

Акт
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального
значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.»
(Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Бабушкина,
2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джагиля, 3 (Лит. «Б»))

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

Дата начала проведения экспертизы	12 апреля 2024 г.
Дата окончания проведения экспертизы	23 мая 2024 г.
Место проведения экспертизы	г. Москва, г. Астрахань

Сведения об экспертах

Фамилия, имя, отчество	Замжицкая Ольга Михайловна
Образование	Высшее
Специальность	Искусствовед
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	43 года
Место работы и должность	ФГУП ЦНРПМ, руководитель научных исследований Научного отдела, Государственный институт искусствознания, научный сотрудник Отдела свода памятников архитектуры и монументального искусства
Реквизиты аттестации Минкультуры Российской Федерации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы № 2304 от 30.12.2021 г.

<p>Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт</p>	<ul style="list-style-type: none"> – выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; – документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; – документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; – документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; – документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; – проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; – документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;
--	---

	– проекты зон охраны объекта культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	Дробнич Ольга Арсеньевна
Образование	Высшее
Специальность	Ландшафтный архитектор 1 категории, аттестованный Министерством культуры РФ
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	44 года
Место работы и должность	Индивидуальный предприниматель, Член национального научного комитета ИКОМОС по культурным ландшафтам
Реквизиты аттестации Минкультуры Российской Федерации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы № 2483 от 24.08.2023 г.
Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт	<p>– выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</p> <p>– документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</p> <p>– документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</p> <p>– документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историческим культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</p>

	<p>– проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</p> <p>– проекты зон охраны объекта культурного наследия;</p> <p>– документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;</p> <p>– 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.</p>
Фамилия, имя, отчество	Баширова Екатерина Сергеевна
Образование	Высшее
Специальность	Искусствовед
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	Более 35 лет
Место работы и должность	нет
Реквизиты аттестации Минкультуры Российской Федерации	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы № 441 от 29.03.2022 г.

<p>Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт</p>	<ul style="list-style-type: none"> – выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; – документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; – документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия в реестр; – документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; – документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; – проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; – документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия; включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке,
--	---

	<p>непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p> <p>– проекты зон охраны объекта культурного наследия;</p> <p>– документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.</p>
--	---

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

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в акте государственной историко-культурной экспертизы, и за соблюдение принципов проведения историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569.

Эксперты:

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

Экспертами при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

Сведения о заказчике экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «СТОЛИЧНОЕ РЕСТАВРАЦИОННОЕ БЮРО» (ООО «СРБ»). Юридический адрес: 127030, г. Москва, ул. Новослободская, д. 26, стр.1, помещ. 1/1. ОГРН 1217700540276. Генеральный директор – Швинк Константин Павлович.

Объект экспертизы:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.» (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»)) (далее также – проектная документация, проект зон охраны, Проект).

Цель экспертизы:

В соответствии со статьей 28 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» государственная историко-культурная экспертиза указанной проектной документации проведена в целях установления соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны, особых режимов использования земель в границах зон охраны, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»).

I. Перечень материалов и документов, представленных заказчиком

1. Проектная документация: «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б») (разработчик – ООО «СРБ», 2024 г.) в составе:

1. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»). Том 1. Предварительные работы. 2024 г.
2. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.»,

расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»). Том 2. Материалы по обоснованию. 2024 г.

3. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»). Том 3. Утверждаемая часть. 2024 г.

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

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

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

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

В процессе экспертизы изучены и проанализированы проектные и научно-исследовательские материалы, выводы визуально-ландшафтного анализа и иных материалов, содержащих информацию по археологии, истории развития и застройке исследуемой территории; проведен натурный осмотр застройки; оценено возможное влияние объектов, планируемых к размещению, на памятники истории и культуры и их ценное историко-градостроительное окружение, осуществлено аналитическое исследование проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б») на предмет:

– соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия, установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия и особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия;

– обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории;

– научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

В процессе экспертизы экспертами проведена следующая работа:

- рассмотрены представленные заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включающего документы и материалы, принятые от заказчика, и информацию, выявленную экспертной комиссией;

- проведены консультации с разработчиками проекта;

- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;

- оформлены в виде акта государственной историко-культурной экспертизы результаты экспертизы.

Применены методы источниковедческого, историко-архивного, историко-градостроительного анализа в объеме, достаточном для обоснования выводов историко-культурной экспертизы.

Соответствие состава проекта установленным требованиям

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б») состоит из обосновывающей и утверждаемой частей:

Раздел 1. Предварительные работы

1. Исходно-разрешительная документация.

2. Предварительные исследования.

Раздел 2. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия, проекта режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон (материалы по обоснованию).

1. Материалы историко-культурных исследований.

- 1.1. Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка по территории, сопряженной с объектом культурного наследия, и исследуемому объекту культурного наследия.

- 1.2. Эволюция планировочной структуры территории (фрагменты исторических планов города Астрахани XVIII-XX веков).

- 1.3. Историко-архивные и библиографические материалы.

1.4. Материалы натурной фотофиксации.

2. Материалы историко-культурного опорного плана.

2.1. Пояснительная записка.

2.2. Историко-культурный опорный план (действующий охранный статус элементов застройки и территорий).

2.3. Хронологическая характеристика элементов объемно-пространственной и планировочной структуры исследуемой территории.

2.4. Характеристика сохранности и историко-культурной ценности объемно-пространственной, планировочной и ландшафтной структуры исследуемой территории.

3. Материалы анализа условий восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

3.1. Пояснительная записка.

3.2. Прогнозируемые зоны видимости объекта культурного наследия.

3.3. Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.».

Раздел 3. Проект зон охраны объекта культурного наследия, проект режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

1. Пояснительная записка. Проект зон охраны (итоговая часть).

2. Утверждаемая часть.

2.1. Описание границ, каталог координат и графическое изображение охранной зоны.

2.2. Описание границ, каталог координат и графическое изображение зоны регулируемой застройки и хозяйственной деятельности.

2.3. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны.

2.4. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

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

Представленный проект в целом отвечает поставленным задачам, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять

обоснованные решения относительно предлагаемых проектом границ охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»).

Сведения, выявленные и установленные в результате проведения
градостроительного анализа территории

Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»), располагается в Кировском районе г. Астрахани, в квартале, ограниченном ул. Бабушкина, ул. Мусы Джалиля, ул. Шаумяна, ул. Кирова.

Историко-градостроительная справка

В соответствии с решением исполкома Астраханского областного Совета народных депутатов «О создании областной межведомственной комиссии для проведения инвентаризации и учета состояния историко-культурного и природного наследия» от 26.03.1991 г. №173 и по Рекомендациям Минкультуры РСФСР от 21.06.1991 г., в г. Астрахани и области вышеуказанной комиссией совместно со специалистами московского института «Спецпроектреставрация» в 1991-1993 гг. была проведена инвентаризация памятников истории и культуры и объектов, представляющих культурную ценность.

В результате работы комиссии в список выявленных объектов, представляющих культурную ценность, был включен «Дом жилой, 2-я пол. XIX в. - г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3».

В соответствии с постановлением Думы Астраханской области пятого созыва от 27.09.12 №522/9, объект был включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации как объект культурного наследия регионального значения под наименованием: «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в. – г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»))».

Указанный объект располагается в Кировском районе г. Астрахани, в квартале, ограниченном ул. Бабушкина (быв. Католическая), ул. Мусы Джалиля (бывш. Татарский съезд, Съезд 25 января 1918 г., Туйбахтина), ул. Шаумяна (бывш. Старо-Кузнецкая), ул. Кирова (бывш. Полицейская, Паробучеbugорная, Братская), на территории историко-архитектурного комплекса «Посад, XVIII – нач. XX вв.», охраняемого государством согласно постановлению Главы Администрации Астраханской области от 27.12.1993 г. №230. Этим же

документом охраняется ул. Кирова под наименованием «Паробичебугорная улица (Табачный ряд, Полицейская улица), XIX – нач. XX вв.».

Индекс типологической принадлежности объекта: 3.2. – памятники жилой архитектуры.

На планах города, начиная с XVIII в. начинается прослеживается формирование группы жилых кварталов за пределами стены Белого города, близ Мочаговских ворот.

На плане г. Астрахани 1810 г. прослеживается трассировка ул. Католической, исследуемый участок занят сформированными дворовыми местами с капитальными постройками на них. На углу ул. Католической и Татарского съезда дворовое место занято по крайней мере двумя прямоугольными постройками, узкими сторонами, выходящими на Татарский съезд.

На 1880 г. во 2 участке 5 околотке в исследуемом районе (соответствует порядку по ул. Католической от Паробичебугорной в сторону Татарского съезда) указывается «Деревянный дом коллежской советницы Пелагеи Максимовны Комаровой», а рядом – «Каменный двухэтажный дом тоже Комаровой» (соответствует угловому местоположению).

Согласно таблице домов и улиц, г. Астрахани 1884 г., в 2 участке 5 околотке указаны следующие домовладения:

– по правой стороне ул. Католическая, от ул. Татарский съезд до ул. Паробичебугорная:

№2 – Комаровой, каменное;

№4 – Логвиновой, деревянное;

№6 – Федоровой, деревянное;

№8 – Пенчука, деревянное;

№10 – Евдокимова, деревянное... и др.,

– по левой стороне ул. Татарский съезд, от ул. Католическая до ул. Старо-Кузнечная:

№3 – Комаровой, каменное;

№5 – Чернова, деревянное.

– по ул. Старо-Кузнечной, от Татарского съезда до Паробичебугорной:

№1 – Чернова, деревянное;

№3 – Попова, деревянное;

№5 – Черкалина, деревянное;

№7 – Каменцева, каменное... и др.

Таким образом, угловое дворовое место, занимаемое ныне зданием под лит. «Б», на пересечении ул. Католической и Татарского съезда. принадлежало Комаровой.

На 1886 г., согласно оценочной ведомости, во 2 участке 5 околотке на углу ул. Католической и Татарского съезда, 3-2 значилось домовладение вдовы Коллежского Советника Комаровой Пелагеи Максимовны, которое включало в себя: «деревянный дом с мезонином о 5 окнах, в доме живет сама домовладелица, а мезонин отдается под квартиру; каменный 2-этажный дом угловой о 28 окнах, с 2 сторон в обоих этажах и лавкою в нижнем этаже на углу. Весь дом отдается под квартиры, а лавка под питейное заведение. Дом может приносить дохода 1600 руб.». Также указаны каменный и деревянные хозяйственные постройки: каретник, конюшня, баня, ледник и другие службы деревянные.

Соседом Комаровой на углу ул. Старо-Кузнечной и Татарского съезда, 1-5 был Чернов Тимофей Александрович, мещанин. На его дворовом месте располагались угловой деревянный дом с мезонином и два флигеля во дворе.

Соседнее домовладение по ул. Католической, 4 принадлежало Логвиновой Татьяне Петровне, жене фельдшера. У нее были два деревянных дома: «о 5 и о 3 окнах и флигель во дворе».

К 1899 г. исследуемое домовладение перешло от Комаровой к соседу справа по Татарскому съезду. В списке дворовых и усадебных мест по ул. Католическая №2, (на Татарский съезд №№3-5, по ул. Старо-Кузнечная, 1) указан Чернов Егор Тимофеевич объединивший, таким образом дворовых места в западной оконечности квартала.

В начале XX в. Черновы еще больше расширили свое домовладение, приобретя два смежных места в исследуемом квартале.

18 декабря 1907 г. Чернов Георгий Тимофеевич приобретает дворовое место Логвиновой Татьяны Петровны по ул. Католическая №4, присоединив его к угловому дворовому месту по ул. Католической / Татарскому съезду (бывшему Комаровой).

В 1908 г. он сносит все находившиеся здесь ранее постройки и начинает строительство торговых бань.

К февралю 1912 г. Чернову Георгию Тимофеевичу полностью переведено домовладение по ул. Старо-Кузнечная №5, принадлежавшее ранее Черкалину Василию Ивановичу. Дворовым местом в первое 10-летие XX в. владели в частях несколько человек (в том числе Чернов), здесь находились дома разных жителей (Кузьмина М.И., Протопоповых А.П. и Д.П., Черкалина В.И.), которые были снесены в 1911 г. Остался лишь один деревянный дом.

К 1913 г. во 2 участке 5 околотке в западной оконечности 4 квартала Черновы владели:

– Чернов Егор Тимофеевич (старший): угол Татарского Съезда и Старо-Кузнечной № -/1 (самое раннее владение Чернова – прим. авт.):

1. смешанный 2-этажный дом: верх – 5 квартир, низ – 3 лавки,

2. деревянный флигель – квартира,

оценка – 11549 руб. (с 1904 г. – 11 242 руб.),

– Чернов Георгий Тимофеевич (младший) - угол ул. Католической и Татарского съезда №2/- (бывшее Комаровой):

1. каменный двухэтажный дом (бывший Комаровой),

2. каменный трехэтажный корпус: торговые бани,

оценка первых двух позиций в 1902-1903 гг. составляла 60000 руб.,

К 1913 г. добавлены вновь возведенные постройки на месте бывшем Логвиновой:

1. новый каменный трехэтажный дом – торговые бани: низ – 9 номеров, комната-касса; средний – 6 номеров, общая женская на 14 человек, 1 приемная; верх – 12 номеров.

2. каменный 2-этажный корпус во дворе: предбанник для старых бань и двухэтажный корпус во дворе, оценка по стоимости вместе с землей на 1913 г. – 110 000 руб.,

– Чернов Георгий Тимофеевич – ул. Старо-Кузнечная №5 (бывшее Черкалина): деревянный дом – 2 квартиры, оценка которого составляла 1214 руб.

Вне домовладения Черновых осталось только дворовое место по ул. Старо-Кузнечной №3, принадлежавшее с 1911 г. Амирханову Якову Аветовичу (ранее – Киселеву П.И., Гольдберг Р.Б.)

До 1918 г. оценочная ведомость показывает на исследуемом участке три дворовых места Чернова Егора Тимофеевича, в той же конфигурации:

– угол ул. Старо-Кузнечной и Татарского Съезда: смешанный 2-этажный дом, низ – 4 квартиры, верх – 8 квартир, оценка 17 214 руб.

– ул. Старо-Кузнечная, 5: деревянный дом – 2 квартиры, оценка 1 260 руб.

– угол ул. Католической и Татарского Съезда, 2: каменный 2-этажный дом, каменный 3-этажный корпус – торговые бани, оценка – 3 500 руб.; новый каменный 3-этажный корпус – торговые бани; каменный 2-этажный корпус во дворе. Новые постройки с оборудованием, трубопроводом и землей оценены по стоимости в 100 000 руб.

В 1919 г. дворовые места Чернова Е.Т. были муниципализированы и разделены на два участка:

1. угол ул. Старо-Кузнечной и Татарского Съезда, 5/1 (позднее Шаумяна и Съезда 25 января 1918 г.) с оценкой на 1914 г. в 17 214 руб. (перешло в ведение Госпароходства);

2. угол ул. Католической и Татарского Съезда, 3/2 (позднее Бабушкина и Съезда 25 января 1918 г.) с оценкой 100 000 руб. (перешло к Управлению бань, здесь сохранилась общественная баня).

На генплане участка 1927 г. по ул. Бабушкина, 2/Шаумяна, 31/ Съезд 25 января 1918 г., 3 – показано домовладение «бывшее Чернова»:

1) лит. А – 1-2-3-этажное здание бань, главным трёхэтажным фасадом выходит на красную линию застройки ул. Бабушкина;

2) лит. Б – жилой 2-этажный дом с мансардой и галереей, поставлен на углу ул. Бабушкина и Съезда 25 января 1918 г.;

3) лит. В – жилой дом – по ул. Шаумяна;

4) хозпостройки.

Застройка участка периметральная, с двумя замкнутыми дворами.

Соседние владения: по ул. Бабушкина, 4 – Левиной С. Л., по ул. Съезд 25 января 1918 г., 5 и ул. Шаумяна, 27, 29 – Амирханова, по ул. Шаумяна, 33 – Петрасьянц.

В кон. 1940-х-1970-е гг. баня №1 считалась самой крупной и популярной у горожан, ее продолжали называть «баня Чернова». Позднее фасад здания был обложен силикатным кирпичом, лишив его первоначальных архитектурных особенностей.

На генплане участка 1983 г. по ул. Бабушкина, 2/Шаумяна, 31/ул. Муссы Джалиля, 3 показаны следующие исторические постройки:

1) лит. А, А1, А2 (бывш. А) – 1-2-3-х этажные кирпичные бани, главным трёхэтажным фасадом выходит на красную линию застройки ул. Бабушкина;

2) лит. Б – 2-х этажный кирпичный жилой дом, галерея перестроена, поставлен на углу ул. Мусы Джалиля и Бабушкина.

Постройки по ул. Шаумяна снесены.

В 2011 г. здание лит. Б было надстроено третьим этажом и мансардой, была заложена деревянная галерея.

Баня в здании под лит. А функционировала до 2000-х гг., затем была закрыта в связи с аварийным состоянием несущих конструкций. В 2019-2020 гг. здание под лит. А было разобрано.

На плане усадебного участка 2012 г. по ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 указано:

- 1) лит. А, А1, А2 – 1-2-3-х этажные кирпичные бани;
- 2) лит. Б – 3-х этажное кирпичное нежилое здание с мансардой.

Градостроительный анализ рассматриваемой территории позволяет сделать следующие выводы:

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

Объемно-пространственная и планировочная структура рассматриваемой территории, сложившаяся к началу XX в., претерпела изменения, связанные с градостроительной деятельностью советского периода.

Рассматриваемый трехэтажный каменный жилой дом, построенный во второй половине XIX века, в плане представляет Г-образный объем. Объект выделяется необычными архитектурными решениями. В декоре фасадов использованы лаконичные элементы позднего классицизма: профилированные междуэтажные и венчающие карнизы, пилястры, наличники прямоугольных, лучковых и арочных оконных проемов, замковые камни. Главный фасад здания завершен аттиком с полуциркульным повышением.

Основная зона его градостроительного влияния распространяется на отрезок трассы улицы Мусы Джалиля от объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Чернова, 2-я пол. XIX в.» (г. Астрахань, ул. Мусы Джалиля, 5, ул. Шаумяна, 27 (Лит. «А»)) до перекрестка улицы Бабушкина и улицы Мусы Джалиля. С дальних (северных и южных) точек по улице Мусы Джалиля рассматриваемый объект будет восприниматься совместно с элементами малоэтажной застройки вышеуказанной улицы.

Кроме того, зона видимости здания распространяется на внутриквартальную территорию, непосредственно примыкающую к объекту культурного наследия и на фрагменты трассы улицы Бабушкина, с которой можно рассмотреть дворовый фасад. На смежном участке историческая застройка утрачена, образовался пустырь, фронт улицы ослаблен в результате утраты стоявшего по ее линии объема.

Таким образом, можно сделать вывод, что зона основного восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.» будет распространяться на трассу улицы Мусы Джалиля и на фрагмент трассы улицы Бабушкина.

Раскрытия с перечисленных выше улиц с учетом сохранности историко-градостроительной среды, местонахождения и градостроительного влияния расположенных рядом объектов культурного наследия определили предлагаемые к установлению границы территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.» расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (лит. «Б»).

Сведения об охранном статусе территорий и элементов застройки

Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»), включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения Постановлением Думы Астраханской области № 522/9 от 27.09.2012г. «О включении объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации как объектов культурного наследия регионального значения».

Регистрационный номер 301410578060005 в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации присвоен в соответствии с Приказом Министерства культуры Российской Федерации № 53255-р от 16.11.2016.

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»), утверждены Постановлением Министерства культуры и туризма Астраханской области № 21-п от 09.04.2019 г. «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани».

Для данного объекта культурного наследия к настоящему времени не разработаны и не утверждены зоны охраны.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»), расположен в границах территории достопримечательного места "Посад (междуречье Кутума и Варвациевского канала), XVIII - нач. XX вв."

Территория, расположенная в границах ул. Набережная 1-го Мая, ул. Красная Набережная, ул. Адмиралтейская, ул. Победы отнесена к достопримечательному месту с наименованием "Посад (междуречье Кутума и

Варвациевского канала), XVIII - нач. XX вв." Постановлением главы администрации Астраханской области № 90 от 15.06.1993 г. «О присвоении объектам, представляющим историческую и культурную ценности, статуса «Памятник истории и архитектуры местного (областного значения)», Постановлением Главы Администрации Астраханской области № 230 от 27.12.1993 г. «О принятии на охрану государства объектов, представляющих историческую и культурную ценность», Постановлением Главы Администрации Астраханской области № 437 от 27.10.1997 г. «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 "Посад (междуречье Кутума и Варвациевского канала), XVIII - нач. XX вв." (Приложение № 47 к Постановлению).

Ни для одного из объектов культурного наследия, расположенных в границах исследуемой территории, к настоящему времени не утверждены зоны охраны.

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

По результатам историко-архитектурного обследования, выполненного в рамках данной работы, исторически ценных градоформирующих объектов и объектов историко-градостроительной среды, входящих в территорию охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»), предлагаемую к утверждению, не выявлено.

Здания и сооружения, расположенные в границах проектируемой охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»), отнесены к объектам современного строительства.

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

Сведения, выявленные и установленные в результате
проведения анализа объекта экспертизы

Рассматриваемая документация проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»), выполнена в соответствии с требованиями, предъявляемыми Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, требованиями законодательства об охране объектов культурного наследия в городе Астрахань.

В составе работы произведены:

- сбор исходных данных;
- выявление и анализ архивных и библиографических материалов по истории формирования и развития планировочной, объемно-пространственной и ландшафтной структуры рассматриваемой территории;
- натурные исследования с фотофиксацией элементов планировочной, объемно-пространственной и ландшафтной структуры рассматриваемой территории;
- разработка предложений по формированию Историко-культурного опорного плана;
- визуально-ландшафтный анализ объектов культурного наследия;
- разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»).

Материалы по обоснованию Проекта

Материалы историко-культурных исследований содержат результаты архивно-библиографических изысканий и натурных исследований по всем элементам застройки исследуемой территории.

Материалы историко-культурного опорного плана территории включают данные действующего охранного статуса элементов застройки и территорий, аналитические схемы: «Хронологическая характеристика элементов объемно-пространственной и планировочной структуры», «Характеристика сохранности и историко-культурной ценности объемно-пространственной, планировочной и ландшафтной структуры», «Историко-культурный опорный план».

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

Материалы визуально-ландшафтного анализа содержат данные анализа визуального восприятия объектов культурного наследия в их исторической и природной среде. Исследования проводились с помощью натурных обследований. Проработаны и представлены в графическом виде зоны видимости объектов культурного наследия. Результат компьютерных построений не учитывает характера озеленения территории и, соответственно, сезонного изменения зон видимости, при этом необходимо отметить, что процент озелененных участков в границах разработки проекта невелик. На основании анализа фотофиксации объектов культурного наследия с прогнозируемых зон видимости выделены значимые направления восприятия (трассы) и основные сектора обзора объектов культурного наследия и градостроительных доминант, расположенных на исследуемой территории и прилегающих участках.

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

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

Утверждаемая часть Проекта включает предложения по границам проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, проекты режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Основаниями для разработки проектных предложений служит следующие:

В соответствии с п. 1 ст.34 Федерального закон от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия.

В соответствии с п. 6 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», проект зон охраны объектов культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

В целях обеспечения требований действующего законодательства при разработке проектных предложений авторами Проекта проанализированы градостроительная ситуация, а также выявленные по результатам исследований актуальные сведения об историко-культурной ценности и степени сохранности элементов застройки и градостроительной среды объектов культурного наследия на рассматриваемой территории.

Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972) определены требования к установлению градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия.

Проектные предложения по установлению границ, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на территории зон охраны объекта культурного наследия объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джагиля, 3 (Лит. «Б») разработаны авторами Проекта в соответствии с требованиями действующего Федерального закона №73-ФЗ от 25.06.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) Российской Федерации».

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

Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»), находится в плотной исторической градостроительной среде, где объекты культурного наследия стоят рядом друг с другом, либо в непосредственной близости друг от друга. Также на смежных участках и в непосредственной близости находятся объекты культурного наследия, для которых границы зон охраны в настоящее время не установлены.

Проведенный анализ секторов раскрытия и направлений визуального восприятия показал, что на рассматриваемой территории преобладает совместная видимость объектов культурного наследия, расположенных рядом или напротив, по двум сторонам улиц. В целях обеспечения равноценного распределения территорий зон охраны между объектами, предлагается использовать разграничительные линии – условные линии кадастровых границ кварталов, проходящие по серединам улиц и отраженные на кадастровой карте города.

Такой подход позволяет предусмотреть равноценное распределение территорий проектируемых зон охраны между объектами, полностью включить в зоны охраны все сектора видимости групп объектов культурного наследия, обеспечить полноценное восприятие для объектов, расположенных в непосредственной близости друг от друга и по двум сторонам улиц. Принцип равномерного распределения земельных участков для зон охраны рядом расположенных объектов культурного наследия позволяет в равной степени обеспечить сохранность групп объектов культурного наследия в окружающей их исторической среде. Каждая зона охраны окажется в границах одного кадастрового квартала.

Исходя из проведенных исследований, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»), в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются следующие зоны охраны:

- охранный зона,
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

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

Проектные предложения включают графические материалы и требования к градостроительным регламентам, которые определены для охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Границы охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности разработаны с учетом историко-культурной ценности и степени сохранности фрагментов градостроительной среды, границ исторических планировочных рубежей, границ земельных участков, поставленных в установленном порядке на кадастровый учет, а также границ территориальных подзон в соответствии с Правилами землепользования и застройки г. Астрахани.

Проектная документация разработана с учетом положений статьи 106 Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 14.02.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2024), содержит схему с указанием кадастровых номеров земельных участков (по состоянию на дату проектирования), вошедших в границы разработки проектных предложений. Порядок возмещения убытков, причиненных в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории, и срок наступления обязанности по возмещению убытков определены статьей 57.1 Земельного Кодекса Российской Федерации № 136-ФЗ.

На земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия, действие градостроительного регламента не распространяется (Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, ст. 36, п. 4).

Эксперты считают предложения по установлению границ зон охраны объекта культурного наследия обоснованными.

Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объектов культурного наследия устанавливаются с учетом следующих требований, определенных пунктом 9 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»:

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.

Режим использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки устанавливаются с учетом следующих требований, определенных пунктом 10 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»:

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

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;

в) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

д) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

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

ж) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Показатели и характеристики, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента, устанавливаются для охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа, отражающих ценность и сохранность объектов историко-градостроительной среды, степень их влияния на визуальное восприятие объекта культурного наследия, композиционно-пространственный тип застройки, в том числе - особенности его объемно-пространственного и планировочного решения, функционального использования застройки, размещения композиционных акцентов, архитектурно-художественного, стилового и колористического решений фасадов каждого из объемов, процента застройки участка, процента озеленения на участке владения, приемов озеленения и благоустройства, характера оформления интервалов в уличном фронте застройки и проч.

Представленным Проектом предусмотрено сохранение существующих параметров застройки и озеленения.

Как показывают результаты проведенного в рамках рассматриваемого Проекта визуально-ландшафтного анализа, возможное размещение застройки с высотными параметрами до 22 м. от уровня земли до венчающего карниза не оказывает негативного воздействия на характеристики визуального восприятия расположенных на рассматриваемой территории объектов культурного наследия.

Эксперты считают, что определенные на основе выводов визуально-ландшафтного анализа указанные выше максимально допустимые высотные параметры, не оказывают негативного влияния на характеристики визуального восприятия объектов культурного наследия, расположенных на композиционно связанных территориях, соответствуют композиционно-масштабной и типологической структуре и общему характеру градостроительного окружения, отвечают требованиям государственной охраны объектов культурного наследия и могут считаться допустимыми.

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

1. Федеральный закон от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции);
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N190-ФЗ (в действующей редакции);
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в действующей редакции);
4. Федеральный закон от 24.07.2007 № 221 – ФЗ «О кадастровой деятельности»;
5. Постановление Правительства РФ от 15 июля 2009 г. N 569 "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе";
6. Постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;

7. ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования». Введен в действие 01.01.2021 г.;
8. Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» от 04.06.2015 № 1745;
9. Закон Астраханской области от 30 декабря 2005 года N 94/2005-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Астраханской области»;
10. Постановление Думы Астраханской области № 522/9 от 27.09.2012 г. о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия.
11. Постановление Министерства культуры и туризма Астраханской области № 21-п от 09.04.2019г. об установлении границ территорий объектов культурного наследия.
12. Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденные 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, от 22.09.2022 №111, от 30.05.2023 № 51;
13. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69 с изменениями, внесенными решениями Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 21.04.2022 № 25 «О внесении изменений в решение Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69», от 22.09.2022 №111 «О внесении изменений в решения Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69», постановлением Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 № 78 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 №69»;
14. Материалы информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»;
15. Материалы и документы, представленные заказчиком.

V. Обоснование выводов историко-культурной экспертизы

Представленная на экспертизу документация проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б») предусматривает: предложения по границам проектируемых охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, проект режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

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

В соответствии со ст. 36, п. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации № 190-ФЗ от 29 декабря 2004 г., действие градостроительных регламентов на земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия не распространяется.

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»), утверждены Постановлением Министерства культуры и туризма Астраханской области № 21-п от 09.04.2019г. «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани».

Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и особый режим использования земельного участка определяются положениями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, ст. 5.1.

Охранная зона и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия выделяются в зависимости от степени историко-культурной ценности и сохранности исторической и природной среды.

Значения характеристик и показателей, отражающих требования градостроительного регламента, устанавливаются только для наземной части объектов, допустимых для размещения в охранной зоне и зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Назначенные проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам, по мнению экспертов, соответствуют требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

На основе проведенных исследований эксперты могут сделать следующее заключение:

1. Предусмотренные представленным на экспертизу Проектом предложения по границам проектируемых охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, проект режимов использования земель и земельных участков в границах данных зон отвечает требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.
2. Предлагаемые представленным на экспертизу Проектом к утверждению требования к градостроительным регламентам на территории охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия направлены на обеспечение сохранности объектов культурного наследия в их исторической и природной среде и характеристик их традиционного градостроительного окружения, обеспечение преемственности развития сохранившихся фрагментов историко-градостроительной среды, а также позволяют использовать территории в соответствии с их современным функциональным назначением.
3. Проектные предложения по установлению границ охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, требований к градостроительным регламентам на территории данных зон объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б») рекомендуются к утверждению в установленном действующим законодательством порядке.

VI. Выводы экспертизы

На основании государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»), в части установления границ охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, установления требований к градостроительным

регламентам на территории охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, и выполненных самостоятельно исследований, эксперты делают вывод о соответствии (**положительное заключение**) границ охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, требований к градостроительным регламентам на территории данных зон требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Мы, Замжицкая Ольга Михайловна, Дробнич Ольга Арсеньевна и Баширова Екатерина Сергеевна, в соответствии с законодательством Российской Федерации несем ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем акте, а также за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25.06.2003 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

Перечень приложений

Приложение 1. Протокол № 1 организационного заседания Экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»).

Приложение 2. Протокол № 2 итогового заседания Экспертной комиссии по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»).

Приложение 3. Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.».

Приложение 4. Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»).

Приложение 5. Каталог координат охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»).

Приложение 6. Текстовое описание режимов использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»).

Приложение 7. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»).

Приложение 8. Каталог координат зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»).

Приложение 9. Текстовое описание режимов использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»).

**Председатель
экспертной комиссии**

Замжицкая Ольга Михайловна

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Баширова Екатерина Сергеевна

Эксперт

Дробнич Ольга Арсеньевна

Приложение 1
к акту государственной историко-
культурной экспертизы

ПРОТОКОЛ № 1
организационного заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального
значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.»
(Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2,
ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»))

г. Москва

«12» апреля 2024 г.

Присутствовали:

Замжицкая Ольга Михайловна – искусствовед, стаж работы 43 года, руководитель научных исследований Научного отдела ФГУП ЦНРПМ, научный сотрудник Отдела свода памятников архитектуры и монументального искусства ГИИ, аттестована приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2304 от 30.12.2021 г.

Дробнич Ольга Арсеньевна – ландшафтный архитектор 1 категории, аттестованный Министерством культуры РФ, стаж работы 44 года, индивидуальный предприниматель, Член национального научного комитета ИКОМОС по культурным ландшафтам, аттестована приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2483 от 24.08.2023 г.

Баширова Екатерина Сергеевна – искусствовед, стаж работы более 35 лет, аттестована приказом Министерства культуры Российской Федерации № 441 от 29.03.2022 г.

Повестка дня:

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

Слушали:

1. Об утверждении состава членов Экспертной комиссии.
2. О выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.

Решили:

- утвердить состав членов Экспертной комиссии в следующем составе: Замжицкая О.М., Дробнич О.А., Баширова Е.С.;
- избрать председателем Экспертной комиссии – Замжицкую О.М.;
- избрать ответственным секретарем Экспертной комиссии – Баширову Е.С.

Выбор председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии был поставлен на голосование. Решение принято единогласно.

Слушали:

3. Об определении порядка работы и принятии решений Экспертной комиссии.

Замжицкая О.М. уведомила членов комиссии о получении от заказчика проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.» (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»))), разработанный ООО «СРБ» в 2024 г.

Решили:

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

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

Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих встреч и заседаний;

Протоколы заседаний подписываются всеми членами Экспертной комиссии.

Работу Экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь.

Слушали:

4. Об определении основных направлений работы экспертов.

Решили:

Определить следующий порядок работы экспертов:

Эксперты самостоятельно проводят анализ представленной проектной и нормативной документации и докладывают результаты на совместном заседании.

Замжицкая О.М. обобщает материалы экспертных заключений членов Комиссии и оформляет текст заключения (Акта) государственной историко-культурной экспертизы (далее – Акта ГИКЭ) и представляет членам комиссии для окончательного рассмотрения и подписания.

Слушали:

5. Об утверждении календарного плана работы Экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить следующий календарный план работы Экспертной комиссии:

12 апреля 2024 г. – организационное заседание Экспертной комиссии.

Ответственные исполнители: Замжицкая О.М., Дробнич О.А., Баширова Е.С.

23 мая 2024 г. (ориентировочная дата) – подписание Акта государственной историко-культурной экспертизы. Передача Заказчику Акта государственной историко-культурной экспертизы на бумажном носителе и в электронном виде,

оформленном квалифицированной электронной подписью членов экспертной комиссии.

Ответственные исполнители: Замжицкая О.М., Дробнич О.А., Баширова Е.С.

Слушали:

6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

Решили:

Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы, в случае возникновения вопросов, в рабочем порядке.

Подписи

**Председатель
экспертной комиссии**

Замжицкая Ольга Михайловна

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Баширова Екатерина Сергеевна

Эксперт

Дробнич Ольга Арсеньевна

Приложение 2
к акту государственной историко-
культурной экспертизы

ПРОТОКОЛ № 2

**итогового заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения проекта
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.»
(Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31,
ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»))**

г. Москва

«23» мая 2024 г.

Присутствовали:

Замжицкая Ольга Михайловна – искусствовед, стаж работы 43 года, руководитель научных исследований Научного отдела ФГУП ЦНРПМ, научный сотрудник Отдела свода памятников архитектуры и монументального искусства ГИИ, аттестована приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2304 от 30.12.2021 г.

Дробнич Ольга Арсеньевна – ландшафтный архитектор 1 категории, аттестованный Министерством культуры РФ, стаж работы 44 года, индивидуальный предприниматель, Член национального научного комитета ИКОМОС по культурным ландшафтам, аттестована приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2483 от 24.08.2023 г.

Баширова Екатерина Сергеевна – искусствовед, стаж работы более 35 лет, аттестована приказом Министерства культуры Российской Федерации № 441 от 29.03.2022 г.

Повестка дня:

1. Рассмотрение Акта (заключения) государственной историко-культурной экспертизы проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.» (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»))», разработанный ООО «СРБ» в 2024 г.

2. Согласование заключительных выводов экспертизы и подписание Акта государственной историко-культурной экспертизы.

3. Передача Заказчику Акта в электронном виде согласно условиям договора.

Отметили:

Выданные членами экспертной комиссии замечания к проектной документации, разработанной ООО «СРБ» учтены, «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.» (Астраханская обл., г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»))» может быть одобрен Экспертной комиссией.

Решили:

1. Члены Экспертной комиссии Замжицкая О. М., Дробнич О. А., Баширова Е. С. решили произвести подписание заключения (Акта) в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства РФ № 569 от 15.07.2009 г.

2. Решили передать Заказчику Акт (заключение) государственной историко-культурной экспертизы на электронном носителе в 1 экземпляре, оформленном квалифицированной электронной подписью членов Экспертной комиссии.

Подписи

**Председатель
экспертной комиссии**

Замжицкая Ольга Михайловна

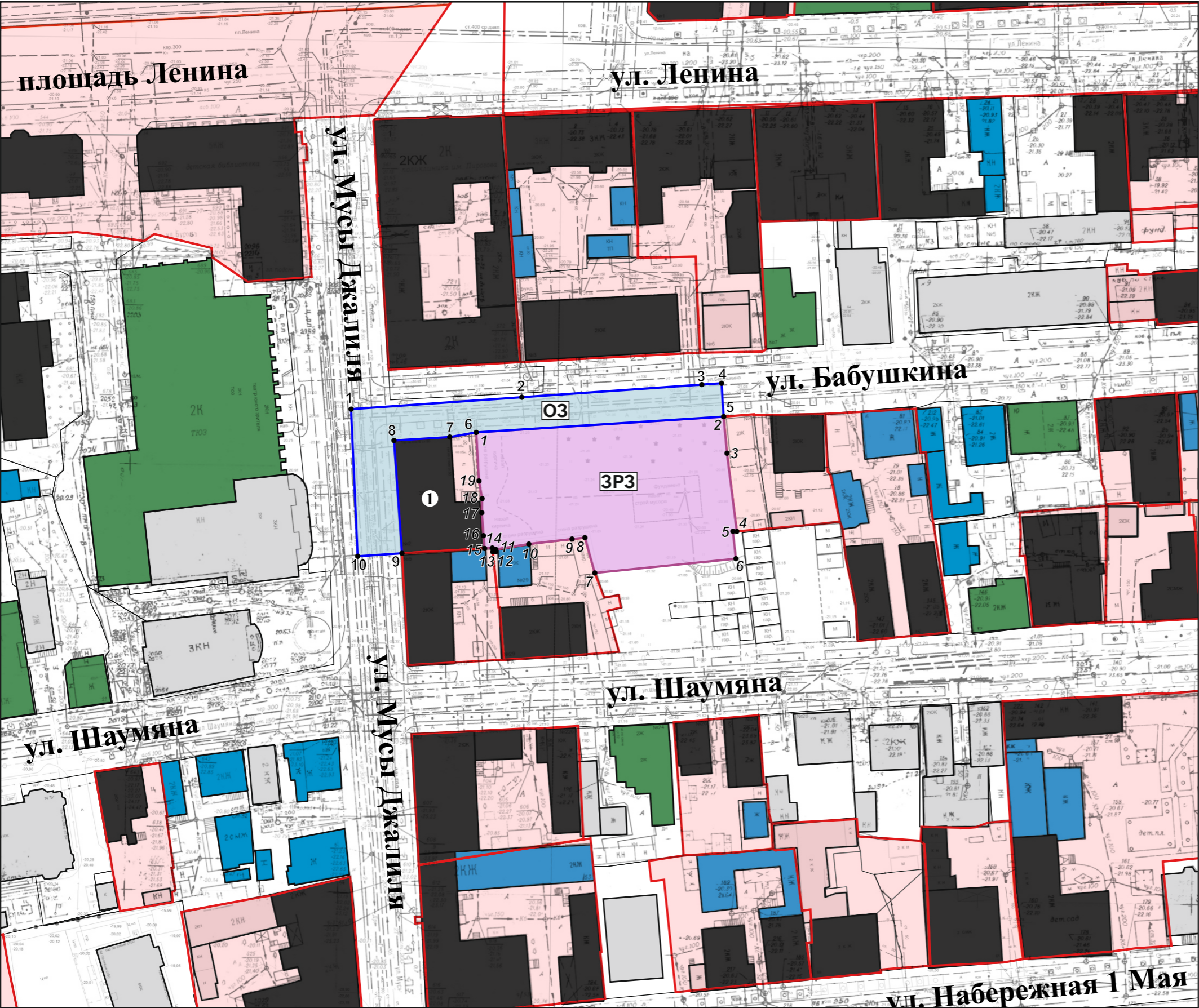
**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Баширова Екатерина Сергеевна

Эксперт

Дробнич Ольга Арсеньевна

СХЕМА ЗОН ОХРАНЫ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
«ДОМ ЖИЛОЙ КОМАРОВОЙ (ЧЕРНОВА), 2-Я ПОЛ. XIX В.»



Условные обозначения

- Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.»
- Объекты культурного наследия
- Исторически ценные градостроительные объекты
- Объекты историко-градостроительной среды
- Объекты современного строительства и рядовая квартальная застройка
- Границы территории объекта культурного наследия
- Охранная зона объекта культурного наследия
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия
- Характерная поворотная точка границ зон охраны, зон регулирования застройки объекта культурного наследия

Описание границ охранной зоны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.»,
расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2,
ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»)

Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б») (далее – объект 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.

Границы охранной зоны объекта культурного наследия установлены следующим образом:

от точки 1 через точки 2, 3 до точки 4 по северной границе кадастрового квартала 30:12:010327;

от точки 4 до точки 5 в южном направлении;

от точки 5 до точки 6 в западном направлении;

от точки 6 через точку 7 до точки 8 в западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.» (ул. Бабушкина, 2/ул. Шаумяна, 31/ул. М. Джалиля, 3 (лит. «Б»);

от точки 8 до точки 9 на юг вдоль границы территории объекта культурного наследия «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.» (ул. Бабушкина, 2 / ул. Шаумяна, 31 / ул. М. Джалиля, 3 (лит. «Б»);

от точки 9 до точки 10 в западном направлении до западной границы кадастрового квартала 30:12:010327;

от точки 10 до точки 1 по западной границе кадастрового квартала 30:12:10327.

Каталог координат охранной зоны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.»,
расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2,
ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»)

№ поворотной точки	Система координат МСК-30	
	Координата X, м	Координата Y, м
1	420456,26	2221808,94
2	420459,06	2221848,99
3	420462,02	2221891,23
4	420462,35	2221895,86
5	420454,50	2221896,34
6	420450,81	2221838,31
7	420449,71	2221832,11
8	420448,90	2221819,02
9	420422,43	2221820,90
10	420421,73	2221810,48
1	420456,26	2221808,94

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. Б»)

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. Б») (далее – объект культурного наследия),

разрешается:

- регенерация (восстановление) историко-градостроительной и природной среды по результатам историко-культурных исследований;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- сохранение существующих градостроительных (планировочных, типологических) характеристик историко-градостроительной среды;
- сохранение исторически сложившихся границ кварталов;
- применение в отделке фасадов зданий, формирующих территории общего пользования, традиционных, натуральных материалов или отделочных материалов, имитирующих натуральные материалы, с использованием исторической колористической гаммы;
- благоустройство территории с использованием в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных материалов (камень, гранит, гравийная смесь) или материалов, имитирующих натуральные материалы;
- сохранение ценных пород деревьев, регенерация вдоль улиц исторических аллейных посадок ценных пород деревьев;
- применение отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;
- сохранение существующего уровня покрытия тротуаров;
- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющего историческую и культурную ценность;
- установка по передней границе земельных участков, совпадающих с линией застройки, прозрачных ограждений высотой не более 1,8 м;
- установка отдельно стоящих остановочных модулей, афишных тумб с элементами исторической стилизации не выше 2,5 м;
- размещение на зданиях и сооружениях учрежденческих досок и режимных табличек с площадью информационного поля не более 0,3 м² и

вывесок высотой не более 0,6 м с размещением не выше отметки нижнего края оконных проемов 2-го этажа здания в виде отдельных объемных букв и знаков;

- устройство на фасадах зданий вертикальных кронштейнов шириной от основной плоскости стены не более 0,6 м;

- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильных информационных конструкций), включая праздничное оформление, а также временных строительных ограждающих конструкций;

запрещается:

- строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объект культурного наследия;

- снос (демонтаж) объектов историко-градостроительной среды, иных строений и сооружений, за исключением разборки аварийных строений, при невозможности устранения аварийности (снос строений возможен при условии восстановления внешнего облика объектов, формирующих уличный фронт застройки, в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для исторических поселений);

- изменение местоположения, площади застройки и высоты индивидуальных жилых домов при их реконструкции без наличия положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном законодательством Российской Федерации для исторических поселений;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий;

- применение диссонансных объёмно-пространственных и архитектурных решений с чрезмерно активным силуэтом и в том числе использование активных цветовых решений в отделке фасадов и кровлях.

**Описание границ зоны регулируемой застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.»,
расположенного по адресу: г Астрахань, ул. Бабушкина, 2,
ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б»)**

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. «Б») (далее - объект культурного наследия), - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, вводящий ограничения на возведение новых объектов капитального и некапитального строительства, объектов реконструкции и хозяйственную деятельность в границах указанной зоны, обеспечивается сохранность основных принципов формирования историко-градостроительной среды в непосредственной близости к объекту культурного наследия.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия установлены следующим образом:

от точки 1 до точки 2 в восточном направлении вдоль улицы Бабушкина;

от точки 2 через точку 3 до точки 4 в южном направлении;

от точки 4 до точки 5 в западном направлении;

от точки 5 до точки 6 в южном направлении;

от точки 6 до точки 7 в западном направлении до границы территории объекта культурного наследия «Дом жилой, кон. XIX в.» (ул. Шаумяна, 29 (лит. «А»));

от точки 7 до точки 8 на запад в северо-западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Дом жилой, кон. XIX в.» (ул. Шаумяна, 29 (лит. «А»));

от точки 8 через точки 9, 10, 11, 12 до точки 13 в западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Дом жилой, кон. XIX в.» (ул. Шаумяна, 29 (лит. «А»));

от точки 13 до точки 14 на север по границе территории объекта культурного наследия «Дом жилой Чернова, 2-я пол. XIX в.» (ул. М. Джалиля, 5/ ул. Шаумяна, 27 (Лит. «А»));

от точки 14 до точки 15 в западном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Дом жилой Чернова, 2-я пол. XIX в.» (ул. М. Джалиля, 5/ ул. Шаумяна, 27 (Лит. «А»));

от точки 15 через точки 16, 17, 18, 19 до точки 1 в северном направлении по границе территории объекта культурного наследия «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.» (ул. Бабушкина, 2 / ул. Шаумяна, 31 / ул. М. Джалия, 3 (лит. «Б»)).

Каталог координат
зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.»,
расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2,
ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джагиля, 3 (Лит. «Б»)

№ поворотной точки	Система координат МСК-30	
	Координата X, м	Координата Y, м
1	420450,81	2221838,31
2	420454,50	2221896,34
3	420445,93	2221897,14
4	420427,57	2221899,43
5	420427,60	2221898,53
6	420421,15	2221899,22
7	420417,81	2221866,12
8	420426,09	2221863,80
9	420425,77	2221860,78
10	420424,60	2221850,66
11	420423,35	2221842,89
12	420422,85	2221842,90
13	420422,77	2221842,18
14	420423,67	2221842,08
15	420423,57	2221840,29
16	420426,56	2221840,01
17	420431,96	2221839,62
18	420435,27	2221839,69
19	420439,39	2221838,94
1	420450,81	2221838,31

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. Б»)

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Комаровой (Чернова), 2-я пол. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Бабушкина, 2, ул. Шаумяна, 31, ул. М. Джалиля, 3 (Лит. Б») (далее – объект культурного наследия),

разрешается:

- обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических нагрузок;
- строительство, капитальный ремонт, реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам, не нарушающая зоны видимости объектов культурного наследия;
- сохранение существующих отметок рельефа;
- предельно допустимые параметры объектов нового строительства – до 22 м от уровня земли до венчающего карниза;
- цветовое решение фасадов и кровельных покрытий – нейтральное;
- использование в отделке фасадов отделочных материалов (натуральный камень, кирпич, дерево, штукатурка с окраской);
- устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;
- 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;
- разборка объектов, не имеющих историко-культурной ценности, с последующей регенерацией историко-градостроительной среды в параметрах, предусмотренных регламентами;
- размещение временных сооружений на период проведения культурно-массовых мероприятий, связанных с популяризацией объектов культурного наследия;

- размещение нестационарных объектов и малых архитектурных форм, разработанных в рамках дизайн-кода города на территориях общественных пространств;

- размещение временных построек, киосков;

- ремонт/реконструкция автомобильных дорог общего пользования и внутриквартальных проездов;

- прокладка, реконструкция, ремонт и капитальный ремонт существующих наземных и надземных инженерных сетей с их прокладкой в подземные трассы, установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения, с последующим благоустройством территории и рекультивацией нарушенных земель;

- ремонт дорожного покрытия, тротуаров, пешеходных и велосипедных дорог;

- устройство сквозных ограждений высотой не более 1,8 м;

- проведение санитарных рубок, рубок ухода, а также ландшафтных рубок древесно-кустарниковой растительности;

- благоустройство и озеленение с использованием элементов, не нарушающих визуального восприятия объектов культурного наследия;

- установка элементов благоустройства территории (скамьи, урны, цветочницы, мемориальные сооружения, скульптуры, фонтаны);

- установка рекламных конструкций малого формата, конструктивно связанные с остановочными пунктами общественного транспорта, указатели с рекламными модулями, скамейки с рекламными модулями, сити-форматы, афишные стенды, тумбы, пиляры;

запрещается:

- хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объектов культурного наследия и создающая угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения;

- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и объекты историко-градостроительной среды;

- установка ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;

- вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

- размещение рекламных конструкций большого формата - билбордов, пиляры;

- организация необорудованных мест для сбора мусора.