

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объектов культурного наследия регионального значения
"Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.» в
г. Ленинске Ленинского муниципального района Волгоградской области
(в части установления режимов использования земель и земельных
участков, требований к градостроительным регламентам на данных участках)

г. Москва, г. Ульяновск

2022 г.

Дата начала проведения экспертизы	20 июня 2022 г.
Дата окончания проведения экспертизы	16 августа 2022 г.

Сведения об экспертах

Фамилия, имя, отчество	Хаутиев Шарпудин Маулиевич
Образование	Высшее, Воронежский государственный университет, юридический факультет, 1999 г., диплом № АВС 0942814 «Балаковский институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации», 2012 г. № ПП-I 723817(Реконструкция и реставрация памятников архитектурного наследия); Научно-исследовательский институт теории и истории архитектуры и градостроительства Российской академии архитектуры и строительных наук; Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации в 2013, Москва, «Градостроительная охрана памятников истории и культуры».
Специальность	Архитектор-реставратор, юрист
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	14 лет
Место работы и должность	1-й заместитель директора музея-усадьбы «Кусково» г. Москва
Реквизиты аттестации Министерством культуры Российской Федерации	Приказ Минкультуры России от 29.03.2022г. № 441
Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от № 2032 от 25.12.2019: 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; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона 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.
Фамилия, имя, отчество	Кудрявцева Татьяна Петровна
Образование	Высшее, МАРХИ
Специальность	Архитектор
Ученая степень (звание)	Кандидат архитектуры, старший научный сотрудник, действительный член Российской Академии архитектурного наследия
Место работы и должность	ООО «Сервисэкспорт», главный архитектор; МАРХИ, доцент
Стаж работы	40 лет
Реквизиты аттестации Министерством культуры Российской Федерации	Приказ Минкультуры России от 26.04.2021г. № 557

Объекты экспертизы, на которые был аттестован эксперт	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр документов, 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; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ, работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; проекты зон охраны объекта культурного наследия; документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия
Фамилия, имя, отчество	Варюхина Ляйля Махмутовна
Образование	Высшее, Казанский инженерно-строительный институт
Специальность	Архитектура, диплом В-1 425786. Повышение квалификации в 2016 г. – «Современные методы реставрации объектов культурного наследия: реконструкция, реставрация зданий и сооружений» от 23.03.2016 № К/16/002379. Санкт-Петербург. Повышение квалификации в 2020 г. - ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников

	архитектуры» от 10.04.2020 г. № 162410152743, регистрационный номер 21537.
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	41 год (28 лет по профилю экспертной деятельности)
Место работы и должность	ООО «Эксперт» - эксперт, член научно- методического экспертного Совета по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области; профессор международной Академии архитектуры в Москве.
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 02.10.2019 г. № 1478:
	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье - работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в акте государственной историко-культурной экспертизы, и за соблюдение принципов проведения историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

Эксперты:

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

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

Сведения о Заказчике экспертизы

Заказчик: Администрация города Ленинска. Экспертиза проводится на основании Договоров государственных экспертов с Администрацией г. Ленинска.

Цель экспертизы

Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) проекта зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) г. Ленинска и требованиям по обеспечению сохранности объектов культурного наследия в их историко-культурной среде в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 в редакции постановления Правительства РФ от 11.09.2021 № 1331 (п.11.2).

Объект экспертизы

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения **"Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв."**», разработанная И.П. Тихоновым В.Е.

Основание для разработки научно-проектной документации

Работа выполнена в рамках Муниципального контракта № 48 от 18.04.2022 г. с Администрацией городского поселения г.Ленинска.

Техническое задание на разработку «Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения регионального значения **"Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв."** в г. Ленинске Ленинского муниципального района Волгоградской области», (в части установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на данных участках), утверждено Заказчиком.

I. Перечень материалов и документов, представленных Заказчиком

1. Материалы обоснования внесения изменений в генеральный план городского поселения г. Ленинск Ленинского муниципального района Волгоградской области;
2. Паспорт объекта культурного наследия «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска) XIX-XX вв.», составленный 20.10.2010 г.;
3. Положение о территориальном планировании городского поселения - город Ленинск Волгоградской области, утвержденное решением от 25.12.2012 г. № 13/193 Советом депутатов городского поселения город Ленинск Ленинского муниципального района Волгоградской области «Об утверждении генерального плана городского поселения город Ленинск Ленинского муниципального района Волгоградской области»;
4. Геодезическая топоъемка в М1:2000;
5. Технический паспорт на здание по ул.Ленина, 233, топографическая съемка в М1:2000;
6. Техническое задание Заказчика.

Состав проектной документации

Научно-исследовательская и проектная документация «Проект зон охраны объектов культурного наследия регионального значения "Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.», в части установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам на исследуемой территории, разработана И.П. - Тихоновым В.Е., в составе:

Том.1. Состав тома. Предварительные работы.

1. Правовые и нормативные акты и технические требования. Исходные данные;
2. Границы исследуемой территории. Обоснование;
3. Сведения о наименовании объектов культурного наследия, расположенных в границах исследуемой территории, включая объект культурного наследия «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.»;
4. Состав объекта культурного наследия «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.»;
5. Сведения о правовых актах, на основании которых объекты культурного наследия, расположенные в границах исследуемой территории, были приняты под государственную охрану;
6. Сведения о категории историко-культурного значения объектов культурного наследия, расположенных в границах исследуемой территории;
7. Сведения о видах объектов культурного наследия, расположенных в границах исследуемой территории;
8. Сведения о собственниках и пользователях объектов культурного наследия, составляющих «ансамбль»;
9. Сведения о собственниках и пользователях объектов культурного наследия, расположенных в границах исследуемой территории;
10. Сведения о наличии обременений – охранных обязательствах собственников объектов культурного наследия и пользователей объектов культурного

- наследия, расположенных в границах исследуемой территории;
11. Сведения о наличии научно-проектной документации и обоснованности проводимых мероприятий по сохранению объектов культурного наследия, расположенных в границах исследуемой территории;
 12. Схема размещения объектов культурного наследия в городской застройке города Ленинска, включая «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.»;
 13. Сведения о кадастровых участках объектов культурного наследия, расположенных в границах исследуемой территории;
 14. Сведения о кадастровых участках объектов культурного наследия, составляющих «ансамбль»;
 15. Сведения о существующих природных объектах и их территориях, находящихся в границах исследования;
 16. Краткие историко-культурные сведения об объектах культурного наследия, расположенных в границах исследования;
 17. Краткие историко-культурные сведения об объектах культурного наследия, входящих в «ансамбль»;
 18. Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.»;
 19. Сведения о границах территории и защитных зонах объектов культурного наследия, расположенных в границах исследования;
 20. Перечень существующих зданий, строений, сооружений и других объектов капитального строительства, находящихся в границах исследования.

Том.2. Состав тома. Историко-культурные исследования

1. Исторические архивные и библиографические исследования;
2. Историко-архитектурные исследования;
3. Архитектурные акценты и градостроительные доминанты;
4. Границы территорий объектов культурного наследия, стоящих под государственной охраной;
5. Выявленные объекты культурного наследия;
6. Монументы и мемориальные объекты;
7. Ценные элементы градостроительной среды;
8. Утраченная историческая застройка;
9. Застройка советского времени, адаптированная к исторической застройке;
10. Современные здания, диссонирующая с исторической застройкой;
11. Частные хозяйственные постройки и пристройки;
12. Сохранившиеся межевые границы исторических домовладений, закрепленных опорной застройкой, и без нее;
13. Территории домовладений советского периода, границы которых закреплены опорной застройкой;
14. Утраченные границы домовладений.

Том 3. Состав тома. Проект зон охраны (Утверждаемая часть)

1. Историко-архитектурный и историко-культурный опорный план в границах исследуемой территории;
2. Визуально-ландшафтный анализ объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.»;
3. Графическое начертание границ зон охраны объекта культурного наследия

регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.»;

4. Описание границ зон охраны культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.»;

5. Кадастровая схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.»

6. Ведомость координат зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.»;

7. Требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.».

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

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

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

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

В процессе экспертизы изучены и проанализированы проектные и научно-исследовательские материалы, историография места и объекта наследия, выводы и методы визуально-ландшафтного анализа, выполнен анализ материалов историко-архитектурного и историко-культурного опорного плана, впервые выполненного разработчиками проекта для г. Ленинска Волгоградской области и иные документы, содержащих информацию по истории развития и застройке исследуемой территории; проведен натурный осмотр и оценка застройки центральной части г. Ленинска; оценено возможное влияние объектов, планируемых к размещению, на объекты культурного наследия и их ценное историко-градостроительное окружение.

Экспертной комиссией установлено, что проектная документация, разработанная И.П. - Тихоновым В.Е. в 2022 г. с применением методов натурального, историко-архитектурного и градостроительного анализа, изучения историко-архивных документов, выполнена в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы.

Сведения, выявленные и установленные в результате проведения градостроительного анализа территории

Рассматриваемая (исследуемая) территория расположена в пределах современного г. Ленинска и составляет его историческую центральную часть, некогда именовавшуюся поселением Пришиб. Анализ градостроительной ситуации, ландшафтно-визуальный анализ как исторической, так и современной застройки г. Ленинска, позволил определить границы проектируемой территории, которые практически совпадают с границами общественно-деловой территории современного Ленинска. Они фиксированы следующими улицами с застройкой вдоль них: пер.

Красноармейский, ул. Ленина, фрагментом ул. Гагарина, ул. Чапаева, пер. Куйбышева, расположенной как по четной, так и нечетной сторонам этих транспортных артерий.

В составе рассматриваемой научно-проектной документации были выполнены:

- сбор исходных данных;
- анализ материалов по истории формирования и развития планировочной, объемно-пространственной и ландшафтной структуры рассматриваемой территории;
- анализ и формирование Историко-архитектурного и Историко-культурного опорных планов, являющихся основой для определения границ зон охраны объектов культурного наследия, поскольку включает практически всю информацию о современном градостроительном состоянии городского образования;
- анализ действующей и разрабатываемой документации по планировке территорий и градостроительному зонированию;
- натурные исследования с фотофиксацией элементов планировочной, объемно-пространственной и ландшафтной структуры исследуемой территории;
- синтез рассмотренных элементов планировочной, объемно-пространственной и визуально-ландшафтной структуры города с целью выявления объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.» в его исторической среде и в его взаимосвязи с памятниками истории и культуры, расположенными как в непосредственной видимости объекта наследия, так и по маршрутам, наиболее ярко раскрывающим историческую наполненность города как туристического объекта;
- разработка проекта зон охраны объектов культурного наследия «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.» в части установления режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам, включая определение требований к сохранению объектов культурного наследия в их исторической и природной среде, обоснование возможности регенерации историко-градостроительной среды и условий ее преемственного развития.

Материалы по обоснованию Проекта зон охраны включают следующие данные:

Материалы историко-культурных исследований содержат результаты архивно-библиографических изысканий и натурных исследований по элементам застройки на исследуемой территории, проведенных разработчиками. Учетно-информационные карточки на строения, стоящие в границах исследуемой территории, содержат: сведения об основных исторических этапах изменения их внешнего и внутреннего облика, функционального использования объектов недвижимости, а также историко-культурную оценку зданий и строений. Определены изменения границ исторических домовладений, которые ранее занимали здания и сооружения, исследованные разработчиками проектной документации. По мнению экспертов, собранная информационная база, содержащая большой объем ранее не выявленных исторических материалов, является достаточной для обоснования требований к режимам использования территорий домовладений, расположенных в границах исследования.

Материалы актуализированного историко-архитектурного опорного плана исследуемой территории включают данные действующего охранного статуса элементов

застройки, аналитические схемы, разработанные по результатам проведенных историко-культурных исследований: «Хронологические характеристики элементов объемно-пространственной и планировочной структуры территории», «Сохранность и историко-культурная ценность объемно-пространственной, планировочной и ландшафтной структуры», «Историческая парцелляция», «Основные показатели застройки и планировки территории». Историко-культурный опорный план является основой для определения границ зон охраны и в данной работе он выполнен с максимальной тщательностью опираясь на информацию о кадастровом учете земельных участков, расположенных в границах исследуемой территории.

Материалы натурного обследования включают материалы современной фотофиксации объектов недвижимости, обладающих признаками историко-культурной значимости и расположенных в границах исследования по существующему и предлагаемому «туристическому» маршруту следования. Натурная фотофиксация объектов культурного наследия в их исторической и природной среде проведена в целях выявления их наиболее устойчивых видовых раскрытий на территории исследования для уточнения и закрепления в современной документальной съемке сохранившихся композиционных особенностей уличных раскрытий, раскрытий дворовых и фасадных видовых связей между объектами наследия и их средовым обрамлением, определяющих ценностные визуальные характеристики города, сохранившиеся до настоящего времени.

Материалы визуально-ландшафтного анализа содержат данные анализа визуального восприятия объектов культурного наследия в их исторической культурно-ландшафтной и природной среде. Проработаны и представлены в графическом виде «бассейны» видимости объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.». Материалы включают схемы и фотоиллюстрации, как синтез к основным направлениям визуального восприятия объекта культурного наследия во взаимосвязи с историко-градостроительным и природным окружением и с расположенными рядом выявленными объектами культурного наследия.

Помимо этого, раздел содержит оценку предполагаемого визуального восприятия параметров объектов, возможных к размещению в зонах регенерации и допустимого преемственного развития застройки, планировки, озеленения. Данная работа проведена в целях установления допустимых высотных (градостроительных) параметров новых объемов, которые должны отвечать требованиям сохранения установившихся во времени исторических видовых раскрытий; визуального восприятия объектов культурного наследия; ценных видовых раскрытий территории исследования и города в целом на выявленных и значимых направлениях.

Материалы анализа действующей и разрабатываемой градостроительной документации дальнейшего развития Ленинска содержат оценку существующего положения городской структуры с позиции сохранения наследия, что послужило основой для последующего определения границ регламентных участков с различными режимами использования земель и земельных участков и назначения требований к градостроительным регламентам застройки.

Предложения по установлению границ объекта культурного наследия выполнены на основании исторических данных, натурных исследований, анализа сохранности композиционных и планировочных связей между элементами ансамбля.

Проектный раздел включает предложения по установлению границ зон охраны исследуемого объекта культурного наследия, режимов использования земель в границах данных зон охраны и земельных участков, а также требований к градостроительным регламентам в границах разрабатываемых зон охраны.

Работа выполнена в соответствии с требованиями, предъявляемыми «Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 (с дополнениями), с ГОСТом Р59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» (дата введения в действие 2021-01-01)» и с требованиями законодательства об охране объектов культурного наследия Волгоградской области.

Краткая историческая справка

История формирования поселения

Первыми поселенцами в этих непростых по климату местах, лежащих по берегу р. Ахтубы, были беглые пушкари и стрельцы из волжских крепостей, волжские бурлаки, крепостные крестьяне из-под Вятки, Самары, Саратова и из центральных губерний. Значительный наплыв беглецов на Ахтубу отмечен в 1697-1698 гг. из Воронежа, откуда бежали крестьяне, чтобы избавиться от "тяготы стругова дела" (постройки кораблей для военного флота Петра I).

В начале XVIII в. данная территория вошла в Астраханскую губернию на основании первого территориального межевания» России на губернии, предпринятого Петром I. Территория, кроме рыбы, была богата солью и селитрой – последняя важный ингредиент для получения пороха. Для добычи селитры, в 1716 г. близ развалин бывшей ханской столицы Сарай-Бату был открыт «завод». Возникшее возле него селение Селитренное существует под этим названием и поныне. 8 сентября 1708 г. граф П.М. Апраксин, первый астраханский губернатор, заключил с калмыцким ханом Аюкою договор, по которому хан обязался быть в вечном подданстве России. Селиться на Ахтубе стало безопаснее.

В 1747 г. добыча соли на озерах Эльтон и Баскунчак от частного предпринимательства переходит к казенному ведомству. В Саратове и Камышине на средства казны были построены соляные хранилища, куда гужевым транспортом свозилась добываемая на озерах соль чумаками (солевозами), которые работали с 1 апреля по 1 ноября. Желавших стать солевозами было много, т.к. эта работа освобождала от рекрутства, от крепостной зависимости и возчикам прощали бегство от помещиков. Кроме того, правительство дополнительно переселило несколько сотен семей солевозов и соледобытчиков с Украины. Добровольцы из-под Полтавы, Харькова и центральных областей, нанимавшиеся на сезон ломщиками, получая небольшую плату, зачастую не имели средств вернуться, оседали на постоянное

жительство в Заволжье и основывали там новые поселения.

В 1720 г. в поселение Безродном был создан первый шелковый завод. Из Персии завезли шелковичных червей, а с округи согнали около 7000 не помнящих "роду-племени" человек для разматывания шелковых нитей. Завод просуществовал несколько лет, так и не превратившись в крупное предприятие. После смерти управлявшего работами купца Духова, рабочие разгромили мануфактуру и большая их часть ушла вниз по Ахтубе, образуя в её плавнях и на островах, заросших лесом и камышом, "воровские" городки. Возможно, уже тогда появились Заплавный городок и Пришибинский городок. (Зайцев В. На Ахтубе-реке. Волгоград, 2004).

В 1755 г. императрица Елизавета I приказывает вновь в верховьях Ахтубы открыть шелковые заводы, но уже казенные. 13 января 1758 г. правительство издает Указ, запрещающий крепостным крестьянам переходить от помещиков "в Царицын для поселения на шелковых заводах".

Во времена Екатерины II интерес к заселению богатых заволжских территорий не ослабевает. 26 октября 1773 г. императрицей был подписан Указ, по которому предписывалось переселить 1300 крестьянских семей-добровольцев «из экономических деревень, выделить им земель для хлебопашества и для разведения тутовых лесов ещё по 2 десятины земли каждому семейству».

Своим официальным рождением селения Пришиб и Заплавное обязаны этому Указу. Всего за 1774-1783 гг. было переселено более 4000 семей. Все они были расселены в Верхнепогроменском, Нижнепогроменском, Безродненском (Верхнеахтубинском), Среднеахтубинском, Заплавинском и Пришибинском городках. Крестьяне-шелководы Пришиба и Заплавного поступили в ведение смотрителя Безродненского казенного шелкового завода Н.П. Рычкова. Каждой семье обязывалась выкармливать тутовыми листьями и сдавать на завод за плату жуков-шелкопрядов, а также высаживать ежегодно по 10 тутовых деревьев. Правда, крестьяне предпочитали заниматься привычным и более прибыльным хлебопашеством и скотоводством, но крестьянские семьи должны были выплачивать штрафы в 10 копеек за каждое не высаженное дерево. «Так называемые «крестьянские предприниматели» покупали шелк-сырец у казаков на Тереке и Кизляре, а сдавали его на завод в зачет своих податей. В Указе от 8 ноября 1797 г. отмечалось, что "Ахтубинский шелковый завод с некоторых лет пришел в упадок, и шелководство тамо бездействует."

В 1770-е гг. императрица Екатерина II повелела «измерить» принадлежавшие Российской империи земли и создать административную систему управления этими территориями. Кроме губернских центров были определены и уездные городки, в которых размещалась уездная власть, подчиненная губернаторам. К концу 1790 гг. в России было утверждено 215 губернских и уездных планов городов, ставшими главными имперскими административными центрами. Определены были и центры волостной власти - административно-территориальные единицы, являвшиеся подразделением уезда в сельских местностях как в дореволюционной России, так и в СССР - до периода районирования.

В 1799 г. была образована Пришибинская волость, куда вошли все ахтубинские поселения. Тогда же была выстроена деревянная православная церковь во имя Покрова

Пресвятой Богородицы на «Духановской окраине». В 1802 г. в Пришибе, получившем в это время статус села, построили и освятили еще одну деревянную церковь «Во имя Казанской Божьей Матери». Она была выстроена на месте старой часовни: церковь возвели по центру первого существовавшего в поселении кладбища (ныне Городской парк).

В 1810-1813 гг. пришибяне и заплавинцы стали возчиками соли с озера Эльтон, чем приобрели освобождение от воинской повинности. Но в 1819 г. эта льгота была для пришибян упразднена; все они были приписаны к казенным крестьянам. К 1833г. Указом Николая I все бывшие солевозы были переименованы в государственных крестьян.

Главная улица села Пришиб - Большая (Ямская) - ныне ул. Ленина, шла вдоль берега р. Ахтубы от Астраханского тракта, поворачивая от него почти под прямым углом на восток, становясь улицей Карповской. Речушка Пришель, впадающая в Ахтубу, несколько раз меняла русло, оставляя своеобразные террасы, которые стали естественной основой для появления новых улиц, идущих перпендикулярно ул. Большой (Карповской, Битюцкого). Параллельно Большой улице, но далее от берега Ахтубы, шла улица Хохлацкая, (ныне улица Карла Либкнехта).

В 1815 г. в Пришибе, с разрешения начальства, ранее, чем в других ахтубинских поселениях, на улице Большой открылся базар, с правом торговать всякий праздничный день. Как отмечают краеведы: при застройке жилых улиц сохранялась характерная черта улиц степных поселений: улицы расширялись в сторону степи, чтобы их можно было перекрыть в месте сужения подводами и телегами при нападениях извне.

К середине XIX в. село Пришиб стало волостным центром и числилось в Царевском уезде. Уезд включал в себя 25 волостей и по площади был равен тогдашней Саратовской губернии: в нём проживало около полумиллиона человек. В 1841г. в Пришибинскую волость входили следующие селения - Пришиб, Заплавное, Голодовка, Колобовщина и Бахтиаровка. С 1843 г. в волостном центре Пришиб было установлено пароходное сообщение с селом Заплавным. В 1846 - местное духовенство открывает сельское училище. В 1848 г. деревянная церковь «Во имя Казанской Божьей Матери» была расширена двумя приделами с южной и северной сторон для вновь прибывших прихожан.

6 декабря 1850 г., Царевский уезд, простиравшийся почти на все теперешнее Волгоградское Заволжье, отошел к Астраханской губернии. С этого же года в Пришибе учреждены две ежегодные ярмарки - на праздник Благовещения и на день Симеона Столпника (1 сентября). С 1853 г. ежегодные ярмарки в Пришибе длятся уже по неделе каждая (одна - с 6 октября; вторая - с 24 февраля). Базар на центральной площади села стал работать каждый понедельник. Главная торговая (ярмарочная) площадь располагалась на пересечении Большой и Карповской улиц: сейчас это место является центральной площадью города, где проводятся массовые мероприятия. Местоположение нынешней сцены с трибуной ранее было занято двумя важными для города зданиями - Городской управой и Пожарной каланчой. Участки севернее - вдоль улицы Ленина до пересечения с улицей Гагарина и далее на север - были застроены одноэтажными купеческими лавками, торговавшими различным товаром. Вторая

ярмарочная площадь возникла возле Троицкой церкви.

В 1854 г. в центре села Пришиб на площади возле Казанской церкви был выстроен Училищный дом с садом. В нем ежегодно обучалось 120-150 учеников, в том числе 20-30 девочек.

С 1861 г., после отмены крепостного права, в России возрос поток переселенцев на Ахтубу из центральных губерний; число жителей в селах Пришиб и Заплавное резко возросло. Жителями Пришиба стали бывшие жители Тамбовской, Воронежской, Пензенской и других губерний Центра России. Между уже существующими селами возникли новые поселения, которые основали татары из Пензенской губернии: Бахтияровка (между Заплавным и Пришибом), Маляевка (между Пришибом и Царевым), поселок Сарай близ Царева. В пойменной части района появились поселки, основанные рыбаками и крестьянами-скотниками: Каршевитое, хутора Голодаевка, Золотниковский, Галушкин, Булгаков, Горная Поляна, Глухой.

18 февраля 1863 г. на сельском сходе было единодушно принято решение осуществить постройку каменной православной церкви на собранные средства. Новый храм должен быть поставлен на месте деревянной церкви Казанской Божией Матери и выполнен «по избранному печатному проекту № 9», изданному Синодом. Осенью 1864 г. началась строительство каменного собора. Все работы были окончены летом 1870 г., а 12 ноября вновь построенная церковь была освящена.

15 июля 1874 г. была совершена торжественная закладка основания храма во имя Святой Троицы, вокруг которого сформировался церковный квартал, лежащий между улицами Гагарина, Битюцкого и двух переулков, параллельных улицам Воровского и Степана Разина. В квартале кроме деревянной Троицкой церкви, выстроили дом священника, жилой церковный дом (дом псаломщика), литейное производство с подворьем, где делали металлические ограды-решетки для храмов всего уезда.

В 1871г. в Пришибе открывается первый врачебно-фельдшерский участок; в 1876г. построен больничный комплекс на окраине Духановки. В 1878 г., вспышка болезни по виду чумы, названной "Ветлянской болезнью" – со значительной смертностью - охватила районы по обоим берегам Волги. 10 апреля следующего года, после принятия экстренных мер, Астраханский край, в том числе и село Пришиб, объявлены благополучными.

Капиталистические отношения пришли в это место чуть позднее, чем в Центральную Россию и ее крупные города. В 1886 г. начало осуществляться регулярное пароходное сообщение из Царицына в Пришиб. Во второй половине XIX в. купцы первой гильдии Фёдор и Александр Конякины, на паях с другими купцами, построили первую паровую мельницу и кирпичный завод. Предприятия располагались на северо-восточной окраине села (возле тракта на Астрахань). Лесопромышленник Ребров построил близ берега, рядом со своей каменной пристанью кирпичный двухэтажный дом (его руины видны ныне на ул. Фрунзе, д. 201). Южнее дома Реброва располагалась «экологически вредная» производственная зона села - там стояли кожевенные мастерские, в которых дубили кожу. На прибрежной территории находились и хранилища нефти, по всей видимости для пароходства - к этому месту выводит

современный переулок Куйбышева.

По переписи 1897 г. в Пришибе проживало 14 тыс. жителей, имелись почтово-телеграфное отделение, больница и фельдшерский пункт, училищный дом, постоянное место для базара, две ярмарки в год, огромное число торговых заведений, салотопильный завод. В начале XX в. те же братья Конякины на свои деньги построили сельскую школу, затем мужскую гимназию (ныне дом № 208 по ул. Ленина), а в Цареве - женскую гимназию.

Большая часть зданий были кирпичными, особенно в центральной части селения, рядом с Базарной площадью и главной сельской дорогой - улицей. Так двухэтажное кирпичное здание по ул. Ленина, д. 233, в котором ныне размещается администрация города Ленинска и Городской музей краеведения, принадлежало купцу Конякину (в примыкающем к его торцу деревянном жилом доме 223 по ул. Ленина жила домоправительница купца). Своему управляющему Щеглову, купец Конякин подарил двухэтажный кирпичный дом (ул. 22 Съезда КПСС, д. 17), а отец купца – Акинфий Конякин жил в кирпичном доме возле церкви (ул. Ленина, д. 208). Кирпичное двухэтажное здание на Первомайской ул., д. 1 (ныне корпус средней школы № 2) до революции было занято женской гимназией, попечителем которой был священник Горохов, живший в одноэтажном кирпичном доме (ныне ул. Комсомольская, д. 36). Мужская гимназия располагалась в здании с кирпичным первым этажом, но деревянным вторым, (ныне ул. К.Цеткин, д. 10).

К 1900 г. относится первый пример использования прудового водоснабжения посевных полей. С помощью различных гидросооружений орошалось свыше 2 тысяч десятин земель, из которых 300 десятин находилось под правильным орошением, а остальные площади - под лиманным. Вода подавалась с помощью насоса и локомобиля мощностью 8 л.с. До начала XX в. полив овощных плантаций осуществлялся с помощью чигирей - огромных колёс с черпалками (иногда бадьями), которые вращали лошади. Вода выливалась в арык (канал) и самотёком текла в борозды под корни растений.

В 1918 г. моряк "Очакова" В.И. Карнаухов в одном из домов города оборудовал первую электростанцию. В этот же год, для восстановления свободного прохода пароходов в Царицын из Астрахани была осуществлена очистка и углубление русла Ахтубы. В 1926 г. весенне-летний паводок Ахтубы был особенно сильным. Территорию Ленинска от наводнения защищал искусственный земляной вал, который в этот год был прорван. Новый вал длиной в семь километров был возведен в течение одного летнего рабочего сезона.

16 февраля 1919 г. первый Ленинский уездный съезд Советов постановил село Пришиб переименовать в уездный город Ленинск. Но «новый город Ленинск» еще долго именовался «селом».

В 1930-х обе церкви Ленинска были закрыты для посещения; колокола сняты, затем храмы были разрушены до основания. Здание Казанского собора разобрали в 1937 г. На месте собора в послевоенный период возвели здание Дома культуры «Октябрь», а на месте Троицкой церкви был построен мебельный цех Ленинского горбыткомбината. К середине 1930-х гг. озеро Ильмень с его с восточной стороны

частично обмелело. Горсоветом было принято решение прорыть с той стороны озера, где разливались паводковые воды и шел нерест рыбы, оросительную канаву, но отсутствие в этом деле профессионалов привело к заболачиванию озера. Этот псевдоканал прозвали "Митиным каналом" (по фамилии председателя горсовета).

Во время войны в городе была построена железнодорожная ветка Паромная-Владимировка. В Ленинске открылись пункты для эвакуированных, через них прошло 250 тыс. человек. В общественных зданиях открылись госпитали для раненых, а на частных квартирах размещалось до 5 тыс. раненых. Колхозы района поставили фронту и в госпитали большое количество сельскохозяйственной продукции, в Пришибе размещался пригнанный с западных областей скот (до 20 тысяч голов). В это же время, жители города собрали средства на строительство авиа эскадрильи и отправили фронту теплую одежду.

Главным промышленным предприятием города в послевоенный период было объединение по производственно-техническому обслуживанию сельского хозяйства: водополивной техники, оборудования нефтескладов, животноводческих ферм, тракторов К-700. Работали консервный завод и крупный хлебоприемный пункт - элеватор, способный принять до 80 тыс. тонн зерна, с цехом по производству карбамидного концентрата (азотное удобрение используемое для подкормки скота); хлебокомбинат, пищекомбинат, лесхоз, типография.

В 1970-х гг. когда выполнялся наказ Партии и Правительства о возведении дешевого и массового жилья для рабочих, а также о строжайшей экономии средств при возведении общественных и производственных зданий, в городе было выстроено значительное число маловыразительных, примитивных по архитектуре зданий, что привело к массовому сносу индивидуальных, высоко художественных по своей стилистике жилых и общественных зданий дореволюционного Пришиба. Взамен, в 1991 г. в городе был создан историко-краеведческий музей, где собираются фотодокументы утраченных построек.

Планировочное развитие города

Историческое поселение Пришиб (ныне г. Ленинск) Царицынской округи Астраханской губернии) хотя и сформировалось ранее, но датой его основания считается 1776 г., когда по указу Екатерины II в Заволжье было переселено 1300 крестьянских семейств из средней полосы России для работ, связанных с производством шелковых тканей. Эти переселенцы положили начало будущему городу Пришиб, в то время поселению Пришибнскому, позднее – волостному центру - селу Пришиб.

В настоящее время в областном архиве и в публикациях имеются материалы по более позднему развитию городского поселения, а именно – сер. XIX-XX вв. Не сохранился до настоящего времени и Строительный архив данного региона – Волгоградской области. Проведенная авторами работа является первой, направленной на обобщение имеющихся данных по застройке и проектированию исторического г. Пришиб, современного г. Ленинска.

Город Ленинск Ленинского муниципального района Волгоградской области расположен в юго-восточной части Волгоградской области на левом берегу р. Ахтубы (рукав р. Волги) в 78 км от г. Волгограда. Он представляет собой административный центр одноименного района и входит в областной Волжский территориальный округ. Город вытянут с северо-запада на юго-восток и его территория ограничена с северо-запада и юго-запада р. Ахтубой, а с севера и северо-востока возвышенностями с пологими и длинными склонами-увалами. Ландшафт города представляет собой малорельефную местность со значительной антропологической нагрузкой.

Планировочная структура поселения развивалась поэтапно: первоначально застройка располагалась на самом высоком месте равнинного берега р. Ахтубы, позднее здесь была сооружена Казанская церковь. Ахтуба и Черепаший ерик, окружая данную возвышенность, образовывали остров, в центре которого некогда находилось озеро Ильмень. Озеро с заливами делило Пришиб на две больших части: Молоканский и Духановку, еще один небольшой конец назывался Полое. В сер. XX вв. озеро Ильмень превратили в болото, а после 1970-х гг. оно окончательно высохло в связи с нерациональным использованием вод.

Планировочная структура поселения Пришиб обладает сложной структурой, обусловленной природными особенностями, о которых говорилось выше. Направление улиц, расположенных параллельно р. Ахтубе стремится преимущественно к прямоугольной структуре, у которой продольные улицы вытянуты на достаточное расстояние с северо-запада на юго-восток, а короткие поперечные улицы трассировались перпендикулярно р. Ахтубе. Направление улиц поселения, похожее на «дугу» объясняется тем, что речушка Пришель несколько раз меняла русло, оставляя своеобразные террасы, которые становились естественным непрямым начертанием уличной сети: эта природная аномалия придает планировке города некий рисунок «морской раковины».

Понижение городского ландшафта от высокого берега к ниже лежащей береговой части озера Ильмень, привела к тому, что удаленные от реки улицы стали более укороченными, соответствующими длине озерного берега. Городская планировка как бы закручивалась вокруг Ильменского берега, представляя собой сложный рисунок спирали, «хребтом» которой стала центральная улица Пришиба – Большая, она же улица Ленина.

Эту закономерность отмечают и разработчики данной проектной документации, которые считают, что главным структурообразующим элементом городского плана г. Пришиб является Большая (Ямская) улица, (ныне ул.Ленина). Улица представляла собой ответвление Астраханского тракта, которое как большая дорога сначала шло по наиболее пологой части берега р. Ахтубы, а затем резко поворачивало - почти под прямым углом, на северо-восток, где вновь соединялось с Астраханским трактом. Отсюда и ее начертание, похожее на своеобразный «бумеранг». По своей градостроительной значимости данная улица-дорога стала основным планировочным стержнем будущего развития поселения, вокруг которого на протяжении двух с половиной-трех веков формировались кварталы.

Начиная с начала XIX в., когда Пришибу одному из первых сельских поселений

была разрешена свободная торговля, на повороте Большой улицы начал расти будущий общественный центр - Базарная площадь с капитальными лавками, которая закрепилась в дальнейшем как центральная часть города со строительством на ней сначала церкви Иконы Казанской Божией Матери, а позднее, дома Волостной управы и Пожарной каланчи. Характерной особенностью города стало то, что улицы удлинялись за счет постройки не отдельными домами, а целиком улицами, которые заселяло близкое по национальной принадлежности население, выселяемое или переселяемое из тех или иных российских областей. Так появились ул. Хохлацкая (ныне ул. им. К.Либнехта) и ул. Тамбовская, которые застроили переселенцы из Малороссии и Тамбовской губернии. Севернее озера Ильмень селились молокане и выходцы из Центральных губерний. Как уже говорилось выше, наибольшее число жителей в городе насчитывалось после Крестьянской реформы 1861 г., когда безземельные крестьяне из Центральной России заселяли Заволжье, в том числе и Пришибскую волость.

Еще одной особенностью планировочной структуры Пришиба, которую отметили разработчики проекта, было отсутствие околиц или «вылетных магистралей» у города, кроме одной главной улицы (Большой). Улицы Пришиба не «выходили» в степь, а как бы закругляясь и соединяясь в одну окружную улицу, «закрывали этой улицей» городскую застройку. Помимо этого, особенностью планировки многих степных поселений Заволжья было то, что улицы сужались от границ города к центру, чтобы их можно было перекрыть при нападении извне.

Поселение, как правило, застраивалось деревянными срубами на каменных подклетах - «низах». Дома зажиточных крестьян и купцов отличались не только размером, но и обилием резных украшений, а также обшивались тесом. До настоящего времени сохранилось 20 каменных купеческих домов и 40 деревянных домов кон. XIX-нач. XX вв., которые могут быть отнесены к объектам, обладающим всеми признаками памятников истории и культуры, представляющих необычайно важные атрибуты культуры народов Российской Федерации, как свидетели быта поволжского населения в период устоявшихся культурных и экономических подъемов в развитии страны, когда Россия достигла наивысшего расцвета и экономической стабильности. Данные архитектурные «свидетели» богатства страны, а строительство наиболее экономоемкая отрасль хозяйства, требуют не только дальнейшего изучения, но и сохранения.

Об исследуемом объекте культурного наследия регионального значения

Первое, что отмечают разработчики проекта, это плохая сохранность исторической застройки города. Отдаленный от центральных областей и органов охраны наследия, город модернизировал свой жилой фонд по усмотрению местной администрации, по всей видимости, исходящей из соображений экономики, что привело к замене каменных удобных, но мало вмещающих зданий на типовые, но вместительные.

Проведенный авторами проекта историко-архитектурный и картографический анализы застройки центра г.Пришиб (Ленинска) засвидетельствовали тот факт, что отнесение рассматриваемого объекта культурного наследия регионального значения к виду «ансамбль»: как он значится в ЕГРОКН, недостаточно корректно. Вид объекта

культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска)», XIX-XX вв.», (поставлен под государственную охрану постановлением Волгоградской Областной Думы от 05.06.1997 № 62/706) не соответствует своему содержанию.

В Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» ансамбль характеризуется как ***четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы*** изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения, в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям.

По данным Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в графе местонахождение объекта (адрес) культурного наследия регионального значения - «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.» указывается три адреса, что не составляет локализуемой на одной территории группы: г. Ленинск, ул. Ленина, д.211а; ул. Ленина, д. 233; ул. Комсомольская, д.3. Проведенные авторами проекта архитектурные и натурные обследования показали, что указанные в составе ансамбля постройки не связаны между собой ни территориально, ни визуально, ни идейно. Они представляют собой ряд отдельно стоящих зданий, которые по своим архитектурным параметрам выделяются из окружающей их современной застройки. При этом, обращаясь к «Национальному стандарту Российской Федерации «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны» (ГОСТ Р 59124-229 от 2021-01-01) можно сделать вывод, что определение «градостроительный ансамбль» больше подходит к данному объекту культурного наследия регионального значения, чем «архитектурный ансамбль».

Планомерное изучение картографического материала, включающего исторические планы г. Пришиб показало, что центром города на протяжении почти 220 лет была большая Торговая или Базарная площадь с окружающей ее некогда выразительной и добротной застройкой. Площадь, сохранившая свой план, но утратившая ряд построек планировочно формирует облик современного городского центра, несмотря на то, что с ее юго-западной стороны в 1937 г. была разобрана Казанская церковь (1870). На ее фундаментах было возведено здание Дома культуры (1970-ые), монументальное по своему объему, но архитектурно не столь щедро украшенное, как снесенный Казанский храм, здание. На северо-западной стороне площади стояли строения Волостной управы (сер. XIXв.) и Пожарной каланчи (сер. 1840-х гг.); которые также были разобраны, а на их месте располагается новая застройка конца XX или XXI вв. Исторический центр г. Пришиб (Ленинска) утратил архитектурное обрамление старой центральной площади, сохранив только малую его часть, расположенную с северо-восточной стороны площади. А именно, запечатленный на всех «визитных» карточках

города, включая Интернет – «Дом купца Конякина», в котором сегодня размещается администрация г. Ленинска.

Согласно письма МК РФ от 26.08.2021 № 16008-12-02 о необходимости уточнения сведений о составе рассматриваемого объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска)», XIX-XX вв.», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и относящегося к виду «ансамбль», разработчики проекта провели все необходимые исследования, направленные на выполнение этой задачи.

Натурное обследование застройки, входящей в границы многофункциональной общественно-деловой зоны города, позволило выявить 63 (шестьдесят три) исторических (периода сер. XIX - нач. XX вв.) объекта, обладающих признаками объектов культурного наследия, которые все поименованы в Томе №1 данной работы. Наибольшая часть из них входит в состав застройки главной улицы города – ул. Ленина (быв. Большая), но не формирует исторический облик центральной части г. Ленинска и не образует целостного архитектурного ансамбля. Исторические здания как бы вкраплены в застройку, состоящую из современных зданий и сооружений, а последние не соответствует дореволюционным ни по своему масштабу, ни по пластике обработки фасадов, ни по ритму оконных проемов и завершению крыш, ни по качеству работ, образуя бессистемный хаотичный облик главной улицы города. Помимо этого, в городе сохранилась свойственная только русскому градостроительству (особенно провинциальному) система прозоров между зданиями, осуществлявшими некогда систему противопожарных мер. Эти прозоры увеличивают хаотичность и бессистемность размещения исторически ценных градостроительных и архитектурных объектов в существующей застройке.

Историко-архитектурный опорный план

Проведенные авторами проекта историко-культурные исследования способствовали среди разносторонней хаотической застройки вычленить важные градостроительные элементы, представляющие историко-культурную ценность для современного г. Ленинска и для сохранения его исторического прошлого. Прежде всего, это хорошо сохранившаяся планировочная структура города в границах многофункциональной общественно-деловой зоны, относящаяся к самому концу XVIII-сер. XIX вв. Второе - это красные линии центральных улиц, закрепленные опорной застройкой второй пол XIX-первой пол. XX вв. Третье - объекты исторической малоэтажной застройки, не превышающей более двух этажей, что соответствует 11-12 м, определяют историко-культурную и историко-градостроительную среду центральной части города Пришиба. Четвертое - объекты, обладающие историко-культурной ценностью и расположенные в центральной части города, имеют уникальные фасады, декорированные лекальным цветным кирпичом второй пол. XIX- нач. XX вв. Все они отнесены разработчиками проектной документации к 63 объектам, обладающими признаками объектов культурного наследия и имеющих архитектурную и градостроительную ценность. Все эти объекты составили основу опорного плана и

зафиксированы на чертеже «Опорный историко-культурный план г. Пришиб (г. Ленинска)». (см. стр. 40 Том 2 и Приложение 1 к данному акту государственной историко-культурной экспертизы).

Опорный план выполнен на основе тщательного натурного и историко-документального обследования существующей застройки; материалов, собранных из библиографических и архивных источников (представлены в Томе 2 настоящей научно-проектной документации в графической и текстовой форме).

"Ансамбль центра города Пришиб (Ленинска) XIX-XX вв.» числится в реестре памятников истории и культуры Волгоградской области под номером № 1211.1, который включает в себя три здания, расположенные по: ул.Ленина, д.233 («Дом купца Конякина, вторая пол. XIX-нач.XX вв.»); ул. Ленина, д. 211а («Дом купцов Коноваловых, вторая пол. XIX-XXвв.»); ул.Комсомольская, д. 3 («Здание Банка, вторая пол.XIX-нач.XX вв.»). Эти здания выделяются среди исторической застройки города своими мощными объемами, прекрасной прорисовкой фасадов, сомасштабностью целого и деталей, а также богатой и неожиданной по рисунку отделкой фасадов, и, безусловно, являются архитектурными доминантами. В тоже время, как уже отмечалось выше - они территориально разделены и визуально не связаны.

При этом, здания являются *фрагментами центра* г.Пришиб, который включал в себя капитальные торговые лавки, стоящие по нечетной стороне ул. Большой (ныне ул.Ленина), Волостное управление и Пожарную каланчу по той же улице. По четной стороне ул. Большой, на отрезке от пер. Красноармейский до ул. К.Цеткин сохранилась историческая застройка того же времени, что и объект наследия - кон. XIX- нач. XX вв., которая представляет историко-культурную ценность, но пока недостаточно изучена и, к сожалению, не включена в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. Далее от ул.К.Цеткин до ул. Чапаева историческая застройка утрачена, а на месте бывшей Казанской церкви в 1970-е гг. построено здание ДК «Октябрь».

Наиболее полно сохранилась историческая застройка по четной стороне ул. Ленина: это д. 188 («Дом купца Конякина, вторая пол.XIX – нач.XX вв.»), д.д. 190, 192 («Жилой дом и Каменная лавка, вторая пол. XIX – нач. XX вв.»), д. 202 («Булочная купчихи Ключевой, вторая пол. XIX-нач. XX вв.»); а также здания по ул. К.Цеткин: д. 2 («Здание Банка, вторая пол.XIX-нач.XX вв.»), д. 4 («Лавки купца Ключева, вторая пол. XIX-нач. XX гг.»)¹.

Здания по ул .Ленина под №№190,192,202 с градостроительной позиции отнесены к доминирующей застройке, не только потому, что отличаются высотой от других построек, но и по качеству архитектурного решения фасадов и с богатым декором. Последнее служит основанием для включения их в список объектов, обладающих историко-культурной ценностью или в список выявленных объектов культурного наследия, что должна определить государственная историко-культурная экспертиза.

¹ В соответствии с правилами заполнения документов ЕГРОКН народов Российской Федерации, авторы проектной документации определили визуально и по типологическому принципу датировку зданий, являющимися элементами «ансамбля»

По своей значимости в формировании облика застройки главной улицы г. Ленинска – ул. Ленина, по респектабельности и богатству, по своему местоположению – красная линия фронта застройки улицы кон. XIX- нач. XXI вв., эта застройка составляет престиж и выразительность городского центра Ленинска.

К доминирующей застройке отнесены также здания по ул. К.Цеткин, д.10, ул. Ленина, д.208 («Дом Акинфия Конякина» (позже Мужская гимназия), вторая пол. XIX-нач. XX вв.)). По нечетной стороне ул. Ленина к доминантной застройке кроме здания по адресу: ул. Ленина, д. 211а («Дом купца Коновалова, вторая пол. XIX-нач. XX вв.))» отнесено историческое здание по адресу ул.Ленина, д. 213. Постройка по адресу: ул.Ленина, д. 213а возведена на месте капитального сооружения «Купеческая лавка». По своему архитектурному решению она адаптирована к исторической среде и может быть причислена к нейтральным постройкам центральной части г. Ленинска. К числу диссонирующих зданий, авторы данного проекта отнесли строение по адресу: ул.Ленина, д. 200, которое отсутствием какого-либо архитектурного решения и невыразительностью облика разрушает классические характеристики городской исторической застройки – масштаб и декоративный строй фасадной линии центральной улицы города – ул. Ленина. К диссонансам относятся и некапитальные торговые павильоны, размещенные вдоль ул. Ленина. Здание по адресу: ул.Ленина, д. 200 нуждается в **нейтрализации**, как и выше поименованные здания и сооружения, а торговые павильоны своим обликом принижают градостроительное значение главной улицы города – улицы Ленина в объемно-композиционном построении города.

К списку диссонирующей застройки, расположенной по четной стороне ул. Ленина, причислены следующие два строения: д. 204 (кафе) и д. 204б (административное здание). Первое из них, расположено на территории городского парка, второе – в непосредственной близости к первому. Вместе они, как сказали бы в XIX в., вульгаризируют исторически сложившуюся планировочную структуру этой части города и вносят дисгармонию в пропорциональные соотношения пространства городской площади и ее исторической застройки. Данные здания желательно по возможности в последствие **нейтрализовать** и модернизировать в пропорциях и масштабе исторической застройки.

К диссонирующей застройке причислено строение №№ 217-217а (ТЦ «Магнит»), стоящее по ул. Ленина. Оно возведено в 70-е гг. XX в. на месте нескольких типичных для города земельных участков, за счет сноса капитальных купеческих лавок. Своим укрупненным масштабом, высотой, простотой архитектурного решения, здание закрывает для обзора памятник истории и культуры по адресу: ул. Комсомольская, д. 3 («Здание Банка», вторая пол XIX-нач. XX вв.)), являющимся архитектурным элементом объекта культурного наследия регионального значения "Ансамбль центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.", разрушает импозантность и красоту исторического городского центра г. Ленинска, что в дальнейшем должно быть пересмотрено градостроительными планами и осуществлена **нейтрализация** строения № 217-217а.

С южной стороны площади и далее по ул. Чапаева сохранились одноэтажные капитальные купеческие лавки, которые замыкали площадь с юго-восточной стороны. На месте снесенных в 1970-е гг. XX в. купеческих каменных строений выстроено

трехэтажное административное здание, которое по своему масштабу, архитектурному решению является дисгармоничным и нуждается в работах по адаптации к правилам искусства архитектуры. На повороте ул.Ленина (бывш.ул. Карповская) к купеческой лавке по адресу: ул.Ленина, д.218 пристроено новое административное здание по адресу: ул. Ленина, д. 220, которое по своему архитектурному решению также относится к дисгармоничным и должны быть **нейтрализованы** с новым архитектурным осмыслением фасадов.

На северо-западной стороне центральной городской площади, на месте снесенных во второй половине XX в. зданий Волостной управы и Пожарной каланчи, построено два новых административных двухэтажных строения (ул. Ленина, д. 319 и ул.Комсомольская, д.2) Эти две постройки хорошо вписались в историческую градостроительную среду и являются нейтральными по отношению к объектам культурного наследия.

В состав многофункциональной общественно-деловой зоны входит городской парк, который частично совпадает с границами территории кладбища второй пол. XVIII-XIX вв. В настоящее время в городском парке находятся Братские могилы и Монумент героям гражданской войны, а также три исторических захоронения: первое из них принадлежит полковнику Чернову Д.А. (1892-1942 гг.), второе - подполковнику Резникову Д.Ф. (1898-1946 гг.) и третье революционному деятелю Грунту Я.Я. (1892-1950 гг.). Данные мемориальные захоронения не внесены в ЕГРОКН народов Российской Федерации, так как не отнесены к объектам культурного наследия. Также в городском парке г. Ленинска, который считается Центральным, ветеранами Великой Отечественной войны высажена Аллея памяти из разных пород деревьев с именными табличками воинов, сражавшихся за победу нашей Родины в Великую Отечественную войну, что делает не только места захоронений, но и весь парк Мемориальным местом или местом Памяти (см. Приложение 1).

Визуально-ландшафтный анализ объекта культурного наследия "Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв."

Как уже отмечалось выше, все три объекта культурного наследия, входящие в ансамбль центра города Пришиб, д. 233 по ул. Ленина, «Дом купца Конякина, вторая пол. XIX- нач. XXвв.», д. 211 по ул. Ленина «Дом купцов Коноваловых, вторая пол.XIX-нач. XXвв.»; д. 3 по ул. Комсомольской «Здание Банка, вторая пол.XIX-нач. XX вв.» располагаются в различных частях исторического центра города. Восприятие каждого из объектов можно осуществить только в процессе движения по главной магистрали города – «туристскому маршруту» визуального осмотра исторической застройки города с входящими в нее объектами культурного наследия, составляющими ансамбль. Осуществлена фотофиксация с указанием на плане территории исследования точек проведения работ (см. Приложение 2).

Осуществленный разработчиками проекта ландшафтно-визуальный анализ показал имеющиеся видовые раскрытия на все три объекта недвижимости, входящие в состав ансамбля, их взаимосвязь с другие выявленными объектами наследия, расположенные в зрительном восприятии с данными объектами. Так при движении от

северо-западного въезда в город по ул. Ленина первым из зданий, входящих в объект культурного наследия регионального значения "Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XXвв.," предстает **«Дом купца Коновалова, вторая пол.XIX-нач. XXвв.»**, стоящее по **ул. Ленина 211 А**. Начало его визуального раскрытия в перспективе улицы формируется от здания 205 по ул. Ленина (фотография 1). Полное визуальное раскрытие объекта происходит от здания 207 по ул. Ленина (фотография 2). Точка 2 выбрана ориентиром для границы охранной зоны. Точка наилучшего визуального восприятия здания 211 А находится на пересечении Красноармейского пер. и ул. Ленина (фотография 3). Фотография 4 отражает начало восприятия здания со стороны Красноармейского пер. Фотография 5 фиксирует начало восприятия здания 211 А от дома 204 Б по ул. Ленина. Фотографии 6, 7 и 8 фиксируют полное визуальное раскрытие **«Дома купца Коновалова, вторая пол.XIX-нач.XXвв.»** с юго-восточного направления - от зданий по ул. Ленина 202, 204 и 192. Фотографии 9 и 10 запечатлевают наилучшее визуальное раскрытие здания 211 А со стороны ул. Уварова и ул. Карла Маркса; эти точки фотофиксации служат ориентиром для проведения границы зоны регулирования застройки.

Следующий объект ансамбля располагается южнее и восточнее **«Дома купца Коновалова вторая пол.XIX-нач.XXвв.»** Начало визуального раскрытия **«Здания Банка, вторая пол.XIX-нач.XXвв.»** идет от **ул. Комсомольская, 3**; далее от д. 72 по ул. Карла Маркса (фотография 11); затем на пересечении ул. Гагарина и ул. Карла Маркса объект наследия раскрывается частично (фотография 12); а затем его полное раскрытие происходит от д. № 88 по ул. Карла Маркса (фотография 13). Точка 13 выбрана ориентиром для определения границы охранной зоны на данном участке. Фотографии 14, 15 и 19 фиксируют положения наилучшего визуального восприятия **«Здания Банка, вторая пол.XIX-нач.XXвв.»** с ул. Карла Маркса и ул. Комсомольской. Фотография 16 иллюстрирует раскрытие объекта наследия со стороны городского парка. Фотография 17 фиксирует начало визуального раскрытия **«Здания Банка, вторая пол.XIX-нач.XXвв.»** со стороны ул. Комсомольской, возле дома № 15. Фотография 18 фиксирует полное визуальное раскрытие одного из элементов ансамбля со стороны ул. Комсомольской, возле д. № 9. Точка 17 выбрана ориентиром для определения границы охранной зоны в этом секторе обзора. Фотографии 20, 21 и 22 иллюстрируют начало визуального раскрытия, полное раскрытие и наилучшее раскрытие **«Здания Банка, вторая пол.XIX-нач. XXвв.»**, при движении к нему по ул. Карла Маркса с юго-востока. Следующий объект ансамбля - здание по **ул. Ленина 233 «Дом купца Конякина, вторая пол.XIX-нач. XXвв.»**. Фотографии 23, 24 и 26 иллюстрируют началовизуального раскрытия, полное раскрытие и наилучшее раскрытие здания при движении по ул. Ленина с северо-запада по направлению к объекту наследия. Фотография 25 фиксирует начало визуального раскрытия здания со стороны ул. Карла Маркса при движении по ней с северо-запада. Фотографии 27, 28, 29 и 30 иллюстрируют начало визуального раскрытия здания с ул. Чапаева (возле дома № 17), частичное визуальное раскрытие от дома 5 по ул. Чапаева, полное визуальное раскрытие здания от угла одноэтажного корпуса д. 204Б по ул. Ленина, и наилучшее визуальное раскрытие здания от д. 1 по ул. Чапаева.

Точка 28 выбрана ориентиром для определения границы охранной зоны на этом участке. Фотографии 31, 32, 33 и 34 иллюстрируют начало визуального раскрытия здания с пер. Куйбышева (от пересечения с ул. 22 съезда КПСС), частичное визуальное раскрытие по пер. Куйбышева, от д. 7; полное визуальное раскрытие здания от д. 218 по ул. Ленина на его наилучшее раскрытие. Точка 31 выбрана ориентиром для границы охранной зоны на этом участке. Фотографии 35, 36, 37 и 38 иллюстрируют начало визуального раскрытия здания с ул. Ленина (от хозяйственного корпуса возле д.243), частичное визуальное раскрытие от д. 228 по ул. Ленина, полное визуальное раскрытие здания от д. 222 по ул. Ленина и наилучшее визуальное раскрытие здания от д. 220 по ул. Ленина. Точка 36 выбрана ориентиром для границы охранной зоны на этом участке.

Проведенное разработчиками проекта ландшафтно-визуальное исследование (анализ) выполнено в соответствии с правилами, утвержденными ГОСТом Р59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» (дата введения в действие 2021-01-01)» и правомерно.

Проектные предложения

В Томе 3 научно-проектной документации представлены все подготовительные материалы для осуществления проектных работ в виде схем и в текстовом описании (всего три). Проектные предложения границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска) XIX-XX вв.» Ленинского муниципального района Волгоградской области, а также требования к режимам использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон даны в виде схемы с условным обозначением всех необходимых данных (см. Приложение 3 «Кадастровая схема границ зон охраны ОКН регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.» Ленинского муниципального района Волгоградской области). При разработке проектных решений авторы взяли за основу исторические принципы формирования исследуемой территории: центральной части города Пришиб (многофункциональная общественно-деловая зона), определенной после проведения историко-культурных исследований и на основе ландшафтно-визуального анализа. Эксперты отмечают достоверность и правомерность сделанных авторами проектной документации проектных предложений.

Осуществленный разработчиками проекта в рамках данной работы ландшафтно-визуальный анализ для определения видовых раскрытий объектов культурного наследия как поставленных под государственную охрану, так и выявленных, находящихся в границах многофункциональной общественно-деловой зоны г.Ленинска (территория исследования) позволил авторам сделать вывод о необходимости формирования единой охранной зоны (ЕОЗ). Этот вывод способствует сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.», состоящего из трех объектов недвижимости, для каждого из которых были разработаны границы охранных зон, составившие вместе

единую охранную зону.

Для подосновы проектирования границ зон охраны выше названного ОКН разработчики проектной документации выбрали план исследуемой территории с кадастровыми сведениями по каждому из земельных участков, на которых располагаются здания и сооружения центральной части г. Ленинска (см. стр. 60 и Приложение 3).

Три основных объекта культурного наследия, входящих в ансамбль, расположены восточнее от границ ул. Ленина и как бы фланкируют застройку, стоящую по нечетной стороне этой главной (центральной) улицы г. Ленинска.

Граница единой охранной зоны начинаясь у д. 188 (южнее ул. Свердлова) проходит по четной - северо-западной, западной и юго-западной частям ул. Ленина; идет по красной линиям данной улицы, а потому улицы Красноармейская, Клары Цеткин, Фурманова, Чапаева и ул. 22 Съезда КПСС граница ЕОЗ отсекает. В границу единой охранной зоны включена проезжая часть пер. Куйбышева, вдоль которой отмечается визуальное восприятия ОКН «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.». Ул. Куйбышева, хотя и входит в границы ЕОЗ не по всей длине, а частично, но двумя своими сторонами – как четной, так и нечетной.

Далее граница ЕОЗ поднимается от пер. Куйбышева к главной площади города, быв. Базарной, в северо-западном направлении, вдоль красной линии застройки Базарной площади, т.е. по нечетной стороне ул. Ленина. Практически вся нечетная сторона ул. Ленина от исторических границ Базарной площади до ул. Уварова вошли в границы единой охранной зоны. В единую охранную зону были включены и фрагменты проезжей части улиц Комсомольской, Гагарина и Чапаева, исключая ул. Уварова, но, не затрагивая границ кадастровых участков застройки вдоль данных улиц.

В единую охранную зону, помимо проезжей части улицы Ленина, включены также земельные участки - территории зданий д.д. 186, 209.

Подробнее схема представлена в Приложении 3 с указанием кадастровых участков, вошедших в границы единой охранной зоны.

Режим использования земель в **границах единой охранной зоны** определен в соответствии с Национальным стандартом Российской Федерации «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации Проекта зон охраны. Общие требования» (ГОСТР 59124-2020, действует с 2021-01-01) и Федеральным законом РФ № 73-ФЗ от 26.07.2002 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Как уже отмечалось выше, «реперами» для уточнения границ зоны регулирования застройки, являются «архитектурные элементы» или объекты недвижимости, входящие в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (г. Ленинск), XIX-XX вв.». Внешние границы территории предлагаемой для установления зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности рассматриваемого Объекта культурного наследия определены в соответствии с выводами проведенного ландшафтно-визуального анализа. Самые удаленные точки внешней границы - это территории, где воздействие современной застройки с ее преобладающей над исторической застройкой высотой, не будет оказывать негативного влияния на восприятия и физическую

сохранность «архитектурных элементов» ансамбля.

Местоположение трех архитектурных элементов, составляющих ансамбль центра города Ленинска, определило характер режимов использования земель и хозяйственной деятельности внутри зоны регулирования застройки.

- Первый архитектурный элемент – объект недвижимости д. 233 по ул. Ленина «закрепляет» опорную застройку центра города и располагается на юго-востоке главной магистральной артерии города ул. Ленина.

- Второй архитектурный элемент – объект недвижимости д. 211 А по ул. Ленина «закрепляет» перспективу главной магистрали на ее выходе к северо-западным границам города.

- Третий архитектурный элемент занимает центральное положение между этими двумя «реперами» (ул. Комсомольская, д. 3), но по своему местоположению «выходит» с трассы следования городской магистрали немного на восток, в сторону Комсомольской ул., создавая особый курдонер, усложняющий композиционное восприятие данных архитектурных элементов, и в тоже время придающий этой композиции пространственную выразительность. Его местоположение снимает частичную «линейность» главной улицы (в этой части города), создавая на ней «объемность» и градостроительную значимость.

Застройка внутри кварталов разнообразна, наделенная архитектурными достоинствами и без них. Эта застройка формирует различное «обрамление» или градостроительную среду архитектурных элементов, составляющих ансамбль. В силу этого факта разработчики проекта поделили зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ на шесть зон: ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4, ЗРЗ-5, ЗРЗ-6 и зону охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ-1). Данные зоны отличаются не только величиной, но и характером режимом использования земель и градостроительных регламентов (см. стр. 40 Тома 2 Приложение 3).

Это позволит предотвратить бессистемную новую застройку и сохранить исторически сложившуюся среду в границах многофункциональной общественно-деловой зоны г. Ленинска и продолжить работу по выявлению объектов культурного наследия. Анализ материалов «Генерального плана г. Ленинск» и «Схемы Территориального Планирования Волгоградской области» показали, что «мероприятия» по развитию г. Ленинска также нацелены на сохранение его основных исторических планировочных характеристик - сложившей планировочной структуры с прямоугольной сеткой улиц и сложившегося общественно-делового центра города с основной осью по ул. Ленина.

Режимы использования земель и хозяйственной деятельности в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4, ЗРЗ-5, ЗРЗ-6) и **градостроительные регламенты** для каждой из поименованных в работе зон представлены в Приложении 7 к акту государственной историко-культурной экспертизы.

Историческое кладбище, некогда расположенное за границами поселения Пришиб, а сегодня вошедшее в состав центральной исторической части города уже более ста лет как превращен в городской парк с функцией мемориала. Проектировщики

определили территорию в границах современного парка как территорию зоны охраняемого природного ландшафта – ЗОПЛ.

Режим использования земель в границах ЗОПЛ прописаны в соответствии с нормативными документами «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» в ред. постановления Правительства РФ от 07.11

Утверждаемая часть проекта

В материалах настоящего Проекта используются термины и определения, соответствующие понятийному аппарату Федерального закона №ФЗ-73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 21 декабря 2021 года):

Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) - объекты недвижимого имущества со связанными с ними произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры.

Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью.

Охранная зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Единая охранная зона – (ЕОЗ) в целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны, единой, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)- территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Ансамбли - четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного,

дворцового, жилого, общественного, административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения, в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи; объекты археологического наследия.

Градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Режимы использования земель и земельных участков - ограничения градостроительной, хозяйственной и иной деятельности на земельных участках, установленные в целях исключения прямого или косвенного негативного воздействия на сохранность объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Локальный бассейн видимости - пространство между объектом обозрения и зрителем, ограниченное лучами видимости и границей оптимального визуального восприятия, на котором не должно быть преград визуальному (зрительному) восприятию Объекта. Это территория, в границах которой формируются все возможные виды на наблюдаемый объект (архитектурный ансамбль или доминанту).

Основная точка визуального восприятия (точка обзора) - общедоступное и признанное место, с которого открывается вид на объект культурного наследия.

Бассейн видимости - территории визуального восприятия объекта исследования

Историческая застройка - здания, строения, сооружения, не отнесенные к объектам культурного наследия, выявленным объектам культурного наследия, с момента создания которых прошло более сорока лет, которые обладают совокупностью архитектурно-художественных и объемно-пространственных качеств, формирующих вместе с другими элементами городского ландшафта историческую городскую среду.

Историко-культурный опорный план - чертёж, выполненный на геоподоснове и обобщающий результаты историко-архивных и натурных исследований, на котором графически зафиксированы этапы исторического развития территории. Объединяет в себе в зависимости от характера объекта культурного наследия и градостроительной ситуации историко-архитектурный, историко-градостроительный, историко-археологический и историко-ландшафтный опорные планы.

Нейтрализация зданий и сооружений - наименее затратный способ ликвидации или смягчения отрицательного влияния диссонирующего объекта реализуемый в рамках текущего ремонта и благоустройства территории за счет покраски объекта скрывающими его цветами, расчленяющими фасад ; посадка около объекта экранирующих зеленых насаждений, постройки скрывающих объект или уменьшающих отрицательный эффект зданий, постройка специальных искусственных экранов типа забора, скрывающих объект.

Описание границ единой охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.» см. в Приложении 4-а к данному акту государственной историко-культурной экспертизы.

Описание границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.» см. в Приложении 4-б к данному акту

государственной историко-культурной экспертизы.

Описание границ зоны охраняемого природного наследия объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска), XIX-XX вв.» см. в Приложении 4-в, к данному акту государственной историко-культурной экспертизы.

Координаты поворотных точек территорий зон охраны не прилагаются к акту государственной историко-культурной экспертизы

IV. 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 № 73-ФЗ (ред. от 03.08.2018) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 03.07.2016) «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Постановление 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»;
- Постановление Волгоградской областной Думы от 05.06.1997 № 62/706 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Волгоградской области»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 04.02.2010 № 42 «Об утверждении Порядка ведения государственного кадастра недвижимости».
- ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» (дата введения в действие 2021-01-01)»;
- «Методические рекомендации. Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест». МК РСФСР, объединение «Росреставрация». Москва, 1990;
- Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015. № 972 (с изменениями от 20.10.2021).

V. Обоснования выводов историко-культурной экспертизы

Представленная на экспертизу научно-исследовательская проектная

документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (г. Ленинск), XIX-XX вв.» в части установления границ территорий зон охраны данного объекта культурного наследия (единая охранная зона, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах исследуемой территории **по составу и содержанию отвечает требованиям**, предъявляемым «Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, и ГОСТ Р59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» (дата введения в действие 2021-01-01)».

Предложения по установлению границ территории объекта культурного наследия регионального значения выполнены на основании исторических и натурных исследований, анализа сохранности композиционных и планировочных связей между элементами ансамбля.

Показатели и характеристики, отражающие требования и ограничения градостроительного регламента, установлены для каждого отдельного из шести регламентных участков зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в соответствии с его местоположением в планировочной структуре центральной части г. Ленинска. Градорегламенты определены на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа, отражающих не только значимость рассматриваемого объекта культурного наследия регионального значения для композиционной целостности центральной части г. Ленинска, но и ценность и сохранность объектов историко-градостроительной среды: степени сохранности исторической застройки; степени ее влияния на визуальное восприятие объекта культурного наследия, типологии композиционных решений элементов застройки, расположенных на территории исторических домовладений, в том числе и особенности их (элементов) объемно-пространственного и планировочного решения, функционального использования, архитектурно-художественного, стилового и колористического восприятия фасадов, процента застройки участка, процента озеленения на участке владения, приемов озеленения и благоустройства.

VI. Выводы экспертизы

На основании проведенных самостоятельно исследований территории проектирования – центральная часть г. Ленинска (г. Пришиб) и осуществленной экспертной комиссией историко-культурной экспертизы представленной проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришибы (г. Ленинска), XIX-XX вв.», эксперты делают вывод о соответствии **(положительное заключение)** установления границ территорий архитектурных элементов, составляющих объект культурного

наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришибы (г. Ленинска), XIX-XX вв.»; границ единой охранной зоны, границ регламентных участком зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, границ зоны охраняемого природного ландшафта, а также режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам на территории единой охранной зоны; на территориях регламентных участков зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности; на территории зоны охраняемого природного ландшафта, нормативным и законодательным актам Российской Федерации в области сохранения объектов культурного наследия.

Председатель экспертной комиссии

Т.П.Кудрявцева

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Ш.М.Хаутиев

Член экспертной комиссии

Л.М.Варюхина

Перечень приложений:

Приложение 1. Историко-культурный опорный план. М 1:2000.

Приложение 2. Ландшафтно-визуальный анализ объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (г. Ленинска), XIX-XX вв.». Схема фотофиксации.

Приложение 3. Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (г. Ленинска), XIX-XX вв.».

Приложение 4. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах единой охранной зоны.

Приложение 5. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах регламентных участков зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Приложение 6. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта.

Историко-культурный опорный план

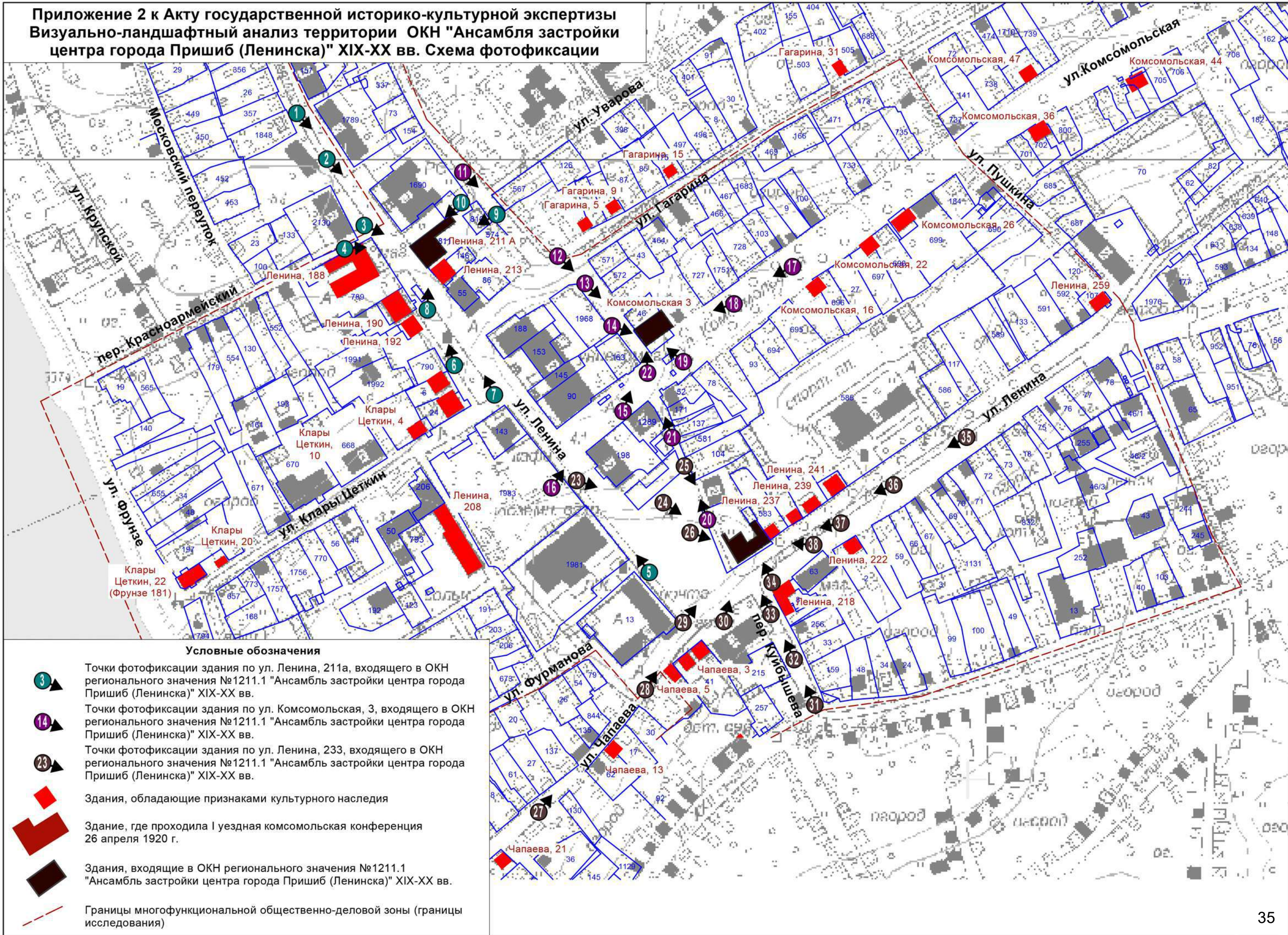
Условные обозначения

- Граница многофункциональной общественно-деловой зоны (границы исследования)
- Территория первоначального Пришибинского поселения 1720-1820-х гг.
- Территория, застроенная при расширении села Пришиб в 1830-1860 гг.
- Важнейшие улицы поселения (с XIX в.)
- Улицы, сформировавшиеся в XIX в.
- Улицы, сформировавшиеся в XX в.
- Территория первого кладбища (1774 - 1830 гг.)
- Территория первой базарной и ярмарочной площади (1774 - 1830 гг.)
- Здание, где проходила I уездная комсомольская конференция 26 апреля 1920 г.
- Здания, входящие в ОКН регионального значения № 1211.1 "Ансамбль центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв.
- Названия улиц
- Здания, обладающие признаками культурного наследия
- Здания фоновой (нейтральной) застройки
- Здания диссонансной (дисгармоничной) застройки
- Здания современной застройки, адаптированные к характеру исторической градостроительной среды
- Здания-доминанты и акцентные здания
- Места утраченных ценных объектов
- Братские могилы и захоронения
- Монументы
- Мемориальные стенды со сменной экспозицией



г. Ленинск
Волгоградской области
1:2000

**Приложение 2 к Акту государственной историко-культурной экспертизы
Визуально-ландшафтный анализ территории ОКН "Ансамбля застройки
центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. Схема фотофиксации**



Визуально-ландшафтный анализ территории ОКН "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. Фотофиксация



Фото 1. Начало визуального раскрытия здания по ул. Ленина, 211а (дом купца Коновалова), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-западного направления улицы Ленина



Фото 2. Полное визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 211а (дом купца Коновалова), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-западного направления улицы Ленина



Фото 3. Наилучшее визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 211а (дом купца Коновалова), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с пересечения Красноармейского Переулка и улицы Ленина



Фото 4. Начало визуального раскрытия здания по ул. Ленина, 211а (дом купца Коновалова), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-западного направления Красноармейского переуллка



Фото 5. Начало визуального раскрытия здания по ул. Ленина, 211а (дом купца Коновалова), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-восточного направления улицы Ленина

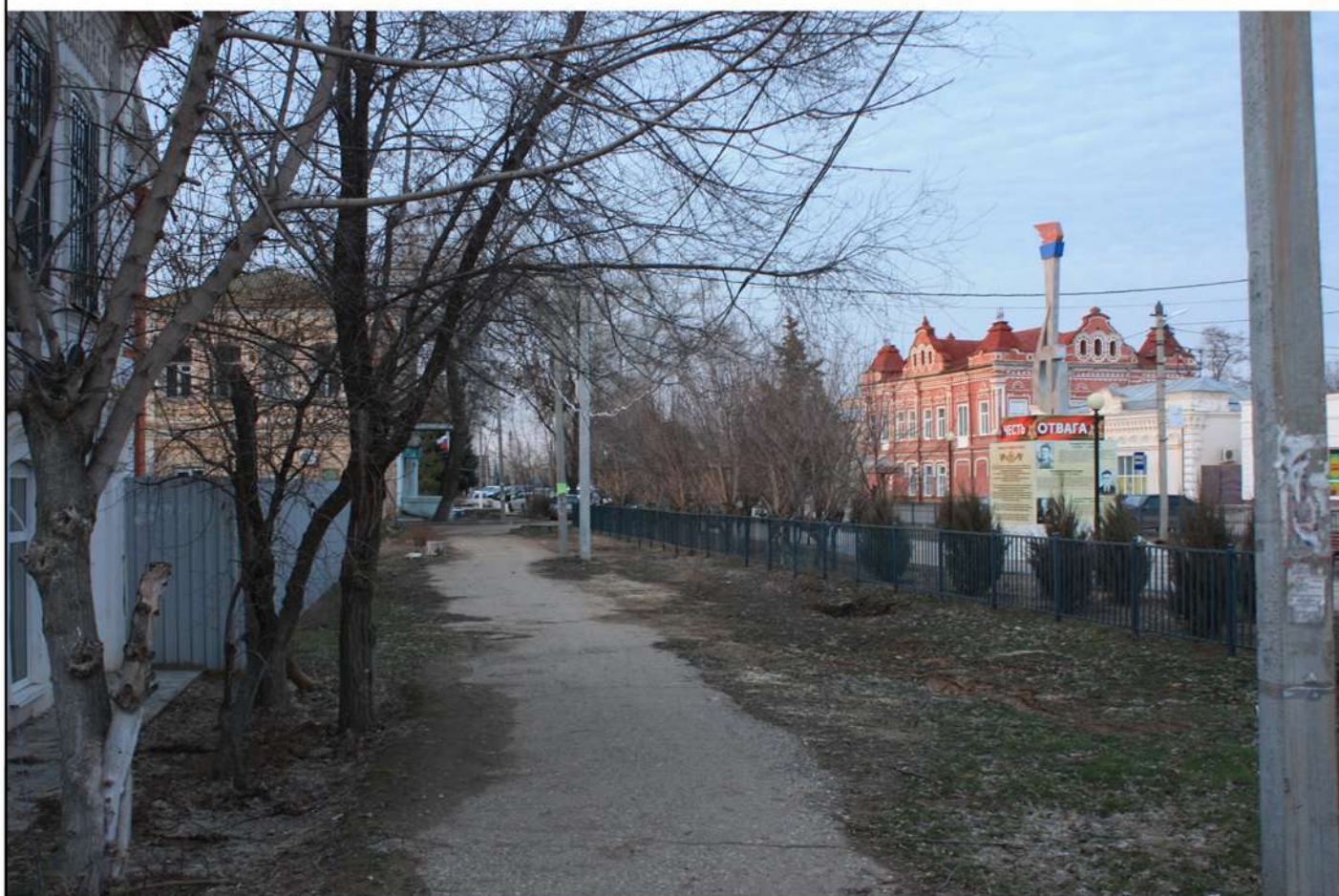


Фото 6. Полное визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 211а (дом купца Коновалова), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-восточного направления улицы Ленина



Фото 7. Полное визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 211а (дом купца Коновалова), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-восточного направления улицы Ленина



Фото 8. Наилучшее визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 211а (дом купца Коновалова), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-восточного направления улицы Ленина



Фото 9. Наилучшее визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 211а (дом купца Коновалова), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. со стороны ул. Карла Маркса



Фото 10. Наилучшее визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 211а (дом купца Коновалова), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-восточного направления улицы Уварова



Фото 11. Начало визуального раскрытия здания по ул. Комсомольская, 3 (здание банка), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-западного направления улицы Карла Маркса



Фото 12. Частичное визуальное раскрытие здания по ул. Комсомольская, 3 (здание банка), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-западного направления улицы Карла Маркса



Фото 13. Полное визуальное раскрытие здания по ул. Комсомольская, 3 (здание банка), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-западного направления улицы Карла Маркса



Фото 14. Наилучшее визуальное раскрытие здания по ул. Комсомольская, 3 (здание банка), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-западного направления улицы Карла Маркса



Фото 15. Наилучшее визуальное раскрытие здания по ул. Комсомольская, 3 (здание банка), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-западного направления улицы Комсомольской

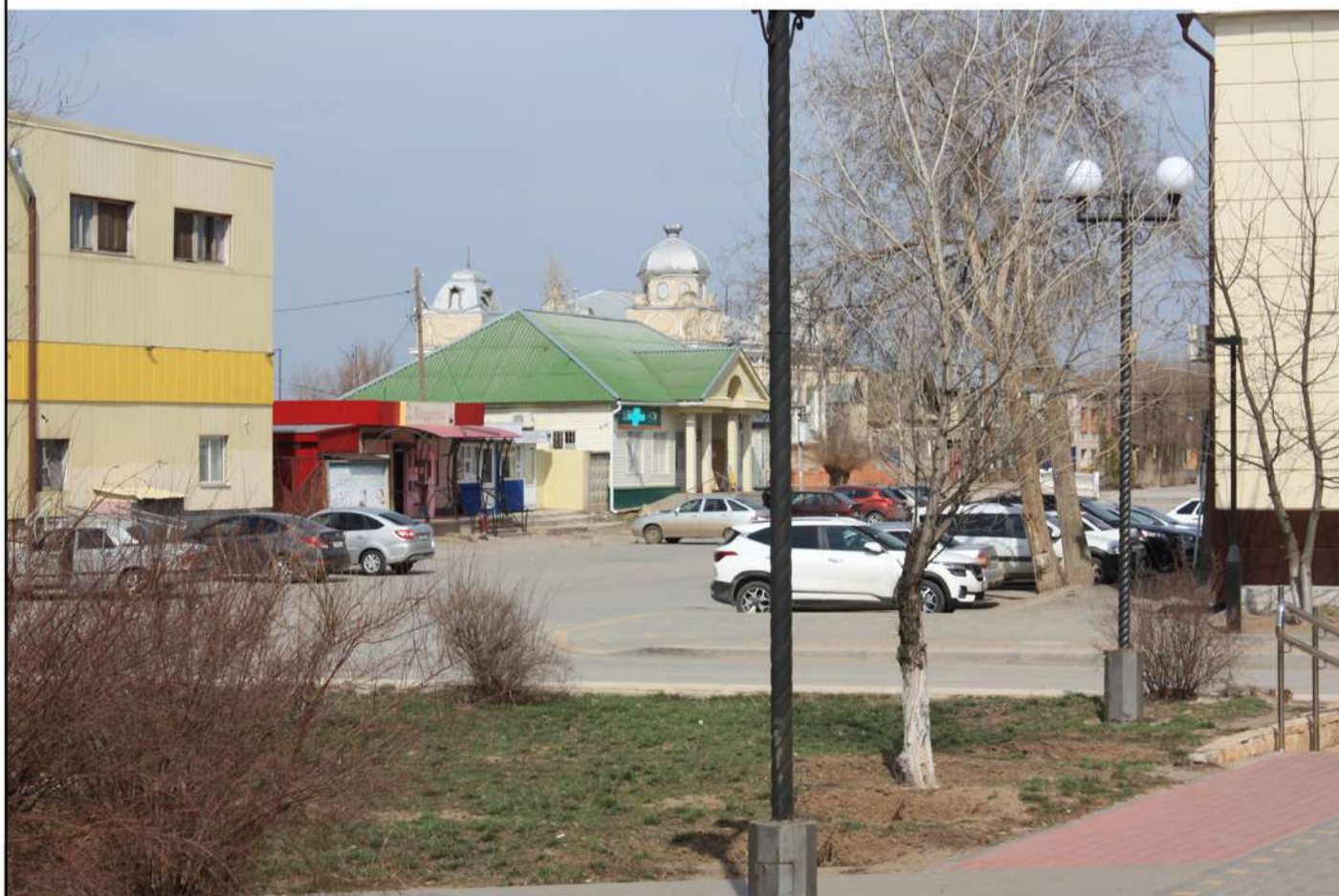


Фото 16. Начало визуального раскрытия здания по ул. Комсомольская, 3 (здание банка), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. со стороны Городского парка



Фото 17. Начало визуального раскрытия здания по ул. Комсомольская, 3 (здание банка), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-восточного направления улицы Комсомольской



Фото 18. Полное визуальное раскрытие здания по ул. Комсомольская, 3 (здание банка), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-восточного направления улицы Комсомольская, 3



Фото 19. Наилучшее визуальное раскрытие здания по ул. Комсомольская, 3 (здание банка), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. со стороны ул. Комсомольской



Фото 20. Начало визуального раскрытия здания по ул. Комсомольская, 3 (здание банка), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-восточного направления улицы Карла Маркса



Фото 21. Полное визуальное раскрытие здания по ул. Комсомольская, 3 (здание банка), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-восточного направления улицы Карла Маркса



Фото 22. Наилучшее визуальное раскрытие здания по ул. Комсомольская, 3 (здание банка), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-восточного направления улицы Карла Маркса



Фото 23. Начало визуального раскрытия здания по ул. Ленина, 233 (дом купца Конякина), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-западного направления улицы Ленина

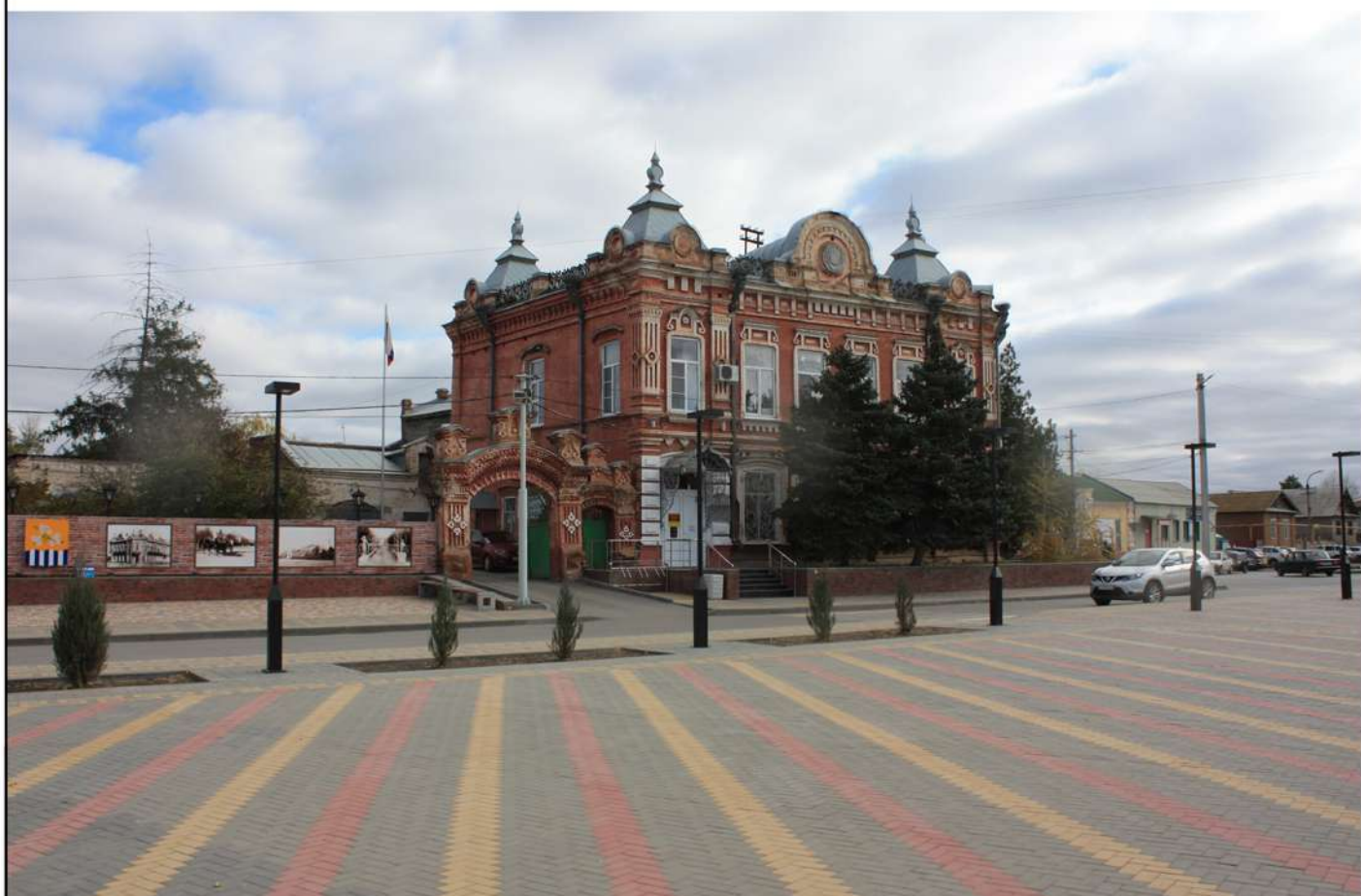


Фото 24. Полное визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 233 (дом купца Конякина), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-западного направления улицы Ленина



Фото 25. Начало визуального раскрытия здания по ул. Ленина, 233 (дом купца Конякина), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-западного направления улицы Карла Маркса

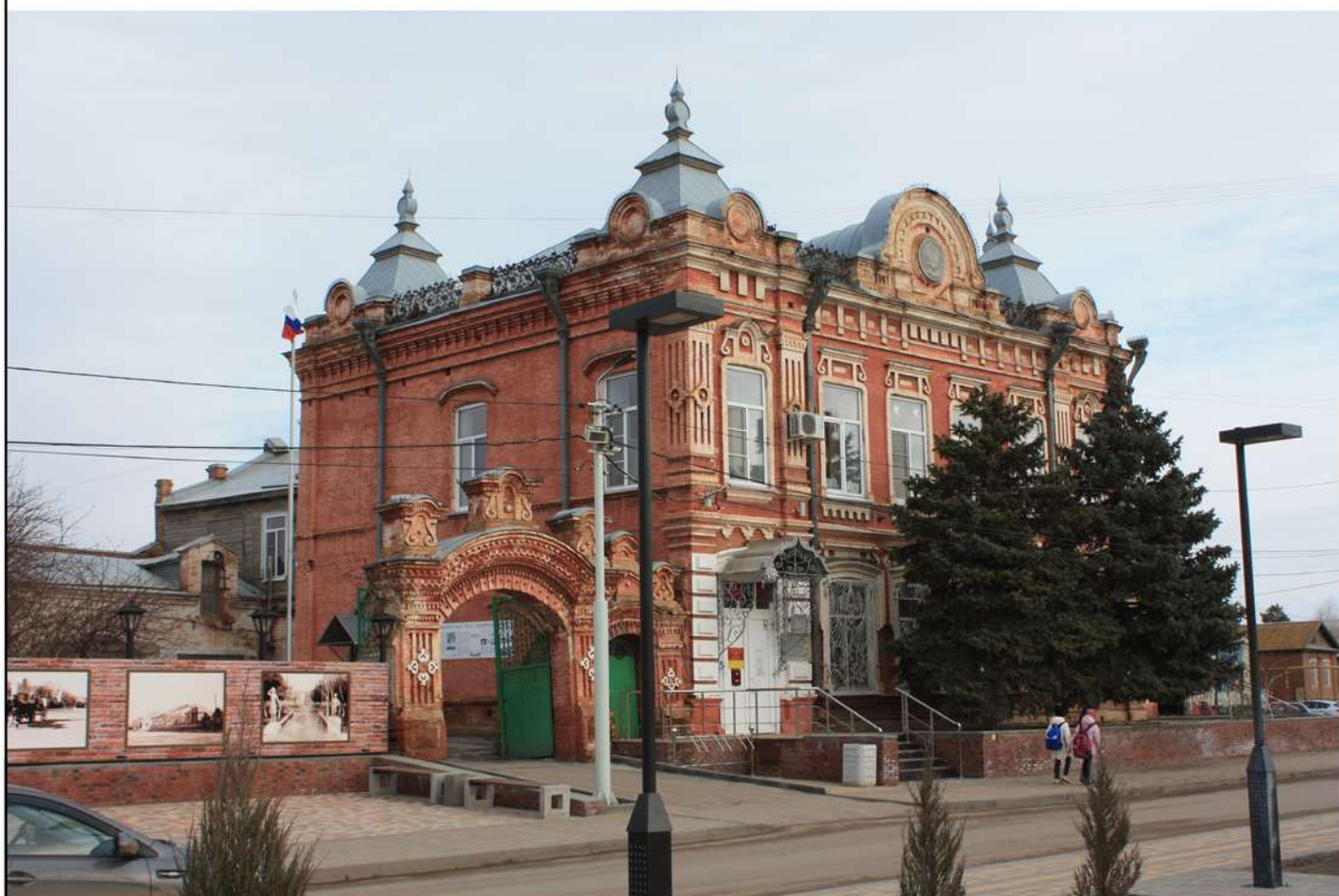


Фото 26. Наилучшее визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 233 (дом купца Конякина), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-западного направления ул. Ленина



Фото 27. Начало визуального раскрытия здания по ул. Ленина, 233 (дом купца Конякина), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-западного направления улицы Чапаева



Фото 28. Частичное визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 233 (дом купца Конякина), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-западного направления улицы Чапаева

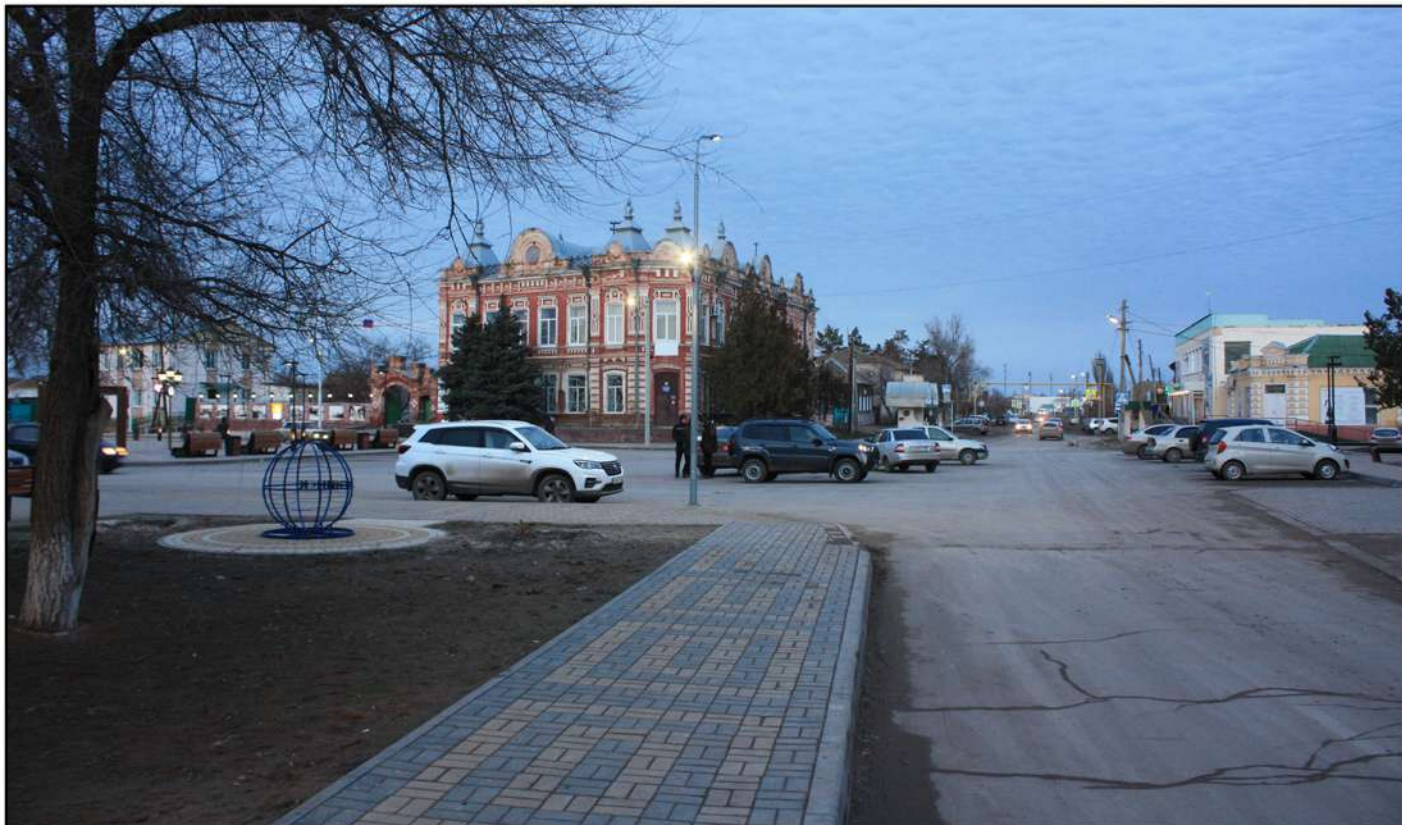


Фото 29. Полное визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 233 (дом купца Конякина), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-западного направления улицы Чапаева



Фото 30. Наилучшее визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 233 (дом купца Конякина), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-западного направления улицы Чапаева



Фото 31. Начало визуального раскрытия здания по ул. Ленина, 233 (дом купца Конякина), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-восточного направления переулка Куйбышева



Фото 32. Частичное визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 233 (дом купца Конякина), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-восточного направления переулка Куйбышева



Фото 33. Полное визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 233 (дом купца Конякина), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-восточного направления переуллка Куйбышева



Фото 34. Наилучшее визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 233 (дом купца Конякина), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с юго-восточного направления переуллка Куйбышева



Фото 35. Начало визуального раскрытия здания по ул. Ленина, 233 (дом купца Конякина), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-восточного направления улицы Ленина



Фото 36. Частичное визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 233 (дом купца Конякина), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-восточного направления улицы Ленина



Фото 37. Полное визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 233 (дом купца Конякина), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-восточного направления улицы Ленина



Фото 38. Наилучшее визуальное раскрытие здания по ул. Ленина, 233 (дом купца Конякина), входящего в состав "Ансамбля застройки центра города Пришиб (Ленинска)" XIX-XX вв. с северо-восточного направления улицы Ленина

Чертеж местоположения объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (Ленинска)» XIX-XXвв. в г.Ленинске Ленинского муниципального района Волгоградской области

Условные обозначения

**Здания, входящие в ОКН
регионального значения № 1211.1
"Ансамбль центра города Пришиб
(Ленинска)" XIX-XX вв.**

- 1 2-этажное здание по ул. Ленина 233.
Дом купца Конякина.
Возведено в 1912 г.
- 2 2-этажное здание по ул. Ленина 211 А.
Дом купца Коновалова.
Возведено в 1911 г.
- 3 1-этажное здание по ул. Комсомольская 3.
Здание банка.
Возведено в 1907 г.

 Здание, где проходила I уездная комсомольская конференция 26 апреля 1920 г.

ул. К.Цеткин

Названия улиц

Чертеж объекта культурного наследия
регионального значения «Ансамбль застройки
центра города Пришиб (Ленинска)» XIX-XXвв.
в г.Ленинске Ленинского муниципального района
Волгоградской области с кадастровыми участками

Условные обозначения

Здания, входящие в ОКН
регионального значения № 1211.1
"Ансамбль центра города Пришиб
(Ленинска)" XIX-XX вв.

- 1 2-этажное здание по ул. Ленина 233.
Дом купца Конякина.
Возведено в 1912 г.
- 2 2-этажное здание по ул. Ленина 211 А.
Дом купца Коновалова.
Возведено в 1911 г.
- 3 1-этажное здание по ул. Комсомольская 3.
Здание банка.
Возведено в 1907 г.

Территория памятника - ОКН
регионального значения № 1211.1
"Ансамбль центра города Пришиб
(Ленинска)" XIX-XX вв.

 Здание, где проходила I уездная комсомольская конференция 26 апреля 1920 г.

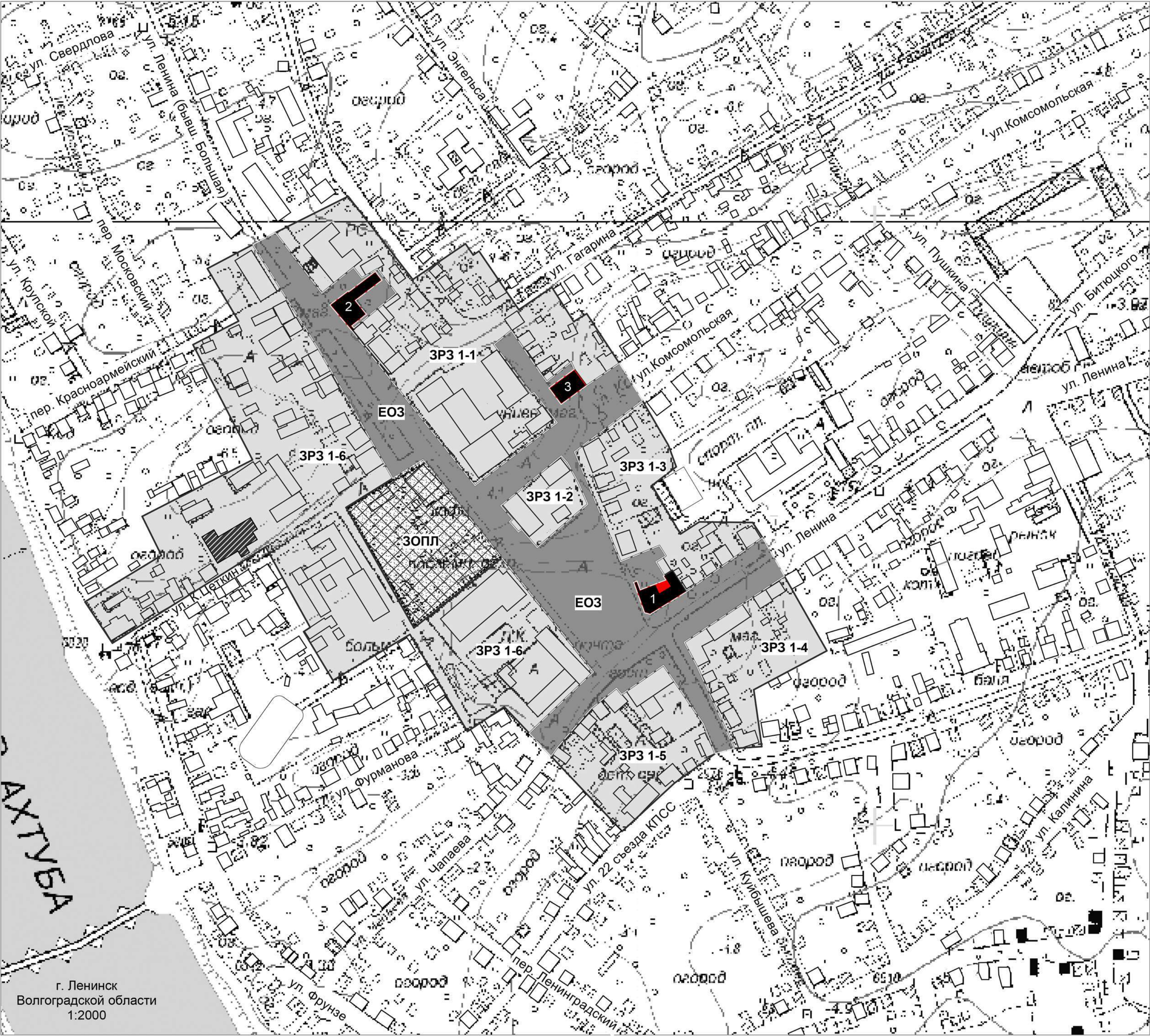
Границы кадастровых участков с номерами

Названия улиц

Чертеж границ зон охраны
объекта культурного наследия
регионального значения «Ансамбль застройки
центра города Пришиб (Ленинска)» XIX-XX вв.
в г.Ленинске Ленинского муниципального района
Волгоградской области

Условные обозначения

-  Здания, входящие в ОКН
регионального значения № 1211.1
"Ансамбль центра города Пришиб
(Ленинска)" XIX-XX вв.
- 1 2-этажное здание по ул. Ленина 233.
Дом купца Конякина.
Возведено в 1912 г.
- 2 2-этажное здание по ул. Ленина 211 А.
Дом купца Коновалова.
Возведено в 1911 г.
- 3 1-этажное здание по ул. Комсомольская 3.
Здание банка.
Возведено в 1907 г.
-  Территория памятника - ОКН
регионального значения № 1211.1
"Ансамбль центра города Пришиб
(Ленинска)" XIX-XX вв.
-  Здание, где проходила I уездная
комсомольская конференция 26
апреля 1920 г.
- Граница территории единой охранной зоны ЕОЗ
ОКН регионального значения № 1211.1
"Ансамбль центра города Пришиб
(Ленинска)" XIX-XX вв.
- Территория единой охранной зоны ЕОЗ
ОКН регионального значения № 1211.1
"Ансамбль центра города Пришиб
(Ленинска)" XIX-XX вв.
- Границы территорий зон регулирования застройки
ЗРЗ 1.1 - ЗРЗ 1.6
- Территории зон регулирования застройки
- Границы территории зоны охраняемого
природного ландшафта ЗОПЛ
- Территория зоны охраняемого
природного ландшафта ЗОПЛ
-  Названия улиц



Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах единой охранной зоны (ЕОЗ).

Запрещается:

1. Строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);
2. Ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;
3. Ограничение хозяйственной деятельности, нарушающей целостность объектов культурного наследия и создающая угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения;
4. Изменение исторически сложившегося композиционно-пространственного типа застройки, архитектурных характеристик главных фасадов ценных элементов исторической застройки, характера кровельных завершений, соотношения застроенных и открытых пространств;
5. Необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);
6. Обеспечение визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение и восстановление сложившегося в природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств;
7. Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности охраняемого природного ландшафта;
8. Устройство сплошных ограждений высотой более 1,5 м, за исключением традиционных;
9. Размещение телекоммуникационных вышек, антенных мачт, труб котельных, рекламных конструкций, вывесок, указателей, превышающих параметры, установленные дизайн-кодом;
10. Несанкционированное озеленение;
11. Изменение существующего рельефа;
12. Размещение рекламных конструкций большого формата: пиллар, билбордов;

13. Организация необорудованных мест для сбора мусора;
14. Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

На территории единой охранной зоны объекта культурного наследия разрешается:

1. Сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды, в том числе всех исторически ценных градоформирующих объектов;
2. Возведение некапитальных (временных) объектов благоустройства и обслуживания, инженерной инфраструктуры для проведения работ, направленных на сохранение объектов культурного наследия;
3. Размещение объектов инженерной инфраструктуры, прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций, необходимых для функционирования существующей застройки, с последующей рекультивацией нарушенных участков;
4. Выполнение земляных, строительных, мелиоративных и других хозяйственных работ, направленных на обеспечение функционирования объектов, находящихся в границах охранной зоны (единой охранной зоны);
5. Благоустройство территории: установка навесов, малых архитектурных форм, информационных указателей, рекламных конструкций с площадью информационного поля не более 2,0 кв. метра и минимальным расстоянием между отдельно стоящими наземными конструкциями 20,0 метров, располагаемых вне зоны восприятия объектов культурного наследия;
6. Сохранение ценных объектов историко-градостроительной среды, их объемно-пространственного решения и архитектурного решения фасадов;
7. Реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства без увеличения их объемно-пространственных параметров;
8. Оптимизация архитектурного решения диссонирующих объектов капитального строительства;
9. Разборка диссонирующих объектов и объектов, не имеющих историко-культурной ценности, без нового строительства;
10. Использование подземного пространства с применением мероприятий по сохранению и защите объектов культурного наследия, а также зданий и сооружений, формирующих историко-градостроительную среду от динамических нагрузок;
11. Сохранение и преемственное развитие существующего озеленения;
12. Проведение работ по благоустройству и озеленению территории с учетом сохранения визуальных раскрытий на объекты культурного наследия и фрагменты ценной историко-градостроительной среды;
13. Фиксация красных линий и исторических границ домовладений элементами благоустройства;
14. Установка временных элементов информационно-декоративного оформления, включая праздничное (в том числе флаговые композиции), временных строительных ограждающих конструкций;

15. Размещение рекламных конструкций малого формата, конструктивно связанных с остановочными пунктами общественного транспорта, указателей с рекламными модулями, скамеек с рекламными модулями, афишных стендов, тумб.
16. Обеспечение пожарной безопасности объектов культурного наследия и их защиты от динамических нагрузок.

предусматривается:

- обязательное сохранение сложившейся планировочной системы улиц, переулков, тупиков;
- сохранение визуального восприятия объектов культурного наследия с главных точек обзора как удаленных, так и ближних;
- сохранение визуально-композиционной связи объектов культурного наследия с окружающей историко-градостроительной и природной средой;
- проведение работ по регенерации историко-культурного и природного ландшафтов в границе зоны;
- проведение работ по благоустройству территории и использование территории в рекреационных целях - устройство пешеходных дорожек и видовых площадок.

Требования к градостроительным регламентам при проведении мероприятий в режиме регенерации определяются в соответствии с материалами историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа для каждого отдельного случая. Проектная документация разрабатывается на каждый объект регенерации.

Для регламентного участка №1 (ЗРЗ-1) – включающего несколько административных зданий, частную застройку по ул.Карла Маркса, ул.Гагарина, ул.Комсомольская.

Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть) – не устанавливается.

Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка – 40 %.

Максимальная высота застройки от существующего уровня земли (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка – 8,5 м.

Особые требования к градостроительным регламентам в границах регламентного участка включают сохранение и развитие существующего озеленения с использованием традиционных кустарниковых и/или древесных пород с контролируемой кроной, а также цветочного оформления, сохранение перепада высотных отметок сложившегося рельефа.

Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка нет.

Назначенные проектом на регламентный участок № 1 режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам, по мнению экспертов, соответствуют требованиям в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Запрещается:

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

1. Ограничение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
2. Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
3. Сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
4. Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;

5. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и объекты историко-градостроительной среды;
6. Установка ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
7. Вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
8. Размещение рекламных конструкций большого формата - билбордов, пиллар;
9. Организация необорудованных мест для сбора мусора.
10. Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Разрешается:

1. Для объекта капитального строительства, расположенного в границах регламентных участков предусматривается капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения, сохранение архитектурно-художественного решения фасадов с восстановлением утраченных элементов декора главного фасада;
2. Сохранение исторической планировочной структуры, в том числе сохранившихся исторических границ владений, исторических линий застройки улиц;
3. Воссоздание утраченных объектов культурного наследия;
4. Ремонт, капитальный ремонт и реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся объектами культурного наследия (за исключением реконструкции в части изменения объемных и высотных параметров зданий, строений, сооружений), в пределах существующих высотных и объемных параметров или предельных параметров таких объектов, установленных для зоны регулирования застройки;
5. Сохранение объектов историко-градостроительной среды, их капитальный ремонт и реконструкция в пределах утвержденных градостроительных регламентов; восстановление утраченных элементов историко-градостроительной среды, в том числе фасадов исторических зданий, а также строительство, капитальный ремонт и модернизация систем инженерного обеспечения;
6. Восстановление или докомпоновка традиционного объемно-композиционного типа застройки методом нового и/или компенсационного строительства в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию историко-градостроительной среды, в соответствии с утвержденными градостроительными регламентами;
7. Снос зданий и сооружений, не являющихся объектами культурного наследия (стоящими под государственной охраной и выявленными объектами

- культурного наследия), и не отнесенных к зданиям, строениям, сооружениям историко-культурной среды;
8. Реконструкция или разборка объектов историко-градостроительной среды при отсутствии историко-культурной ценности и/или по факту их аварийного/неудовлетворительного технического состояния;
 9. Обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
 10. Сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
 11. Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;
 12. Максимальная высота застройки от существующего уровня земли (объектов капитального строительства) до конька крыши в границах регламентного участка – **8,5 м**;
 13. Прокладка, реконструкция, ремонт и капитальный ремонт существующих наземных и надземных инженерных сетей с их прокладкой в подземные трассы, установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения, с последующим благоустройством территории и рекультивацией нарушенных земель;
 14. Устройство сквозных ограждений высотой не более 2,0 м;
 15. Проведение мероприятий по нейтрализации визуального восприятия диссонирующих объектов, негативно влияющих на образные характеристики и восприятие объектов культурного наследия, стоящих под государственной охраной и выявленных объектов культурного наследия: демонтаж, реконструкция с изменением архитектурного облика: окраска фасадов, маскировочные мероприятия методом озеленения дворовых территорий, посадки высокоствольных деревьев);
 16. Проведение работ по благоустройству и озеленению включая разрежение зарослей неценных пород деревьев и кустарников, уменьшение высоты крон или удаление высокоствольных пород деревьев, препятствующих восприятию объектов культурного наследия в зонах основных видовых раскрытий.
 17. Проведение санитарных рубок, рубок ухода, а также ландшафтных рубок древесно-кустарниковой растительности;
 18. Благоустройство и озеленение с использованием элементов, не нарушающих визуального восприятия объектов культурного наследия; установка элементов благоустройства территории (скамьи, урны, цветочницы, мемориальные сооружения, скульптуры, фонтаны);
 19. Установка рекламных конструкций малого формата, указатели с рекламными модулями, афишные стенды;

20. Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Для регламентного участка №2 (ЗРЗ-2) – включающего административные здания, хозяйственный корпус в границах улиц Ленина, Карла Маркса и хозяйственным проездом.

Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть) – не устанавливается.

Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка – 15 %.

Максимальная высота застройки от существующего уровня земли (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка – 8,0 м.

Особые требования к градостроительным регламентам в границах регламентного участка включают сохранение линии застройки переулка Чернышевского, сохранение и развитие существующего озеленения с использованием традиционных кустарниковых и/или древесных пород с контролируемой кроной, а также цветочного оформления, сохранение перепада высотных отметок сложившегося рельефа.

Для объекта капитального строительства, расположенного в границах регламентного участка, отнесенного к исторически ценным градоформирующим объектам, по адресу: предусматривается капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения, реконструкция в существующих габаритах, сохранение архитектурно-художественного решения фасадов.

Зоны возможного размещения объектов капитального строительства в границах регламентного участка нет.

Назначенные проектом на регламентный участок ЗРЗ-2 режимы использования земель, требования к градостроительным регламентам, по мнению экспертов, соответствуют требованиям в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Запрещается:

1. Хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объектов культурного наследия и создающая угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения;
2. Ограничение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
3. Ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
4. Сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

5. Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;
6. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и объекты историко-градостроительной среды;
7. Установка ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
8. Вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
9. Размещение рекламных конструкций большого формата - билбордов, пиллар;
10. Организация необорудованных мест для сбора мусора.
11. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и объекты историко-градостроительной среды;
12. Установка ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
13. Вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
14. Размещение рекламных конструкций большого формата - билбордов, пиллар;
15. Организация необорудованных мест для сбора мусора;
16. Иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Разрешается:

1. Для объекта капитального строительства, расположенного в границах регламентных участков предусматривается капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения, сохранение архитектурно-художественного решения фасадов с восстановлением утраченных элементов декора главного фасада;
2. Реконструкция или разборка объектов историко-градостроительной среды при отсутствии историко-культурной ценности и/или по факту их аварийного/неудовлетворительного технического состояния;
3. Сохранение объектов историко-градостроительной среды, их капитальный ремонт и реконструкция в пределах утвержденных градостроительных регламентов; восстановление утраченных элементов историко-градостроительной среды, в том числе фасадов исторических зданий, а также строительство, капитальный ремонт и модернизация систем инженерного обеспечения;
4. Восстановление или докомпоновка традиционного объемно-композиционного типа застройки методом нового и/или компенсационного строительства в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию историко-

градостроительной среды, в соответствии с утвержденными градостроительными регламентами;

5. Снос зданий и сооружений, не являющихся объектами культурного наследия (стоящими под государственной охраной и выявленными объектами культурного наследия), и не отнесенных к зданиям, строениям, сооружениям историко-культурной среды;
6. Максимальная высота застройки от существующего уровня земли (объектов капитального строительства) до конька крыши в границах регламентного участка – **8,0 м**;
7. Прокладка, реконструкция, ремонт и капитальный ремонт существующих наземных и надземных инженерных сетей с их прокладкой в подземные трассы, установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения, с последующим благоустройством территории и рекультивацией нарушенных земель;
8. Устройство сквозных ограждений высотой не более 2,0 м;
9. Проведение санитарных рубок, рубок ухода, а также ландшафтных рубок древесно-кустарниковой растительности;
10. Благоустройство и озеленение с использованием элементов, не нарушающих визуального восприятия объектов культурного наследия; установка элементов благоустройства территории (скамьи, урны, цветочницы, мемориальные сооружения, скульптуры, фонтаны);

Для регламентного участка №3 (ЗРЗ-З), включающего в себя административные и жилые здания в границах улиц Ленина, Комсомольская.

Максимальный процент застройки в границах регламентного участка (наземная часть) – 55 %.

Минимальный процент площади озеленения в границах регламентного участка – 10 %.

Максимальная высота застройки от существующего уровня земли (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка – 9,0 м.

Особые требования к градостроительным регламентам в границах регламентного участка включают сохранение линии застройки, сохранение и развитие существующего озеленения с использованием традиционных кустарниковых и/или древесных пород с контролируемой кроной, а также цветочного оформления, сохранение перепада высотных отметок сложившегося рельефа.

Для объектов капитального строительства, расположенных в границах регламентного участка, отнесенных к объектам историко-градостроительной среды, по адресу: ул.Ленина, 235, 237, 239, 241 предусматривается капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения, реконструкция в существующих габаритах.

Для объекта капитального строительства, расположенного в границах регламентного участка, отнесенного к объектам историко-градостроительной среды, по адресу: пер. Чернышевского, д. 2, допускается реконструкция или разборка по факту отсутствия историко-культурной ценности и/или аварийного/неудовлетворительного

технического состояния с последующим строительством в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию исторической среды, в соответствии с параметрами градостроительного регламента, определенными на основе историко-культурных исследований и выводов визуально-ландшафтного анализа.

Запрещается:

1. Хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объектов культурного наследия и создающая угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения;
2. Максимальная высота застройки от существующего уровня земли (объектов капитального строительства) до конька крыши в границах регламентных участков – **9,0 м**;
3. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и объекты историко-градостроительной среды;
4. Установка ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
5. Вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
6. Размещение рекламных конструкций большого формата - билбордов, пиллар;
7. Организация необорудованных мест для сбора мусора.

Разрешается:

1. Для объекта капитального строительства, расположенного в границах регламентных участков предусматривается капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения, сохранение архитектурно-художественного решения фасадов с восстановлением утраченных элементов декора главного фасада;
2. Сохранение объектов историко-градостроительной среды, их капитальный ремонт и реконструкция в пределах утвержденных градостроительных регламентов; восстановление утраченных элементов историко-градостроительной среды, в том числе фасадов исторических зданий, а также строительство, капитальный ремонт и модернизация систем инженерного обеспечения;
3. Восстановление или докомпоновка традиционного объемно-композиционного типа застройки методом нового и/или компенсационного строительства в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию историко-градостроительной среды, в соответствии с утвержденными градостроительными регламентами;
4. Снос зданий и сооружений, не являющихся объектами культурного наследия (стоящими под государственной охраной и выявленными объектами

- культурного наследия), и не отнесенных к зданиям, строениям, сооружениям историко-культурной среды;
5. Изменение высотных характеристик отдельных зданий, расположенных на внутриквартальной территории (не превышающих предельных параметров, устанавливаемых для конкретной зоны);
 6. Реконструкция или разборка объектов историко-градостроительной среды при отсутствии историко-культурной ценности и/или по факту их аварийного/неудовлетворительного технического состояния;
 7. Максимальная высота застройки от существующего уровня земли (объектов капитального строительства) в границах регламентного участка – **9,5 м**;
 8. Выполнение строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объектов, расположенных в границах зоны, прокладка инженерных сетей при условии восстановления исторического облика улиц, переулков, дворовых территорий;
 9. Проведение мероприятий по нейтрализации визуального восприятия диссонирующих объектов, негативно влияющих на образные характеристики и восприятие объектов культурного наследия, стоящих под государственной охраной и выявленных объектов культурного наследия: демонтаж, реконструкция с изменением архитектурного облика: окраска фасадов, маскировочные мероприятия методом озеленения дворовых территорий, посадки высокоствольных деревьев);
 - 10.- проведение работ по благоустройству и озеленению включая разрежение зарослей неценных пород деревьев и кустарников, уменьшение высоты крон или удаление высокоствольных пород деревьев, препятствующих восприятию объектов культурного наследия в зонах основных видовых раскрытий.
 - 11.Прокладка, реконструкция, ремонт и капитальный ремонт существующих наземных и надземных инженерных сетей с их прокладкой в подземные трассы, установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения, с последующим благоустройством территории и рекультивацией нарушенных земель;
 12. Устройство сквозных ограждений высотой не более 2,0 м;
 - 13.Проведение санитарных рубок, рубок ухода, а также ландшафтных рубок древесно-кустарниковой растительности;
 - 14.Благоустройство и озеленение с использованием элементов, не нарушающих визуального восприятия объектов культурного наследия; установка элементов благоустройства территории (скамьи, урны, цветочницы, мемориальные сооружения, скульптуры, фонтаны).

Для регламентного участка №4 (ЗРЗ-4), включающего в себя административные и жилые здания в границах улиц Ленина, пер.Куйбышева.

Запрещается:

1. Хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объектов культурного наследия и создающая угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения;
2. Применение диссонансных сложившейся застройке историко-культурной среды объемно-пространственных решений, в том числе использование активных цветовых решений в конструкциях и покрытиях временных (сезонных) объектов;
3. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и объекты историко-градостроительной среды;
4. Установка ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
5. Вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
6. Размещение рекламных конструкций большого формата - билбордов, пиллар;
7. Организация необорудованных мест для сбора мусора.

Разрешается:

1. Восстановление или докомпоновка традиционного объемно-композиционного типа застройки методом нового и/или компенсационного строительства в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию историко-градостроительной среды, в соответствии с утвержденными градостроительными регламентами;
2. Снос зданий и сооружений, не являющихся объектами культурного наследия (стоящими под государственной охраной и выявленными объектами культурного наследия), и не отнесенных к зданиям, строениям, сооружениям историко-культурной среды;
3. Изменение высотных характеристик отдельных зданий, расположенных на внутриквартальной территории (не превышающих предельных параметров, устанавливаемых для конкретной зоны);
4. Реконструкция или разборка объектов историко-градостроительной среды при отсутствии историко-культурной ценности и/или по факту их аварийного/неудовлетворительного технического состояния;
5. Максимальная высота застройки от существующего уровня земли (объектов капитального строительства) до конька крыши в границах регламентных участков – **9,0 м**;
6. Выполнение строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объектов, расположенных в границах зоны, прокладка инженерных сетей при условии восстановления исторического облика улиц, переулков, дворовых территорий;
7. Восстановление или докомпоновка традиционного объемно-композиционного типа застройки методом нового и/или компенсационного строительства в рамках

применения специальных мер, направленных на регенерацию историко-градостроительной среды, в соответствии с утвержденными градостроительными регламентами;

8. Для объекта капитального строительства, расположенного в границах регламентных участков предусматривается капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения, сохранение архитектурно-художественного решения фасадов с восстановлением утраченных элементов декора главного фасада;
9. Реконструкция или разборка объектов историко-градостроительной среды при отсутствии историко-культурной ценности и/или по факту их аварийного/неудовлетворительного технического состояния;
10. Максимальная высота застройки от существующего уровня земли (объектов капитального строительства) до конька крыши в границах регламентных участков – **9,0 м**;
11. На территориях открытых городских пространств локальное изменение лицевых фасадов на уровне первых этажей: устройство витрин и дверных проемов, не искажающих общее архитектурное решение данных фасадов, устройство мансард без изменения конфигурации крыши.
12. Прокладка, реконструкция, ремонт и капитальный ремонт существующих наземных и надземных инженерных сетей с их прокладкой в подземные трассы, установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения, с последующим благоустройством территории и рекультивацией нарушенных земель;
13. Устройство сквозных ограждений высотой не более 2,0 м;
14. Проведение санитарных рубок, рубок ухода, а также ландшафтных рубок древесно-кустарниковой растительности;
15. Благоустройство и озеленение с использованием элементов, не нарушающих визуального восприятия объектов культурного наследия; установка элементов благоустройства территории (скамьи, урны, цветочницы, мемориальные сооружения, скульптуры, фонтаны).

Для регламентного участка №5 (ЗРЗ-5), включающего в себя административные и жилые здания в границах улиц Ленина, ул. Чапаева, пер. Куйбышева.

Запрещается:

1. Хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объектов культурного наследия и создающая угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения;
2. Применение диссонансных сложившейся застройке историко-культурной среды объемно-пространственных решений, в том числе использование активных цветовых решений в конструкциях и покрытиях временных (сезонных) объектов;

3. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и объекты историко-градостроительной среды;
4. Установка ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
5. Вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
6. Размещение рекламных конструкций большого формата - билбордов, пиллар;
7. Организация необорудованных мест для сбора мусора.

Разрешается:

- 1 Восстановление или докомпоновка традиционного объемно-композиционного типа застройки методом нового и/или компенсационного строительства в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию историко-градостроительной среды, в соответствии с утвержденными градостроительными регламентами;
- 2 Снос зданий и сооружений, не являющихся объектами культурного наследия (стоящими под государственной охраной и выявленными объектами культурного наследия), и не отнесенных к зданиям, строениям, сооружениям историко-культурной среды;
- 3 Изменение высотных характеристик отдельных зданий, расположенных на внутриквартальной территории (не превышающих предельных параметров, устанавливаемых для конкретной зоны);
- 4 Для объекта капитального строительства, расположенного в границах регламентных участков предусматривается капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения, сохранение архитектурно-художественного решения фасадов с восстановлением утраченных элементов декора главного фасада;
- 5 Реконструкция или разборка объектов историко-градостроительной среды при отсутствии историко-культурной ценности и/или по факту их аварийного/неудовлетворительного технического состояния;
- 6 Максимальная высота застройки от существующего уровня земли (объектов капитального строительства) до конька крыши в границах регламентного участка – **9,0 м**;
- 7 Прокладка, реконструкция, ремонт и капитальный ремонт существующих наземных и надземных инженерных сетей с их прокладкой в подземные трассы, установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения, с последующим благоустройством территории и рекультивацией нарушенных земель;
- 8 Устройство сквозных ограждений высотой не более 2,0 м;

- 9 Проведение санитарных рубок, рубок ухода, а также ландшафтных рубок древесно-кустарниковой растительности;
- 10 Благоустройство и озеленение с использованием элементов, не нарушающих визуального восприятия объектов культурного наследия; установка элементов благоустройства территории (скамьи, урны, цветочницы, мемориальные сооружения, скульптуры, фонтаны).

Для регламентного участка №6 (ЗРЗ-6), включающего в себя административные и жилые здания в границах улиц Ленина, пер. Красноармейский, ул.К.Цеткин, ул.Фурманова. ул.Чапаева.

Запрещается:

1. Применение диссонансных сложившейся застройке историко-культурной среды объемно-пространственных решений, в том числе использование активных цветовых решений в конструкциях и покрытиях временных (сезонных) объектов;
2. Хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объектов культурного наследия и создающая угрозу их повреждения, разрушения или уничтожения;
3. Использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и объекты историко-градостроительной среды;
4. Установка ограждений, нарушающих визуальное восприятие объектов культурного наследия;
5. Вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
6. Размещение рекламных конструкций большого формата - билбордов, пиллар;
7. Организация необорудованных мест для сбора мусора.

Разрешается:

1. Выполнение строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объектов, расположенных в границах зоны, прокладка инженерных сетей при условии восстановления исторического облика улиц, переулков, дворовых территорий;
2. Восстановление или докомпоновка традиционного объемно-композиционного типа застройки методом нового и/или компенсационного строительства в рамках применения специальных мер, направленных на регенерацию историко-градостроительной среды, в соответствии с утвержденными градостроительными регламентами;
3. Реконструкция или разборка объектов историко-градостроительной среды при отсутствии историко-культурной ценности и/или по факту их аварийного/неудовлетворительного технического состояния;

4. Для объекта капитального строительства, расположенного в границах регламентных участков предусматривается капитальный ремонт, модернизация систем инженерного обеспечения, сохранение архитектурно-художественного решения фасадов с восстановлением утраченных элементов декора главного фасада;
5. Реконструкция или разборка объектов историко-градостроительной среды при отсутствии историко-культурной ценности и/или по факту их аварийного/неудовлетворительного технического состояния;
6. Максимальная высота застройки от существующего уровня земли (объектов капитального строительства) до конька крыши в границах регламентного участка – **8,0 м**;
7. На территориях открытых городских пространств - локальное изменение лицевых фасадов на уровне первых этажей: устройство витрин и дверных проемов, не искажающих общее архитектурное решение данных фасадов;
8. Прокладка, реконструкция, ремонт и капитальный ремонт существующих наземных и надземных инженерных сетей с их прокладкой в подземные трассы, установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения, с последующим благоустройством территории и рекультивацией нарушенных земель;
9. Устройство сквозных ограждений высотой не более 2,0 м;
10. Проведение санитарных рубок, рубок ухода, а также ландшафтных рубок древесно-кустарниковой растительности;
11. Благоустройство и озеленение с использованием элементов, не нарушающих визуального восприятия объектов культурного наследия; установка элементов благоустройства территории (скамьи, урны, цветочницы, мемориальные сооружения, скульптуры, фонтаны).

Для всех регламентных участков требованиями к градостроительным регламентам предусмотрено:

- проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ с соблюдением требований законодательства об объектах культурного наследия, в том числе с обеспечением сохранности объекта археологического наследия культурного слоя;
- освоение подземного пространства и допустимые параметры данного освоения определяются в установленном порядке проектной документацией при условии отсутствия негативного влияния на сохранность объектов культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия и культурного слоя, а также при условии отсутствия опасности для жизни и/или здоровья человека и окружающей среды.

Режимы использования земель и хозяйственной деятельности и требования к градерегламентам в зоне охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ).

1. Запрещение строительства объектов капитального строительства, ограничение хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, за исключением работ по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм;
2. Сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;
3. Сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
4. Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении, а также охраняемого природного ландшафта;
5. Иные требования, необходимые для сохранения и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта.

Протокол № 1

Организационного заседания экспертной комиссии
по рассмотрению проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного
наследия регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб
(г. Ленинска), XIX-XX вв.»

г.Москва, г.Ульяновск

20 июня 2022 г.

Присутствовали:

Варюхина Ляйля Махмутовна

Кудрявцева Татьяна Петровна

Хаутиев Шарпудин Маулиевич

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:

Варюхина Ляйля Махмутовна

Кудрявцева Татьяна Петровна

Хаутиев Шарпудин Маулиевич

Избрание председателя и ответственного секретаря экспертной

Председателем экспертной комиссии избрана Кудрявцева Т. П.

Ответственным секретарем экспертной комиссии избран Хаутиев Ш.М.

Определение порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

В своей работе экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и ст. 31 Федерального

закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», принятого 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ (далее – закон № 73-ФЗ), пунктами 11-26 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569 (с изменениями от 18 мая 2011 г., 4 сентября 2012 г., 9 июня 2015 г., 14 декабря 2016 г., 27 апреля 2017 г., 10 марта 2020 г., 01 августа 2021 г., 11 сентября 2021 г.) (далее – Положение), другими федеральными законами, а также настоящим Порядком.

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

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

Определение основных направлений работы экспертов.

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

Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Календарный план работы экспертной комиссии:

15 июня 2022 г. – Организационное заседание экспертной комиссии.

16 августа 2022 г. – Рассмотрение и подписание Акта (заключения) экспертизы, передача заказчику Акта (заключения) экспертизы.

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

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

Председатель экспертной комиссии

Т.П.Кудрявцева

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Ш.М.Хаутиев

Член экспертной комиссии

Л.М.Варюхина

Протокол 2

Заключительного заседания экспертной комиссии по рассмотрению
Проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Ансамбль застройки центра города Пришиб (г. Ленинска), XIX-XX
вв.»

г.Москва, г.Ульяновск

16 августа 2022 г.

Председатель экспертной комиссии – Кудрявцева Татьяна Петровна

Ответственный секретарь экспертной комиссии – Хаутиев Шарпудин Маулиевич

Член экспертной комиссии – Варюхина Ляйля Махмутовна

Отмечено, что:

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

Председатель экспертной комиссии

Т.П.Кудрявцева

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Ш.М.Хаутиев

Член экспертной комиссии

Л.М.Варюхина