

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), расположенного по адресу:
Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район,
ул. Невская, 3.

Дата начала проведения экспертизы: 26 января 2022 года.
Дата окончания проведения экспертизы: 14 февраля 2022 года.
Место проведения экспертизы: г. Саратов.

Сведения о заказчике:

Общество с ограниченной ответственностью «АЛЬТОР»
 400087, РФ, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, д.3
 ИНН 3444179813 КПП 344401001
 Тел. 8(961)0651556

Сведения об экспертах, проводивших экспертизу:

Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Жомин Владислав Юрьевич
Образование	Высшее
Специальность	Инженер-строитель
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	30 лет
Место работы, должность	г. Саратов, эксперт по проведению историко-культурной экспертизы
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.02.2021 №142. Объекты экспертизы: - 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - <i>проекты зон охраны объекта культурного</i>

	наследия.
--	------------------

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Павлова Галина Геннадиевна
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	22 года
Место работы, должность	г. Саратов, ИП Павлова Г.Г.
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.08.2020 № 996. Объекты экспертизы: - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

Член экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Соснин Виктор Александрович
Образование	Высшее
Специальность	Инженер-строитель
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	39 лет
Место работы, должность	г. Саратов, эксперт по проведению историко-культурной экспертизы
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.02.2021 №142. Объекты экспертизы: - 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

	- <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия.</i>
--	---

**Информация об ответственности экспертов за достоверность сведений,
изложенных в заключении:**

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении, и обеспечивают объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов, в соответствии с требованиями Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

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.

Цель экспертизы:

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения;
- установления особых режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Объект экспертизы:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)»

расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3», шифр: без шифра.

Перечень документов, представленных для проведения экспертизы:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3», шифр: без шифра, представлена на экспертизу в электронном виде в следующем составе:

Том 1.

Раздел I. Предварительные работы:

1. Введение:

- основания для разработки проекта
- сведения об ОКН
- программа исследований
- основные термины и определения

2. Исходно-разрешительная документация:

- Выкопировка из Постановления Волгоградской областной Думы № 62/706 от 05.06.1997 г. «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Волгоградской области»;

- Приказ Министерства культуры Волгоградской Области от 25 августа 2014 года №01-20/338 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г.Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3, и режимов использования территории»;

- Приказ Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 25 марта 2021 года № 253 «Об утверждении перечня координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г.Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3, и режимов использования территории»;

- Выкопировка из Приказа Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 9 марта 2021 года № 145 «Об утверждении описания местоположения границ защитных зон объектов культурного наследия, расположенных на территории городского округа город-герой Волгоград, режима использования земель в границах защитных зон»;

- Приказ Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 13 июля 2021 года № 436 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий

особняк (Коммерч. банк «КОР»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3»;

- Приказ Комитета культуры Волгоградской области от 28 ноября 2016 года № 01-20/408 «Об установлении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом (Кооператив «Электрик»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 1»;

- Приказ Комитета культуры Волгоградской области от 23 декабря 2016 года №01-20/476 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом (Кооператив «Электрик»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 1, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон».

- Учетная карточка объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»;

- Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»;

- Ситуационная схема расположения ОКН;

- Выкопировка из публичной кадастровой карты. Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости);

- Выкопировка из карты градостроительного зонирования г.Волгограда. Границы территориальных зон;

- Выкопировка из карты границ зон с особыми условиями использования территории г. Волгограда.

Прочие предварительные сведения:

- Проект границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), г.Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3. Материалы для утверждения. ГБУ «ВОНПЦ по охране памятников истории и культуры», 2021;

- Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом (Кооператив «Электрик»)), г.Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 1. Утверждаемая часть. ГБУ «ВОНПЦ по охране памятников истории и культуры», 2021.

3. Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).

Историко-архивные и библиографические исследования:

- историческая справка;

- фотокопии исторических снимков и проектных материалов;

- библиография.

Историко-архитектурные натурные исследования:

- историко-архитектурный опорный план (текстовая часть);
- выводы.

Историко-градостроительные натурные исследования:

- историко-градостроительный опорный план (текстовая часть);
- выводы.

Ландшафтно-визуальный анализ:

- ландшафтно-визуальный анализ (текстовая часть);
- выводы.

4. Графическая часть:

- историко-архитектурный опорный план (графическая часть);
- историко-градостроительный опорный план (графическая часть);
- сведения о расположенных на исследуемой территории объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны
- этапы формирования ОКН «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»));
- план ландшафтно-визуального анализа;
- схема определения зон видимости ОКН;
- схема зон охраны;
- схема определения параметров застройки;

5. Материалы фотофиксации

Том 2.

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)

1. Проект зон охраны объекта культурного наследия:

- общие положения;
- Материалы для утверждения проекта зон охраны объекта культурного наследия:
- описание местоположения границ зон охраны;
- схема зон охраны объекта;
- ситуационный план зон охраны;
- текстовое описание местоположения границ зон охраны;
- требования к режимам использования зон охраны объекта культурного наследия;

2. Приложение

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:

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

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

Перед началом проведения экспертизы экспертной комиссией проведено организационное заседание, на котором избран председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии, определен порядок работы экспертной комиссии (протокол заседания комиссии экспертов от 26 января 2022 года № 1).

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 Проекта требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, нормативным правовым актам в сфере градостроительства и земельных отношений, а также научной обоснованности предлагаемых проектных решений;
- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов (протокол заседания комиссии экспертов от 14 февраля 2022 года № 2).

Результаты исследований, проведенных в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы, оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3», шифр: без шифра (далее – Проект, научно-проектная документация), разработана государственным бюджетным учреждением «Волгоградский областной научно-производственный центр по охране памятников истории и культуры» (далее – Разработчик, Автор проекта) в 2021 году на основании договора с юридическим лицом.

Цель проекта, определенная Разработчиком: *обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)», кон. XIX в., расположенного по адресу Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3, в сохранившейся*

историко-культурной среде с учетом современной градостроительной ситуации.

Задачи, поставленные Разработчиком проекта: разработка зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)», кон. XIX в., в соответствии с существующей градостроительной ситуацией; составление историко-культурного опорного плана, выявление «бассейна» (ареала) видимости объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)», кон. XIX в. методом ландшафтно-визуального анализа, определение основных точек его визуального восприятия; зонирование территории, описание режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах этих зон.

Сведения об объекте культурного наследия, внесенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (по данным Разработчика)

объект «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)»

номер в реестре 341711313690005

адрес Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3.

учетный номер 34-70645

категория Регионального значения

вид объекта Памятник

общая видовая принадлежность Памятник градостроительства и архитектуры

особо ценный объект нет

дата создания кон. XIX в.

документы о постановке на охрану, наименование документа Постановление Волгоградской областной Думы «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Волгоградской области»

номер документа № 62/706

дата 1997-06-05

архивный код 3623182

Общие сведения об объекте культурного наследия:

наименование объекта: «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)»

время создания (возникновения) объекта и (или) дата связанного с ним исторического события: кон. XIX в.

адрес (местонахождение) объекта (по данным организации, осуществляющей государственный технический учет и (или) техническую инвентаризацию

объектов градостроительной деятельности): г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3.

вид объекта: памятник, **общая видовая принадлежность:** градостроительство и архитектура

сведения о категории историко-культурного значения объекта: объект культурного наследия регионального значения, согласно постановлению Волгоградской областной Думы от 05.06.1997 № 62/706 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Волгоградской области».

Объект зарегистрирован в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с регистрационным номером **341711313690005**.

сведения об утверждении предмета охраны объекта – предмет охраны утвержден приказом Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 13.07.2021 № 436 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г.Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3»;

описание границ территории объекта: границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом Министерства культуры Волгоградской Области от 25.08.2014 №01-20/338 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3, и режимов использования территории».

Территория объекта культурного наследия регионального значения "Купеческий особняк (Коммерч. банк "КОР")", кон. XIX в., расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, ул. Невская, 3:

от т. 1 до т. 2 - вдоль северо-западного фасада объекта культурного наследия, по юридической границе земельного участка с кадастровым номером 34:34:040023:61 на юго-запад до точки на протяжении юго-западной границы земельного участка с кадастровым номером 34:34:040023:61;

от т. 2 до т. 3 - по юго-западной границе земельного участка с кадастровым номером 34:34:040023:61 на юго-восток;

от т. 3 до т. 4 - вдоль юго-восточного фасада хозблока банка "КОР" на северо-восток до пересечения с северо-восточной границей земельного участка с кадастровым номером 34:34:040023:61;

от т. 4 до т. 1 - по юридической границе земельного участка с кадастровым номером 34:34:040023:61 до замыкания контура.

Координаты утверждены приказом Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 25.03.2021 № 253 «Об утверждении перечня координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г.Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3, и режимов использования территории»;

сведения об утвержденных зонах охраны объекта – зоны охраны не утверждены;

сведения о земельном участке: участок зарегистрирован в Едином государственном реестре недвижимости под номером 34:34:040023:61.

Объект культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), кон. XIX в. (далее – Объект, ОКН) - двухэтажное, прямоугольное в плане, кирпичное здание с подвалом, с вальмовой крышей и пристройками. Северо-восточным главным фасадом выходит на красную линию ул. Невская. В настоящее время используется в качестве административного здания. Здание датируется концом XIX века и представляет собой отстроенный в традиционном для г. Царицына краснокирпичном стиле особняк с декором в «русском стиле». К юго-западному фасаду здания сделана кирпичная пристройка. Архитектор и первоначальный владелец особняка не установлены. После Великой Отечественной войны коробка здания была восстановлена для Всероссийского общества слепых. 26 января 1976 года решением Горисполкома отвод земельного участка был аннулирован и передан под реконструкцию стадиона «Локомотив». До недавнего времени в здании находился коммерческий банк «КОР», сейчас - филиал газовой компании «Праксайр».

Анализ Научно-проектной документации.

Представленная на экспертизу Научно-проектная документация состоит из трех разделов: раздел 1 «Предварительные работы», раздел 2 «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» и раздел 3 «Проект зон охраны (итоговая часть)», скомпонованных в два тома. Каждый раздел включает текстовые, графические и демонстрационные материалы.

В процессе историко-культурных исследований Разработчиком проведены библиографические, иконографические и натурные исследования, осуществлена фотофиксация исследуемого Объекта в границах территории проектирования и панорам видовых раскрытий, а также элементов градостроительного окружения, оказывающих влияние на формирование зон охраны объекта культурного наследия.

В Проекте на основе проведенных исследований, сведений государственного кадастра недвижимости предлагаются и описываются границы зон охраны Объекта, а также режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон в зависимости от их вида.

Характеристика раздела 1 «Предварительные работы».

Раздел 1 содержит исходную документацию, включает общие сведения об объекте культурного наследия, ситуационную схему расположения объекта культурного наследия и схему землепользования участка, где расположен объект культурного наследия, фрагмент карты градостроительного зонирования г.Волгограда с границами территориальных зон, фрагмент карты границ зон с особыми условиями использования территории г.Волгограда. В качестве исходной документации представлены первичные учетные документы по объекту, копии нормативно-правовых актов о постановке объекта на государственную охрану, копии приказов об утверждении предмета охраны, границ территории и зон охраны объекта культурного наследия.

Разработчиком даны основные понятия и определения, используемые в проекте, что позволяет избежать двойственных трактовок. Сведения об объекте культурного наследия даны Разработчиком в соответствии со ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ с использованием официального сайта Министерства культуры Российской Федерации.

Характеристика раздела 2 «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)».

Раздел 2 включает описание проведенных историко-культурных исследований, в том числе историко-архивных и библиографических, историко-архитектурных, историко-градостроительных, натурных исследований, ландшафтно-визуального анализа и материалы фотофиксации.

Пояснительная записка по историко-архивным и библиографическим исследованиям содержит краткую историческую справку по объекту культурного наследия, библиографические материалы, связанные с историей развития территории исследования. Библиографические материалы дополнены историческими фотографиями и планами 1902, 1925, 1942, 1943, 1959, 1965 годов и списком использованных источников.

Объект культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерческий банк «КОР»)» расположен недалеко от центрального железнодорожного вокзала Волгоград-1, в так называемой Заполотновской или

Третьей части города. Третья часть города также имела народное название «Сибирь-гора». Данный район начал активно застраиваться в конце XIX века после пуска в 1868 году Грязе-Царицынской железной дороги.*

Первые пять улиц Третьей части Царицына были названы по гидронимам - Волжская, Донская, Медведицкая, Хоперская и Тихвинская. Их ориентация подчинена направлению полотна Грязе-Царицынской железной дороги, параллельного течению реки Волги. Остальные улицы «Заполотновской» части (Крестецкая, Камская, Донецкая, Свирская, Байкальская и др.) подчинялись планировочной структуре Генерального плана г. Царицына, «высочайше утвержденного 16 июня 1820 года Императором Александром I».

Рассматриваемый купеческий особняк расположен в квартале № 163 согласно нумерации, принятой в Царицыне в конце XIX-начале XX века. Территория квартала входила в полосу отвода Грязе-Царицынской железной дороги. Более тридцати лет с начала открытия железной дороги полоса отвода между пятым ж/д путем и Донской улицей (ул. Пархоменко) не застраивалась. Но когда Заполотновская часть практически вся была уже застроена и потребность в земельных участках стала одной из острейших, было принято решение о строительстве особняков в полосе отчуждения железной дороги. Участки на этих улицах продавались в основном специалистам и служащим железной дороги, а также зажиточным купцам, строящим дома для сдачи квартир «внаем». Строительство велось по утвержденным проектам жилых домов, которые могли бы создать выразительный силуэт в этой части города.

Рассматриваемый ОКН «Купеческий особняк (Коммерческий банк «КОР»)» представляет собой двухэтажное с подвалом, прямоугольное в плане здание, выходящее главным фасадом на красную линию улицы Невской.

Размеры постройки в плане: 10,0х26,0 м.

Её архитектурный облик определен узорно-рельефной кирпичной кладкой, рассчитанной на игру светотени и являющейся основным мотивом почти для всех видов кирпичных зданий Царицына того времени. Разнообразие архитектурных форм достигалось царицынскими каменщиками путем использования различных перевязок кирпича с расшивками швов, подчеркивающих чередования кладки, а также комбинированием форм оконных и дверных обрамлений, обычно занимающих большую поверхность стен.

Результаты архивных и натурных исследований нашли отражение в описании историко-архитектурного опорного плана, который содержит оценку исторической и современной застройки в границах улиц им. Михаила Балонина (бывш. Волжская), Пархоменко (бывш. Донская), Невская и территории несохранившейся ул. Печорская. На плане Разработчиком обозначены объекты

культурного наследия, их границы территорий, ценные элементы застройки, обладающие архитектурно-планировочными и художественными признаками, характерными для первоначального этапа строительства, и активно участвующие в формировании среды объекта, исторически сложившиеся придомовые территории, сохранившие застройку, здания исторической застройки и застройки традиционного типа, частично искаженные современными хозяйственными пристройками, элементы градостроительной среды, поддерживающие первоначальную планировочную структуру территории, исторические линии застройки.

Автором проекта в ходе историко-архитектурного исследования проведен анализ утвержденных границ территории Объекта, по результатам которого сделан вывод: *«Действующие границы территории ОКН «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)» помимо исторической коробки здания из красного кирпича, включают стилистически с ней связанную пристройку 1970-х годов, внутренний двор с хозяйственными постройками из силикатного кирпича и территорию общего пользования, прилегающую к северо-западному и юго-западному фасадам здания. Установленная граница территории ОКН в целом соответствует зоне его наилучшего восприятия в деталях, но при этом включает дисгармоничные постройки хозяйственного назначения конца XX века.»*

В ходе исследований Разработчиком было установлено, что территория кадастрового участка 34:34:040023:61, на котором расположен ОКН «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)», включает часть территории соседнего участка, располагавшегося между домовладениями рассматриваемого ОКН и ОКН «Жилой дом (Кооператив «Электрик»)». Объект находится в зоне ДЗ, являющейся зоной застройки объектами общественно-делового и жилого назначения, предполагающей проведение политики сбалансированности реконструктивных мероприятий и освоения новых территорий, подлинное историческое окружение ОКН не сохранилось (за исключением реставрируемого в настоящее время ОКН «Жилой дом (Кооператив «Электрик»)»).

По мнению Автора, потенциал градостроительного развития квартала, в котором расположен рассматриваемый ОКН, практически исчерпан. В непосредственной визуальной связи с ОКН возникли новые высотные жилые комплексы: 19-этажный «МашковЪ» (2018, ул.Пархоменко, 2а), 21-этажный «Пархоменко NEW» (2021, ул.Пархоменко, 8а). Так, возникла необходимость в применении специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды ОКН и было принято решение о разработке проекта корректировки границ территории ОКН.

По итогам проведенного историко-архитектурного и библиографического исследований Автором сделан общий вывод: *Сохранившаяся историческая застройка данного фрагмента территории представлена двумя кирпичными постройками - ОКН «Жилой дом (Кооператив «Электрик»))» и «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»))», которые представляют собой примеры жилой архитектуры г.Царицына рубежа XIX - XX веков, предположительно построенной по утвержденным «образцовым» проектам. Единство функционального использования, масштаба, ритма, и одновременность визуального восприятия данных архитектурных Объектов, позволяет рассматривать их в качестве ценного фрагмента историко-градостроительной среды, характерной для г.Царицына конца XIX -начала XX веков. В настоящее время подобные взаимосвязанные фрагменты историко-градостроительной среды малочисленны, а потому обладают особой историко-культурной ценностью.*

Материалы историко-градостроительных натурных исследований, проведенных Разработчиком для выявления планировочных характеристик исследуемой территории, содержат историю формирования, исторического функционального зонирования и периодов градостроительного развития так называемой Заполотновской или Третьей части города.

По итогам проведенного исследования Автором сделан вывод: *Анализируемая территория изначально входила в полосу отвода Грязе-Царицынской железной дороги и исторически формировалась как общественно-деловая зона с элементами жилой и коммунально-складской функции. В развитии территории можно выделить 8 основных этапов. Согласно действующей градостроительной документации, «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»))», кон. XIX в., находится в зоне ДЗ, являющейся зоной застройки объектами общественно-делового и жилого назначения, предполагающей проведение политики «сбалансированности реконструктивных мероприятий и освоения новых территорий». В соответствии с п. 2.2.10. «Положения о территориальном планировании городского округа город-герой Волгоград» (с изменениями от 22.12.2020, №38/642), Центральный сектор территориального развития Волгограда, в котором непосредственно расположен ОКН регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»))», по сочетанию экологических, транспортных и планировочных факторов наиболее перспективен для активных реконструктивных преобразований и наиболее активного территориального развития.*

Территория обладает градостроительным потенциалом для восстановления исторического характера фронта застройки северо-восточной стороны улицы Невской.»

Ландшафтно-визуальный анализ композиционных и визуальных взаимосвязей ОКН с градостроительной средой и ландшафтом проведен Разработчиком с целью изучения условий восприятия Объекта в существующем историко-культурном ландшафте. Границы исследования: квартал в границах улиц Невская, им. Михаила Балонины, Кубанская, Пархоменко и прилегающие к нему территории.

ОКН регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)», кон. XIX в. расположен в Центральном районе Волгограда на естественной террасе в 3 км от реки Волги. Историческая застройка сохранилась на рассматриваемой территории в виде единичных объектов. Ландшафт территории в границах видимости ОКН в целом сохранил исторический характер и имеет небольшой уклон в сторону Волги, в пределах 40‰.

Улица Невская, на которую выходит главный фасад ОКН, ведет по направлению к Волге и является основной планировочной осью, связывающей Центральный и Дзержинский районы. Автомобильный мост, связывающий ул. Невскую в Заполотновской части Волгограда и ул. Комсомольскую в его историческом центре - представляет собой основную трассу динамического восприятия ОКН в окружающей застройке.

Точки наилучшего зрительного восприятия определяются в непосредственной близости к ОКН и автомобильного моста.

Объекты культурного наследия и объекты, которые можно отнести к ценным элементам градостроительной среды первой половины XX века, находятся на значительном удалении от «Купеческого особняка (Коммерч. банк «КОР»)». Исключение составляет такой же единично расположенный объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом (кооператива «Электрик»)», кон. XIX в. На значительном удалении - за пределами зоны наилучшего восприятия объекта культурного наследия в городской застройке - «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)» воспринимается на фоне железнодорожного вокзала станции Волгоград-I, являющегося памятником градостроительства и архитектуры 1950-х годов.

Совместное восприятие элементов исторической застройки - «Жилой дом (кооператив «Электрик»)», «Железнодорожный вокзал станции Волгоград-I» и «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)» - обеспечивается пространственным коридором по ул. Невской, обозначенным на схеме ЛВА как трасса основного композиционно-видового раскрытия.

Для определения границ зон регулирования застройки и ее возможных высотных параметров построен схематический разрез прилегающей

территории. Определены зоны наилучшей видимости «Купеческого особняка (Коммерч. банк «КОР»)»:

1. Зона наилучшего восприятия объекта культурного наследия в деталях - 7,2-8,1 м;
2. Зона наилучшего восприятия объекта культурного наследия в целом - 13,2-16,0 м
3. Зона наилучшего восприятия объекта культурного наследия в городской застройки - 19,5-25,5 м.

По итогам анализа Разработчиком сделан вывод: «Наиболее целостно объект раскрывается со стороны улиц Невская и им. Михаила Балонина. Хорошие сектора композиционно-видовых раскрытий открываются со стороны ул. Невской с моста и площади перед главным фасадом ОКН.»

Результаты проведенного исследования нашли отражение на плане ландшафтно-визуального анализа, где показаны видовые точки панорамного раскрытия, трассы основных композиционно-видовых раскрытий, бассейн видимости объекта, зоны наилучшего зрительного восприятия объекта.

Разработчик представил в табличной форме сведения об объектах культурного наследия, расположенных на исследуемой территории и обозначенных на историко-градостроительном опорном плане.

Экспертная комиссия, рассмотрев предварительную и обосновывающую части Проекта (разделы 1 и 2), отмечает полноту представленных материалов, ставших основанием для подготовки утверждаемой итоговой части Проекта (раздел 3).

Характеристика раздела 3 «Проект зон охраны (итоговая часть)».

Раздел 3 Проекта включает текстовый и графический материалы, и представлен в форме проекта приказа комитета культуры Волгоградской области.

На основании проведенных историко-культурных исследований, архивных материалов и данных государственного кадастра недвижимости, Разработчиком определен следующий состав зон охраны Объекта:

- **охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ);**
- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)**

Охранная зона объекта состоит из одного регламентного участка. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности состоит из двух регламентных участков: ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2.

Текстовое и графическое описание границ территорий предлагаемых Проектом зон охраны подготовлены Разработчиком с учетом требований действующего законодательства Российской Федерации.

Детально проанализировав все пункты предлагаемых Проектом режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия, экспертная комиссия отмечает, что они соответствуют требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, направлены на обеспечение сохранности объекта культурного наследия в сложившейся градостроительной среде, сохранение его градостроительной роли в объемно-пространственной структуре прилегающей территории, визуальных связей и секторов обзора объекта культурного наследия.

Основной чертеж (Ситуационный план местоположения границ зон охраны), режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны приводятся в приложениях №1 и №2 к настоящему заключению соответственно.

Экспертная комиссия признает состав и объем исследовательских и проектных материалов достаточным. Представленный на экспертизу Проект отвечает поставленным задачам и цели, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволило Разработчику принять обоснованные решения относительно состава и границ зон охраны объекта культурного наследия, а также режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Предлагаемые Проектом особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) разработаны исходя из требований Градостроительного кодекса РФ и пункта 9 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».

Предлагаемые Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) разработаны исходя из требований пункта 10 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».

По мнению экспертной комиссии, предложенные Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта, не противоречат требованиям законодательства в области сохранения объектов культурного наследия, градостроительства и архитектуры, установлены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Проектирование выполнено в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы.

Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 191-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;
- Закон Волгоградской области от 01.07.2009 № 1908-ОД «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Волгоградской области»;
- ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования»;
- Портал открытых данных Министерства культуры Российской Федерации. Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
- Публичная кадастровая карта. Электронный ресурс.

Обоснования вывода экспертизы:

Рассмотрев представленную на экспертизу научно-проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный

район, ул. Невская, 3», шифр: без шифра, разработанную государственным бюджетным учреждением «Волгоградский областной научно-производственный центр по охране памятников истории и культуры» в 2021 году, экспертная комиссия отмечает полноту состава всех разделов Проекта, комплексный подход Разработчика к решению поставленной задачи обеспечения 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. В рассматриваемой проектной документации в соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, содержатся необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию проекта.

Авторами проекта собраны исходные данные, касающиеся исследуемой территории, проведен анализ документации территориального планирования и градостроительного зонирования рассматриваемой территории.

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

Границы проектирования были определены на основании распространения зоны наилучшего зрительного восприятия и зон композиционного влияния, характеристик объекта исследования, особенностей сложившейся градостроительной ситуации.

Авторами 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 видового 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 были выполнены историко-архитектурный опорный план и историко-градостроительный опорный план.

На основе историко-культурных исследований в отношении объекта культурного наследия и окружающей его территории, ландшафтно-визуального анализа, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются предложения по составу и границам территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Текстовый материал Проекта дополнен аннотированными материалами натурной фотофиксации объекта культурного наследия и окружающей территории, которые служат наглядным подтверждением правильности сделанных выводов обосновывающей части.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный Авторами проекта историко-градостроительный, историко-архитектурный анализ и анализ визуального восприятия исследуемого объекта культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с Объектом, обеспечил обоснование принятых проектных решений по установлению зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиками состав зон охраны Объекта культурного наследия, их границы обоснованы, могут быть поддержаны экспертами, и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлениями Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972. Эксперты отмечают, что анализ современной градостроительной ситуации, результаты историко-культурных исследований, ландшафтно-визуального анализа с определением зоны видовых раскрытий Объекта послужили основанием для предложений Разработчиками Проекта по установлению состава и границ территорий зон охраны Объекта, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

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 границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград,

Центральный район, ул. Невская, 3, в составе: **охранная зона** объекта культурного наследия, **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, состоящая из двух регламентных участков**, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон охраны объекта культурного наследия, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3», шифр: без шифра, разработанной государственным бюджетным учреждением «Волгоградский областной научно-производственный центр по охране памятников истории и культуры» в 2021 году, **СООТВЕТСТВУЕТ (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия рекомендует Проект к утверждению в установленном порядке.

Перечень приложений к настоящему заключению:

1. Приложение № 1. Графическое описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3 - на 1 л.

2. Приложение № 2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)», расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3 - на 5 л.

3. Приложение № 3. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы от 26.01.2022 - на 5 л.

4. Приложение № 4. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы от 14.02.2022 - на 2 л.

В соответствии с п. 26 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, к настоящему экспертному заключению прилагаются приложения, указанные в заключении экспертизы; копии документов, представленных заказчиком экспертизы (проектная документация

«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3», шифр: без шифра.

Дата оформления заключения экспертизы: «14» февраля 2022 года.

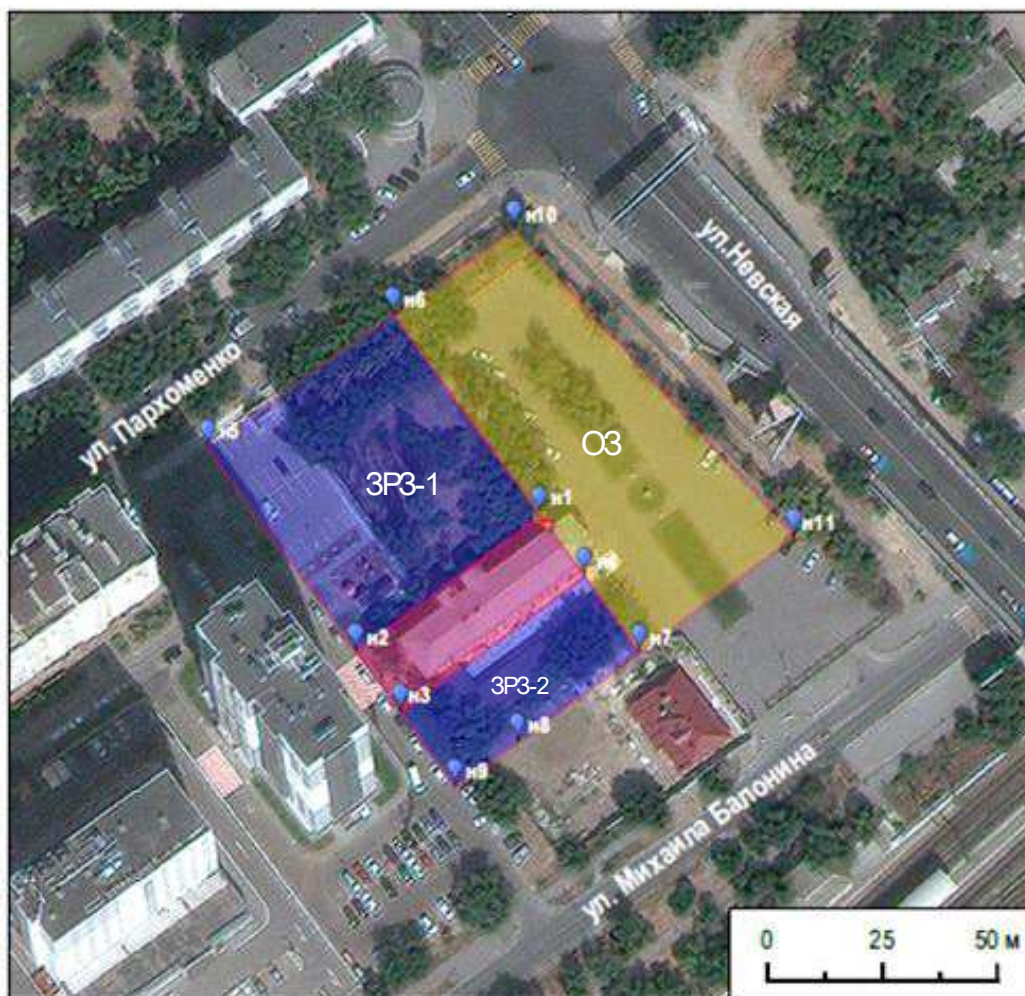
Председатель экспертной комиссии: В.Ю. Жомин

Ответственный секретарь
экспертной комиссии: Г.Г. Павлова

Член экспертной комиссии: В.А. Соснин

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде. В соответствии постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2017 года № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» представленные документы экспертами подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью.

Графическое описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3



Условные обозначения:

- территория объекта
- территория устанавливаемой охранной зоны (ОЗ)
- территория устанавливаемой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
- n1 - поворотных точек устанавливаемых зон охраны

Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3

Особые требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны (ОЗ)

1. В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3, **разрешается:**

1.1. проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды), включая:

1.1.1.обслуживание и функционирование объектов культурного наследия;

1.1.2.регенерацию или воссоздание утраченных объектов историко-культурной среды и отдельных элементов объектов культурного наследия;

1.1.3.установку дополнительных мемориальных знаков и памятных объектов;

1.1.4.использование земельных участков в соответствии с видами разрешённого использования, установленными Правилами землепользования и застройки города Волгограда с учётом запретов и ограничений, установленных настоящими требованиями;

1.1.5.установку временных строительных ограждающих конструкций, строительных сеток с изображением объекта ремонта, реконструкции или реставрации;

1.1.6.снос (демонтаж) объектов капитального строительства и демонтаж некапитальных строений, сооружений, не являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, а также объектами, обладающими признаками объекта культурного наследия, в отношении которых в региональный орган охраны объектов культурного наследия поступило заявление об их включении в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

1.1.7.освоение подземного пространства (допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, а также отсутствия опасности для жизни или здоровья человека и окружающей среды);

1.1.8.ремонт и реконструкцию существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры, прокладку новых подземным способом;

1.1.9.благоустройство и озеленение территории при условии:

- использования в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных материалов (камень, гранит и иные материалы и (или) имитирующие натуральные);

- сохранения ценных пород деревьев, регенерации исторических аллеиных посадок вдоль улиц;
- применения отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;
- устройства открытых парковок для обеспечения расчетного количества стояночных мест, обслуживающих только объект культурного наследия.

2. В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3, **запрещается**:

2.1. возведение объектов капитального строительства и линейных объектов, за исключением прокладки инженерных коммуникаций подземным способом;

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

2.3. изменение существующих градостроительных (планировочных, типологических) характеристик историко-градостроительной среды;

2.4. изменение существующего рельефа;

2.5. установка временных построек, киосков, навесов;

2.6. установка следующих видов средств наружной рекламы и информации:

2.6.1. отдельно стоящих крупногабаритных свыше 2,0 метра рекламных конструкций;

2.6.2. транспарантов-перетяжек;

2.6.3. рекламных конструкций на крышах зданий;

2.6.4. использование открытого способа свечения;

2.6.5. вывесок высотой более 0,6 м при условии их размещения не выше отметки нижнего края оконных проемов 2-го этажа здания в виде объемных букв и знаков;

2.6.6. учреждений досок с площадью информационного поля более 0,3 м²;

2.6.7. режимных табличек с площадью информационного поля более 0,24 м² (не более 0,4 м по горизонтали и 0,6 м по вертикали).

Требования к градостроительным регламентам в границах территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

1. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3, **разрешается**:

1.1. проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды), включая:

1.1.1. возведение объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), не выше 20 м;

1.1.2. регенерацию или воссоздание утраченных объектов историко-культурной среды и отдельных элементов объектов культурного наследия;

1.1.3. установку дополнительных мемориальных знаков и памятных объектов;

1.1.4. использование земельных участков в соответствии с видами разрешённого использования, установленными Правилами землепользования и застройки города Волгограда с учётом запретов и ограничений, установленных настоящими требованиями;

1.1.5. установку временных строительных ограждающих конструкций, строительных сеток с изображением объекта ремонта, реконструкции или реставрации;

1.1.6. снос (демонтаж) объектов капитального строительства и демонтаж некапитальных строений, сооружений, не являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, а также объектами, обладающими признаками объекта культурного наследия, в отношении которых в региональный орган охраны объектов культурного наследия поступило заявление об их включении в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

1.1.7. освоение подземного пространства (допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, а также отсутствия опасности для жизни или здоровья человека и окружающей среды);

1.1.8. ремонт и реконструкцию существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры, прокладку новых подземным способом;

1.1.9. благоустройство и озеленение территории при условии:

- использования в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных материалов (камень, гранит и иные материалы и (или) имитирующие натуральные);
- сохранения ценных пород деревьев, регенерации исторических аллеиных посадок вдоль улиц;
- применения отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;
- установки произведений монументально-декоративного искусства и малых архитектурных форм высотой до 3 м.

1.2. осуществление изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности при наличии в проектной документации разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

1.3. проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности.

2. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3, **запрещается**:

2.1. возведение объектов капитального строительства выше 20 метров;

2.2. прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопровода, электрокабеля и т.д.) надземным способом;

2.3. отделка фасадов зданий без использования традиционных натуральных отделочных материалов (или имитирующих натуральные) или с использованием ярких оттенков цвета;

2.4. установка вдоль передней границы земельного участка ограждения, не

являющегося прозрачным или высотой более 1,8 метра;

2.5. установка следующих средств наружной рекламы и информации:

- отдельно стоящих крупногабаритных, более 2,0 метра, рекламных конструкций;
- транспарантов-перетяжек;
- рекламных конструкций на крышах зданий;
- вертикальных кронштейнов шириной более 0,6 метра;
- использование открытого способа свечения;
- отдельно стоящих средств наружной рекламы и информации с площадью информационного поля более 4,2 квадратных метра;
- афишных тумб с элементами исторической стилизации, объектов системы городской ориентирующей информации высотой более 2,5 метра;
- вывесок высотой более 0,6 м или с размещением выше отметки нижнего края оконных проемов второго этажа здания;
- учреждений досок с площадью информационного поля более 0,3 м²;
- режимных табличек с площадью информационного поля более 0,24 м² (более 0,4 м по горизонтали и 0,6 м по вертикали);
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и негативное воздействие на объект культурного наследия;

2.6. изменение существующего рельефа;

2.7. организация водостока на смежные земельные участки;

2.8. установка временных построек, киосков, навесов.

Требования к градостроительным регламентам в границах территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

1. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3, **разрешается**:

1.1. проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды), включая:

1.1.1. возведение объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), не выше 15 м;

1.1.2. регенерацию или воссоздание утраченных объектов историко-культурной среды и отдельных элементов объектов культурного наследия;

1.1.3. установку дополнительных мемориальных знаков и памятных объектов;

1.1.4. использование земельных участков в соответствии с видами разрешённого использования, установленными Правилами землепользования и застройки города Волгограда с учётом запретов и ограничений, установленных настоящими требованиями;

1.1.5. установку временных строительных ограждающих конструкций, строительных сеток с изображением объекта ремонта, реконструкции или реставрации;

1.1.6. снос (демонтаж) объектов капитального строительства и демонтаж

некапитальных строений, сооружений, не являющихся объектами культурного наследия, выявленными объектами культурного наследия, а также объектами, обладающими признаками объекта культурного наследия, в отношении которых в региональный орган охраны объектов культурного наследия поступило заявление об их включении в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

1.1.7. освоение подземного пространства (допустимые параметры определяются в установленном порядке проектной документацией при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, а также отсутствия опасности для жизни или здоровья человека и окружающей среды);

1.1.8. ремонт и реконструкцию существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры, прокладку новых подземным способом;

1.1.9. благоустройство и озеленение территории при условии:

- использования в покрытии пешеходных площадок, тротуаров традиционных материалов (камень, гранит и иные материалы и (или) имитирующие натуральные);
- сохранения ценных пород деревьев, регенерации исторических аллеиных посадок вдоль улиц;
- применения отдельно стоящего оборудования освещения, отвечающего характеристикам элементов исторической среды;
- установки произведений монументально-декоративного искусства и малых архитектурных форм высотой до 3 м.

Протокол № 1
организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения
государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта
культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк
«КОР»)), расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный
район, ул. Невская, 3

г. Саратов

26 января 2022 г.

Совещались дистанционно:

Жомин Владислав Юрьевич г. Саратов, государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.02.2021 №142).

Павлова Галина Геннадиевна г. Саратов, государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.08.2020 № 996).

Соснин Виктор Александрович г. Саратов, государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.02.2021 №142).

Основание работы комиссии:

- глава V «Государственная историко-культурная экспертиза» Федерального Закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ (в действующей редакции);
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённое Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569,
- Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;
- научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3», шифр: без шифра, разработанная государственным бюджетным учреждением «Волгоградский областной научно-производственный центр по охране памятников истории и культуры».

Повестка дня:

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

Рассмотрели вопросы:

1. Об утверждении состава экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить состав экспертной комиссии: **Жомин Владислав Юрьевич, Павлова Галина Геннадиевна, Соснин Виктор Александрович**

2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии

Вопрос о выборе председателя и ответственного секретаря был поставлен на голосование. Решение было принято единогласно.

Решили:

Избрать председателем экспертной комиссии: **Жомина Владислава Юрьевича**

Избрать ответственным секретарём экспертной комиссии: **Павлову Галину Геннадиевну.**

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

Жомин В.Ю. уведомил членов экспертной комиссии о получении от заказчика, ООО «АЛЬТОР», для проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3», шифр: без шифра.

Проектная документация представлена на экспертизу в электронном виде в следующем составе:

Том 1.**Раздел I. Предварительные работы:****1. Введение:**

- основания для разработки проекта
- сведения об ОКН
- программа исследований
- основные термины и определения

2. Исходно-разрешительная документация:

- Выкопировка из Постановления Волгоградской областной Думы № 62/706 от 05.06.1997 г. «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Волгоградской области»;

- Приказ Министерства культуры Волгоградской Области от 25 августа 2014 года №01-20/338 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г.Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3, и режимов использования территории»;

- Приказ Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 25 марта 2021 года № 253 «Об утверждении перечня координат характерных точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г.Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3, и режимов использования территории»;

- Выкопировка из Приказа Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 9 марта 2021 года № 145 «Об утверждении описания местоположения границ защитных зон объектов культурного наследия, расположенных на

территории городского округа город-герой Волгоград, режима использования земель в границах защитных зон»;

- Приказ Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 13 июля 2021 года № 436 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г.Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3»;

- Приказ Комитета культуры Волгоградской области от 28 ноября 2016 года № 01-20/408 «Об установлении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом (Кооператив «Электрик»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 1»;

- Приказ Комитета культуры Волгоградской области от 23 декабря 2016 года №01-20/476 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом (Кооператив «Электрик»)), кон. XIX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 1, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон».

- Учетная карточка объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»);

- Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»);

- Ситуационная схема расположения ОКН;

- Выкопировка из публичной кадастровой карты. Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости);

- Выкопировка из карты градостроительного зонирования г.Волгограда. Границы территориальных зон;

- Выкопировка из карты границ зон с особыми условиями использования территории г. Волгограда.

Прочие предварительные сведения:

- Проект границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), г.Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3. Материалы для утверждения. ГБУ «ВОИПЦ по охране памятников истории и культуры», 2021;

- Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилой дом (Кооператив «Электрик»)), г.Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 1. Утверждаемая часть. ГБУ «ВОИПЦ по охране памятников истории и культуры», 2021.

3. Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).

Историко-архивные и библиографические исследования:

- историческая справка;
- фотокопии исторических снимков и проектных материалов;
- библиография.

Историко-архитектурные натурные исследования:

- историко-архитектурный опорный план (текстовая часть);
- выводы.

Историко-градостроительные натурные исследования:

- историко-градостроительный опорный план (текстовая часть);
- выводы.

Ландшафтно-визуальный анализ:

- ландшафтно-визуальный анализ (текстовая часть);
- выводы.

4. Графическая часть:

- историко-архитектурный опорный план (графическая часть);
- историко-градостроительный опорный план (графическая часть);
- сведения о расположенных на исследуемой территории объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, их территориях и зонах охраны
- этапы формирования ОКН «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)»;
- план ландшафтно-визуального анализа;
- схема определения зон видимости ОКН;
- схема зон охраны;
- схема определения параметров застройки;

5. Материалы фотофиксации**Том 2.****Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)****1. Проект зон охраны объекта культурного наследия:**

- общие положения;
- Материалы для утверждения проекта зон охраны объекта культурного наследия;
- описание местоположения границ зон охраны;
- схема зон охраны объекта;
- ситуационный план зон охраны;
- текстовое описание местоположения границ зон охраны;
- требования к режимам использования зон охраны объекта культурного наследия;

2. Приложение**Решили:**

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

- работу экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь;
- члены комиссии самостоятельно знакомятся с материалами по объекту экспертизы, обсуждают и совместно принимают решение;
- каждый эксперт экспертной комиссии изучает представленные заказчиком на государственную историко-культурную экспертизу материалы Проекта и выполняет его анализ в части соответствия действующему законодательству;
- председатель экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Акта экспертизы;
- заключение экспертизы подписывается членами экспертной комиссии усиленной квалифицированной электронной подписью в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

4. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии:**Решили:**

Утвердить календарный план работы экспертной комиссии.

Дата	Наименование мероприятия	Ответственный исполнитель
26.01.2022	Организационное заседание экспертной комиссии	Жомин Владислав Юрьевич Соснин Виктор Александрович Павлова Галина Геннадиевна
До 20.02.2022	Заседание экспертной комиссии. Оформление и подписание Акта экспертизы.	Павлова Галина Геннадиевна Жомин Владислав Юрьевич Соснин Виктор Александрович

5. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы:

Решили:

Запрашивать у заказчика дополнительные материалы по мере возникновения вопросов в рабочем порядке.

Председатель экспертной комиссии

Жомин Владислав Юрьевич

Ответственный секретарь
экспертной комиссии

Павлова Галина Геннадиевна

Член экспертной комиссии:

Соснин Виктор Александрович

ПРОТОКОЛ № 2

итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3

г. Саратов

«14» февраля 2022 г.

Совещались по дистанционной связи.

Жомин Владислав Юрьевич - председатель экспертной комиссии;

Павлова Галина Геннадиевна - ответственный секретарь экспертной комиссии;

Соснин Виктор Александрович – член экспертной комиссии.

Повестка дня:

1. Согласование заключительных выводов экспертной комиссии.
2. Принятие решения о подписании акта государственной историко-культурной экспертизы и передаче акта экспертизы Заказчику.

По 1-му вопросу:

Рассмотрели: выводы каждого эксперта относительно проектной документации, предоставленной Заказчиком.

Решили:

1. Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3», шифр: без шифра, разработанная государственным бюджетным учреждением «Волгоградский областной научно-производственный центр по охране памятников истории и культуры», выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», по составу: обосновывающая (материалы историко-культурных исследований) и утверждаемая (итоговая часть) части Проекта, соответствует требованиям по разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия, установленными постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

2. Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3, в составе: охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ); зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, включающая два регламентных участка (ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2), режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон охраны объекта культурного наследия, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), расположенного по

адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3», шифр: без шифра, **СООТВЕТСТВУЕТ (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

3. Экспертная комиссия рекомендует проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Купеческий особняк (Коммерч. банк «КОР»)), расположенного по адресу: Волгоградская область, г. Волгоград, Центральный район, ул. Невская, 3, к утверждению в установленном порядке.

Разногласия между членами Экспертной комиссии по заключительным выводам экспертизы отсутствуют. Решение принято единогласно.

По 2-му вопросу:

1. Председателю Экспертной комиссии В.Ю. Жомину направить на подпись оформленный текст заключения (акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов.

Решение принято единогласно.

2. Произвести подписание подготовленного заключения (акта) 14.02.2022 г. усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов В.Ю. Жомина, В.А. Соснина, Г.Г. Павловой, в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

Решение принято единогласно.

Настоящий протокол оформлен в электронном виде, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной комиссии



Жомин Владислав Юрьевич

Ответственный секретарь
экспертной комиссии



Павлова Галина Геннадиевна

Член экспертной комиссии:



Соснин Виктор Александрович