. XIX в.» (г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, д. 106/ ул. Челюскинцев, д. 87);
  - «Усадьба городская, сер. XIX в.» (г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, д. 108/ ул. Челюскинцев, д. 89 (Лит. «А», «Д»));
  - «Дом жилой, нач. XX в.» (г. Астрахань, ул. Казанская, д. 92 (Лит. «А», «а»));
  - «Дом жилой, кон. XIX в.» (г. Астрахань, ул. Зои Космодемьянской, д. 76/ ул. Епишина, д. 29 (Лит. «А», «А1», «а», «а1»));
  - «Усадьба городская, кон. XIX в.» (г. Астрахань, ул. З. Космодемьянской, д. 80/ ул. Епишина, д. 33/ ул. Мечникова, д. 20 (Лит. «А»)),
- а также объект культурного наследия федерального значения:
- «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.» (г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ ул. Епишина, д. 25/ ул. З. Космодемьянской, д. 74).

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

Остальные элементы застройки рассматриваемой территории не имеют установленной ценностной категории.

По результатам проведенных в 2022 году авторами рассматриваемого Проекта историко-культурных и натурных исследований застройки, окружающей объект культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85, ее, в соответствии с принятой

классификацией, предлагается отнести к 1/ диссонирующим объектам (в зависимости от времени строительства и архитектурного решения).

К диссонирующим объектам здание, расположенное по адресу (1):

- ул. Казанская, д. 93а.

По мнению экспертов, приведенная авторами проекта дифференциация застройки исследуемой территории по отнесению вышеуказанного здания к диссонирующим объектам представляется обоснованной.

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

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.» до настоящего времени не разработаны и не утверждены нормативно-правовыми актами.

В процессе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.» были изучены следующие документы по территориальному планированию и градостроительному зонированию:

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

- Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 г. № 82 с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 08.09.2011 № 140, от 30.05.2013 № 90, от 16.04.2015 № 35, от 26.10.2017 № 153, от 07.06.2018 № 63, от 26.03.2020 № 29, от 06.05.2022 № 57.

## **V. Характеристика проекта, необходимая для обоснования выводов экспертизы**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.» (г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85) разработан ООО «МИГИ» в 2022 году. Проектная документация выполнена в виде альбомов и содержит обосновывающие и проектные материалы.

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

Комплексный характер исследований был обеспечен наличием следующих направлений:

- градостроительного, включающего анализ пространственно-планировочной, композиционной структуры историко-градостроительной среды;

- визуально-ландшафтного, включающего анализ характеристик природного ландшафта в контексте градостроительной структуры, а также условий визуального восприятия объекта культурного наследия в современной градостроительной среде.

#### Анализ пространственно-планировочной структуры территории

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

Рассматриваемое здание расположено в торцевой части квартала у пересечения улиц Кирова, Челюскинцев и Казанской и благодаря этому имеет выгодное градостроительное положение в структуре района.

Сложившаяся ранее объемно-пространственная композиция территории, несмотря на сохранность планировочной структуры, значительно искажена строительством крупномасштабных зданий.

Проведенный анализ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.» (г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85) и окружающей его застройки позволяет сделать вывод, что рассматриваемая территория имеет различную степень сохранности визуальных связей между историческими доминантами и ценными фрагментами историко-градостроительной среды.

#### Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия

Построенные в последние годы крупномасштабные здания сокращают зону градостроительного влияния объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», в первую очередь, это относится к зданию «Сбербанка», расположенному по адресу: улица Кирова, д. 41, в непосредственной близости от рассматриваемого объекта культурного наследия.

При движении по улице Кирова рассматриваемое здание воспринимается как элемент исторически сложившегося разномасштабного фронта ее застройки, сформированной репрезентативной застройкой XIX – начала XX веков. Ряд зданий, расположенных по линии застройки улицы, находится под государственной охраной в качестве объекта культурного наследия федерального значения - «Усадьба надворного советника Сергеева, 1830-1840 гг., 1887 г.» (г. Астрахань, ул. Кирова, д. 43,45/ ул. Епишина, д. 25/ ул. 3. Космодемьянской, д. 74) и объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Агабабова, кон. XIX - нач. XX в.» (г. Астрахань, ул. Набережная 1-го Мая, д. 104/ ул. Кирова, д. 37/ ул. Челюскинцев, д. 85).

Кроме того, зона видимости здания распространяется на внутриквартальную территорию, непосредственно примыкающую к объекту культурного наследия, и на фрагмент соседнего квартала между улицами Казанской и Зои Космодемьянской.

Таким образом, можно сделать вывод, что зона основного восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я



пол. XIX в.» (г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85) распространяется на трассы прилегающих к нему улиц Кирова, Челюскинцев и Казанской, а также на незначительный фрагмент трассы улицы З. Космодемьянской.

Раскрытия с трасс улиц Кирова, Казанской, Челюскинцев и З. Космодемьянской с учетом сохранности историко-градостроительной среды, местонахождения и градостроительного влияния расположенных рядом объектов культурного наследия определили предлагаемые к установлению границы территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.» (г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85).

#### Обоснование установления зон охраны объекта культурного наследия

На основании проведенных историко-культурных исследований, анализа существующего положения, визуально-ландшафтного анализа, осмысления пространственно-композиционных особенностей территории в рамках данного проекта предложено установить зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.» (г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85) в составе: охранной зоны.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.» (г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85) имеет ограниченную зону видимости здания в целом из-за построенных в последние годы крупномасштабных зданий, в первую очередь, это относится к зданию «Сбербанка» по адресу: ул. Кирова, д. 41, расположенному рядом с рассматриваемым объектом культурного наследия. Зона его полноценного восприятия распространяется на фрагменты трасс, прилегающих к нему улиц Кирова, Казанской и Челюскинцев.

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ, охранная зона объекта культурного наследия – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

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

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

восстановления значимых элементов исторической пространственно-планировочной структуры;

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

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

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

Учитывая изложенное, в границы охранной зоны предлагается включить территорию исторического домовладения 93а по улице Казанской, примыкающую к территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», сформированную жилым домом, отнесенным к диссонирующим элементам застройки, и фрагменты трасс улиц Кирова, Челюскинцев и Казанской. Границы устанавливаемой охранной зоны объекта культурного наследия определены, исходя из сохранившихся визуальных раскрытий объекта культурного наследия, его визуальной связи с ценными фрагментами исторической среды. Кроме того, при работе учитывалась сохранность исторически сложившегося планировочного каркаса рассматриваемой части города, сохранившего направление исторических трасс.

Проектные предложения по установлению границ, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории зон охраны объекта культурного наследия.

При определении состава и границ зон охраны принимались во внимание зоны градостроительного влияния рассматриваемого объекта культурного наследия, ценность и сохранность историко-градостроительной среды, композиционные связи с историческими градостроительными доминантами района.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия, регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.» (г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85) в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливается **охранная зона**.

В границы **охранной зоны** (далее – ОЗ) включена территория исторического домовладения 93а по улице Казанской, примыкающая к территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», сформированная жилым домом, отнесенным к диссонирующим элементам застройки, и фрагменты трасс улиц Кирова, Челюскинцев и Казанской.

Проектом предлагается установить один регламентный участок в границах охранной зоны.

В регламентный участок ОЗ включен фрагмент квартала, примыкающий к улице Казанской, и фрагменты трасс улиц Казанской, Кирова и Челюскинцев, расположенные на территории достопримечательного места «Армянская слобода, XVIII – нач. XX в.». В границы регламентного участка включена территория домовладения, примыкающая к границе территории объекта культурного наследия.

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

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

Режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам на территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.» (г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85) устанавливаются с учетом требований пункта 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972-ПП):

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

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

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или

ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

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

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

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

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

В границах охранной зоны объекта культурного наследия **разрешается:** обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических нагрузок; возведение некапитальных (временных) объектов благоустройства и обслуживания, инженерной инфраструктуры для проведения работ, направленных на сохранение объектов культурного наследия; размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования существующей застройки, с последующей рекультивацией нарушенных участков; реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства без увеличения их объемно-пространственных параметров; оптимизация архитектурного решения диссонирующих объектов капитального строительства с регенерацией застройки по историческим красным линиям кварталов; разборка диссонирующих объектов и объектов, не имеющих историко-культурной ценности, с последующей регенерацией историко-градостроительной среды в параметрах, предусмотренных регламентами; использование подземного пространства с применением мероприятий по сохранению и защите объектов культурного наследия, а также зданий и сооружений, формирующих историко-градостроительную среду от динамических нагрузок; сохранение и преемственное развитие существующего озеленения; проведение работ по благоустройству и озеленению территории с учетом сохранения визуальных раскрытий на объекты культурного наследия и фрагменты ценной историко-градостроительной среды; фиксация линий застройки и исторических границ домовладений элементами благоустройства; установка временных элементов информационно-декоративного оформления, включая праздничное (в том числе флаговые композиции), временных строительных ограждающих конструкций; размещение рекламных конструкций малого формата, конструктивно связанных с остановочными пунктами общественного транспорта, указателей с рекламными модулями, скамеек с рекламными модулями, сити-форматов, афишных стендов, тумб.

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

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

сохранение отметок рельефа; оптимизация архитектурного решения диссонирующего элемента путем фрагментарной разборки и изменения архитектурного решения фасадов и конфигурации кровли. Ограничение по высоте до 9,0 м от уровня земли до карниза и 12,0 м до конька кровли с традиционной формой кровли (двускатная или вальмовая с углом наклона 30-35 градусов) (ул. Казанская, д. 93а); использование в отделке фасадов отделочных материалов (натуральный камень, кирпич, дерево, штукатурка с окраской); размещение нестационарных объектов и малых архитектурных форм, разработанных в рамках дизайн-кода города на территориях общественных пространств.

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

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

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

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

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

5. Постановление Главы администрации Астраханской области от 27 декабря 1993 г. № 230 «О принятии на охрану государства объектов, представляющих историческую и культурную ценность».

6. Постановление Главы администрации Астраханской области от 27 октября 1997 г. № 437 «О перечне памятников истории и культуры, расположенных на территории Астраханской области».

7. Постановление Министерства культуры Астраханской области от 30.12.2016 г. № 46-п «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани».

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

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

10. Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 г. № 82 с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 08.09.2011 № 140, от 30.05.2013 № 90, от 16.04.2015 № 35, от 26.10.2017 № 153, от 07.06.2018 № 63, от 26.03.2020 № 29, от 06.05.2022 № 57.

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

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

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

## **VII. Обоснование выводов экспертизы**

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

Представленный на экспертизу проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения ««Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85, включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию проекта, выполненные в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и «Положения о зонах охраны

объектов культурного наследия», утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.

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

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

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

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

## **VIII. Выводы экспертизы**

На основании проведенной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85, выполненных самостоятельно исследований эксперты делают вывод о соответствии **(положительное заключение)** установления охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

## **Перечень приложений:**

**Приложение 1.** Схема границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85.

**Приложение 2.** Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85.

**Приложение 3.** Перечень координат характерных поворотных точек границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85.

**Приложение 4.** Схема режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85.

**Приложение 5.** Текстовое описание режимов использования земель и земельных участков в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85.

**Приложение 6.** Текстовое описание требований к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85.

**Приложение 7.** Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85.

**Приложение 8.** Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/ ул. Казанская, д. 85.

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



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

**Председатель экспертной комиссии**

Семенова  
Галина  
Викторовна

Подписано цифровой  
подписью: Семенова  
Галина Викторовна  
Дата: 2022.10.07  
22:22:42 +03'00'

**Г.В. Семенова**

**Ответственный секретарь  
экспертной комиссии**

Тихонов  
Виктор  
Евгеньевич

Подписано цифровой подписью:  
Тихонов Виктор Евгеньевич  
DN: email=2143483@mail.ru,  
1.2.643.3.131.1.1=120C33343437303131  
3932393735,  
1.2.643.100.3=120B30313039343030343  
43934, givenName=Виктор  
Евгеньевич, sn=Тихонов, cn=Тихонов  
Виктор Евгеньевич  
Дата: 2022.10.07 14:32:38 +03'00'

**В.Е. Тихонов**

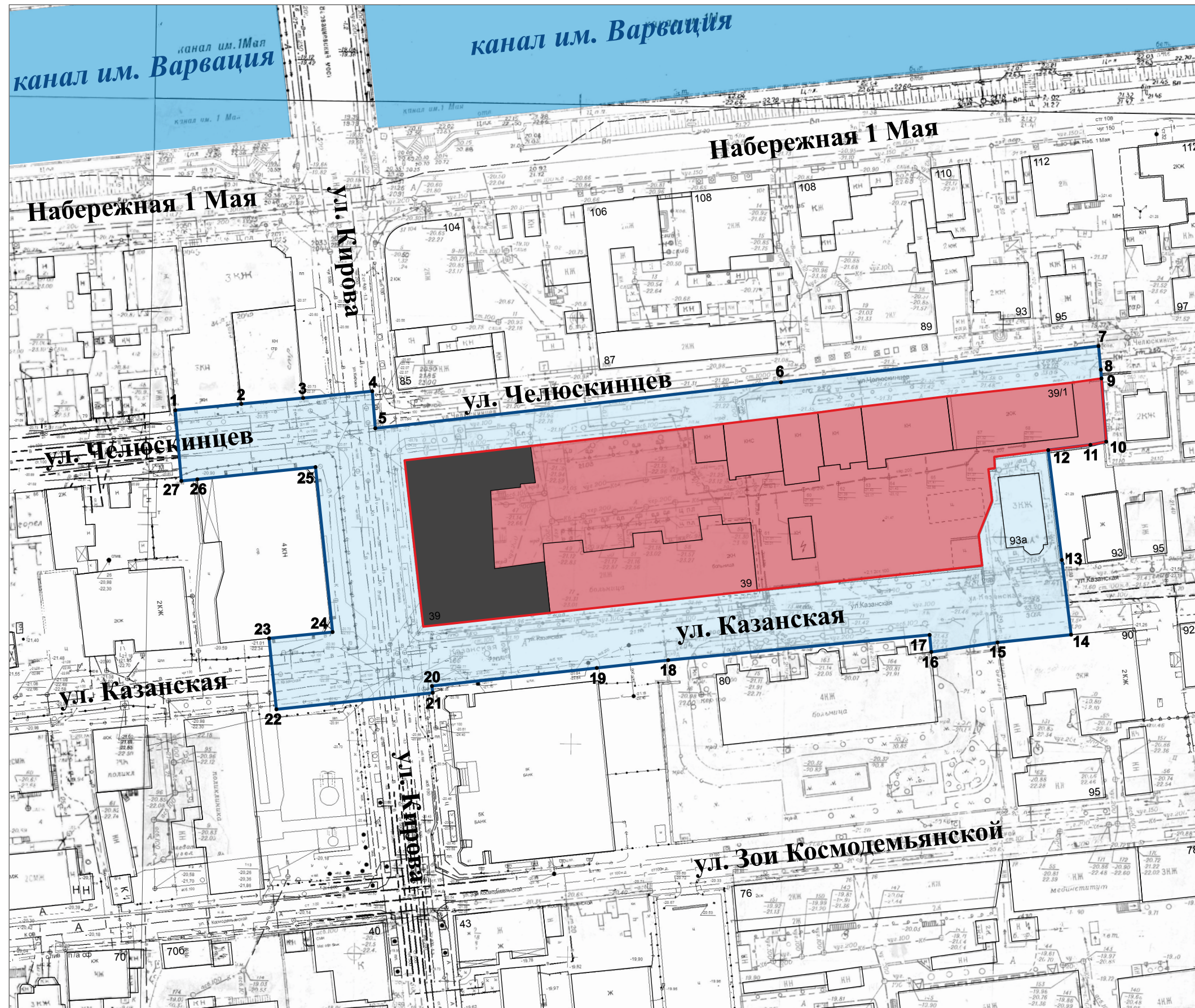
**Член экспертной комиссии** Кудрявцева  
Татьяна  
Петровна

Подписано цифровой подписью: Кудрявцева Татьяна  
Петровна  
DN: email=tttsuloima@gmail.com, street=Проспект  
Вернанского д. 27 кор. 1 кв. 26, c=RU, st=77 г. Москва,  
l=Москва, initials=00000, givenName=Татьяна Петровна,  
sn=Кудрявцева,  
1.2.643.100.3=120B3032373135353137383430,  
1.2.643.3.131.1.1=120C373733303034353734353130,  
cn=Кудрявцева Татьяна Петровна  
Дата: 2022.10.07 18:46:44 +03'00'

**Т.П. Кудрявцева**

## СХЕМА ГРАНИЦ ОХРАННОЙ ЗОНЫ

объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.»,  
расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39, ул. Челюскинцев, д. 92, ул. Казанская, д. 85



## Условные обозначения:

- Объект культурного наследия регионального значения  
«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.»  
(г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39, ул. Челюскинцев, д. 92,  
ул. Казанская, д. 85)
- Границы территории объекта культурного наследия  
регионального значения
- Охранная зона объекта культурного наследия  
регионального значения
- 1 Характерная поворотная точка границ охранной  
зоны объекта культурного наследия регионального  
значения



**Описание  
границ охранной зоны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.»,  
расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/  
ул. Челюскинцев, д. 92/ул. Казанская, д. 85**

Внешний контур границ охранной зоны (ОЗ) проходит от **точки 1**, расположенной у юго-западного угла строения по адресу: ул. Челюскинцев, д. 83/34 на северо-восток вдоль нечетной стороны линии застройки улицы Челюскинцев через точки 2, 3, пересекая трассу улицы Кирова, до **точки 4**, далее поворачивает и следует на юг вдоль нечетной стороны линии застройки улицы Кирова до **точки 5**, далее поворачивает и следует на северо-восток по трассе улицы Челюскинцев через точку 6 до **точки 7**, далее поворачивает и следует на юго-восток через точки 8, 9 вдоль границ домовладений до **точки 10**, далее поворачивает и следует на юго-запад вдоль границ домовладений через точку 11 до **точки 12**, далее поворачивает и следует на юго-восток вдоль границ домовладений через точку 13, пересекая трассу улицы Казанской, до **точки 14**, далее поворачивает и следует на юго-запад вдоль четной стороны линии застройки улицы Казанская через точку 15 до **точки 16**, далее поворачивает и следует на северо-запад до **точки 17**, далее поворачивает и следует на юго-запад вдоль четной стороны линии застройки улицы Казанская через точки 18, 19 до **точки 20**, далее поворачивает и следует на юг вдоль нечетной стороны линии застройки улицы Кирова до **точки 21**, далее поворачивает и следует на юго-запад, пересекая трассу улицы Кирова, до **точки 22**, далее поворачивает и следует на северо-запад, пересекая трассу улицы Казанской, до **точки 23**, далее поворачивает и следует на северо-восток вдоль нечетной стороны линии застройки улицы Казанская до **точки 24**, далее поворачивает и следует на северо-запад вдоль четной стороны линии застройки улицы Кирова до **точки 25**, далее поворачивает и следует на юго-запад вдоль четной стороны линии застройки улицы Челюскинцев через точку 26 до **точки 27**, далее поворачивает и

следует на северо-запад, пересекая трассу улицы Челюскинцев, до **исходной точки 1.**

**Перечень координат характерных  
поворотных точек границ охранной зоны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.»,  
расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/  
ул. Челюскинцев, д. 92/ул. Казанская, д. 85**

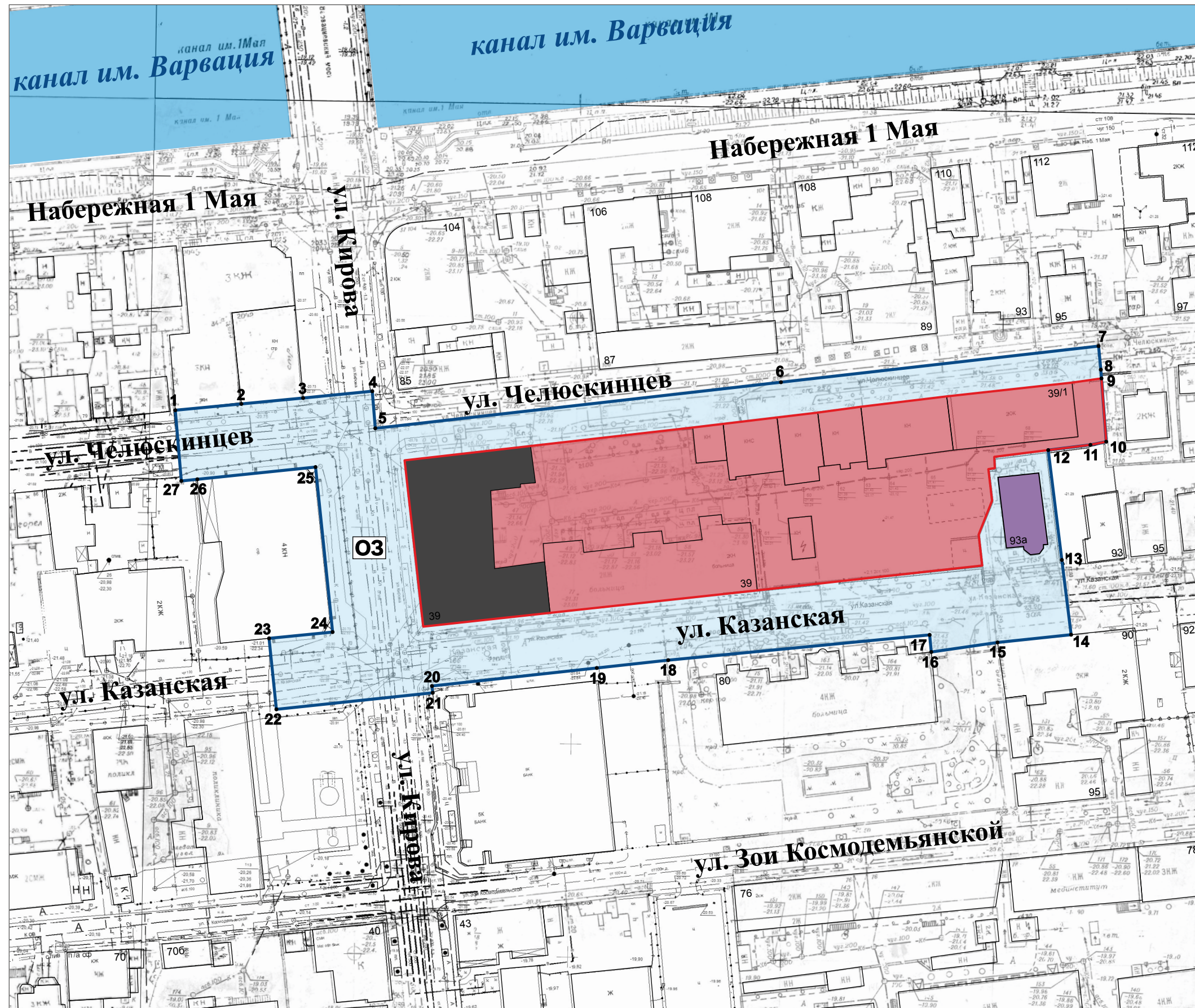
| Обозначение<br>характерных<br>поворотных<br>точек границ | Координаты<br>характерных<br>поворотных точек в<br>местной системе<br>координат<br>(МСК-30) зона 2 |            | Метод определения<br>координат<br>характерной точки | Средняя<br>квадратическая<br>погрешность<br>положения<br>характерной<br>точки (Mt), м |
|----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|-----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                          | X                                                                                                  | Y          |                                                     |                                                                                       |
| 1                                                        | 420215.10                                                                                          | 2222109.92 | Фотограмметрический<br><br>метод                    | 0,20                                                                                  |
| 2                                                        | 420216.58                                                                                          | 2222125.42 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 3                                                        | 420217.96                                                                                          | 2222139.91 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 4                                                        | 420219.56                                                                                          | 2222156.15 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 5                                                        | 420210.85                                                                                          | 2222156.84 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 6                                                        | 420221.67                                                                                          | 2222252.00 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 7                                                        | 420230.14                                                                                          | 2222326.50 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 8                                                        | 420224.61                                                                                          | 2222327.03 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 9                                                        | 420222.55                                                                                          | 2222327.18 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 10                                                       | 420207.71                                                                                          | 2222328.31 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 11                                                       | 420206.97                                                                                          | 2222324.60 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 12                                                       | 420205.74                                                                                          | 2222314.69 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 13                                                       | 420179.97                                                                                          | 2222317.88 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 14                                                       | 420162.43                                                                                          | 2222320.08 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 15                                                       | 420160.62                                                                                          | 2222302.80 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 16                                                       | 420158.37                                                                                          | 2222287.26 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 17                                                       | 420162.40                                                                                          | 2222286.87 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 18                                                       | 420156.47                                                                                          | 2222225.55 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 19                                                       | 420154.64                                                                                          | 2222208.80 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 20                                                       | 420150.41                                                                                          | 2222170.13 |                                                     | 0,20                                                                                  |
| 21                                                       | 420148.98                                                                                          | 2222170.28 |                                                     | 0,20                                                                                  |

|    |           |            |  |      |
|----|-----------|------------|--|------|
| 22 | 420145.10 | 2222133.60 |  | 0,20 |
| 23 | 420161.59 | 2222131.92 |  | 0,20 |
| 24 | 420163.06 | 2222146.83 |  | 0,20 |
| 25 | 420201.77 | 2222142.83 |  | 0,20 |
| 26 | 420198.89 | 2222115.09 |  | 0,20 |
| 27 | 420198.49 | 2222111.34 |  | 0,20 |
| 1  | 420215.10 | 2222109.92 |  | 0,20 |



**СХЕМА РЕЖИМОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ,  
ТРЕБОВАНИЙ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ОХРАННОЙ ЗОНЫ  
объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.»,  
расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39, ул. Челюскинцев, д. 92, ул. Казанская, д. 85**

Приложение 4  
к Акту государственной историко-культурной экспертизы



**Условные обозначения:**

- Объект культурного наследия регионального значения  
«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.»  
(г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39, ул. Челюскинцев, д. 92,  
ул. Казанская, д. 85)
- Элементы застройки, расположенные на территории  
объекта культурного наследия
- Диссонирующая застройка
- Границы территории объекта культурного наследия  
регионального значения
- Охранная зона объекта культурного наследия  
регионального значения
- 1 Характерная поворотная точка границ охранной  
зоны объекта культурного наследия регионального  
значения

М 1:1000



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

**объекта культурного наследия регионального значения**

**«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.»**

**(г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ул. Челюскинцев, д. 92/  
ул. Казанская, д. 85)**

В границах охранной зоны выделен один регламентный участок с устанавливаемым режимом использования земель ОЗ.

**1. На территории охранной зоны объекта культурного наследия разрешается:**

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

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

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

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

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

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



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

1.8. Сохранение и преемственное развитие существующего озеленения;

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

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

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

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

## **2. На территории охранной зоны объекта культурного наследия запрещается:**

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

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

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

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

- 2.5. Несанкционированное озеленение;
- 2.6. Размещение рекламных конструкций большого формата: пиллар, билбордов;
- 2.7. Организация необорудованных мест для сбора мусора.

**Требования к градостроительным регламентам в границах охранной  
зоны объекта культурного наследия регионального значения**

**«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.»**

**(г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ул. Челюскинцев, д. 92**

**/ул. Казанская, д. 85)**

В границах охранной зоны выделен один регламентный участок с устанавливаемым режимом использования земель ОЗ, на которых устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам:

1. Сохранение отметок рельефа.

2. Оптимизация архитектурного решения диссонирующего элемента путем фрагментарной разборки и изменения архитектурного решения фасадов и конфигурации кровли. Ограничение по высоте до 9,0 м от уровня земли до карниза и 12,0 м до конька кровли с традиционной формой кровли (двускатная или вальмовая с углом наклона 30-35 градусов):

- ул. Казанская, д. 93а.

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

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

## **ПРОТОКОЛ № 1**

организационного заседания экспертной комиссии  
по вопросу рассмотрения проекта зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения

«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.»,

расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/  
ул. Казанская, д. 85

г. Москва

01 октября 2022 г.

### **Присутствовали:**

Семенова Галина Викторовна

Тихонов Виктор Евгеньевич

Кудрявцева Татьяна Петровна

### **Повестка дня:**

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

### **Утверждение состава членов экспертной комиссии.**

Членами экспертной комиссии утверждены эксперты:

Семенова Галина Викторовна

Тихонов Виктор Евгеньевич

Кудрявцева Татьяна Петровна

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

Председателем экспертной комиссии избрана Семенова Г.В.

Ответственным секретарем экспертной комиссии избран Тихонов В.Е.

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

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

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

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

**Определение основных направлений работы экспертов.**

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

**Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.**

Календарный план работы экспертной комиссии:

01 октября 2022 г. – Организационное заседание экспертной комиссии.

07 октября 2022 г. – Рассмотрение и подписание Акта (заключения) экспертизы, передача заказчику Акта (заключения) экспертизы.

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

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

**Председатель экспертной комиссии**

Семенова  
Галина  
Викторовна

Подписано цифровой  
подписью: Семенова  
Галина Викторовна  
Дата: 2022.10.07  
22:24:01 +03'00'

**Г.В. Семенова**

**Ответственный секретарь  
экспертной комиссии**

Тихонов  
Виктор  
Евгеньевич

Подписано цифровой подписью:  
Тихонов Виктор Евгеньевич  
DN: email=2143483@mail.ru,  
1.2.643.3.131.1.1=120C333434373  
031313922393735,  
1.2.643.100.3=1208303130393430  
3034343934, givenName=Виктор  
Евгеньевич, sn=Тихонов,  
сп=Тихонов Виктор Евгеньевич  
Дата: 2022.10.07 14:32:27 +03'00'

**В.Е. Тихонов**

**Член экспертной комиссии**

**Кудрявцев  
а Татьяна  
Петровна**

Подписано цифровой подписью: Кудрявцева  
Татьяна Петровна  
DN: email=tttsuloima@gmail.com,  
street=Проект Вернанского д. 27 кор. 1 кв.  
26, c=RU, st=77 г. Москва, l=Москва,  
initials=00000, givenName=Татьяна Петровна,  
sn=Кудрявцева,  
1.2.643.100.3=120B3032373135353137383430,  
1.2.643.3.131.1.1=120C3737333030343537343  
53130, cn=Кудрявцева Татьяна Петровна  
Дата: 2022.10.07 18:47:53 +03'00'

**Т.П. Кудрявцева**

**ПРОТОКОЛ № 2**

итогового заседания экспертной комиссии  
по вопросу рассмотрения проекта зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.»,  
расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Кирова, д. 39/ ул. Челюскинцев, д. 92/  
ул. Казанская, д. 85  
г. Москва 07 октября 2022 г.

**Присутствовали:**

Председатель экспертной комиссии – Семенова Галина Викторовна

Ответственный секретарь

экспертной комиссии – Тихонов Виктор Евгеньевич

Член экспертной комиссии – Кудрявцева Татьяна Петровна

**Отмечено, что:**

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

**Председатель экспертной комиссии**

Семенова Галина Викторовна  
Подписано цифровой подписью: Г.В. Семенова  
Семенова Галина Викторовна  
Дата: 2022.10.07 22:24:53 +03'00'

**Ответственный секретарь  
экспертной комиссии**

Тихонов Виктор Евгеньевич  
Подписано цифровой подписью: В.Е. Тихонов  
Тихонов Виктор Евгеньевич  
Дата: 2022.10.07 14:33:55 +03'00'

**Член экспертной комиссии Кудрявцева  
Татьяна  
Петровна**

Подписано цифровой подписью: Кудрявцева  
Татьяна Петровна  
DN: email=tttsuloima@gmail.com,  
street=Проспект Вернанского д. 27 кор. 1 кв. 26,  
c=RU, st=77 г. Москва, l=Москва, initials=00000,  
givenName=Татьяна Петровна, sn=Кудрявцева,  
1.2.643.100.3=12083032373135353137383430,  
1.2.643.3.131.1.1=120C3737333030343537343531  
30, cn=Кудрявцева Татьяна Петровна  
Дата: 2022.10.07 18:48:39 +03'00'

**Т.П. Кудрявцева**