

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу:**  
**г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9**

г. Казань, г. Ижевск

22 августа 2024 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

В соответствии с пунктом 11.2 указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

|                                                                                                              |                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| Дата начала проведения экспертизы                                                                            | 17 августа 2024 года                                                                     |
| Дата окончания проведения экспертизы                                                                         | 22 августа 2024 года                                                                     |
| Место проведения экспертизы                                                                                  | г. Казань, г. Ижевск                                                                     |
| Заказчик экспертизы                                                                                          | К.А.Лекомцев (г.Волгоград)                                                               |
| Исполнители экспертизы (аттестованные эксперты по проведению государственной историко-культурной экспертизе) | О.Н. Авксентьева (г. Казань);<br>Н.П. Девятова (г. Ижевск);<br>Н.Н.Хафизова (г. Казань). |

**Сведения об экспертах.**

**Председатель экспертной комиссии:**

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фамилия, имя и отчество                                                                                         | <b>Авксентьева Ольга Николаевна</b>                                                                                                                                                                                                                                            |
| Образование                                                                                                     | Высшее                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Специальность                                                                                                   | Архитектура                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Ученая степень (звание)                                                                                         | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Стаж работы                                                                                                     | 35 лет                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Место работы и должность                                                                                        | Нет, член Научно-методического совета по культурному наследию при Комитете Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия, член Градостроительного Совета при Главном архитекторе г. Казани; член Союза архитекторов Российской Федерации и Республики Татарстан |
| Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы | Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 14.07.2023 №2121:<br>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;                                                                                   |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- <u><b>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</b></u></li> <li>- 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.</li> </ul> |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фамилия, имя и отчество                                                                                         | <b>Девятова Нина Павловна</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Образование                                                                                                     | Высшее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Специальность                                                                                                   | История                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Ученая степень (звание)                                                                                         | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Стаж работы                                                                                                     | 42 года                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Место работы и должность                                                                                        | Нет, член экспертно-консультативного совета по сохранению объектов культурного наследия при Агентстве по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики. Член Союза архитекторов России. Председатель Президиума Совета УРО ВОО «ВООПИиК»                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы | <p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.07.2023 №2176:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документ, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</li> </ul> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации (далее- Федеральный закон №73-ФЗ) работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p> <p>- <u>проекты зон охраны объекта культурного наследия</u></p> |
|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Член экспертной комиссии:**

|                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Фамилия, имя и отчество                                                                                         | <b>Хафизова Наиля Наилевна</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Образование                                                                                                     | Высшее                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Специальность                                                                                                   | Архитектура                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Ученая степень (звание)                                                                                         | Нет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Стаж работы                                                                                                     | 16 лет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Место работы и должность                                                                                        | Главный архитектор проекта, Казанский федеральный университет                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы | <p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 22.03.2023 № 679 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»:</p> <p>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов реестр;</p> <p>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</p> <p>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</p> <p>- <u>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u></p> <p>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</p> <p>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по</p> |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | 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. |
|--|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### **Ответственность экспертов.**

Мы, нижеподписавшиеся, экспертная комиссия в составе председателя Авксентьевой Ольги Николаевны, ответственного секретаря Девятовой Нины Павловны и члена комиссии Хафизовой Наиلى Наилевны, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 и отвечаем за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

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

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

Эксперты:

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

### **Основание для проведения экспертизы.**

- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

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

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

– Закон Волгоградской области от 01.07.2009 № 1908-ОД «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации на территории Волгоградской области»;

– Постановление Волгоградской областной Думы от 05.06.1997 № 62/706 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Волгоградской области»;

– Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 30 ноября 2016 г. №60580-р-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками» (Волгоградская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», номер объекта в реестре: 341640643060005;

– Приказ Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 21 февраля 2023 г. №86 «Об утверждении границ и режимов использования территории ряда объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город - герой Волгоград и Среднеахтубинского района Волгоградской области», Приложение №7;

– Договоры от 08 августа 2024 г. на оказание услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения, заключенные между К.А.Лекомцевым и экспертами О.Н. Авксентьевой, Н.П. Девятовой и Н.Н.Хафизовой.

### **Объект экспертизы**

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9».

**Разработчик Проекта:** В.В.Шевченко (г. Волгоград).

### **Цель экспертизы**

**Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9 и требований к градостроительным регламентам в границах зон его охраны, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9», разработанной в 2024 году В.В.Шевченко (г.Волгоград).**

### **Перечень документов, представленных заявителем (заказчиком экспертизы)**

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9» (далее Проект, проект зон охраны) представлена в следующем составе:

## **Том 1. Обосновывающая часть Проекта.**

### **1. Введение.**

### **2. Краткая программа историко-культурных исследований.**

### **3. Исходная документация.**

### **4. Материалы историко-культурных исследований:**

Материалы историко-культурных исследований:

- место проведения исследований; - адрес объекта культурного наследия в соответствии с актом о постановке на государственную охрану и современный адрес в случае его изменения;
- датировка, включающая одну или две даты, обозначающие период, за который возник первоначальный объём объекта культурного наследия;
- краткие исторические сведения о строительстве и функционировании рассматриваемого объекта культурного наследия, а также исторических событий, связанных с ним; - библиография;
- сведения о перестройках и утратах, изменивших первоначальный облик объекта, оценка сохранности первоначального облика объекта;
- сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, обладающих признаками объектов культурного наследия, расположенных в границах исследуемой территории, об установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия;
- архивные карты и фотографии;
- схема фотофиксации;
- фотофиксация объекта культурного наследия и его градостроительного окружения.

### **5. Историко-культурный опорный план.**

- материалы историко-культурного опорного плана (графическая часть);
- пояснительная записка.

### **6. Историко-градостроительные исследования.**

- градостроительное и ансамблевое значение Объекта, основные габариты, схема локальных промеров;
- ситуационный план землепользования с указанием границ современного землепользования;
- схема функционального зонирования с учётом генерального плана и правил землепользования и застройки поселения;
- анализ особенностей сложившейся структуры землепользования и современной градостроительной ситуации;
- анализ действующей градостроительной документации.

### **7. Ландшафтно-визуальный анализ.**

- анализ ландшафтно-визуального восприятия объекта культурного наследия;
- схема бассейна визуального восприятия.

### **8. Обоснование проектных предложений.**

### **9. Заключение.**

## **Том 2. (Утверждаемая часть Проекта).**

### **1. Введение.**

### **2. Пояснительная записка.**

### **3. Материалы для утверждения проекта зон охраны ОКН**

- Проект приказа комитета государственной охраны ОКН Волгоградской области;

Приложения к приказу

- приложение 1.

Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9;

- приложение 2.

Требования к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9.

Экспертная комиссия, рассмотрев состав Проекта, отмечает, что его состав, соответствует 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 к разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия и включает обосновывающую (Том 1) и утверждаемую (Том 2) части.

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

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

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

Экспертной комиссией при проведении экспертизы было осуществлено изучение материалов Проекта, в целях определения ее соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

- Соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;
- Обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения в сложившемся историко-градостроительном и природном его окружении;
- Научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

В процессе экспертизы экспертами проведена следующая работа:

- Рассмотрены представленные Заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;
- Проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (нормативно-правовых актов, документов, материалов, информации) по объекту экспертизы;
- Проведены консультации с разработчиком проекта;
- Осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;
- Экспертами принято единое решение и сформулирован вывод экспертизы;
- Оформлены результаты экспертизы в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

#### ***Экспертной комиссией установлено, что Проект разработан на основании:***

- Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569;

- Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;
- ГОСТР 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 12.03.2022 №353 (ред. от 19.04.2022) «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 году»;
- Федерального закона от 11.06.2021 г. №170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»;
- Постановления Правительства Российской Федерации от 29.11.2021 №2082 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28.07.2020 №1126»;
- Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) от 23 мая 2022 г. № П/0192, зарегистрированного Минюстом РФ № 70132 от 19.09.2022 г. «Об особенностях осуществления лицензирования геодезической и картографической деятельности в 2022 году»;
- Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) от 26.07.2022 № П/0292 (зарегистрированного Минюстом РФ № 70233 от 26.09.2022) «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории» (вступил в силу 1 марта 2023 года);
- Постановления Правительства Российской Федерации от 30.07.2009 № 621 «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению»;
- Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства»;
- Приказа Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Постановления Волгоградской областной Думы от 05.06.1997 № 62/706 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Волгоградской области»;
- Приказа Министерства культуры Российской Федерации от 30 ноября 2016 г. №60580-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками» (Волгоградская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», номер объекта в реестре: 341640643060005;
- Приказа Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 21 февраля 2023 г. №86 «Об утверждении границ и режимов использования территории ряда объектов культурного наследия регионального значения,

расположенных на территории городского округа город - герой Волгоград и Среднеахтубинского района Волгоградской области», Приложение №7,

***а также с учетом:***

– Приказа Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 16.01.2024 N 9-од "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Жилые дома с хоз. постройками", расположенного по адресу (местонахождение): Волгоградская область, г. Волгоград, Советский район, ст. Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9";

– Приказа комитета культуры Волгоградской области от 2 сентября 2015 г. №01-20/336 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожная станция Ельшанская», нач. XX в., расположенного по адресу: г.Волгоград, Советский район, Железнодорожная станция Ельшанка, и правовых режимов использования территории»;

– Приказа комитета культуры Волгоградской области от 2 сентября 2015 г. №01-20/333 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Складское здание», нач. XX в., расположенного по адресу: г.Волгоград, Советский район, железнодорожная станция Ельшанка, и правовых режимов использования территории»;

– Приказа комитета культуры Волгоградской области от 1 декабря 2015 г. №01-20/482 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожная станция Ельшанка», нач. XX в., расположенного по адресу: г.Волгоград, Советский район, железнодорожная станция Ельшанка, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон»;

– Приказа комитета культуры Волгоградской области от 1 декабря 2015 г. №01-20/486 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Служебная постройка на железнодорожной станции», нач. XX в., расположенного по адресу: г.Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон»;

– Приказа комитета культуры Волгоградской области от 1 декабря 2015 г. №01-20/479 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Служебная постройка на железнодорожной станции», нач. XX в., расположенного по адресу: г.Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон»;

– Приказа Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 29 августа 2022 г. №415 «Об утверждении описания местоположения границ зон охраны ряда объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город-герой Волгоград»;

– Правил землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград;

– Публичной кадастровой карты (границы земельных участков, прошедших кадастровый учет).

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

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9, представленные в составе обосновывающей части Проекта (Том 1).

«Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенные по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9, были поставлены на государственную охрану постановлением Волгоградской областной Думы от 05.06.1997 № 62/706 «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Волгоградской области»; в соответствии с п.3 ст.64 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ объект отнесен к объектам культурного наследия регионального значения, включенным в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - *реестр*). Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 30 ноября 2016 г. №60580-р объект зарегистрирован в реестре и ему присвоен номер 341640643060005, вид объекта – ансамбль (далее - *объект культурного наследия, памятник, Объект, ансамбль*).

Предмет охраны Объекта утвержден приказом Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 16.01.2024 N 9-од "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "Жилые дома с хоз. постройками", расположенного по адресу (местонахождение): Волгоградская область, г. Волгоград, Советский район, ст. Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9".

Границы территории Объекта утверждены приказом комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 21 февраля 2023 г. №86 «Об утверждении границ и режимов использования территории ряда объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город - герой Волгоград и Среднеахтубинского района Волгоградской области», Приложение №7.

Зоны охраны в отношении данного Объекта ранее не разрабатывались, не утверждались.

В границах исследуемой территории и в непосредственной близости к рассматриваемому Объекту расположены иные объекты культурного наследия регионального значения в отношении которых приняты следующие решения, а именно:

1) ***Объект культурного наследия регионального значения «Служебная постройка на железнодорожной станции», нач. XX в., расположенный по адресу: г. Волгоград, Советский район, железнодорожная станция Ельшанка.*** Номер объекта в реестре 341610739430005. Границы территории указанного объекта утверждены приказом комитета культуры Волгоградской обл. от 02.09.2015 N 01-20/335 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Служебная постройка на железнодорожной станции», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, и правовых режимов использования территории». Зоны охраны указанного объекта утверждены приказом комитета культуры Волгоградской обл. от 01.12.2015 N 01-20/486 "Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Служебная постройка на железнодорожной станции", нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон». Графическое описание утвержденных границ зон охраны утверждено приказом Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 29.08.2022 №415 «Об утверждении описания местоположения границ зон охраны ряда объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город-герой Волгоград».

**2) Объект культурного наследия регионального значения «Железнодорожная станция Ельшанка», нач. XX в., расположенный по адресу: г. Волгоград, Советский район, железнодорожная станция Ельшанка.** Номер объекта в реестре 341610544690005. Границы территории указанного объекта утверждены приказом комитета культуры Волгоградской обл. от 02.09.2015 N 01-20/336 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожная станция Ельшанская», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, железнодорожная станция Ельшанка, и правовых режимов использования территории». Зоны охраны указанного объекта установлены приказом комитета культуры Волгоградской обл. от 01.12.2015 N 01-20/482 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Железнодорожная станция Ельшанка", нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, железнодорожная станция Ельшанка, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон». Графическое описание утвержденных границ зон его охраны утверждено приказом Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 29.08.2022 №415 «Об утверждении описания местоположения границ зон охраны ряда объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город-герой Волгоград».

**3) Объект культурного наследия регионального значения "Служебная постройка на железнодорожной станции", нач. XX в., расположенный по адресу: г. Волгоград, Советский район, железнодорожная станция Ельшанка.** Номер объекта в реестре 341610739480005. Границы территории указанного объекта утверждены приказом комитета культуры Волгоградской обл. от 02.09.2015 N 01-20/334 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Служебная постройка на железнодорожной станции», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, и правовых режимов использования территории». Зоны охраны указанного объекта установлены приказом комитета культуры Волгоградской обл. от 01.12.2015 N 01-20/479 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Служебная постройка на железнодорожной станции", нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон». Графическое описание утвержденных границ зон его охраны утверждено приказом Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 29.08.2022 №415 «Об утверждении описания местоположения границ зон охраны ряда объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город-герой Волгоград».

**4) "Складское здание", нач. XX в., расположенный по адресу: г. Волгоград, Советский район, железнодорожная станция Ельшанка.** Номер объекта в реестре 341610739450005. Границы территории указанного объекта утверждены приказом комитета культуры Волгоградской обл. от 02.09.2015 N 01-20/333 «Об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Складское здание», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, железнодорожная станция Ельшанка, и правовых режимов использования территории». Зоны охраны указанного объекта установлены приказом комитета культуры Волгоградской обл. от 01.12.2015 N 01-20/481 «Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Складское здание", нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, железнодорожная станция Ельшанка, а также требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон». Графическое описание утвержденных границ зон его охраны утверждено приказом Комитета государственной охраны объектов

культурного наследия Волгоградской области от 29.08.2022 №415 «Об утверждении описания местоположения границ зон охраны ряда объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город-герой Волгоград».

Принятые решения в отношении указанных выше объектов культурного наследия регионального значения учитывались разработчиком при установлении границ зон охраны и особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в отношении к рассматриваемому Объекту.

Иные объекты культурного наследия, за исключением указанных выше, а также выявленные объекты культурного наследия и объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, в границах рассматриваемой территории отсутствуют.

Особо охраняемые природные территории (ООПТ), в границах рассматриваемой территории, отсутствуют.

### **Характеристика обосновывающей части Проекта**

При разработке обосновывающей части Проекта был проведен анализ всех ранее принятых решений в отношении рассматриваемого Объекта и иного и указанного выше объекта культурного наследия регионального значения, расположенного в границах исследуемой территории.

Обосновывающая часть Проекта, включает:

- Сведения по объекту культурного наследия регионального значения (краткая историческая справка).
- Материалы историко-культурных исследований, включающие историко-архивные и библиографические исследования, историко-градостроительные исследования, ландшафтно-визуальный анализ.
- Анализ существующей градостроительной ситуации в окружении Объекта, анализ действующих документов градостроительного регулирования в границах рассматриваемой территории.

Указанные выше материалы содержат текстовые, иллюстративные и графические сведения, необходимые и достаточные для проведения оценки по предлагаемым решениям. Графическая часть выполнена на актуальной топографической съемке.

### ***Краткие исторические сведения по развитию рассматриваемой территории, рассматриваемому объекту культурного наследия.***

Верхняя Ельшанка — посёлок в составе Советского и Ворошиловского районов Волгограда.

В 1750-е годы императрица Елизавета начала колонизацию земель по берегам Волги к югу от Царицына. Первыми селениями стали Отрада, Бекетовка и ближайший к городу (около 3-х км от крепости Царицын) хутор Климкин. «Первым поселенцем был некий Клим, почему и хутор долго именовался Климкин», — писал краевед Александр Минх. Вместе с тем, в отношении хутора также бытовал топоним Ельшанка, совпадающий с названием протекающей близ хутора реки. Название Ельшанка или Ольшанка возникло из-за обилия ольхи, которая росла на берегах тихой реки Ельшанки.

В первой половине XIX века на казённые земли Ельшанки стали переселять из Царицына отставных нижних чинов. Они прозвали хутор Новониколаевским и Ново-Никольским, в честь тогдашнего императора Николая Первого. Согласно Центральному статистическому комитету Российской империи в 1860 году в Ново-Никольском стояли 32 двора, в которых жили 195 человек - 94 мужчины и 101 женщина.

Волго-Донская железная дорога из Царицына в Калач-на-Дону, одна из первых в России, прошла через Ельшанку в 1862 году. Её колею и сейчас можно увидеть в северной

части Ельшанского оврага: она тянется от Волги со стороны Консервного завода, проходит по оврагу под двумя мостами, и вскоре соединяется с магистральной дорогой Москва - Астрахань, которой в 1862 году не существовало. Далее Волго-Донской путь продолжался в сторону станций «Садовая» и «Крутая» («Максима Горького»).

Крупный купец из Ростова-на-Дону, «лесной король» Петр Максимов в 1870 году построил на южной окраине Ельшанки лесопильный завод, получавший сырьё с берегов Камы и её притоков Вятка и Чусовая, а также из района реки Большая Кокшага на средней Волге. Все это дало толчок для дальнейшего развития хутора. В 1882 году он насчитывал 59 дворов, 301 жителя из числа государственных крестьян и 360 безземельных «бобылей». Кроме того, 132 рабочих числились на территории частной усадьбы Максимова. Таким образом, население Ельшанки выросло до 793 человек. Ельшанка в этот период составляла единое Ново-Никольское общество с менее крупным хутором Купоросный, расположенным южнее, и входила в состав Отрадинской волости.

Запущенная в 1897 году Царицынско-Тихорецкая железная дорога, вторая в Царицыне, прошла из центра города на юг вдоль Ново-Никольского. Станция «Ельшанка», следующая после вокзала, была построена в полутора километрах от хутора не столько для жителей, сколько к выгоде лесопилок - между речной пристанью, где выгружали бревна, и станцией, принимавшей готовую продукцию, стоял завод Максимова. Акционеры Владикавказской железной дороги, которой принадлежала тихорецкая ветка, сначала полагали сделать "Ельшанку" конечной станцией, не доведя дорогу до Царицына. Местные власти сумели отстоять в правительстве более длинный маршрут.

Для расселения железнодорожников, работающих на станции «Ельшанка», при ней был создан посёлок казённых домов - казарм, предназначенных для инженерно-технического состава. Здания строились из красного кирпича с выделением белым цветом архитектурного декора (оконные наличники, угловая рустовка, карнизы), в едином стиле, характерном для жилых строений железнодорожной ветки Царицын — Тихорецкая Владикавказской железной дороги.

Ансамбль железной дороги проектировался как единое целое, основанный на принципах типового проектирования и постепенно разворачивающийся в пространстве и времени. Все входящие в состав его линии инженерно-технические сооружения оформлялись архитектурно. В создании железной дороги участвовали инженер и архитектор, которые были одинаково значимыми фигурами. Специфика проектирования железнодорожных комплексов, распределение функций между инженером и архитектором, оказывала влияние на проекты вокзалов, которые составлял тот же гражданский инженер, одновременно с проектами инженерно-технических сооружений линии. Применявшиеся типовые проекты с набором унифицированных декоративных элементов, во многих случаях отражали местные архитектурные традиции. Железнодорожный посёлок состоял из жилых домов с приусадебными участками, дома начальника станции. Благоустройство включало систему водоснабжения, освещения, брусчатые тротуары. Жилые и гражданские здания построены по типовым проектам технического отдела Общества Владикавказской железной дороги. Для строительства жилых домов были применены типовые проекты.

В городскую черту посёлок Ельшанка вместе с лесозаводом и железнодорожной станцией официально был включён 8 ноября 1926 года, сохранив скорее сельский вид - почти все дома были деревянными и одноэтажными, на этом фоне заметно выделялся кирпичный комплекс застройки поселка железнодорожников. В августе 1931 года к Ельшанке были прикреплены посёлок Купоросный, Верхняя Ельшанка и Алексеевка, а в ноябре это образование получило имя «Мининский район». Таким образом, на основе Ельшанки был создан один из восьми административных районов современного Волгограда.

В ходе Сталинградской битвы большая часть жилой застройки станции и хозяйственных построек была повреждена, что подтверждается данными аэрофотосъемки. Масштабная послевоенная реконструкция Сталинграда не затронула поселок Ельшанки. Жилые дома и частично хозпостройки были восстановлены. Во второй половине 1960-х началась комплексная застройка района, частично затронувшая рассматриваемую территорию. Южнее, западнее и севернее поселка были размещены промышленные предприятия. В результате сформировалась фактически замкнутая градостроительная и историко-архитектурная среда между промзоной и железной дорогой.

#### ***Описание объекта культурного наследия.***

Объект культурного наследия «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенный по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9, представляет собой жилую кирпичную застройку, расположенную между полосой отвода железной дороги и промышленной зоной Советского района Волгограда. Доступ к домам затруднен ввиду наличия ограждений (заборов).

Комплекс домов разбит на два участка: три дома – справа от здания станции, и шесть домов – слева от станции. Все жилые дома однотипные, кирпичные, одноэтажные, прямоугольной или «п»-образной конфигурации в плане с двускатной кровлей. У ряда домов под двускатной крышей имеется чердачное помещение с окном. Габариты жилых домов различные, и классифицируются на четыре вида: 15,0 x 10,0 м.; 18,0 x 12,0 м.; 23,0 x 12,0 м.; 30,0 x 12,0 м.

Ансамбль «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенный по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9, наряду со строениями железнодорожной станции Ельшанка, вспомогательными зданиями на железнодорожной станции, образует общую градостроительную среду поселка железнодорожников начала XX века. Фактически поселок является элементом ансамбля ж/д станции «Ельшанка», решен в едином архитектурном стиле со станционными сооружениями. Все сооружения вокзального комплекса представляют большой интерес в истории архитектуры железнодорожных сооружений. Отмечается, что железнодорожная станция «Ельшанка» со служебными постройками, а также жилые железнодорожные дома, построенные в период становления транспортной системы г. Царицына, сохранились до наших дней и продолжают функционировать. При этом первоначальная функциональная связь жилых домов со станцией фактически утрачена.

В ходе многолетней эксплуатации жилых домов, отнесенных к объектам культурного наследия и входящих в составе ансамбля, претерпели значительные изменения, исказившие их внешний исторический облик. К домам сделаны многочисленные пристрои с использованием современных отделочных материалов и не отвечающих требованиям обеспечения сохранности объектов культурного наследия. У домов имеются приусадебные участки и ограждение.

Проведенные в рамках разработки настоящего Проекта натурные исследования фиксируют указанные выше изменения, которые отрицательно сказались на внешнем облике памятника в целом. Таким образом, ансамбль сохранил лишь первоначальные градостроительные характеристики ансамбля, которые и были приняты разработчиком во внимание при проектировании зон охраны в отношении рассматриваемого Объекта.

#### ***Составление Историко-культурного опорного плана, результаты натурных исследований и ландшафтно-визуальный анализ. Анализ особенностей сложившейся структуры землепользования и современной градостроительной ситуации в границах рассматриваемой территории.***

Результаты историко-культурных исследований, включающих, в том числе, анализ всех ранее принятых решений как в отношении рассматриваемого Объекта, так и в отношении иных объектов культурного наследия регионального значения и

расположенного в непосредственной от него близости, стали основанием для обобщения собранных сведений и графического их отображения на Историко-культурном опорном плане.

Историко-культурный опорный план составлен по результатам историко-архивных и натурных исследований объекта культурного наследия и содержит оценку исторической и современной застройки. Обследование осуществлялось в границах территории общего пользования участков селитебной поселка станции Ельшанка, ограниченной полосой отвода железной дороги и промышленной зоной, на которой расположен ансамбль объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9. Данный участок был определен исходя из месторасположения объекта, его параметров и бассейна визуальной видимости.

На чертеже «Историко-культурный опорный план» оценка застройки велась исключительно в границах проектируемой территории.

Планировка в рассматриваемой части Волгограда исторически сложившаяся, трассировка сети улиц в целом соответствует 1910-1920-ым годам и непосредственно связана с железнодорожной станцией.

Посёлок казённых домов (казарм), предназначенных для инженерно-технического, состава изначально был создан при железнодорожной станции для расселения железнодорожников, работающих на ней. Дома были запроектированы типовые, каждый дом был рассчитан на 4-е семьи, их строительство велось из красного кирпича с выделением декора (оконные наличники, угловая рустовка, карнизы) белым цветом. Для своего времени строительство подобных рабочих поселков было прогрессивным, создавало хорошие условия для труда и привлечения наиболее ценных специалистов. Как правило, в таких поселках расселяли специалистов, необходимых для производства.

Рядом с жилым поселком расположено здание железнодорожной станции, также отнесенной на сегодня к объекту культурного наследия. Отмечено, что территория Объекта и территория, на которой осуществляется проектирование зон охраны в отношении рассматриваемого Объекта частично вошла в зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН "Железнодорожная станция Ельшанка", нач. XX в., с которой рассматриваемый объект исторически связан.

Как уже указывалось выше, в ходе Сталинградской битвы большая часть жилой застройки станции и хозяйственных построек была повреждена, что подтверждается данными аэрофотосъемки. Масштабная послевоенная реконструкция Сталинграда не затронула поселок Ельшанки. Жилые дома и частично хозпостройки были восстановлены. Во второй половине 1960-х началась комплексная застройка района, частично затронувшая рассматриваемую территорию. Южнее, западнее и севернее поселка были размещены промышленные предприятия. В результате появилась локальная территория с застройкой нач. XX в., и расположенная между промзоной и железной дорогой. В ходе эксплуатации, возле жилых домов, исторически они были одноэтажными, образовались приусадебные участки, на которых были возведены теплицы и сараи, сегодня участки ограждены глухими заборами, собранных из разных материалов (дерево, профлист и прочие). К самим домам, как уже указывалось выше, были сделаны многочисленные пристрои. Все эти изменения отрицательно сказывается на внешнем облике памятника и территории исторического поселка также. Сегодня поселок носит депрессивный характер.

Кроме того, при послевоенном восстановлении поселка, а также при последующем бытовании, на рассматриваемой территории были возведены ряд новых одно- двух этажных индивидуальных жилых домов, которые в целом рассматриваются как нейтральные по отношению к рассматриваемому Объекту.

Застройка промышленной зоны в силу своего расположения является нейтральной по отношению к рассматриваемому Объекту.

### ***Анализ сложившейся структуры землепользования в границах рассматриваемой территории.***

В соответствии с информацией с портала «Публичная кадастровая карта» объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9, в кадастровом квартале 34:34:060038. При этом земельные участки в границах территории объекта культурного наследия не сформированы, за исключением участка 34:34:060038:906 (для эксплуатации многоквартирного жилого дома) и частично находящегося в границах участка границ территории объекта под домом №3. На большей части окружающей Объект территории земельные участки также не сформированы.

На расстоянии менее 100 метров от границ объекта и в визуальной связи с ним в селитебной зоне поселка находятся следующие участки: 34:34:060038:10 (трансформаторная подстанция); 34:34:060038:11 (магазин № 44); 34:34:060038:891 (разрешенное использование участка – размещение узла связи), 34:34:060038:1215 (Для размещения индивидуального жилого дома), 34:34:060038:18 (Под жилую застройку Индивидуальную), 34:34:060038:64 (для завершения строительства и эксплуатации жилого дома), 34:34:060038:63 (эксплуатация жилого дома), 34:34:060038:1174 (для размещения индивидуального жилого дома).

Промышленная зона, окружающая поселок, представлена земельными участками 34:34:060038:675 (для размещения производственных баз), 34:34:060038:1150 (производственная база), 34:34:060038:1 (производственное здание), 34:34:060038:3 (для эксплуатации железнодорожных и подъездных путей), 34:34:060038:20, 34:34:060038:19 (ЕЗП «Складская база»), и т.д.

Объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположен в границах производственной зоны объектов IV и V класса опасности (П1-3).

### ***Анализ документов градостроительного планирования, действующих в границах рассматриваемой территории.***

Согласно Генерального плана города Волгограда (утвержден решением Волгоградской городской Думы от 29 июня 2007 года №47/1112 «Об утверждении Генерального плана Волгограда» (с изменениями на 22 марта 2023 года)) и Правил землепользования и застройки города Волгограда (утверждены решением Волгоградской городской Думы от 21 декабря 2018 года №5/115 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград» (с изменениями на 16 августа 2023 года)) (далее – ПЗЗ) Объект вошел в границу производственной зоны объектов IV и V класса опасности (П1-3). Размещение в данной зоне жилой застройки действующими видами разрешенного строительства не предусмотрено.

В границах территории проектирования действуют зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), установленная в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожная станция Ельшанка», нач. XX в, и в границах которой запрещается: «строительство и реконструкция объектов капитального строительства высотой более 6,0 м, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительном и природном окружении, соответствия видам разрешенного использования, исключения негативного влияния на объект культурного наследия, исторически ценные градоформирующие объекты, окружающую застройку и не увеличивающие транспортный поток, включая принятие мер, направленных на ограничение движения грузового и транзитного транспорта» и иные требования. Анализ данных требований показывает, что их выполнение обеспечивает сохранность в том числе и рассматриваемого Объекта. Данное обстоятельство учитывалось разработчиком настоящего Проекта при установлении

особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в зонах охраны, устанавливаемых в отношении рассматриваемого Объекта.

Анализ действующей градостроительной документации и окружающей градостроительной ситуации в отношении рассматриваемого Объекта показывает, что на участках, прилегающих к территории объекта культурного наследия, возможно ведение хозяйственной деятельности, негативно сказывающейся как на его сохранности и на его исторических визуальных связях. Исходя из чего, разработчик настоящего Проекта пришел к выводу, что для обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9, и его композиционно-видовых связей, требуется дополнительная регламентация хозяйственной деятельности на прилегающих к нему территориях.

### ***Ландшафтно-визуальный анализ.***

Рассматриваемая территория расположена в северо-западной части Советского района Волгограда и представляет зону застройки преимущественно одноэтажными жилыми домами, в которой расположен объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9, ограничена полосой отчуждения железной дороги и промышленной зоной.

Исследуемая территории включает прилегающие участки территории общего пользования и ограничена участками частичной и полной видимости домов, входящих в состав ансамбля объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в.

Объект представляет собой изолированный от основных жилых зон города поселок железнодорожников, красная линия застройки которого проходит вдоль линии железной дороги, и визуально отделен от последней зелеными насаждениями. С севера, северо-запада, запада и юга от объекта расположена промышленная зона, представляющая собой территорию ограниченного доступа. Визуальная связь Объекта с корпусами промышленных предприятий отсутствует.

На участках между Объектом и промзоной расположены отдельные индивидуальные жилые дома с приусадебными участками и хозяйственными постройками, различные по материалу исполнения: деревянные, кирпичные, облицованные современными отделочными материалами, являются средовыми и визуально нейтральными по отношению к Объекту.

Кроме того, между селитебной зоной поселка и промышленной зоной расположено большое количество хозяйственных построек разных времен возведения.

В целом отмечается деградация градостроительной среды поселка. Территория жилых домов с хоз. постройками не благоустроена, разросшиеся зелёные насаждения запущены и препятствуют проведению качественной фотофиксации и наблюдению объекта. Многочисленные пристройки, гаражи и хозяйственные постройки, возведенные бессистемно, нарушают целостность восприятия Объекта. Доступ на территорию домовладений для стороннего наблюдателя закрыт, участки ограждены глухими заборами.

Объект обладает значительной протяженностью – около 400 метров, поэтому его одномоментное (полное) комплексное восприятие затруднено. Рельеф места ровный, точки панорамного восприятия Объекта, отсутствуют.

Восточнее Объекта расположена застройка, относящаяся к железнодорожной станции Ельшанка, представлена зданием станции, двумя служебными постройками, складскими зданиями, находятся с Объектом в прямой визуальной связи и формируют историко-градостроительное окружение Объекта. Помимо указанных строений, в комплекс застройки железнодорожной станции входит двухэтажное административное здание и электроподстанция позднейшей постройки, являются дисгармоничными по

отношению к Объекту. Их отрицательное влияние на восприятие Объекта снижается плотными зелеными насаждениями между железной дорогой и поселком.

В границах исследуемой территории имеются объекты инженерной инфраструктуры – электроподстанции, пункты связи. На территории объекта культурного наследия, внутридворовых территориях и территориях общего пользования имеется сеть инженерных коммуникаций, проложенных как подземным, так и надземным способами.

Территория не имеет комплексного благоустройства, автомобильные дороги и тротуары имеют частичное асфальтовое покрытие.

Бассейн наиболее благоприятного зрительного восприятия Объекта связан с территорией общего пользования вдоль красной линии застройки поселка и железной дороги и значительно ограничен ее шириной (около 12 метров). В целом участок проектирования характеризуется: замкнутостью историко-культурной среды объекта; преобладанием нейтральной жилой застройки малой этажности; наличием большого количества не представляющих ценности хозяйственных построек, обеспечивающих современное функционирование Объекта; отсутствием на сегодняшний день организованного озеленения и благоустройства территории; значительной протяженностью объекта, затрудняющей его визуальное восприятие в полном объеме.

Графическим итогом данной исследовательской работы стало составление «Схемы бассейна визуального восприятия» Объекта.

#### **Итогом выполнения обосновывающей части Проекта стали:**

- Составление краткой исторической справки, обобщающей имеющиеся и новые сведения по объекту культурного наследия регионального значения;
- Результаты натурных исследований, материалы которых сопровождаются соответствующими картами-схемами и текущей фотофиксацией объекта культурного наследия и окружающей его среды;
- Анализ документов землеустройства и действующих документов градостроительного планирования (Генерального плана и правил землепользования и застройки городского округа город-герой Волгоград).

Итогом стали составление: «Историко-культурного опорного плана», «Схемы фотофиксации» и «Схемы бассейна визуального восприятия».

Экспертная комиссия, рассмотрев обосновывающую часть Проекта, отмечает, что ее состав, содержание текстовых и графических материалов отвечает требованиям, определенным Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Материалы обосновывающей части Проекта (Том 1) стали основанием для разработки утверждаемой части Проекта (Том 2).

#### **Характеристика утверждаемой графической и текстовой части Проекта.**

На основании проведенных и указанных выше историко-культурных исследований, с учетом утвержденных границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9 согласно приказа комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 21 февраля 2023 г. №86 «Об утверждении границ и режимов использования территории ряда объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город - герой Волгоград и Среднеахтубинского района

Волгоградской области» (Приложение №7), , с учетом утвержденных указанными выше нормативно-правовыми актами границ территорий и зон охраны, установленных в отношении указанных выше объектов культурного наследия регионального значения, а также с учетом границ земельных участков, прошедших кадастровый учет, настоящим Проектом предлагается установление зон охраны в отношении рассматриваемого Объекта в следующем составе:

- охранный зона (ОЗ) (участок 1, участок 2, участок 3);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) (участок 1, участок 2).

В границу территории охранной зоны (ОЗ) (включает 3-и участка) вошла территория, в границах которой расположены объекты капитального строительства (здания и строения), представляющие историко-культурную ценность и обеспечивающие формирование ценного историко-градостроительного окружения Объекта.

В границу территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (включает 2-а участка) вошла территория, используемая для обслуживания жилых домов (огороды, хозяйственные постройки), сопряженная с утвержденной границей территории Объекта, исторически с ним связанная и по площади, необходимая и достаточная, для обеспечения сохранности Объекта в сложившемся историко-градостроительном его окружении.

Установление зоны охраняемого природного ландшафта в отношении рассматриваемого Объекта не предусматривается, в виду отсутствия в его окружении ценного природного ландшафта.

Графическое описание границ зон охраны Объекта включает карты (схемы) с указанием границ зон охраны Объекта, текстовое и координатное их описание в местной системе координат (МСК 34 зона 1, метод определения координат характерных точек – «метод спутниковых геодезических измерений (определений)»; координатное описание границ зон охраны выполнено ООО «Кадастровый центр», имеющим соответствующую лицензию.

Иные объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, в предлагаемых границах зон охраны рассматриваемого Объекта, отсутствуют.

Экспертная комиссия, рассмотрев весь комплекс представленных материалов, отмечает, что предлагаемое установление границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9, в указанном выше составе зон его охраны, не противоречит требованиям в области государственной охраны объектов культурного наследия, обосновано и может быть поддержано.

**Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Жилые дома с хоз. постройками", нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9.**

**1.Особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ (участок 1, участок 2, участок 3) объекта культурного наследия регионального значения "Жилые дома с хоз. постройками", нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9.**

В границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия регионального значения "Жилые дома с хоз. постройками", нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9, **запрещается:**

строительство объектов капитального строительства, за исключением регенерации (восстановления) историко-градостроительной среды и ее элементов на основе материалов историко-культурных изысканий, необходимых и достаточных для ее восстановления;

снос представляющих историко-культурную ценность объектов капитального строительства и их частей;

реконструкция объектов капитального строительства, представляющих историко-культурную ценность, с увеличением существующего их объема (высоты и площади застройки), искажением их внешнего исторического облика (изменение характера скатной крыши, исторического местоположения окон и исторической геометрии их заполнения, исторического местоположения дверных проемов) и утратой существующих элементов декоративного убранства фасадов (угловая рустовка; лучковые перемычки над дверными проёмами); включая применение в отделке фасадов нехарактерных отделочных материалов (сайдинг, керамогранит и им подобные), а в покраске фасадов - ярких и нетрадиционных цветов;

складирование взрывоопасных и пожароопасных материалов; замусоривание территории;

использование строительных технологий, оказывающих динамические (ударные, вибрационные) нагрузки на объект культурного наследия и на объекты капитального строительства, представляющие историко-культурную ценность;

прокладка новых инженерных сетей наземным и надземным способом, а также размещение высоковольтных линий электропередач и вышек сотовой связи;

изменение существующего характера рельефа;

установка по границам земельных участков сплошных глухих (визуально непроницаемых) ограждений (забор, ворота, калитка);

размещение всех видов отдельно стоящих рекламных конструкций, включая размещение рекламы на фасадах.

Благоустройство территории осуществляется при условии:

1) применения в покрытии придомовой территории следующих материалов: гравийная смесь; тротуарная плитка серых цветов; асфальтовое покрытие;

2) сохранения ценных пород деревьев, за исключением санитарных их рубок;

3) устройства открытых парковок на специально оборудованных площадках.

Незапрещенные данными требованиями строительные и мелиоративные работы в границах земельных участков и в границах территорий общего пользования, сопряженных с границей территории объекта культурного наследия, осуществляются при наличии раздела по обеспечению сохранности объекта культурного наследия в составе проектной документации.

**2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (участок 1, участок 2) объекта культурного наследия регионального значения "Жилые дома с хоз. постройками", нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9.**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (ЗРЗ- уч.1, уч. 2) объекта культурного наследия регионального значения "Жилые дома с хоз. постройками", нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9, **запрещается:**

строительство и реконструкция существующих объектов капитального строительства высотой более 6-и метров (высота измеряется от нижней отметки уровня под объектом капитального строительства до верхней отметки конька скатной крыши с углом ее наклона не более 40 градусов), а также применение в отделке фасадов нехарактерных отделочных материалов (сайдинг, керамогранит и им подобные), а в покраске фасадов - ярких и нетрадиционных цветов;

складирование взрывоопасных и пожароопасных материалов; замусоривание территории;

использование строительных технологий, оказывающих динамические (вибрационные, ударные) нагрузки на объект культурного наследия и на объекты капитального строительства, представляющие историко-культурную ценность;

прокладка новых инженерных сетей наземным и надземным способом, а также размещение новых высоковольтных линий электропередач и вышек сотовой связи;

установка по границам земельных участков сплошных глухих (визуально непроницаемых) ограждений (забор, ворота, калитка);

установка на фасадах вывесок высотой более 0,6 метра и в местах: для одноэтажных зданий – выше нижней отметки карниза или парапета; для двухэтажных зданий - выше нижней отметки окон 2-го этажа;

размещение всех видов отдельно стоящих рекламных конструкций, включая ее размещение на фасадах;

размещение новых некапитальных строений и сооружений, необходимых для использования земельного участка (теплицы, беседки, хозяйственные постройки, гаражи и иные), высотой более 4-х метров и с отступом таких строений менее 4-х метров от границы земельного участка, формирующей территорию общего пользования (улица);

изменение существующего характера рельефа;

Благоустройство территории осуществляется при условии:

1) применения в ремонте и реконструкции существующих дорог, покрытии придомовой территории и пешеходной части улиц (тротуаров), следующих материалов: асфальтовое покрытие, тротуарная плитка серых цветов, для придомовых территорий в том числе гравийная смесь;

2) сохранения исторического принципа аллейных посадок деревьев вдоль улиц, сохранения ценных пород деревьев, за исключением санитарных их рубок;

3) установки в границах территории общего пользования (улицы) отдельно стоящего оборудования освещения (фонари), отвечающего характеристикам сохранения исторической среды;

4) устройства открытых парковок на специально оборудованных площадках.

Незапрещенные данными требованиями строительные и мелиоративные работы в границах земельных участков и в границах территорий общего пользования, сопряженных с границей территории объекта культурного наследия, осуществляются при наличии раздела по обеспечению сохранности объекта культурного наследия в составе проектной документации.

**Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы, а также специальная, техническая и справочная литература.**

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 191-ФЗ;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12.03.2022 №353 (ред. от 19.04.2022) «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 году»;

- Федеральный закон от 11.06.2021 №170-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в связи с принятием Федерального закона «О государственном контроле (надзоре) и муниципальном контроле в Российской Федерации»
- Постановление Правительства Российской Федерации от 29.11.2021 №2082 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28.07.2020 № 1126»;
- Постановление Правительства Российской Федерации «Об утверждении формы карты (плана) объекта землеустройства и требований к ее составлению» от 30.07.2009 № 621;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) от 26.06.2022 г. № П/0292 (зарегистрированного Минюстом РФ № 70233 от 26.09.2022 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории» (вступил в силу 1 марта 2023 г.);
- ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования», утвержденный и введенный в действие с 01.01.2021 приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27.10.2020 № 936-ст.

### **Обоснования вывода экспертизы.**

Рассмотрев, представленные на государственную историко-культурную экспертизу материалы научно - проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9», разработанной в 2024 году, экспертная комиссия отмечает, что ее состав, содержание текстовых и графических материалов соответствует Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

На основании проведенных и указанных выше историко-культурных исследований, с учетом утвержденных границ территории объекта культурного наследия регионального

значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9 согласно приказа Комитета государственной охраны объектов культурного наследия Волгоградской области от 21 февраля 2023 г. №86 «Об утверждении границ и режимов использования территории ряда объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа город - герой Волгоград и Среднеахтубинского района Волгоградской области» (Приложение №7), , с учетом утвержденных указанными выше нормативно-правовыми актами границ территорий и зон охраны, установленных в отношении указанных выше объектов культурного наследия регионального значения, а также с учетом границ земельных участков, прошедших кадастровый учет, настоящим Проектом предлагается установление зон охраны в отношении рассматриваемого Объекта в следующем составе:

- охранный зона (ОЗ) (участок 1, участок 2, участок 3);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) (участок 1, участок 2).

В границу территории охранной зоны (ОЗ) (включает 3-и участка) вошла территория, в границах которой расположены объекты капитального строительства (здания и строения), представляющие историко-культурную ценность и обеспечивающие формирование ценного историко-градостроительного окружения Объекта.

В границу территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (включает 2-а участка) вошла территория, используемая для обслуживания жилых домов (огороды, хозяйственные постройки), сопряженная с утвержденной границей территории Объекта, исторически с ним связанная и по площади, необходимая и достаточная, для обеспечения сохранности Объекта в сложившемся историко-градостроительном его окружении.

Установление зоны охраняемого природного ландшафта в отношении рассматриваемого Объекта не предусматривается, в виду отсутствия в его окружении ценного природного ландшафта.

Графическое описание границ зон охраны Объекта включает карты (схемы) с указанием границ зон охраны Объекта, текстовое и координатное их описание в местной системе координат (МСК 34 зона 1, метод определения координат характерных точек – «метод спутниковых геодезических измерений (определений)»); координатное описание границ зон охраны выполнено ООО «Кадастровый центр», имеющим соответствующую лицензию.

Иные объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия, а также объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, в предлагаемых границах зон охраны рассматриваемого Объекта, отсутствуют.

Экспертная комиссия, рассмотрев весь комплекс представленных материалов, отмечает, что предлагаемое установление границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9, в составе: охранный зона (ОЗ) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), а также особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон его охраны, не противоречат требованиям федерального законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия, направлены на обеспечение сохранности Объекта в сложившемся историко-градостроительном его окружении, обоснованы и могут быть поддержаны.

Графическую часть научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9», эксперты считают достаточной.

## **ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ**

**Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9, в составе:**

- охранный зона (ОЗ) (участок 1, участок 2, участок 3);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) (участок 1, участок 2),

**а также особых режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон его охраны, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9», разработанной в 2024 году, соответствует (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

**Экспертная комиссия рекомендует к утверждению в установленном порядке:**

**Границы территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9 в составе: охранный зона (ОЗ) (участок 1, участок 2, участок 3) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) (участок 1, участок 2), согласно приложению № 1 к заключению (Акту) государственной историко-культурной экспертизы, а также особые режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах указанных зон его охраны, отображенные в настоящем заключении (Акте) государственной историко-культурной экспертизы.**

*Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) с приложениями и документами, прилагаемыми к настоящему акту, и являющимися его неотъемлемой частью, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.*

**К настоящему заключению прилагаются:**

1. Приложение №1. Ситуационный план расположения зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Жилые дома с хоз. постройками", нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9; Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения "Жилые дома с хоз. постройками", нач. XX в., на 3 л. расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9.
2. Приложение №2. Ситуационная схема исследуемой территории;

*Историко-культурный опорный план. Схема локальных промеров; Ситуационный план землепользования с указанием границ современного землепользования (выкопировка из публичной кадастровой карты. Дата обращения 13.07.2024); Схема функционального зонирования с учётом генерального плана и правил землепользования и застройки города Волгограда На основе выкопировки из карты градостроительного зонирования. Схема фотофиксации. Фотофиксация Объекта (архивная и текущая по состоянию на 2024 год).* на 21 л.

3. *Протокол №1 организационного заседания экспертной комиссии, проводящей государственную историко-культурную экспертизу проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9, от 17 августа 2024 г.* на 3 л.

4. *Протокол №2 итогового заседания экспертной комиссии, проводящей государственную историко-культурную экспертизу проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9, от 22 августа 2024 г.* на 2 л.

*В соответствии с п. 26 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, к настоящему экспертному заключению также прилагается научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9», разработанная в 2024 году.*

Председатель экспертной комиссии

О.Н. Авксентьева

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

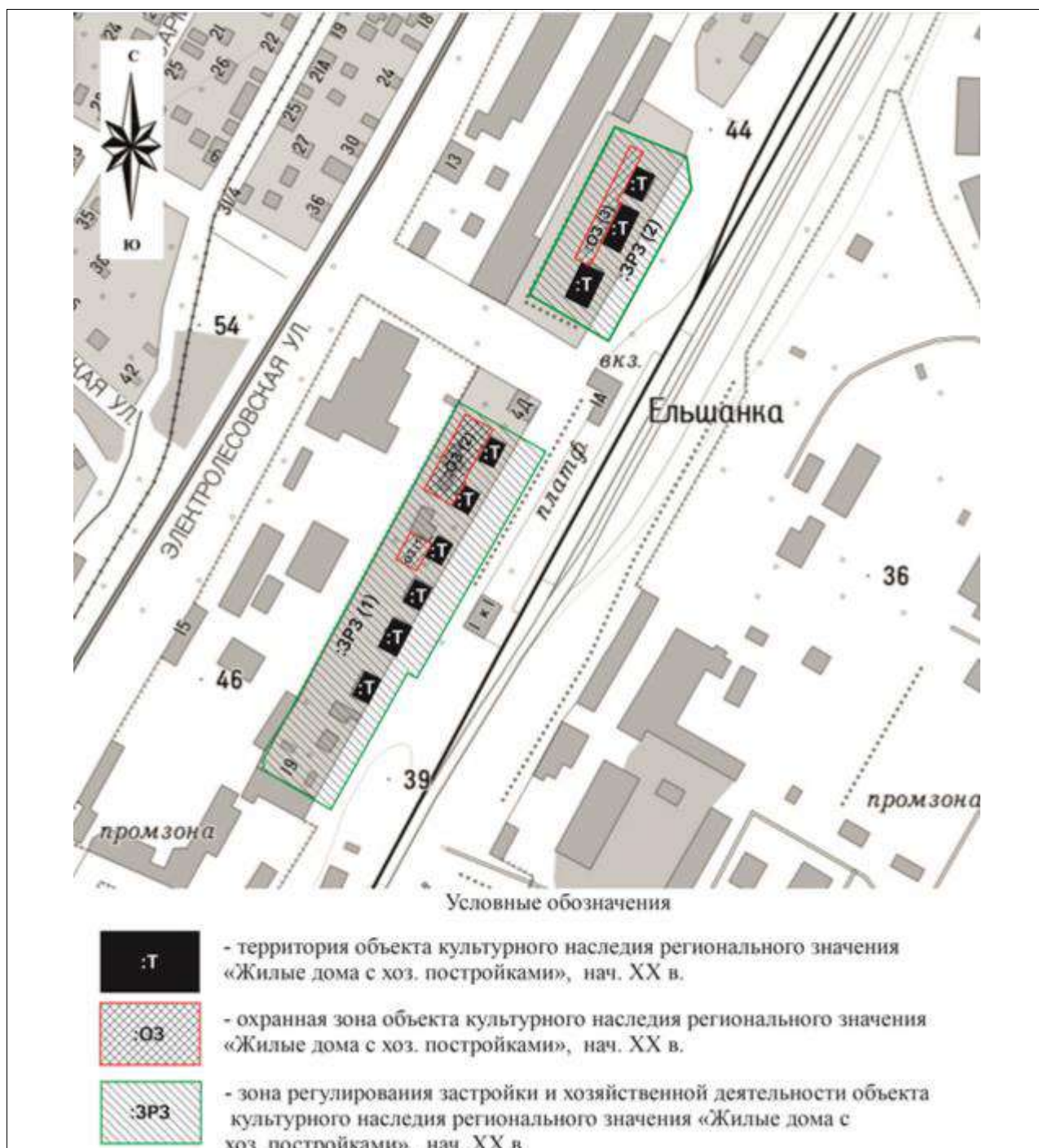
Н.П.Девятова

Член экспертной комиссии

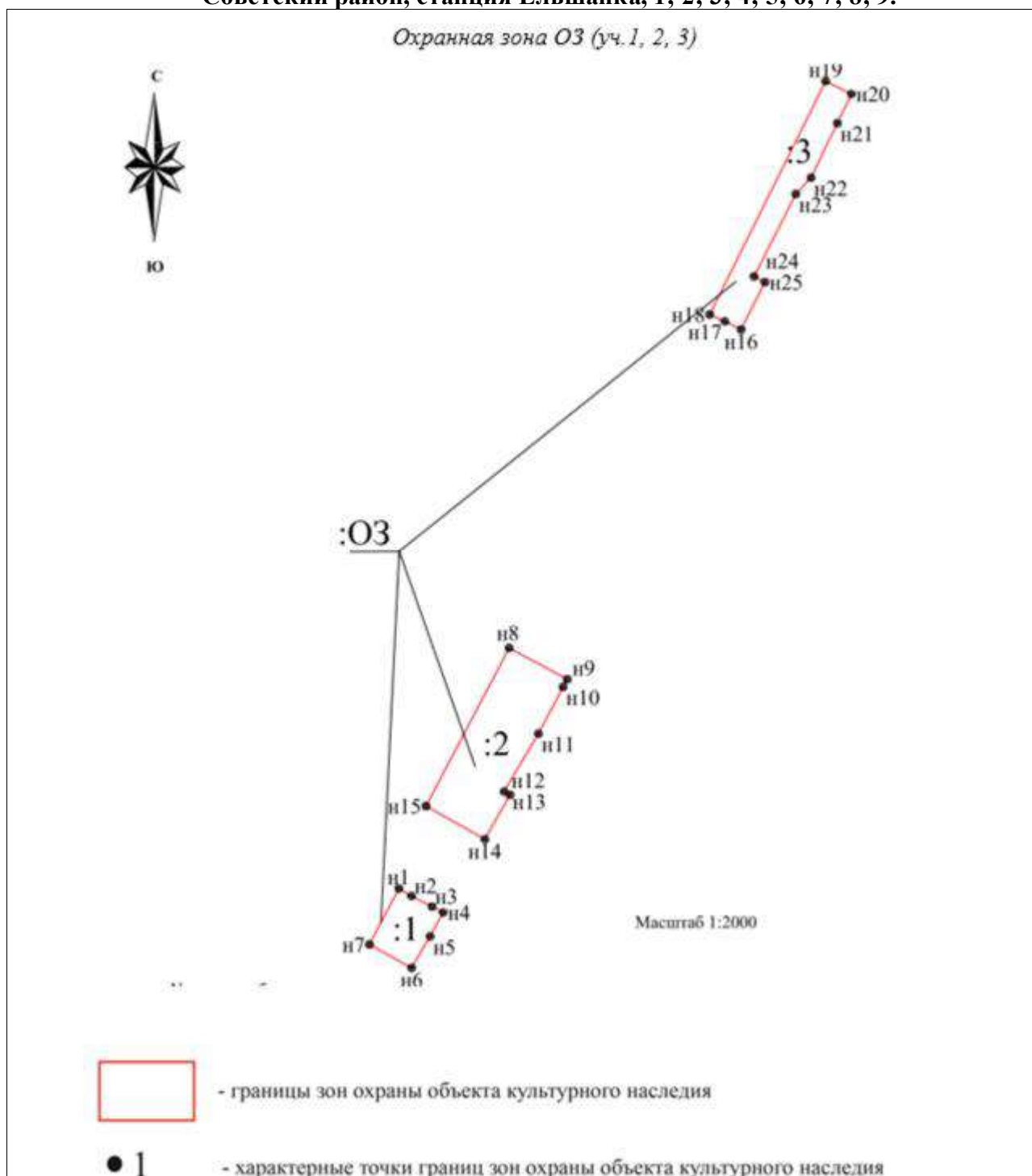
Н.Н.Хафизова

***Дата оформления заключения экспертизы – 22 августа 2024 года.***

**Ситуационный план зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
"Жилые дома с хоз. постройками", нач. XX в., расположенного по адресу: г.  
Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9**



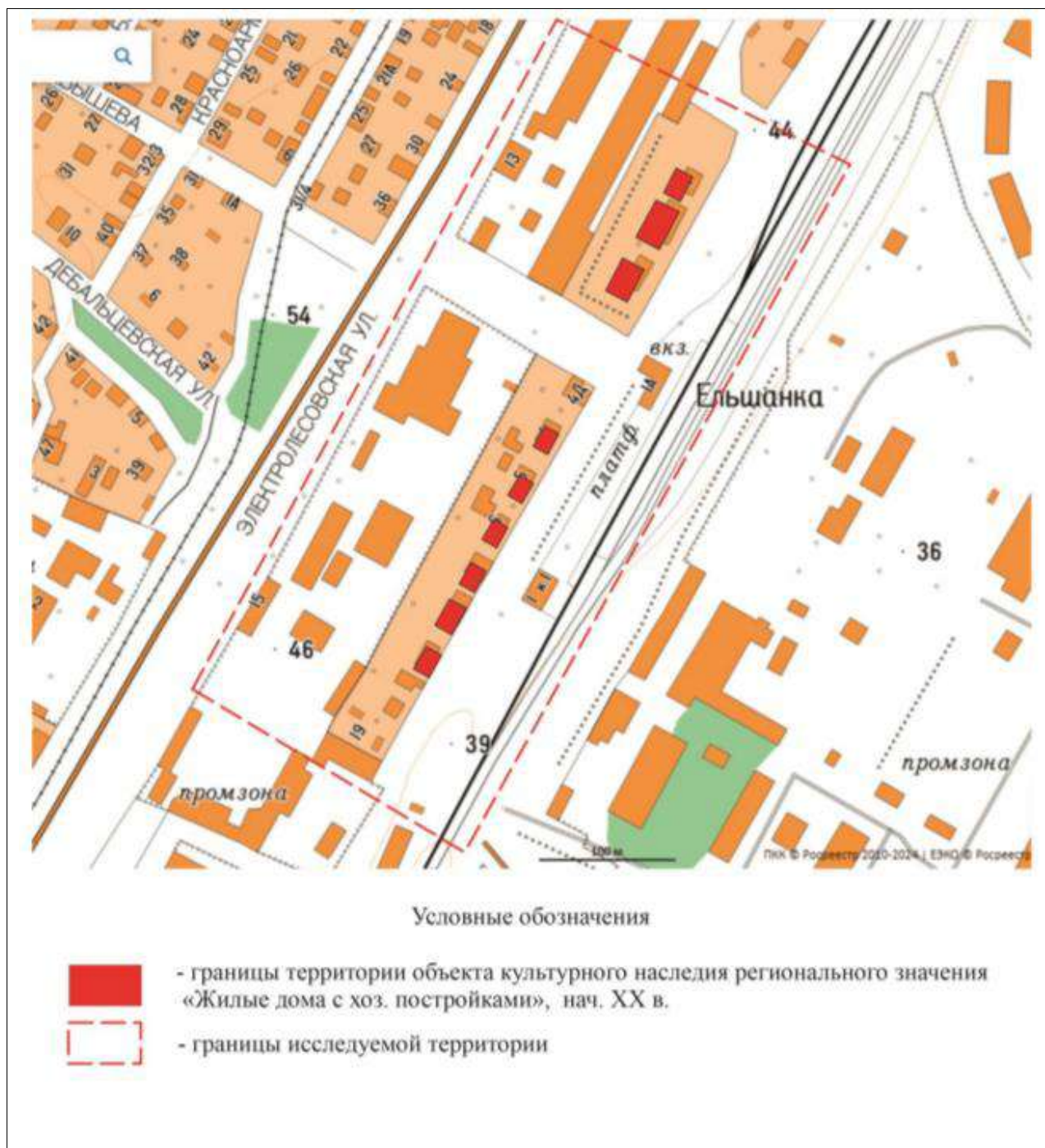
**Схема границ зон охраны  
объекта культурного наследия регионального значения "Жилые дома с хоз.  
постройками", нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград,  
Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9.**



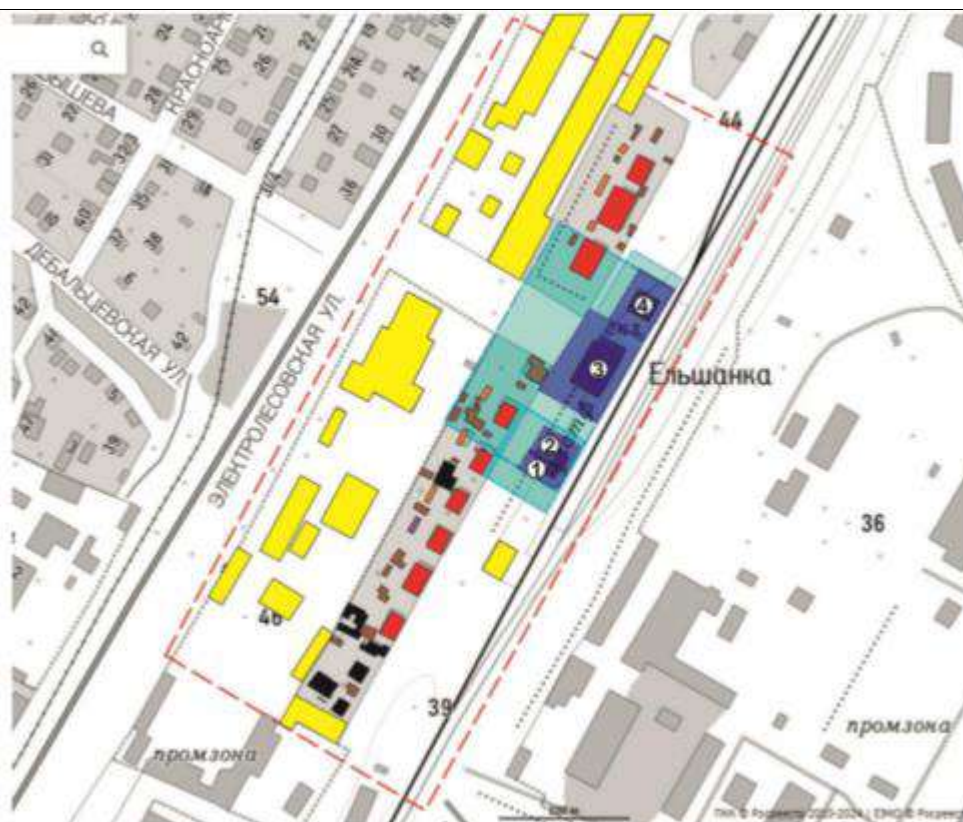
• 1

- характерные точки границ зон охраны объекта культурного наследия

Ситуационная схема исследуемой территории



## Историко-культурный опорный план



Условные обозначения

- |  |                                                                                                                                                                            |
|--|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | - границы исследуемой территории                                                                                                                                           |
|  | - границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в.                                                       |
|  | - границы территории объектов культурного наследия регионального значения:                                                                                                 |
|  | 1) "Складское здание", нач. XX в.                                                                                                                                          |
|  | 2) "Служебная постройка на железнодорожной станции", нач. XX в.                                                                                                            |
|  | 3) "Железнодорожная станция Ельшанская", нач. XX в.                                                                                                                        |
|  | 4) "Служебная постройка на железнодорожной станции", нач. XX в.                                                                                                            |
|  | - охранные зоны вышеперечисленных объектов культурного наследия                                                                                                            |
|  | - зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности вышеперечисленных объектов культурного наследия                                                                |
|  | - ценные исторические хозяйственные постройки, включенные в предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в. |
|  | - исторические хозяйственные постройки, не включенные в предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в.     |
|  | - позднейшие хозпостройки, не обладающие исторической ценностью                                                                                                            |
|  | - позднейшая производственная застройка                                                                                                                                    |
|  | - позднейшая жилая застройка                                                                                                                                               |



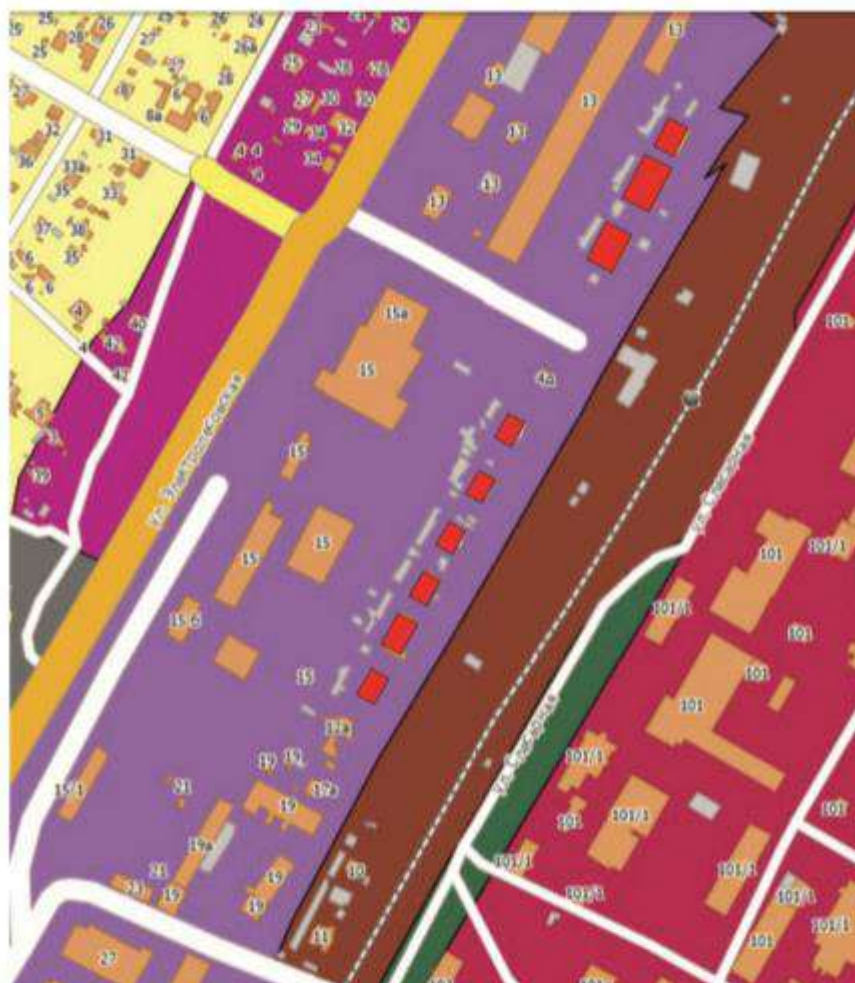
**Ситуационный план землепользования с указанием границ современного землепользования (выкопировка из публичной кадастровой карты. Дата обращения 13.07.2024)**



Условные обозначения

-  - границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в.
-  - границы сформированных земельных участков

**Схема функционального зонирования с учётом генерального плана и правил землепользования и застройки города Волгограда  
На основе выкопировки из карты градостроительного зонирования.**



Условные обозначения

- границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в.
- Производственная зона объектов IV и V класса опасности
- Объекты железнодорожного транспорта
- Зона объектов общественно-делового и жилого назначения на территориях, планируемых к реорганизации
- Зона объектов общественно-делового и жилого назначения за пределами исторического центра Волгограда

*Фотофиксация Объекта (архивная и текущая по состоянию на 2024 год)*

*Архивная фотофиксация*



Поселок железнодорожной станции Ельшанка. Спутниковый снимок 1965 г.



Жилой дом №1. 1990 г.



Жилой дом №2. 1990 г.



Жилой дом №3. 1990 г.



Жилой дом №4. 1990 г.



Жилой дом №5. 1990 г.



Жилой дом №6. 1990 г.



Жилой дом №7. 1990 г.



Жилой дом №8. 1990 г.



Жилой дом №9. 1990 г.



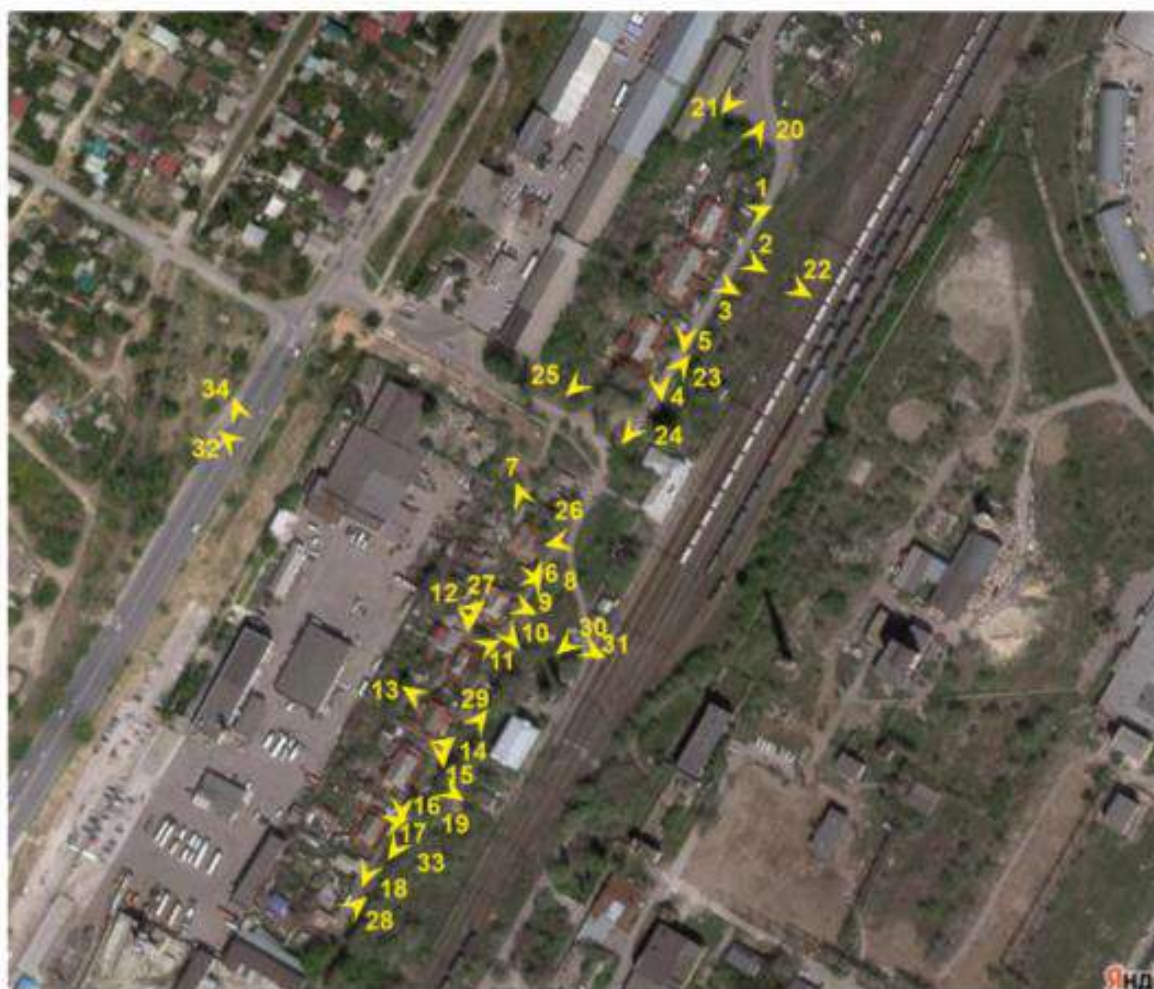
Хозяйственная постройка. 1990 г.



Хозяйственная постройка. 1990 г.

*Текущая фотофиксация Объекта и его сложившегося окружения  
(по состоянию на 2024 год)*

Схема фотофиксации



Условные обозначения



- объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в.

1- 34 - номера фотографий



- направление раскрытия фотофиксации

**Натурная фотофиксация.**



Фото 1. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хозяйственными постройками», нач. XX в. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 2. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хозяйственными постройками», нач. XX в. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 3. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 4. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 5. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 6. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 7. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 8. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 9. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 10. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 11. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 12. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в. Хозпостройка дома №5. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 13. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 14. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 15. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 16. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 29. Вид на окружающую территорию. Дата съемки: 23 июня 2024 г.



Фото 30. Вид на окружающую территорию. Дата съемки: 23 июня 2024 г.

**ПРОТОКОЛ №1**  
**организационного заседания экспертной комиссии,**  
проводящей государственную историко-культурную экспертизу проекта зон  
охраны объекта культурного наследия регионального значения "Жилые дома с  
хоз. постройками", нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград,  
Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9

г. Казань, г. Ижевск

17 августа 2024 г.

**Совещались (по дистанционной связи):**

**Авксентьева  
Ольга Николаевна**

Образование высшее, Казанский инженерно-строительный институт, специальность «Архитектура», Институт государственного и муниципального управления, специальность менеджер государственного и муниципального управления. Стаж работы по профильной деятельности - 35 лет. Место работы и должность – нет. Член Научно-методического совета по культурному наследию при Комитете Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия, член Градостроительного Совета при Главном архитекторе г. Казани; член Союза архитекторов Российской Федерации и Республики Татарстан. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры российской Федерации от 14.07.2023 №2121.

**Девятова Нина  
Павловна**

Образование высшее, Удмуртский государственный университет, специальность «История». Стаж работы по профильной деятельности - 42 года. Место работы и должность – нет. Член экспертно-консультативного совета по сохранению объектов культурного наследия при Агентстве по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики. Член Союза архитекторов России. Председатель Президиума Совета УРО ВОО «ВООПИиК». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры российской Федерации от 20.07.2023 №2176.

**Хафизова  
Наиля Наилевна**

Образование: высшее, Казанский государственный архитектурно-строительный университет, специальность «Архитектура» (архитектор-реставратор, архитектор третьей категории - приказ МК РФ от 30.11.2021 №1987). Стаж работы по профильной деятельности – 16 лет. Место работы и должность – главный архитектор проекта, Казанский федеральный университет. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 22.03.2023 № 679.

**Повестка дня:**

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

**Слушали:**

1. Об утверждении состава Экспертной комиссии.

**Решили:**

Утвердить состав Экспертной комиссии: **Авксентьева Ольга Николаевна; Девятова Нина Павловна; Хафизова Наиля Наилевна.**

**2. О выборе председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии**

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

**Решили:**

Избрать председателем Экспертной комиссии: **Авксентьеву Ольгу Николаевну;**  
Избрать ответственным секретарём Экспертной комиссии: **Девятову Нину Павловну.**

**3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.**

О.Н.Авксентьева уведомила членов экспертной комиссии о полученной от заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9», разработанной в 2024 году В.В.Шевченко (г.Волгоград).

**Решили:**

3.1. Определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссии:

3.1.1. Члены комиссии самостоятельно знакомятся с материалами по объекту экспертизы, обсуждают материалы экспертизы и совместно принимают решение.

3.1.2. Председатель Экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Акта экспертизы.

3.1.3. Протоколы подписываются всеми членами комиссии.

3.1.4. Работу Экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь.

3.1.5. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется ст. 29 и 31 Федерального Закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, другими федеральными нормативными актами, а также вышеуказанным Порядком.

**4. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы.**

**Решили:**

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

Председатель экспертной комиссии

О.Н.Авксентьева

Ответственный секретарь комиссии

Н.П. Девятова

Член экспертной комиссии

Н.Н.Хафизова

## **ПРОТОКОЛ №2**

### **итогового заседания экспертной комиссии,**

проводящей государственную историко-культурную экспертизу проектов зон охраны объектов культурного наследия регионального значения "Жилые дома с хоз. постройками", нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9

г. Казань, г. Ижевск

22 августа 2024 г.

#### **Совещались (по дистанционной связи):**

##### **Председатель экспертной комиссии:**

**Авксентьева**

**Ольга Николаевна**

Образование высшее, Казанский инженерно-строительный институт, специальность «Архитектура», Институт государственного и муниципального управления, специальность менеджер государственного и муниципального управления. Стаж работы по профильной деятельности - 35 лет. Место работы и должность – нет. Член Научно-методического совета по культурному наследию при Комитете Республики Татарстан по охране объектов культурного наследия, член Градостроительного Совета при Главном архитекторе г. Казани; член Союза архитекторов Российской Федерации и Республики Татарстан. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры российской Федерации от 14.07.2023 №2121

##### **Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

**Девятова Нина**

**Павловна**

Образование высшее, Удмуртский государственный университет, специальность «История». Стаж работы по профильной деятельности - 42 года. Место работы и должность – нет. Член экспертно-консультативного совета по сохранению объектов культурного наследия при Агентстве по государственной охране объектов культурного наследия Удмуртской Республики. Член Союза архитекторов России. Председатель Президиума Совета УРО ВОО «ВООПИиК». Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры российской Федерации от 20.07.2023 №2176

##### **Член экспертной комиссии:**

**Хафизова**

**Наиля Наилевна**

Образование: высшее, Казанский государственный архитектурно-строительный университет, специальность «Архитектура» (архитектор-реставратор, архитектор третьей категории - приказ МК РФ от 30.11.2021 №1987). Стаж работы по профильной деятельности – 16 лет. Место работы и должность – главный архитектор проекта, Казанский федеральный университет. Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы - приказ Министерства культуры Российской Федерации от 22.03.2023 № 679.

**Повестка дня:**

1. Согласование заключительных выводов экспертной комиссии и подписание заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы (Авксентьева О.Н., Девятова Н.П., Хафизова Н.Н.).

2. Принятия решения о передаче актов государственной историко-культурной экспертизе заказчика.

**Слушали:** Авксентьеву О.Н., Девятову Н.П., Хафизову Н.Н.

**Решили:**

1. **Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9, в составе:**

- охранный зона (ОЗ) (участок 1, участок 2, участок 3);

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) (участок 1, участок 2),

а также особых режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах указанных зон его охраны, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Жилые дома с хоз. постройками», нач. XX в., расположенного по адресу: г. Волгоград, Советский район, станция Ельшанка, 1; 2; 3; 4; 5; 6; 7; 8; 9», разработанной в 2024 году, **соответствует (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и рекомендуются к утверждению в установленном законом порядке.

*Решение принято единогласно.*

2. Произвести подписание подготовленного заключения (акта) в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

*Решение принято единогласно.*

Председатель экспертной комиссии

О.Н. Авксентьева

Ответственный секретарь комиссии

Н.П. Девятова

Член экспертной комиссии

Н.Н.Хафизова