

# АКТ

## государственной историко-культурной экспертизы

### проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения

**«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).** Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в

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

**Дата начала проведения экспертизы:** 02 ноября 2024 года.

**Дата окончания проведения экспертизы:** 12 ноября 2024 года.

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

#### Сведения о заказчике экспертизы:

|              |                                                                                                                                                |
|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Наименование | Общество с ограниченной ответственностью<br>«Астраханские<br>специальные научно – реставрационные<br>производственные мастерские «Реставратор» |
| ИНН, ОГРН    | ОГРН 1123025004255/ ИНН 3025005870                                                                                                             |

#### Сведения об экспертах, проводивших экспертизу:

Председатель экспертной комиссии:

|                               |                                             |
|-------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Фамилия, имя, отчество</b> | <b>Николаева Вероника Николаевна</b>        |
| Образование                   | Высшее.                                     |
| Специальность                 | архитектор                                  |
| Ученая степень (звание)       | нет                                         |
| Место работы и должность      | главный архитектор проекта ООО «АВЕРО ГРУП» |
| Стаж работы                   | 22 лет                                      |

|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Решение<br>уполномоченного<br>органа по<br>аттестации<br>экспертов на<br>проведение<br>экспертизы с<br>указанием объектов<br>экспертизы | <p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30.08.2023 № 2519:</p> <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 отнесение объекта культурного наследия к историко-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>-документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;</p> <p><u>-проекты зон охраны объекта культурного наследия.</u></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

|                                |                                                                                               |
|--------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Фамилия, имя и отчество</b> | <b>Зайцева Дарья Александровна</b>                                                            |
| Образование                    | Высшее<br>Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ) |
| Специальность                  | искусствовед                                                                                  |
| Ученая степень                 | нет                                                                                           |
| Стаж работы                    | 24 года                                                                                       |
| Место работы и должность       | ООО «Коневские Реставрационные Мастерские», искусствовед                                      |

|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Решение<br>уполномоченного<br>органа по<br>аттестации<br>экспертов на<br>проведение<br>экспертизы с<br>указанием объектов<br>экспертизы | <p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы №2483 от 24.08.2023;</p> <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 историко-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><u>-проекты зон охраны объекта культурного наследия.</u></p> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Член экспертной комиссии:

|                               |                                                                       |
|-------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|
| <b>Фамилия, имя, отчество</b> | <b>Борисенко Евгений Павлович</b>                                     |
| Образование                   | Высшее.<br>Московский государственный строительный университет (МГСУ) |
| Специальность                 | Инженер-строитель ГСХ.<br>Архитектор-реставратор                      |
| Ученая степень (звание)       | Член-корреспондент РОО<br>«Академии Архитектурного Наследия»-         |
| Место работы и Должность      | ИП Борисенко Евгений Павлович                                         |
| Стаж работы                   | 21 год                                                                |

|                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Решение<br>уполномоченного<br>органа по<br>аттестации<br>экспертов на<br>проведение<br>экспертизы с<br>указанием объектов<br>экспертизы | Приказ Минкультуры России от 26 апреля 2021 г. № 557.<br>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;<br>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;<br>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;<br>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;<br>- проекты зон охраны объекта культурного наследия. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

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

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

Эксперты:

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

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

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

3. Земельный кодекс Российской Федерации.

4. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

5. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

### **Цель экспертизы.**

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»), режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

### **Объект экспертизы.**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).

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

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»). разработан в 2024 году ООО «АСНПРМ «Реставраторъ». (далее – Автор Проекта).

### **Перечень документов, представленных заявителем.**

Автором Проекта в соответствии с пунктом 16 Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 года № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе (с изменениями на 27 апреля 2017 года)» (далее - Постановление Правительства РФ от 15.07.2009 года № 569) представлен проект зон охраны объекта культурного наследия.

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

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

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

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

Экспертами в процессе проведения экспертизы:

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

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

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

Автором Проекта представлены следующие сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации об объекте культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).

|                                                                                                   |                                                                                                                                                                                   |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Объект</b>                                                                                     | Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.»,                                                                                                                                                |
| <b>Номер в реестре</b>                                                                            | 3014110352860005                                                                                                                                                                  |
| <b>Адресная информация</b>                                                                        | Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).                                                                       |
| <b>Регион расположения объекта</b>                                                                | Астраханская область                                                                                                                                                              |
| <b>Учетный номер</b>                                                                              | 30-23229                                                                                                                                                                          |
| <b>Категория историко-культурного значения</b>                                                    | Регионального значения                                                                                                                                                            |
| <b>Вид объекта</b>                                                                                | Памятник                                                                                                                                                                          |
| <b>Общая видовая принадлежность</b>                                                               | Памятник градостроительства и архитектуры                                                                                                                                         |
| <b>Дата создания</b>                                                                              | Кон. XIX в.                                                                                                                                                                       |
| <b>Нормативно-правовой акт, на основании которого объект был принят на государственную охрану</b> | Постановление Главы Администрации Астраханской области №230 от 27 декабря 1993 г. « О принятие на охрану государства объектов, представляющих историческую и культурную ценность» |

Сведения о наличии или об отсутствии границ территории объекта культурного наследия:

Границы территории объекта культурного наследия утверждены постановлением Службы Государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 15.11.2023 г. №23 об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения: «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).

Сведения о наличии или об отсутствии зон охраны объекта культурного наследия:

Границы зон охраны объекта культурного наследия не утверждены.

#### **Историческая справка об объекте культурного наследия регионального значения.**

Автором Проекта проведены историко-архивные и историко-библиографические изыскания, историко-градостроительный и историко-архитектурный анализ исследуемой территории, представлены исторические сведения об Объекте культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»), включая архивные фотоматериалы; краткий исторический очерк градостроительного развития г.

Астрахань, приложением фрагментов исторических планов; формирование историко-архитектурной среды территории проектирования.

### Исторические сведения о г. Астрахань

Астрахань - старейший город Нижнего Поволжья, входит в число 115 городов РФ, признанных исторически ценными.

В районе, где находится Астрахань, издавна располагались городские поселения, через которые шли торговые пути персов и арабов. На протяжении нескольких столетий здесь, несмотря на разрушения, постоянно возникали города хазаров, половцев, татаро-монголов. Впервые город Астрахань упоминается историками, учеными, путешественниками с XIII века. Старый город входил в состав Золотой Орды. Он был расположен на 12 км выше современной Астрахани на правом берегу Волги. В разное время он назывался по-разному – Астрахани, Аштархан, Хаджи-Тархан. Хаджи-Тархан играл важную роль в торговле с Европой. Торговые караваны перевозили сюда шелк, пряности, другие товары с востока.

По мнению некоторых исследователей, близ современного города размещался Итиль - столица Хазарского каганата, разрушенного князем Святославом в 965 году. В 1395 году Астрахань сожжена войском Тамерлана. В 1459-1556 гг. Астрахань - главный город Астраханского ханства. Окончательно город занят русскими войсками и присоединен к Русскому государству в 1557 году.

В 1558 году на левом волжском берегу, на бугре Заячьем, или Долгом, первым астраханским воеводой Черемисиновым была заложена русская деревянная крепость. В 1582 году сооружены каменные стены с 8 большими и малыми башнями. В Астрахани был построен караван-сарай. Заселение Астрахани шло быстро: отдаленность края, потребность в рабочей силе привлекли массы русских переселенцев, образовавших вокруг города слободы: Сианову, Безродную, Теребиловку, Солдатскую, Ямгурчееву, (или Огурчеево); поселившиеся в окрестностях города татары образовали татарскую, армяне - армянскую слободы.

Около четырехсот лет Соборная площадь кремля была свидетельницей важнейших исторических событий из жизни города. В 1605-1606 гг. Астрахань была захвачена и разграблена донскими и терскими казаками. С 1619 года в Астрахани замечается большой наплыв торговцев из Азии. В 1625 году проживающие в Белом городе индусы принимают участие в постройке гостиного азиатского двора.

К середине XVII века Астрахань была одной из пограничных крепостей Русского государства, охранявших устье Волги. С 1668 года индийские купцы имеют в городе постоянное место жительства и пользуются различными льготами как полезные в развитии торговли люди. В 1670 Астрахань была взята войсками Степана Разина; в 1670-1671 гг. управлялась казачьими атаманами В. Усом и Ф. Шелудяком.

На протяжении почти трех веков Астрахань являлась главным административным центром, через который осуществлялись торговые и политические связи Русского государства со странами Востока, Закавказья и Северного Кавказа.

Среди астраханских воевод периода XVI—XVII веков есть фамилии знатнейших княжеских и боярских родов России: Одоевских, Черкасских, Голицыных, Трубецких, Шереметевых.

С 1785 года - областной город Кавказского наместничества. В 1-й четверти XVIII века в Астрахани были созданы сильный военный флот, адмиралтейство, верфи, порт.

Успешное завершение петровского «Персидского похода» и присоединение северо-западных провинций Персии – Гиляна, Мазандарана и Астрабада оказало огромное влияние на развитие экономики края. В 40-е годы XVIII столетия в Астраханской губернии вырастает численность мелких производителей, открываются шелковые и кожевенные заводы, владельцами которых становятся как правило выходцы из восточных государств.

В начале XIX века близ Астрахани возник «Рыбный городок», где проживали рабочие рыбных промыслов. Широкую известность к середине столетия получают рыбные промыслы астраханских рыбопромышленников Хлебникова, Неизвестнова, братьев Сапожниковых, Беззубикова и других. Именно в это время министерством государственного имущества Российской империи была предпринята попытка исследования правил рыболовства в Астраханском крае.

В 1845 году со стапелей астраханского эллинга были спущены два первых парохода, имевших железные корпуса. В 1860-х годах в связи с развитием нефтепромыслов в Баку астраханский порт становится одним из крупнейших в стране. В 1873 году на Каспии появляется первый в мире нефтеналивной танкер. Его создали астраханские судовладельцы братья Артемьевы, налив нефть для транспортировки прямо в трюм своего парусника «Александр». Этим техническим решением воспользовались шведские промышленники братья Нобели, имевшие свои заводы в Астрахани и занимавшиеся нефтяными разработками на Каспии. Спустя два года они построили первый в мире паровой танкер. В 1885 году в Астрахани и окрестностях насчитывалось 62 фабрики и завода. Среди городских промыслов выделялись рыболовство, садоводство (особенно разведение винограда) и огородничество.

В астраханском порту конца XIX века располагались пристани известнейших волжских пароходных обществ «Самолет» и «Кавказ и Меркурий». Общество «Кавказ и Меркурий» находилось под Высочайшим Его Величества покровительством. В ходе военных действий на Кавказе и Туркменистане оно пользовалось монопольным правом перевозок войска и грузов для военных нужд, обладало первым по численности и удобствам флотом на Волге и Каспии.

В начале XX столетия количество вылавливаемого на Нижней Волге «живого серебра», как называли речную рыбу, было огромно. Стрелка реки Кутум считалась рыбной пристанью. Вдоль берега Косы тянулись знаменитые рыбные садки Фадеева, Родионова, Вахромеева... Рыбу продавали свежую, мороженую, вяленую, соленую. Здесь можно было попробовать на вкус и выбрать лучшую белужью, севрюжью и осетровую икру. Оптовикам делалась большая скидка.

В 1900 году по его узеньким, почти азиатским улочкам со страшным звоном и скрежетом

проехал первый трамвай – детище европейской цивилизации. Это был воплощенный городскими властями выгодный проект бельгийской фирмы. В это же время астраханская губерния начинает привлекать внимание других западных предпринимателей.

Во время гражданской войны Астрахань приобрела ключевое значение, что вызвало ожесточенные бои между противоборствующими сторонами за овладение городом. До 1934 года Астрахань входила в состав Нижневолжского края, с 1934 года - Сталинградского края, до 1943 года - Сталинградской области; с 1943 года Астрахань - центр Астраханской области.

После распада Союза регион оказался в новой геополитической ситуации, получив статус южного форпоста России. Здесь проходит главная водная артерия - река Волга, а через нее водные пути из прикаспийских государств в Черное, Средиземное, Балтийское, Северное моря. Астрахань - естественный центр транзитной торговли и крупный транспортный узел на стыке Азии и Европы.

#### Исторические сведения об исследуемой территории

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»). располагается в Кировском районе г. Астрахани, в квартале, образованном ул. Набережная 1-го Мая (быв. Набережная Варвациевского канала, Набережная Канавы), ул. Челюскинцев (быв. Армянская/1-я Армянская, Георгиевская, Седовцев), ул. Мечникова (быв. Крестовая, Камышинская), ул. Кирова (быв. Полицейская, Паробичебугорная), на территории градостроительного образования «Армянская слобода, 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.»

Территориально исследуемый участок располагается в Новой Армянской слободе. «В 1746 г. на полуденной стороне города заложено совсем новое большое предместье в коем по большей части живут армяне» - сообщал «Всероссийские географический лексикон». Армянское поселение заняло восточную часть Сибирского бугра, однако заселение его началось значительно раньше. В 1736 г. здесь уже стояла вторая армянская церковь, посвященная великомученику Георгию, что определяет время основания Новой Армянской Слобода началом XVIII столетия. Во второй пол. XVIII в. «смешено русские и армянские дворы» чередовались с «армянскими избушками», «разными армянскими дворами».

План города 1810 г. показывает сформировавшуюся регулярную застройку в заканальной части города. Близ Полицейского моста располагались наиболее обширные дворовые места. В исследуемом квартале второе от ул. Паробучебугорной дворовое место – сквозное, выходит на Набережную Варвациевского канала и ул. Армянскую. Застройка его отличается от современной: три прямоугольных строения стоят вдоль западной границы участка, один дом расположен по красной линии ул. Армянской.

Армяне наряду с русскими и татарами традиционно составляли значительную часть населения г.Астрахани. Уже в начале 80-х годов XVIв. армянские торговцы постоянно проживали в Астрахани. В первое время они селились на Гилянском (Персидском) дворе, находившемся за городской чертой в южном направлении от Кремля.

**В 1-й четверти XVII в.** в составе Земляного города начала формироваться древнейшая национальная слобода - Армянская ("магала"). Армянское население занималось в Астрахани торгово-промышленной деятельностью, садоводством и виноградарством. К началу XVIII в. Компактное поселение астраханских армян сформировалось на Садовом бугре, к востоку от Вознесенских ворот Белого города. Здесь располагались жилые дома, торговое подворье и каменный армянский собор Успения Пресвятой Богородицы (1706).

**В начале XVIII в.** вследствие заселения армянами бывшего стрелецкого предместья южнее старой Армянской слободы образуется еще одна - Новая Армянская слобода. Попасть в Новую Армянскую слободу можно было двигаясь от Решеточных ворот Белого города по дороге, которая шла до Канала и далее через мост. До завершения строительства Канала (Варвациевский канал, конец XVIII в.) в районе Армянской слободы часть низины представляла собой обширное болото, названное Окалдой (позднее Бакалда). Рельеф местности и застройку территории Новой Армянской слободы охарактеризовал в своей книге немецкий ученый и путешественник С.Г. Гмелин, побывавший в Астрахани в 1769 -1772 гг. В описании С. Г. Гмелина, Гилянский двор, находившийся к югу от центра города, за Каналом, заканчивался поперечной улицей Окалдою, названной от глубокого болота. От болота начинался Ильинский бугор, а с ним и две Армянские слободы. У С. Г. Гмелина на плане г.Астрахани 1769 г. Канал представлен с шестью деревянными мостами. Мосты в истории Армянских слобод играли роль жизненно важных социо-культурной коммуникаций и до настоящего времени сохраняют свою практическую функцию.

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), построенного в 1767-1771гг. План 1769г. из книги С.Гмелина содержит самое раннее обозначение места собора или "новой армянской церкви" (в экспликации: EE. die neue Armeniensch e Kirche).

**К концу XVIII в.** новая Армянская слобода поглотила кварталы Агрыжанской, Персидской и Бухарской национальных слобод, располагавшихся к западу, в соседстве с Татарской слободой. В Новой Армянской слободе (Новом магале) к середине XVIII в. проживало большинство армянского населения г.Астрахани, здесь находились дома армян, принадлежавшие им фабрики и ремесленные мастерские. Армяне владели шелкоткацкими, бумажными, мыловаренными и свечными фабриками, кожевенными и красильными заведениями. Новая Армянская слобода (далее Армянская слобода) располагалась в 5-ом

полицейском участке города в направлении север-юг от Набережной им. 1 Мая (набережная Варвациевского канала) до улицы А. Е. Епишина (до 1920г. ул.Агабабовская); в направлении запад-восток от улицы Мусы Джалиля (до 1924г. ул. Старозаливная и Татарский базар) до улицы Дарвина (до 1920г. - Калустовская улица и Армянский базар). Центральной осью Армянской слободы являлся южный отрезок улицы им.Кирова (до 1920г. ул. Паробичебугоринская, ул.Полицейская и Табачный ряд), протянувшейся от Канала до Паробичева бугра.

### **Историко-культурный опорный план территории, на которой находится объект культурного наследия**

В соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства РФ 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», в Проекте представлен чертеж «Историко-культурного опорного плана».

Автором Проекта по результатам натурных обследований, историко-архивных и историко- библиографических изысканий, историко-градостроительного и историко-архитектурного анализа на Историко-культурном опорном плане показаны все объекты культурного наследия, расположенные в границах территории проектирования, их утвержденные границы территории; элементы архитектурной среды города (средовая историческая застройка, нейтральная застройка), композиционно связанные с рассматриваемым Объектом культурного наследия.

### **Сведения об объемно-планировочной структуре и архитектурных особенностях объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).**

Объект культурного наследия представляет собой усадебный комплекс, состоящий из двухэтажных и одноэтажных строений. В состав усадьбы входят: жилой дом, современные пристройки, выполненные в стилистике памятника. Здание кирпичное оштукатуренное, двухэтажное с подвалом. Главный фасад ориентирован на ул. Кирова. Форма плана П-образной конфигурации. Композиционное решение фасадов выполнено в стиле эклектика – псевдоренесанс.

Архитектурное декоративное убранство фасадов представлено:

- вертикальными членениями:

пилястры членят фасад по вертикали и располагаются в местах по углам фасадов здания, в уровне первого этажа пилястры имитируют руст, в уровне второго представлены с углублениями и лепным декором;

• горизонтальными членениями:

межэтажные тяги, подоконные тяги, венчающий карниз, вытянутый по горизонтали аттик на фасаде по ул. Кирова.

Вход /въезд во внутривортовую территорию осуществляется по ул. Челюскинцев и по ул. Казанская посредством ворот в границах территории.

Вход в здание осуществляется с главного фасада по ул. Кирова.

Состояние здания – удовлетворительное.

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

В соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Автором Проекта проведен анализ композиционных связей Объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.

Автор Проекта учитывал:

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

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

В соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Автором Проекта проведен анализ композиционных связей Объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.

Автор Проекта учитывал:

- градостроительное положение объекта культурного наследия;
- объемно-пространственную структуру населенного пункта.
- геоморфологические особенности территории;
- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия;

- границы современного землепользования;
- особенности перспективного развития территории.

**Экспертная комиссия при исследовании материалов Проекта, состоящего из обосновывающей части (текстовый и графический разделы), содержащей результаты историко-культурных исследований и визуально-ландшафтного анализа, и утверждаемой части (графический и текстовый разделы), которая включает описание границ проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков и градостроительных регламентов в границах данных зон, сочла достаточными для подготовки заключения.**

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

Том 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны.

Книга 1. Историко-культурные исследования (ИКИ)

Книга 2. Ландшафтно-визуальный анализ (ЛВА)

Том 2. Проект зон охраны.

Книга 1. Утверждаемая часть (УЧ).

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

В соответствии с пунктом 6 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»). , разработанный ООО «АСНРПМ «Реставраторъ», Шифр: АО-10-ПЗО-24, представляет документацию в текстовом и графическом виде, содержащую описание проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, проект режимов использования земель и земельных участков в соответствии с п.2. ст.34 Федерального закона 73 – ФЗ и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон в соответствии с п.3 ст.34 Федерального закона 76-ФЗ.

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»), и координаты характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия на схемах позволяют однозначно определить границы зон охраны объекта культурного наследия с нормативным значением точности, предусмотренным для ведения государственного кадастра недвижимости.

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

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

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

В процессе работы над экспертизой использованы необходимые сведения об объекте культурного наследия, представленные разработчиками проекта в Разделе 1. «Проект зон охраны. Историко-культурные исследования», в соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 № 73 – ФЗ и Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 №972.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а») принят на государственную охрану на основании Постановления Главы Администрации Астраханской области от 27.12.1993 г. № 230 «О включении объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации как объектов культурного наследия регионального значения».

В Томе 1 Книге 1 «Историко-культурные исследования» даны краткие исторические сведения о формировании г. Астрахань, историко-градостроительная характеристика рассматриваемой территории, сопровождаемые фрагментами разновременных городских планов, архивные и современные фотографии, приведены сведения о расположенных в границах исследуемой территории объекта культурного наследия.

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

Автором Проекта на основании проведенных исследований выполнены:

- Историко-архитектурный анализ;
- Историко-градостроительный анализ;

- Ландшафтно-визуальный анализ с установлением фактического бассейна видимости объекта культурного наследия, включая фотофиксацию со всех основных планировочных узлов;
- Исследована документация градостроительного планирования г. Астрахань;
- Определены главные точки визуального восприятия объекта;
- Дана оценка существующей градостроительной ситуации;
- Выполнен историко-культурный опорный план.

#### **Характеристика утверждаемой части (Проект зон охраны).**

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

1) материалов по обоснованию настоящего проекта:

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

2) натурных и камеральных исследований:

- разработки историко-культурного опорного плана проектируемой территории;
- ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия».

В соответствии со п. 4 статьи 34 Федерального закона № 73-ФЗ предлагаемые настоящими

Проектами особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны разработаны исходя из требований Градостроительного кодекса РФ и пунктов 9, 10 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства РФ 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» (далее – Положение).

Для объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»). определен следующий состав зон охраны:

- **Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ;**
- **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ;**

**Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ** – территория, которая назначается на основании исследования исторического градостроительного окружения объекта культурного

наследия и ландшафтно-визуального анализа, исходя из основного бассейна видимости Объекта. Данная зона устанавливается на территории общего пользования в целях сохранения наилучшего зрительного восприятия бассейна видимости Объекта в канале улицы Кирова. Кроме восприятия Объекта в его среде данная зона направлена на сохранение сложившейся планировочной структуры в окружении Объекта.

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** – территория, которая назначается на основании исследования взаимосвязи Объекта и его градостроительного окружения в его квартале. Зона устанавливается на территорию, формирующую фронт застройки ул. Мечникова в квартале на примыкающем к объекту с юго-запада участка. В данной зоне устанавливаются ограничения в высоте и внешнем облике для строящихся и реконструируемых объектов капитального строительства, основанные на параметрах Объекта, для сохранения восприятия Объекта в его сформированном окружении. Назначение данной зоны также не позволит создание новых высотных доминант вблизи Объекта.

**Экспертная комиссия отмечает, что проведенный автором проекта анализ историко-градостроительного, историко-культурного и визуального восприятия исследуемого объекта культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочной связанной с объектом, обеспечил обоснование проектных решений по установлению зон охраны объекта культурного наследия.**

Экспертная комиссия соглашается с выводами Автора Проекта и подтверждает обоснованность предлагаемых проектом состава зон охраны объекта культурного наследия, границ и режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам.

Детально проанализировав все пункты предлагаемых проектом режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны исследуемого объекта культурного наследия, экспертная комиссия отмечает, что они соответствуют требованиям действующего законодательства об объектах культурного наследия. Предлагаемые проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам направлены на обеспечение сохранности объекта культурного наследия в сложившейся градостроительной среде, на сохранение его роли в объемно-пространственной структуре г. Астрахань, визуальных связей и секторов обзора объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что состав и объем исходно-разрешительных, исследовательских и проектных материалов может быть признан достаточным. Представленный проект в целом отвечает поставленным задачам, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом зон охраны объекта культурного наследия.

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

### **Обоснования вывода экспертизы.**

Рассмотрев представленный на экспертизу Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»), разработанный ООО «АСНПРМ «Реставраторъ» в 2024 году, экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход к решению поставленной задачи по обеспечению сохранности Объекта культурного наследия в его исторической среде, на сопряженной с ним территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

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

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

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

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

Автором Проекта проведен ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия с окружающей застройкой. Исследования выполнены для получения данных о характере видовых раскрытий объекта культурного наследия, композиционно- видовом влиянии на прилегающие территории. В ходе детального анализа были выявлены точки и сектора раскрытия памятника истории и культуры, определена художественная ценность и соподчиненность визуального восприятия. В состав материалов натурных исследований входит фотофиксация объекта культурного наследия с основных видовых точек.

На основании историко-архивных исследований и натурного обследования территории был выполнен историко-культурный опорный план и ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей, которые позволили дать оценку окружающей объект исследования

застройке и планировочной структуре, сложившейся вокруг него, с точки зрения историко-культурной ценности. На их основе выполнен проект зон охраны объекта культурного наследия.

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

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

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

Предлагаемые проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объекта культурного наследия.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным. Представленный Проект обеспечивает достижение целей, изложенных в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

#### **Вывод экспертизы.**

**Установление зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»), в составе: Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»), представленных в составе Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения ««Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а») (шифр: АО-10-ПЗО-24), разработанного ООО «АСНПРМ**

**«Реставратор» в 2024 году, СООТВЕТСТВУЮТ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

**В соответствии с подпунктами «а», «б» и «в» пункта 26 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, к настоящему заключению прилагаются:**

- 1. Приложение № 1. Схема зон охраны объекта культурного наследия.**
- 2. Приложение № 2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).**
- 3. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения ««Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).**
- 4. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).**

**Дата оформления заключения экспертизы    12 ноября 2024 года.**

Председатель экспертной комиссии

В.Н. Николаева

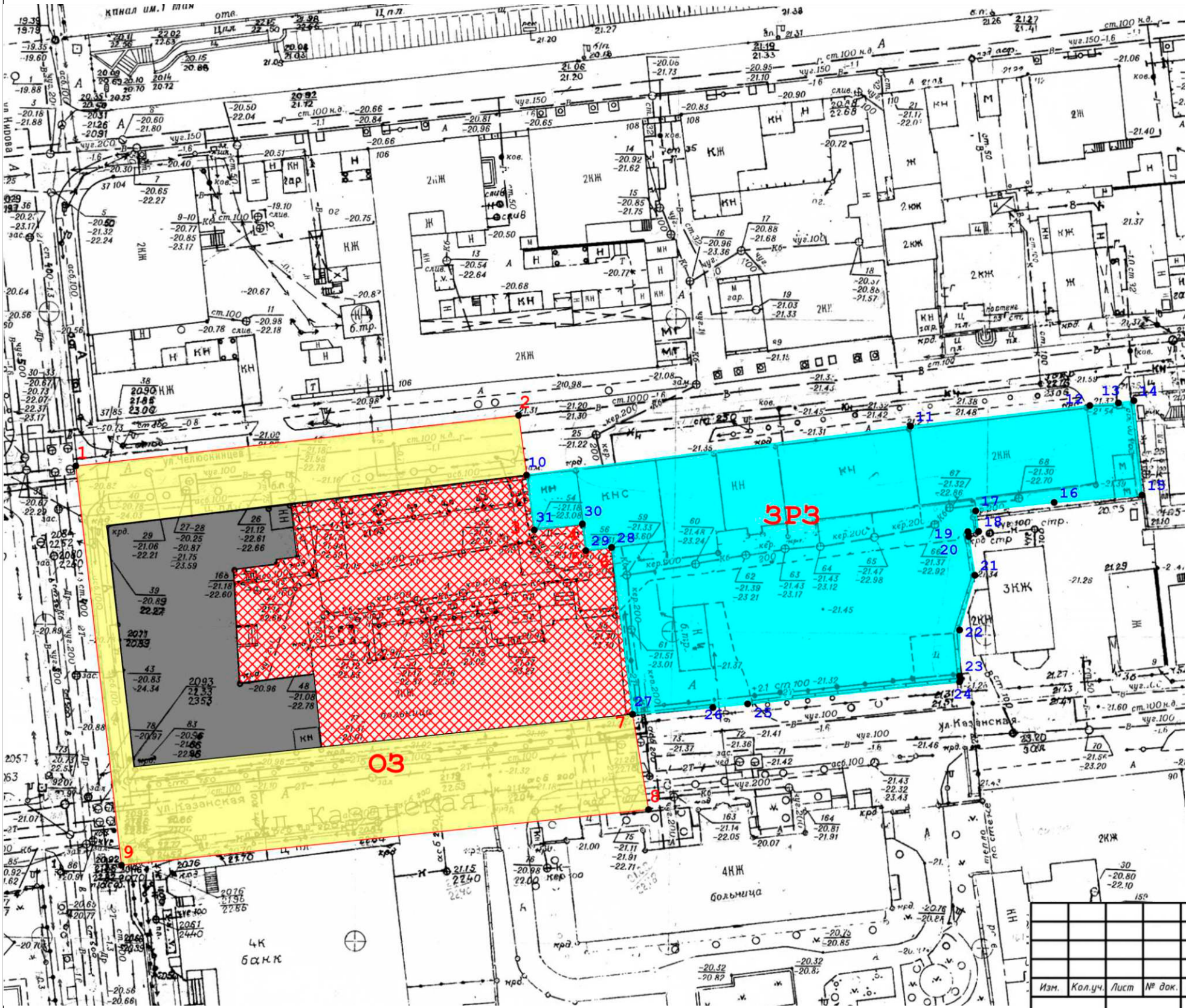
Ответственный секретарь экспертной комиссии

Д.А. Зайцева

Член экспертной комиссии

Е.П. Борисенко

Схема зон охраны объекта культурного наследия «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).



Условные обозначения

- «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»)
- Охранная зона объекта культурного наследия регионального значения - ОЗ
- Территория объекта культурного наследия регионального значения
- 1 Характерная поворотная точка границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ

|          |               |      |        |         |      |                                                                                                                                                                         |  |                            |      |        |
|----------|---------------|------|--------|---------|------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------|------|--------|
|          |               |      |        |         |      | АО-10-ПЗО-24-УЧ                                                                                                                                                         |  |                            |      |        |
|          |               |      |        |         |      | “Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.”, расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92, ул. Казанская, 85 (Лит. “А”, “а”) |  |                            |      |        |
| Изм.     | Кол.уч.       | Лист | № док. | Подпись | Дата |                                                                                                                                                                         |  |                            |      |        |
| Проверил | Жалилов Н.И.  |      |        |         |      | Графическая часть                                                                                                                                                       |  | Стадия                     | Лист | Листов |
| Выполнил | Максименко М. |      |        |         |      |                                                                                                                                                                         |  | П                          | 21   | 1      |
|          |               |      |        |         |      | Схема зон охраны объекта культурного наследия                                                                                                                           |  | ООО «АСНРПМ «Реставратор»» |      |        |
|          |               |      |        |         |      |                                                                                                                                                                         |  |                            |      |        |
|          |               |      |        |         |      |                                                                                                                                                                         |  |                            |      |        |

**Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).**

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

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

- 1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;
- 2) проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- 3) проведение работ по благоустройству территории с использованием в отделке пешеходных дорожек, площадок традиционных (каменная брусчатка, гранит) или имитирующих натуральные материалы, устройство элементов освещения, малых архитектурных форм, соответствующих по стилю и масштабу исторической градостроительной среде (фонарные столбы, скамьи, ограждения) с применением характерных исторических или стилизованных элементов;
- 4) мероприятия по регулировке озеленения, санитарная рубка, уборка сухостоя, посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников;
- 5) установка остановочных комплексов общественного транспорта каркасного типа с заполнением светопрозрачными материалами;
- 6) устройство местных проездов к зданиям, пожарных и технических проездов;
- 7) прокладка подземным способом, капитальный ремонт и реконструкция существующей инженерной инфраструктуры при условии устранения надземных электрических кабелей.

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

- 1) размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;
- 2) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;
- 3) наземный и надземный способ прокладки линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет), кроме временных сетей;
- 4) проведение работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации раздела об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;
- 5) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия;
- 6) установка ограждений из материалов, диссонирующих с типологическими характеристиками исторической среды: металлические листы (в том числе - профилированные), железобетонные конструкции;
- 7) установка и эксплуатация всех типов наружной рекламы;
- 8) размещение временных построек и объектов, за исключением временных построек и объектов, необходимых для осуществления работ по сохранению объектов культурного наследия, устанавливаемых на период проведения работ по сохранению объектов культурного наследия;
- 9) размещение антенно-мачтовых сооружений.

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

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ разрешается:**

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

- максимальная высота зданий, строений, сооружений с учетом высотных акцентов – 15 метров от проектной отметки земли до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента здания (конек кровли, верх фронтона; купол; шпиль; башня);
- тип крыши – скатная, вальмовая с углом наклона не более 45 градусов;
- материалы отделки фасадов – штукатурка с окраской, керамический кирпич, камень или имитирующие его современные материалы;
- цветовое решение фасадов в неярких пастельных тонах, оттенках серого и охристого;

2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих требований:

- с сохранением объемно-пространственных характеристик (размеров, пропорций, высоты) или, в случае изменения объемно-пространственных характеристик, без превышения предельных параметров строительства, установленных в границах данной зоны;
- с использованием типа крыши, материалов и цветового решения фасадов в соответствии с требованиями к строительству в границах данной зоны;

3) строительство подземных сооружений и прокладка подземных линейных объектов инженерной инфраструктуры;

4) капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет, автомобильные проезды, пешеходные и велосипедные дорожки);

5) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической безопасности;

6) проведение работ по озеленению территории: посадка деревьев, кустарников, разбивка газонов, цветников, санитарная рубка.

**В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ запрещается:**

1) строительство объектов капитального строительства с нарушением требований к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

2) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с нарушением требований к капитальному ремонту и реконструкции объектов капитального строительства для данной зоны;

3) наземный и надземный способ прокладки линейных объектов инженерной

инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации, интернет), кроме временных сетей;

4) проведение строительных и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, без наличия в проектной документации раздела об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия;

5) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки на объект культурного наследия.

## ПРОТОКОЛ № 1

**Организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).**

г. Москва, г. Санкт-Петербург. « 02» ноября 2024 г.

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.
3. Определения порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.
4. Определение перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

**Решили:** утвердить следующий состав: Николаеву Веронику Николаевну, Зайцеву Дарью Александровну, Борисенко Евгений Павловича.

2. Избрание председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии. Кандидатуры председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии были поставлены на голосование. Решение принято единогласно.

**Решили:** избрать председателем Экспертной комиссии Николаеву В. Н., ответственным секретарем Экспертной комиссии – Зайцеву Д.А..

3. Определение порядка работы и принятие решений Экспертной комиссии Николаева В. Н. уведомила членов комиссии, что объектом экспертизы является научно- проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).

в следующем составе:

**Том 1. Материалы по обоснованию**

Книга 1. Историко-культурные исследования (АО-09-ПЗО-24-ИКИ).

Книга 2. Ландшафтно-визуальный анализ (АО-09-ПЗО-24-ЛВА).

**Том 2. Проект зон охраны**

Книга 1. Утверждаемая часть (АО-09-ПЗО-24-УЧ).

**Цель экспертизы:** определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

–установление зон охраны объекта культурного наследия регионального значения;

**«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).**

установления на основании с п.2 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ режимов использования земель и земельных участков и на основании п.3 статьи 34 Федерального закона 73ФЗ требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения **«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).**

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется статьями 29, 31 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, иными нормативно правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. 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 проводит 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 пунктом 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.

3. 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.

4. Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих заседаний.

Протокол организационного заседания подписывается всеми членами Экспертной комиссии, остальные протоколы подписываются председателем и ответственным секретарем Экспертной комиссии. Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

5. Об определении основных направлений работы экспертов. Определить следующие направления работы экспертов:

- провести научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по проекту с позиции научно-методического соответствия, по содержанию научно-проектной документации, по разделам;
- обсудить на комиссии предварительные результаты рассмотрений, обсудить материалы экспертных заключений членов комиссии.

6. Об утверждении календарного плана работы комиссии экспертов. Утвердить следующий календарный план работы комиссии экспертов:

02 ноября 2024 г. – организационное заседание комиссии экспертов;

12 ноября 2024 г. – итоговое заседание комиссии экспертов по оформлению, подписанию и передаче заказчику заключения АКТа государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации.

Ответственные исполнители: Николаева В. Н., Зайцева Д.А. и Борисенко Е.П.

4. Об определении перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика.

#### **Решили:**

Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы по научно-проектной документации в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Председатель экспертной комиссии

В. Н.Николаева

Ответственный секретарь экспертной

Д.А.Зайцева

комиссии

Член экспертной комиссии

Е.П. Борисенко

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

## ПРОТОКОЛ № 2

**Итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).**

г. Москва, г. Санкт-Петербург. «12» ноября 2024 г.

Присутствовали (дистанционно):

### **Повестка дня:**

Рассмотрение предложений экспертов по Закл<sup>ю</sup>чению – АК<sup>Т</sup> государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения **«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).**

1. Внесение изменений, дополнений, поправок и согласование заключительных выводов заключения;

Принятие решения о подписании в электронном виде и передаче «Заказчику» электронной версии АК<sup>Т</sup>а государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения **«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.», расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»)** режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

**Ответственные исполнители:** Николаева В. Н., Зайцева Д. А., Борисенко Е. П.

### **Принятые решения:**

Члены комиссии экспертов Николаева В. Н., Зайцева Д. А., Борисенко Е. П. ознакомились с Проектом.

1. Внесли изменения, дополнения, поправки и согласовали итоговые выводы заключения.

Эксперты согласились с представленными на экспертизу проектными решениями и решили оформить текст вывода **АК<sup>Т</sup>а** государственной историко-культурной экспертизы нижеследующей редакции.

Рассмотрев проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения **«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.»**, расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»), разработанный ООО «АСНПРМ «Реставраторъ», экспертная комиссия пришла к единогласному мнению о **СООТВЕТСТВИИ** (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления зон охраны и требований к градостроительным регламентам.

Голосовали: по данному решению – «за» – 3; против и воздержавшихся – нет.

2. Утвердить Акт государственной историко-культурной экспертизы.

Голосовали: по данному решению – «за» – 3; против и воздержавшихся – нет.

3. Решили подписать в электронном виде и передать «Заказчику» электронную версию Акта государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения **«Дом Мамаджанова, 2-я пол. XIX в.»**, расположенный по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Кирова, 39/ ул. Челюскинцев, 92/ ул. Казанская, 85 (Лит. «А», «а»).

Председатель экспертной комиссии

В. Н. Николаева

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Д.А. Зайцева

Член экспертной комиссии

Е.П. Борисенко

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