

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального
значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)»,
расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул.
Комсомольская, 10а (фактический адрес Комсомольская ул., 10б, стр. 2)

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

Дата начала проведения экспертизы	14 января 2020 года
Дата окончания проведения экспертизы	07 мая 2020 года
Место проведения экспертизы	Москва
Заказчик экспертизы	ГАУ «Институт Генплана Москвы»

Сведения об экспертах

Фамилия, имя, отчество	Науменко Галина Ивановна
Образование	Высшее
Специальность	искусствовед
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	43 года
Место работы и должность	-
Реквизиты аттестации Министерством культуры Российской Федерации	Приказ Министерства культуры РФ от 16.08.2017 № 1380
Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт	выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

	документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; проекты зон охраны объекта 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; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	Тудоси Людмила Георгиевна
Образование	Высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	39 лет
Место работы и должность	-
Реквизиты аттестации Министерством культуры Российской Федерации	Приказ Министерства культуры РФ от 17 сентября 2018 г. № 1627
Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт	выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

	документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; проекты зон охраны объекта культурного наследия; документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия
Фамилия, имя, отчество	Царева Татьяна Владимировна
Образование	Высшее
Специальность	архитектор
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	40 лет
Место работы и должность	-
Реквизиты аттестации Министерством культуры Российской Федерации	Приказ Министерства культуры РФ от 11 октября 2018 г. № 1722
Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт	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; проекты зон охраны объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению

	объектов культурного наследия; документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ; 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; документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия
--	--

Эксперты несут ответственность за достоверность сведений и выводов, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

I. Цель экспертизы

Определение соответствия (положительное заключение) или

несоответствия (отрицательное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

- установления границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес Комсомольская ул., 10б, стр. 2);

- режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес Комсомольская ул., 10б, стр. 2),

содержащихся в Проекте зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а» (фактический адрес Комсомольская ул., 10б, стр. 2).

II. Объект экспертизы

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес Комсомольская ул., 10б, стр. 2), разработанный Мастерской планирования и анализа исторических территорий ГАУ «Институт Генплана Москвы» в 2019-2020 гг. в составе государственного контракта от 09.12.2019 № 03-12/19 на «Выполнение работ по разработке проектов границ территорий и проектов зон охраны объектов культурного наследия, выполнение государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)».

III. Перечень материалов и документов, представленных заказчиком:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес Комсомольская ул., 10б, стр. 2), представлен в составе:

Том 1. Материалы по обоснованию проекта границ территории объекта культурного наследия. Материалы для утверждения проекта границ территории объекта культурного наследия.

1. Материалы по обоснованию проекта границ территории объекта культурного наследия

1.1 Текстовая часть

Графические материалы:

1.2 Ситуационный план с указанием территории проектирования

- 1.3 Схема, отражающая особенности сложившейся структуры землепользования, и современной градостроительной ситуации
- 1.4 Историко-культурный опорный план с указанием объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, обозначением существующих границ территорий, зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в границах исследуемой территории
- 1.5 Копии архивных планов и чертежей
Фотографические материалы:
- 1.6 Копии архивных документов
- 1.7 Схема фотофиксации
- 1.8 Натурная фотофиксация
- 2. Материалы для утверждения проекта границ территории**
- 2.1 Пояснительная записка
- 2.2 Схема границ территории объекта культурного наследия в цветном изображении, выполненная на современной топографической подоснове
- 2.3 Текстовое описание границ территории объекта культурного наследия
- 2.4 Перечень координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия
- 2.5 Режимы использования территории объекта культурного наследия
- 2.6 Проект нормативного правового акта комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области об утверждении границ территории объекта культурного наследия по установленной форме
- 3. Приложения**
- 3.1 Копии документов на объект культурного наследия
- 3.2 Копии документов территориального планирования и градостроительного зонирования
- 3.3 Техническое задание
- 3.4 Дополнительное соглашение № 1 к Государственному контракту 09-12/19 от «11» декабря 2019 г.

Том 2. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия. Материалы для утверждения проекта зон охраны.

- 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия**
- 1.1 Текстовая часть
Графические материалы:
- 1.2 Ситуационный план в цветном изображении с указанием зоны исследуемой территории
- 1.3 Схема современного землепользования в цветном изображении
- 1.4 Историко-культурный опорный план в цветном изображении, выполненный на современной топографической подоснове

- 1.5 Схема ландшафтно-визуального анализа, композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения
- 1.6 Копии архивных планов и чертежей
Фотографические материалы:
- 1.7 Копии архивных документов
- 1.8 Схема фотофиксации
- 1.9 Натурная фотофиксация
- 2. Материалы для утверждения проекта зон охраны**
- 2.1 Пояснительная записка
- 2.2 Состав зон охраны объекта культурного наследия
- 2.3 Схема границ зон охраны объекта культурного наследия в цветном изображении, выполненная на современной топографической подоснове
- 2.4 Текстовое описание границ зон охраны объекта культурного наследия
- 2.5 Перечень координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия
- 2.6 Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия
- 2.7 Проект нормативного правового акта комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области об утверждении зон охраны объекта культурного наследия по установленной форме
- 3. Приложения**
- 3.1 Копии документов на объект культурного наследия
- 3.2 Копии документов территориального планирования и градостроительного зонирования

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

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

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

Эксперты ознакомились с представленными материалами: исходно-разрешительной документацией, результатами историко-архивных исследований, ландшафтно-визуального и градостроительного анализа территории, материалами, положенными в основу определения границ зон охраны, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул.

Комсомольская, 10а (фактический адрес Комсомольская ул., 10б, стр. 2), а также с материалами градостроительной документации: генеральным планом, утвержденным Решением Волгоградской городской Думы от 29.06.2017 №47/1112 «Об утверждении генерального плана Волгограда», и правилами землепользования и застройки, утвержденными Решением Волгоградской городской Думы от 21.12.2019 №5/115 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград».

Экспертами проведен анализ документальных материалов, содержащих информацию о ценности объекта с точки зрения истории, архитектуры, градостроительства, социальной значимости.

Проведена проверка выводов по обоснованию планируемых границ зон охраны, режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Экспертами проведены рабочие консультации с разработчиками предоставленной документации (с целью исключения замечаний к первоначально предоставленной документации, снятия их по результатам рассмотрения исправлений и дополнений, внесенных разработчиком в ответ на указанные замечания экспертизы); произведен сравнительный научный анализ всего комплекса предоставленных и полученных в ходе экспертизы материалов; проведено коллегиальное обсуждение результатов исследований, обобщены мнения экспертов и сформулирован вывод экспертизы.

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

Общие сведения

В результате изучения представленных материалов и собственного исследования экспертами установлено следующее.

Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенный по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес Комсомольская ул., 10б, стр. 2), принят на государственную охрану Постановлением Волгоградской областной Думы № 62/706 от 05.06.1997 года «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Волгоградской области».

Объект зарегистрирован в Едином государственном реестре объектов культурного наследия Российской Федерации под регистрационным номером 341510308870005 с наименованием «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)».

Для объекта культурного наследия «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)» утверждены границы территории приказом Министерства культуры Волгоградской области от 23 декабря 2013 г. №01-20/453 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Купеческий особняк (СЭС Центрального района)", расположенного по адресу: Волгоград, Центральный район, ул.

Комсомольская, 10а, и правовых режимов использования территории».

Зоны охраны указанного объекта культурного наследия не были разработаны.

Исторические сведения

Изучаемый памятник располагается в Центральном районе города Волгограда, в квартале, ограниченном Комсомольской улицей, улицей Мира, улицей Симбирцева и проспектом Ленина.

С конца XVI в. территория города, до 1925 г. носившего название Царицын, представляла собой сторожевую крепость, стоявшую на стрелке между реками Волгой и впадающей в нее Царицей. Позднее, севернее крепости, на некотором отдалении от нее, возникли посады: Бутырский, Преображенский и Зацарицынский. Первоначальная крепость в плане представляла собой пятиугольник, с башнями и городскими воротами. За воротами, называвшимися Московскими, располагалась большая рыночная площадь. Именно здесь в конце XVIII века стало формироваться городское предместье, названное Преображенским форштадтом по церкви Преображения Господня, построенной здесь в 1771 г.

Главная отличительная особенность Преображенского предместья - «наклонное» в плане положение улиц по отношению к остальным городским кварталам. Это связано с тем, что предместье, изначально расположенное на изрезанной оврагами местности, как бы огибая крепость по ее контуру. Главным зданием предместья была Преображенская церковь, располагавшаяся в районе пересечения современных ул. Комсомольской и Мира. После революции в здании Преображенского храма был открыт Краеведческий музей. В 30-е гг. храм был перестроен: колокольня снесена, убраны главки, после Великой Отечественной войны от здания остались только стены.

На кадрах немецкой аэрофотосъемки Сталинграда до бомбардировки 1942 года, можно увидеть историческую структуру кварталов и плотную застройку, состоящую преимущественно из отдельно стоявших жилых зданий.

Во время реконструкции центра города, разрушенного в ходе Сталинградской битвы, большая часть зданий форштадта была снесена. Были осуществлена новая планировка, разделившая старое предместье на сетку регулярных прямоугольных кварталов.

Преображенский храм, через который прошла Комсомольская улица, был разобран. Вместе с тем, внутри вновь выстроенных кварталов частично сохранилась дореволюционная застройка.

В границах изучаемого квартала сохранилось несколько таких домов. Это в основном краснокирпичные купеческие особняки, построенные в к. XIX – нач. XX вв. Так, во дворе дома 10 по Комсомольской улице, построенного в начале 1950-х гг., сохранились два небольших особняка – памятники истории и культуры регионального значения: двухэтажный дом с пристройкой, где в настоящее время находится Министерство спорта и туризма Волгоградской области и рассматриваемый объект культурного наследия, в котором расположена СЭС Центрального района, по записи в ЕГРОКН ошибочно

имеющий адрес: Комсомольская ул., д. 10а (фактический адрес Комсомольская ул., 10б, стр. 2).

Рассматриваемый памятник – двухэтажный прямоугольный в плане жилой дом с цокольным этажом решен в формах эклектики. Оформление фасадов здания характерно для этого периода: многочисленные элементы декора, выделенные белым цветом на красно-коричневом фоне стены, придают зданию особую выразительность. Здание хорошо сохранилось – практически весь объем его наружных стен дошел до нас в первоначальном виде.

Памятник является одним немногих сохранившихся элементов исторической среды квартала, в целом утратившего маломасштабную городскую застройку, формировавшую образные характеристики дореволюционного Царицына. Исторических сведений о заказчике и архитекторе здания выявить не удалось, однако стилистические и типологические особенности здания позволяют отнести время его постройки к рубежу XIX-XX веков, когда наиболее активно в качестве заказчика выступало купечество.

VII. Характеристика проекта, необходимая для обоснования выводов экспертизы

Краткое содержание проекта

Том первый содержит:

- материалы по обоснованию изменения действующих границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес Комсомольская ул., 10б, стр. 2);

- предложения по установлению границ территории и режимов использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес Комсомольская ул., 10б, стр. 2).

Том второй содержит:

- материалы по обоснованию границ зон охраны объекта культурного наследия «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес Комсомольская ул., 10б, стр. 2);

- предложения по установлению границ зон охраны, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул.

Комсомольская, 10а (фактический адрес Комсомольская ул., 10б, стр. 2).

Обоснование проектных предложений по изменению действующих границ территории объекта культурного наследия

В границах рассматриваемой территории расположены следующие объекты культурного наследия регионального значения, принятые на государственную охрану Постановлением Волгоградской областной думой от 05.06.97 №62/706 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Волгоградской области»:

- «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)». Границы территории утверждены Приказом Министерства культуры Волгоградской области от 23.12.2013 №01-20/453 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоград, Центральный район, ул. Комсомольская, 10А, и правовых режимов использования территории»

- «Купеческий особняк (Комитет по физкультуре и спорту)». Границы территории утверждены Приказом Министерства культуры Волгоградской области от 23.12.2013 №01-20/454 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Комитет по физкультуре и спорту)», расположенного по адресу: Волгоград, Центральный район, ул. Комсомольская, 10В, и правовых режимов использования территории»;

- «Комплекс застройки пр. Ленина». Границы территории утверждены Приказом Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 14.09.2017 №132 «Об установлении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс застройки пр. Ленина», 1950-е гг., пр. Ленина, 4-59, расположенного по адресу: г. Волгоград, пр. им. Ленина, д. 4-59»;

- «Комплекс застройки ул. Мира». Границы территории утверждены Приказом Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 11.09.2019 №156 «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс застройки ул. Мира», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Мира, 1-26».

В процессе анализа действующих границ территорий данных объектов культурного наследия установлено, что ранее утвержденные границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)» частично пересекаются с границами территории ансамбля «Комплекс застройки ул. Мира».

В целях корреляции ранее установленных границ памятника и во избежание наложения ограничений в части режимов использования территории, проектом предлагается частичное изменение границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк

(СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес Комсомольская ул., 10б, стр. 2).

В границы территории объекта культурного наследия предлагается включить участок, занятый непосредственно объектом культурного наследия «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», а также связанную с объектом культурного наследия территорию с отступами от фасадов здания: северного - 2,6 м; восточного - 4,2 м; южного - 6, 6 м; западного - 4, 6 м соответственно.

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес: г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10б, стр. 2) предусматривает мероприятия по сохранению и музеефикации объекта культурного наследия на основе научно-исследовательских и изыскательских работ, в том числе по изучению культурного слоя территории; благоустройство, озеленение территории объекта культурного наследия; установку информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия, малых архитектурных форм, не нарушающих целостность объекта культурного наследия, ремонт и реконструкцию существующих инженерных сетей, дорог и иных объектов, а также прокладку новых инженерных сетей, не создающих угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения.

Все работы на территории объекта культурного наследия осуществляются на основании проектов проведения таких работ, содержащих разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, подлежащих согласованию с уполномоченным региональным государственным органом в сфере охраны объектов культурного наследия, и разрешения, выдаваемого этим органом.

Режимом запрещается проведение любых земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ, разрешенных данным правовым режимом использования земель в границах территории объекта культурного наследия.

Обоснования проектных предложений границ зон охраны объекта культурного наследия

Территория, примыкающая к рассматриваемому объекту культурного наследия, расположена в глубине регулярного городского квартала, сформированного в 1950-е годы крупномасштабной жилой застройкой, обладающей самостоятельной историко-культурной ценностью и включенной в число объектов культурного наследия регионального значения.

Несмотря на значительные утраты и кардинальную трансформацию объемно-планировочной структуры к. XIX – нач. XX вв. центральной части Волгограда, рассматриваемая территория частично сохранила планировочные направления этого времени, зафиксированные постановкой сохранившихся

элементов исторической застройки, в том числе и объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», для которого разработан проект границы зон охраны.

К установлению предлагаются зоны охраны объекта культурного наследия в составе - охранная зона объекта культурного наследия.

Учитывая внутриквартальное положение объекта культурного наследия и связанное с этим локальное распространение его зоны видимости, а также высокую концентрацию памятников истории и культуры на территории квартала, в котором расположен особняк, в охранную зону предлагается включить часть внутриквартальной территории, включающей ценный элемент исторического окружения памятника – двухэтажное здание к. XIX в. (ул. Комсомольская, 10б), двухэтажное здание сер. XX в. - элемент историко-градостроительной среды (проспект им. В.И. Ленина, 17а), а также сохранившиеся планировочные направления, зафиксированные застройкой к. XIX в., в том числе дворовый проезд между особняками, ранее являвшийся частью исторической улицы.

Предлагаемая граница охранной зоны проходит на северо-западе вдоль дворовых фасадов жилых домов, формирующих квартал со стороны улицы Мира, (ул. Комсомольская, д. 12 и ул. Мира, д. 20), примыкая к фрагменту действующей границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс застройки ул. Мира», далее по линии застройки квартала вдоль улицы Симбирцева, далее вглубь дворовой территории вдоль фасадов жилого дома (ул. Комсомольская, д. 10), примыкая к фрагменту действующей границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс застройки пр. Ленина», далее на северо-запад под прямым углом, далее вдоль трассы исторической улицы, примыкая к северной и западной действующим границам территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Комитет по физкультуре и спорту)», далее вновь вдоль дворовых фасадов жилого дома (ул. Комсомольская, д. 10), примыкая к фрагменту действующей границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Комплекс застройки пр. Ленина» и на юго-западе по линии застройки Комсомольской улицы.

Предлагаемая территория охранной зоны в рассматриваемых границах позволит сохранить целостное восприятия объекта культурного наследия в исторической внутриквартальной среде, а также будет способствовать сохранению фрагментарной видимости особняка со стороны Комсомольской улицы.

В границах регламентного участка (ОЗ-1) предлагаемой охранной зоны объекта культурного наследия устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, нарушающую целостность объектов культурного наследия и

создающая угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения; размещение объектов капитального строительства, реконструкцию существующих зданий и сооружений. Режим предусматривает, в том числе, запрет на размещение многоуровневых стоянок и парковок постоянного хранения автомобилей, установку ограждений и рекламных конструкций, нарушающих условия визуального восприятия объекта культурного наследия, прокладку наземных и надземных инженерных сетей, вырубку деревьев, за исключением санитарных рубок.

Для обеспечения сохранности и доступности объекта культурного наследия, режимом разрешается проведение работ по сохранению памятника и его среды, устройство открытых парковок для обеспечения расчетного количества стояночных мест, обслуживающих объект культурного наследия; прокладка, ремонт, реконструкция элементов улично-дорожной сети и подземных инженерных коммуникаций, не создающих угрозы сохранности памятника.

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

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569;
- Постановление 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»;
- Приказ Минкультуры России от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» (Зарегистрировано в Минюсте России 24.08.2015 N 38656).

Использованная литература:

- Атопов, В. И., Масляев В. Е., Липявкин А. Ф. Волгоград. М., 1976.
- Борисова, Е. А. Русская архитектура второй половины XIX века [Текст] / Е. А. Борисова. – М, 1979.

– Кириченко, Е. И. Русское градостроительное искусство. Градостроительство России середины XIX - начала XX века / Е. И. Кириченко. - М., 2001.

– Чемякин, Е. А. Памятники и памятные места Волгоградской области: историко-краеведческий обзор. Волгоград, 2008.

IX. Обоснование выводов экспертизы

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

Представленный на экспертизу Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес: г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10б, стр. 2), включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию проекта, выполненные в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.

На основании фактов и сведений, выявленных и установленных в результате анализа исторических, архивных, градостроительных и натурных исследований, осуществленных в процессе проектирования, проанализированных в процессе подготовки экспертного заключения, а также исходя из ценностных характеристик объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес: г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10б, стр. 2), его градостроительного и ландшафтного окружения, можно констатировать следующее:

– исследования проведены в достаточном объеме для обоснования выводов экспертного заключения по Проекту зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес: г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10б, стр. 2);

– предложенные в проекте границы территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес: г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10б, стр. 2), могут быть рекомендованы к утверждению в установленном порядке;

– установленные режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах территории и зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес: г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10б, стр. 2), правомерны и будут способствовать сохранению объектов культурного наследия.

Х. Выводы экспертизы

На основании фактов и сведений, выявленных и установленных в процессе экспертизы, эксперты вынесли заключение:

Разработанные в составе Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС-Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес: г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10б, стр. 2):

- границы зон охраны объекта культурного наследия,
- режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

соответствуют (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению государственным органом охраны объектов культурного наследия границы территории и зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

Экспертная комиссия до утверждения распорядительного документа по зонам охраны объекта культурного наследия рекомендует уточнить адрес объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС-Центрального района)», в настоящее время числящегося по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а, и привести его в соответствии с фактическим адресом объекта: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10б, стр. 2.

Список приложений:

Приложение 1. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии.

Приложение 2. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии.

Приложение 3. Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия.

Приложение 4. Режим использования территории объекта культурного наследия.

Приложение 5. Перечень координат характерных (поворотных) точек границы территории объекта культурного наследия.

Приложение 6. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия.

Приложение 7. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Приложение 8. Перечень координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия.

Мы, Царева Татьяна Владимировна, Науменко Галина Ивановна и Тудоси Людмила Георгиевна, в соответствии с законодательством Российской Федерации несем ответственность за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем Акте.

Дата подписания Акта 07 мая 2020 года

Председатель комиссии

Т.В. Царева

Ответственный
секретарь комиссии

Л.Г. Тудоси

Член комиссии

Г.И. Науменко

Приложение 1**ПРОТОКОЛ № 1**

организационного заседания экспертной комиссии, проводящей государственную историко-культурную экспертизу Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес Комсомольская ул., 10б, стр. 2)

г. Москва

14 января 2020 года

Присутствовали

Царева Татьяна Владимировна
Науменко Галина Ивановна
Тудоси Людмила Георгиевна

Повестка дня

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

Утверждение состава членов экспертной комиссии

Членами экспертной комиссии утверждены эксперты:
Царева Татьяна Владимировна
Науменко Галина Ивановна
Тудоси Людмила Георгиевна

Избрание председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии

Председателем экспертной комиссии избрана Царева Т.В.
Ответственным секретарем экспертной комиссии избрана Тудоси Л.Г.

Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии

В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и ст. 31 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», принятого 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ (далее – закон № 73-ФЗ), пунктами 11-26 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным

постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569 (в ред. Постановлений Правительства РФ от 18.05.2011 № 399, от 04.09.2012 № 880, от 09.06.2015 № 569) (далее – Положение), другими федеральными законами, а также настоящим Порядком.

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

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

Определение основных направлений работы экспертов

Основными направлениями работы экспертов определено:

- независимое экспертное рассмотрение представленных материалов всеми экспертам, с последующим составлением председателем комиссии сводного итогового документа.

Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии

Календарный план работы экспертной комиссии:

14 января 2020 г. – Организационное заседание экспертной комиссии.

26 марта 2020 г. – Рассмотрение и подписание Акта (заключения) экспертизы, передача заказчику Акта (заключения) экспертизы.

Определение перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы

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

Председатель комиссии

Т.В. Царева

Ответственный
секретарь комиссии

Л.Г. Тудоси

Член комиссии

Г.И. Науменко

Приложение 2

ПРОТОКОЛ № 2
итогового заседания экспертной комиссии, проводящей
государственную историко-культурную экспертизу Проекта зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий
особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу:
Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а
(фактический адрес Комсомольская ул., 10б, стр. 2)

г. Москва

26 марта 2020 года

Присутствовали:

Председатель комиссии – Царева Татьяна Владимировна

Ответственный секретарь комиссии – Тудоси Людмила Георгиевна

Член комиссии – Наumenко Галина Ивановна

Отмечено, что:

1. По результатам экспертизы подготовлено заключение, оформленное в виде Акта.

2. Акт подписан всеми экспертами.

3. Решено поручить ответственному секретарю передать заказчику подготовленный Акт экспертизы.

Председатель комиссии

Т.В. Царева

Ответственный
секретарь комиссии

Л.Г. Тудоси

Член комиссии

Г.И. Наumenко

ПРОТОКОЛ № 3
заседания экспертной комиссии, проводящей государственную
историко-культурную экспертизу Проекта зон охраны объекта
культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк
(СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская
область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес
Комсомольская ул., 10б, стр. 2)

г. Москва

07 мая 2020 года

Присутствовали:

Председатель комиссии – Царева Татьяна Владимировна
Ответственный секретарь комиссии – Тудоси Людмила Георгиевна
Член комиссии – Науменко Галина Ивановна

Отмечено, что:

1. Замечания ГБУ «ВОНПЦ по охране памятников истории и культуры» от 27.03.2020 г. по отчету по определению координат характерных (поворотных) точек зон охраны объекта культурного наследия считать аргументированными и не влияющими на обоснование и выводы государственной историко-культурной экспертизы.
2. Необходимые изменения по представленным замечаниям внесены в Акт государственной историко-культурной экспертизы.
3. Акт подписан всеми экспертами.
4. Решено поручить ответственному секретарю передать заказчику подготовленный Акт экспертизы.

Председатель комиссии

Т.В. Царева

Ответственный
секретарь комиссии

Л.Г. Тудоси

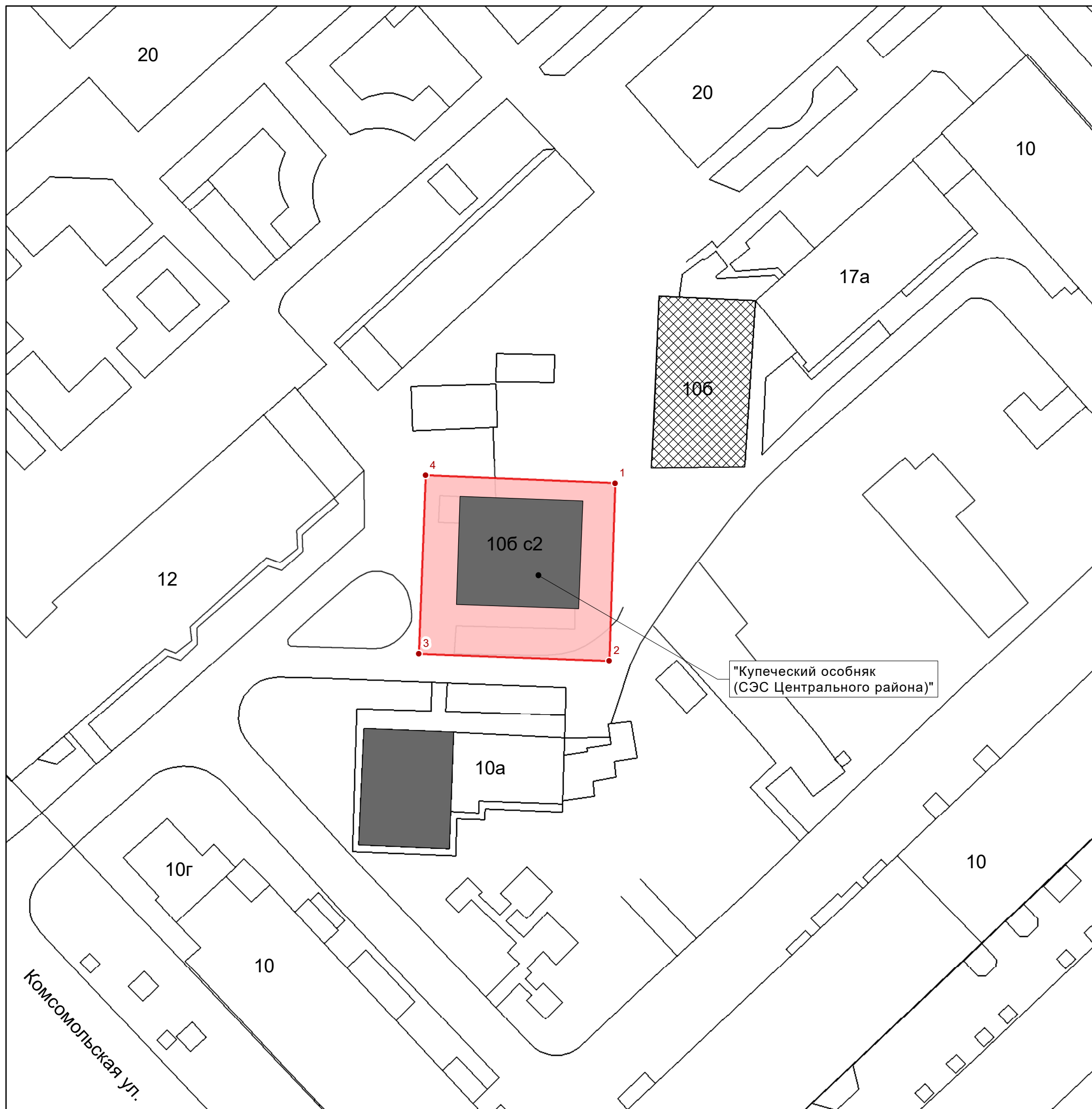
Член комиссии

Г.И. Науменко

Карта (схема) границ зон охраны
объекта культурного наследия
регионального значения "Купеческий особняк
(СЭС Центрального района)",
расположенного по адресу :
Волгоградская область ,
г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а
(фактический адрес: г. Волгоград,
ул. Комсомольская, 10б, стр. 2)

Условные обозначения:

-  Объекты культурного наследия регионального значения
-  Ценный элемент исторического окружения объекта культурного наследия "Купеческий особняк (СЭС Центрального района)"
-  Территория объекта культурного наследия регионального значения "Купеческий особняк (СЭС Центрального района)"
-  1 Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия



**Режим использования территории объекта культурного наследия
регионального значения «Купеческий особняк (СЭС Центрального
района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г.
Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес: г. Волгоград,
ул. Комсомольская, 10б, стр. 2)**

1. Разрешается:

1.1 проведение в порядке, установленном законодательством, работ по сохранению объекта культурного наследия и объектов культурного наследия, расположенных на его территории;

1.2 проведение в порядке, установленном законодательством, работ по благоустройству, озеленению и ландшафтному дизайну территории объекта культурного наследия, которые осуществляются на основании проектов проведения таких работ, содержащих разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, подлежащих согласованию с уполномоченным региональным государственным органом в сфере охраны объектов культурного наследия, и разрешения, выдаваемого этим органом;

1.3 проведение в порядке, установленном законодательством, работ, связанных с ремонтом и реконструкцией существующих инженерных сетей, дорог и иных объектов, а также прокладкой новых инженерных сетей, не нарушающих целостность объекта культурного наследия и объектов культурного наследия, расположенных на его территории, и не создающих угрозы повреждения, разрушения или уничтожения. Проведение работ, связанных с ремонтом и реконструкцией существующих инженерных сетей, дорог и иных объектов, осуществляется на основании проектов проведения таких работ, содержащих разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, подлежащих согласованию с уполномоченным региональным государственным органом в сфере охраны объектов культурного наследия, и разрешения, выдаваемого этим органом;

1.4 проведение в порядке, установленном законодательством, мероприятий по музеефикации объекта культурного наследия на основании проектов проведения таких работ, содержащих разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, подлежащих согласованию с уполномоченным региональным государственным органом в сфере охраны объектов культурного наследия, и разрешения, выдаваемого этим органом;

1.5 проведение в порядке, установленном законодательством, научно-исследовательских и изыскательских работ, в т.ч. по изучению культурного слоя, не нарушающих целостность объекта культурного наследия и не создающих угрозы повреждения, разрушения или уничтожения;

1.6 установка информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия, а также иных объектах культурного наследия,

находящихся на его территории, в порядке, определенном законодательством;

1.7 установка памятных знаков малых форм, не нарушающих целостность объекта культурного наследия и иных объектов культурного наследия, расположенных на его территории, не создающих им угрозы повреждения, разрушения или уничтожения. Проведение таких работ осуществляется на основании проектов, содержащих разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, подлежащих согласованию с уполномоченным региональным государственным органом в сфере охраны объектов культурного наследия, и разрешения, выдаваемого этим органом;

1.8 установка малых архитектурных форм, не нарушающих целостность объекта культурного наследия и иных объектов культурного наследия, расположенных на его территории, не создающих им угрозы повреждения, разрушения или уничтожения. Проведение таких работ осуществляется на основании проектов, содержащих разделы об обеспечении сохранности объектов культурного наследия, подлежащих согласованию с уполномоченным региональным государственным органом в сфере охраны объектов культурного наследия, и разрешения, выдаваемого этим органом.

2. Запрещается:

2.1 проектирование и проведение любых земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ, разрешенных данным правовым режимом использования земель в границах территории объекта культурного наследия.

Приложение 6

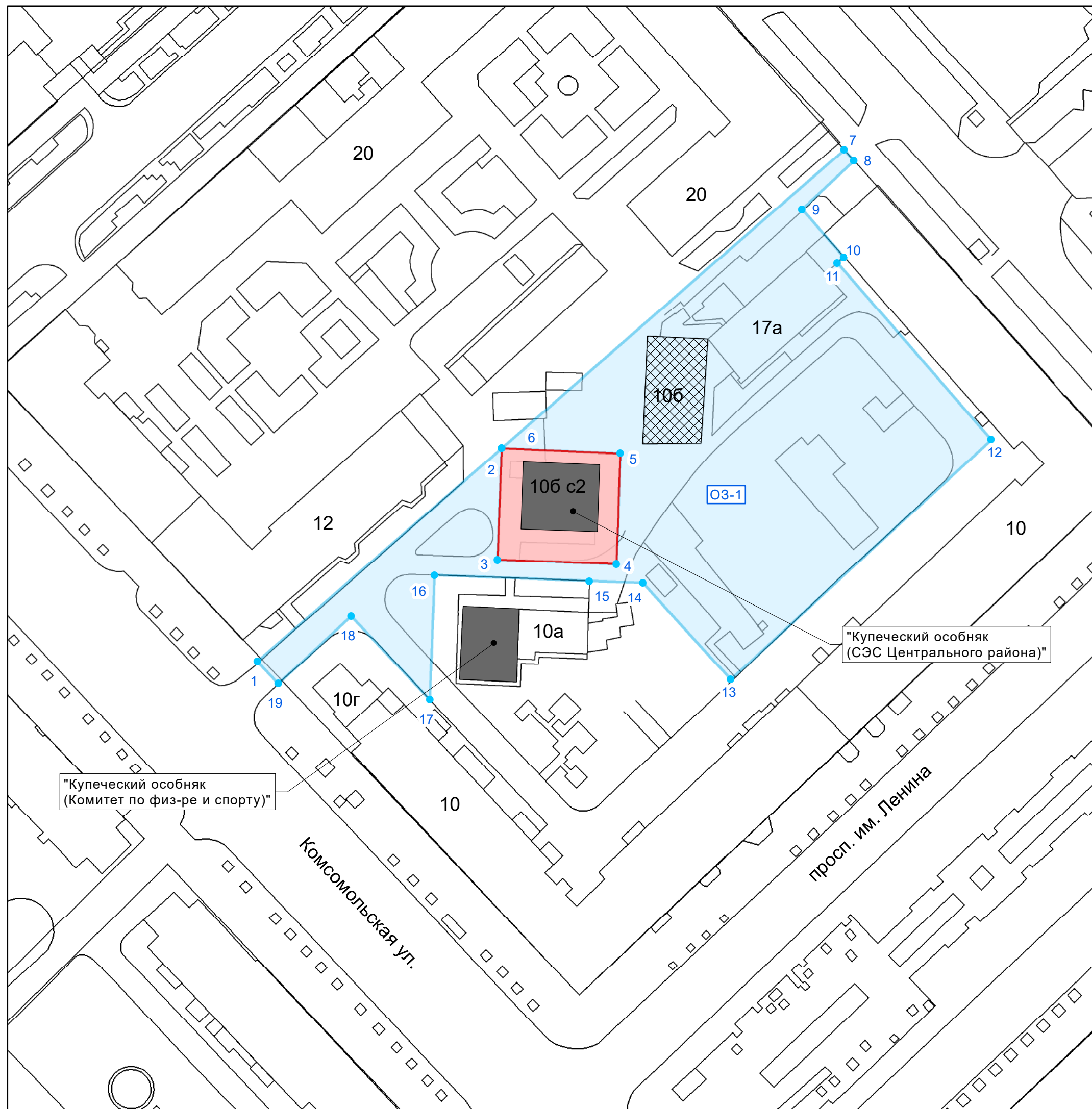
**Координаты характерных точек границы территории объекта
культурного наследия регионального значения
«Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по
адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а
(фактический адрес: г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10б, стр. 2).**

№ Характерной (поворотной) точки	Координаты характерных (поворотных точек) в местной системе координат (МСК г.Волгоград)		Координаты характерных (поворотных точек) во всемирной системе координат (WGS-84)	
	Х	У	Широта	Долгота
1.	84,144	727,278	48°42'38.06"	44°31'13.05"
2.	61,130	726,519	48°42'37.32"	44°31'13.01"
3.	62,057	701,825	48°42'37.35"	44°31'11.80"
4.	85,181	702,708	48°42'38.10"	44°31'11.84"

Карта (схема) границ зон охраны
объекта культурного наследия
регионального значения "Купеческий особняк
(СЭС Центрального района)",
расположенного по адресу :
Волгоградская область ,
г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а
(фактический адрес: г. Волгоград,
ул. Комсомольская, 10б, стр. 2)

Условные обозначения:

-  Объекты культурного наследия регионального значения
-  Ценный элемент исторического окружения объекта культурного наследия "Купеческий особняк (СЭС Центрального района)"
-  Территория объекта культурного наследия регионального значения "Купеческий особняк (СЭС Центрального района)"
-  Охранная зона объекта культурного наследия
-  Характерные (поворотные) точки границ охранной зоны объекта культурного наследия
-  Индекс режима использования земель и земельных участков в границах охранной зоны объекта культурного наследия и номер регламентного участка



Режимы использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения: «Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а (фактический адрес: г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10б, стр. 2).

Охранная зона объекта культурного наследия

В охранной зоне объекта культурного наследия выделен один регламентный участок с устанавливаемым режимом использования земель и земельных участков ОЗ.

1. Разрешается:

1.1 проведение работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

1.2 прокладка, реконструкция, ремонт и капитальный ремонт элементов улично-дорожной сети, а также инженерных коммуникаций (с их прокладкой в подземные трассы) с последующим благоустройством территории и рекультивацией нарушенных земель, не нарушающих целостность объекта культурного наследия и не создающих угрозы его повреждения, разрушения или уничтожения;

1.3 организация мест временного хранения личного транспорта (парковочных мест) согласно рекомендуемым расчетным нормам;

1.4 проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической и технической безопасности.

2. Запрещается:

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

2.2 использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;

2.3 размещение объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия;

2.4 прокладка наземных и надземных инженерных коммуникаций;

2.5 установка сплошных ограждений, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;

2.6 установка элементов информационно-декоративного оформления (мобильные информационные конструкции), в том числе праздничного, а

также временных строительных ограждающих конструкций, нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия;

2.7 вырубка деревьев, за исключением санитарных рубок;

2.8 благоустройство и озеленение с использованием элементов, нарушающих визуальное восприятия объектов культурного наследия;

2.9 использование подземного пространства без применения мероприятий по сохранению и защите объектов культурного наследия от динамических нагрузок;

2.10 размещение многоуровневых парковок, стоянок для постоянного хранения автотранспортных средств;

2.11 размещение всех видов отдельно стоящих рекламных конструкций, за исключением связанных с деятельностью по популяризации объекта культурного наследия;

2.12 устройство складов, площадок для хранения материалов и оборудования;

2.13 организация необорудованных мест для сбора мусора.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Регламентный участок ОЗ-1

1.1 высота ограждений – 1.5м

**Координаты характерных точек границы зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения:
«Купеческий особняк (СЭС Центрального района)», расположенного по
адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10а
(фактический адрес: г. Волгоград, ул. Комсомольская, 10б, стр. 2).**

Охранная зона объекта культурного наследия

№ Характерной (поворотной) точки	Координаты характерных (поворотных точек) в местной системе координат (МСК г.Волгоград)		Координаты характерных (поворотных точек) во всемирной системе координат (WGS-84)	
	Х	У	Широта	Долгота
1.	40,942	652,034	48°42'36.669"	44°31'9.383"
2.	85,181	702,708	48°42'38.10"	44°31'11.84"
3.	62,057	701,825	48°42'37.35"	44°31'11.80"
4.	61,130	726,519	48°42'37.32"	44°31'13.01"
5.	84,144	727,278	48°42'38.06"	44°31'13.05"
6.	85,181	702,708	48°42'38.10"	44°31'11.84"
7.	147,140	773,680	48°42'40.106"	44°31'15.334"
8.	144,915	775,716	48°42'40.034"	44°31'15.433"
9.	134,790	765,000	48°42'39.707"	44°31'14.909"
10.	124,830	773,660	48°42'39.384"	44°31'15.332"
11.	123,640	772,290	48°42'39.346"	44°31'15.265"
12.	86,960	804,180	48°42'38.158"	44°31'16.825"
13.	37,211	750,216	48°42'36.548"	44°31'14.185"
14.	57,185	731,960	48°42'37.194"	44°31'13.292"
15.	57,646	720,871	48°42'37.209"	44°31'12.750"
16.	58,853	688,781	48°42'37.249"	44°31'11.180"
17.	33,028	687,809	48°42'36.413"	44°31'11.132"
18.	50,370	671,490	48°42'36.974"	44°31'10.334"
19.	36,330	656,390	48°42'36.520"	44°31'9.596"