

А К Т
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по
адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120 (адрес (местонахождение) по
данным единого государственного реестра объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская
область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А)

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (далее – Положение об экспертизе), на основании договоров возмездного оказания услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации между заказчиком и экспертами, заключёнными в письменной форме в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

- 1. Дата начала проведения экспертизы:** 23.07.2020.
- 2. Дата окончания проведения экспертизы:** 30.07.2020.
- 3. Место проведения экспертизы:** г. Ростов-на-Дону, г. Краснодар, г. Нальчик
- 4. Заказчик экспертизы:** общество с ограниченной ответственностью «Ретро-Стиль».
- 5. Сведения об экспертах, проводивших экспертизу:**
 Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Гусейнова Ирина Петровна
Образование	высшее
Специальность (квалификация)	архитектура, промышленное и гражданское строительство
Учёная степень (звание)	-
Стаж работы	38 лет
Место работы, должность	-
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 17.09.2018 № 1627. Объекты экспертизы: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение

категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

- **проекты зон охраны объекта культурного наследия;**

- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в 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.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество

Образование

Боровая Мария Христофоровна

высшее: Кубанский ордена Трудового Красного Знамени сельхозинститут, строительный факультет; Академия реставрации г. Москва, реставрация и реконструкция архитектурного наследия

инженер-строитель, инженер-реставратор

-

27 лет

начальник отдела архитектуры НАО «Наследие Кубани», член краевого научно-методического совета по сохранению объектов культурного наследия Краснодарского края

приказ Министерства культуры Российской Федерации от 11.10.2018 № 1772 «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы».

Объекты экспертизы:

– **проекты зон охраны объекта культурного наследия;**

- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия,

Специальность

Учёная степень (звание)

Стаж работы

Место работы, должность

Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы

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.

Фамилия, имя, отчество

Образование

Специальность

Ученая степень (звание)

Место работы и должность

Стаж работы

Реквизиты аттестации

Объекты экспертизы

Атабиев Бияслан Хакимович

высшее

историк, археолог-исследователь

-

ООО «Институт археологии Кавказа»,
г. Нальчик, директор

39 лет

приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2018 № 2330 «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы».

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

- **проекты зон охраны объекта культурного наследия.**

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

Настоящим подтверждается, что эксперты Гусейнова И.П., Боровая М.Х., Атабиев Б.Х., участвующие в проведении экспертизы, несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в акте государственной историко-культурной экспертизы и соблюдение принципов проведения историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Результаты настоящей историко-культурной экспертизы, проведённой в соответствии с требованиями статей 28, 29, 30, 32, 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов

Российской Федерации» и Положения об экспертизе, позволили экспертам сделать обоснованный вывод.

7. Объект экспертизы: Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А). Шифр: Договор № 2020.251342 (56164044061200000160000).15.

8. Цель экспертизы: определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия в части установления требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А.

9. Перечень документов, представленных заявителем:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А), шифр: Договор № 2020.251342 (56164044061200000160000).15, представлен на экспертизу в электронном виде, в следующем составе:

Обосновывающая часть проекта.

1. Исходная документация.

Решение Ростовского областного Совета народных депутатов (Малый совет) от 18.11.1992 № 301 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры в Ростовской области».

Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 5 августа 2016 г. № 36011-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», кон. XIX в. (Ростовская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Постановление комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 06.07.2020 № 20/01-01/2756 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120».

Правила землепользования и застройки Аксайского городского поселения Аксайского муниципального района Ростовской области в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского городского поселения № 269 от 23 января 2020 г.

Приложение 1. Карта градостроительного зонирования Аксайского городского поселения. М 1:13000.

Приложение 2. Карта ограничений использования территорий Аксайского

городского поселения. М 1:5000.

Письмо комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 06.05.2020 № 20/1-2092.

2. Историко-культурные исследования.

Историческая записка с приложениями.

3. Натурные исследования

Пояснительная записка:

Глава 1. Общие положения.

Глава 2. Сведения об объекте культурного наследия.

Глава 3. Архитектурно-стилистическая характеристика объекта культурного наследия.

Глава 4. Характеристика территории, прилегающей к объекту культурного наследия.

Глава 5. Характеристика композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, расположенного в границах проектируемой зоны.

Глава 6. Материалы историко-культурного опорного плана и анализ визуального восприятия объекта культурного наследия.

Глава 7. Анализ прогнозируемого визуального восприятия объектов, возможных для размещения в зонах регенерации и допустимого преемственного развития застройки, планировки и озеленения.

Глава 8. Анализ документации градостроительного зонирования.

Глава 9. Выводы.

Графические материалы:

Общие данные.

Сведения о градостроительном зонировании и земельных участках г. Аксай.

Фотофиксация объекта культурного наследия.

Историко-культурный опорный план. Анализ существующего окружения объекта культурного наследия.

Анализ существующего окружения объекта культурного наследия. Точки фотофиксации 1-11.

Анализ существующего окружения объекта культурного наследия. Точки фотофиксации 12-23.

Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия с основных видовых точек.

Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия с основных видовых точек. Точки панорамного обзора №№ 1-3. Видовые точки №№ 1-7.

Утверждаемая часть проекта.

Раздел 2. Проект зон охраны.

Пояснительная записка.

Глава 1. Общие положения.

Глава 2. Термины и определения.

Глава 3. Границы зон охраны объекта культурного наследия, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

3.1. Охранная зона объекта культурного наследия.

3.1.1. Граница охранной зоны объекта культурного наследия.

3.1.2. Перечень координат характерных точек границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай,

ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А (ОЗ).

3.1.3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А (ОЗ).

3.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

3.2.1. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

3.2.2. Перечень координат характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А (ЗРЗ).

3.2.3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А (ЗРЗ).

Графические материалы:

Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия.

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

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, **не имеется.**

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.

11. Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов для выполнения историко-культурной экспертизы.

В процессе проведения экспертизы экспертной комиссией был выполнен анализ представленной заказчиком документации в части её соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, дана оценка обоснованности предлагаемых решений (утверждаемая часть Проекта) на основании комплексных научных исследований, содержащихся в обосновывающей части Проекта.

Проведены консультации с разработчиком проекта, осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и мнения экспертов, обобщены мнения и

выводы экспертов. Замечания по проектной документации устранены проектировщиком в рабочем порядке в ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы проектной документации.

Результаты исследований, проведённых в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы, оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы. Указанные исследования проведены в объёме, необходимом для принятия вывода государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А).

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

В результате рассмотрения представленных материалов экспертами установлено следующее.

Представленный для экспертизы проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А) (далее – Проект), разработан в 2020 году ООО «Ретро-Стиль» (г. Ростов-на-Дону) по заказу ГАУК РО «Донское наследие» (договор от 10.04.2020 № 2020.251342 (56164044061200000160000)).

Видовая принадлежность памятника: вид объекта - памятник, общая видовая принадлежность – памятник градостроительства и архитектуры.

В ходе работы над Проектом авторами были проведены библиографические, картографические и натурные исследования, осуществлена натурная фотофиксация объекта исследования и его видового раскрытия, а также элементов, фиксирующих границы исторической территории владения, элементов градостроительного окружения, оказывающих влияние на формирование зон охраны памятника.

Разработанная документация представляет собой:

- материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А;

- проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А (утверждаемая часть).

Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия включают:

- историческую справку на объект культурного наследия;
- материалы аннотированной натурной фотофиксации;
- анализ визуального восприятия объекта культурного наследия;
- анализ документации градостроительного зонирования.

Графическими приложениями к проекту являются:

- историко-культурный опорный план, (схема);
- анализ визуального восприятия объекта культурного наследия (фотофиксация).
- сведения о градостроительном зонировании и земельных участках г. Аксай (карты);

Утверждаемая часть включает:

- графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия, (схема);
- графическое описание границ охранный зоны объекта культурного наследия (схема);
- требования к градостроительным регламентам в границах охранный зоны объекта культурного наследия;
- графическое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (схема);
- требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120, состоит на государственной охране на основании решения Ростовского областного Совета народных депутатов (Малый совет) от 18.11.1992 № 301 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры в Ростовской области».

Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 5 августа 2016 г. № 36011-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», кон. XIX в. (Ростовская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» объект зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с присвоением ему регистрационного номера 611610446030005 с уточнением адреса (местонахождения): Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А (далее – объект культурного наследия).

Границы территории объекта культурного наследия утверждены постановлением комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 06.07.2020 № 20/01-01/2756 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120».

При разработке Проекта авторами были проведены историко-архитектурные, историко-градостроительные, архивные и натурные исследования, использованы данные государственного кадастра недвижимости. Результаты историко-культурных исследований, выполненных авторами экспертируемого Проекта, представлены в Главах 4-9 Проекта.

В ходе натурных исследований был произведён визуальный осмотр и установлены ценностные и хронологические характеристики зданий, сооружений, элементов благоустройства и озеленения, расположенных на территории исследования, определен историко-культурный потенциал объекта культурного наследия.

Проведена фотофиксация элементов планировочной, объёмно-пространственной и ландшафтной структуры территории исследования, а также элементов, фиксирующих границы исторической территории объекта культурного наследия, элементов

градостроительного окружения, оказывающих влияние на формирование границ территорий его зон охраны.

Выполнен обзор развития г. Аксая и историко-градостроительный анализ территорий, прилегающих к объекту культурного наследия, а также анализ действующей градостроительной документации.

В целях принятия решения по *оптимальному назначению границ* зон охраны объекта культурного наследия, выполнен анализ *назначаемых границ* зон охраны объекта культурного наследия и *границ зоны охраны* объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Соболева, 16, литеры А, А1, единовременно проектируемых ООО «Ретро-Стиль» по договору от 10.04.2020 № 2020.251342 (56164044061200000160000), заключенному с ГАУК РО «Донское наследие».

Проведен анализ визуального восприятия объекта культурного наследия и определены композиционно-пространственные и ландшафтно-визуальные характеристики территории исследования, степень сохранности и историко-культурная ценность объёмно-пространственной и планировочной структуры территории.

Материалы историко-культурных исследований сформированы на основании следующих данных:

историко-культурного опорного плана;

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

Экспертной комиссией установлено, что состав Проекта соответствует требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, включает обосновывающую часть (Раздел 1) и утверждаемую часть (Раздел 2).

Раздел 1 «Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия» включает текстовую (пояснительная записка) и графическую части (приложения).

В исторической записке приведена краткая история развития города Аксая и исторические факты, связанные с объектом культурного наследия.

Город Аксай расположен в юго-западной части Ростовской области, на крутом правом берегу излучины реки Дон, в месте впадения в нее реки Аксай. История города Аксая началась в первой половине XVIII века, когда возникло небольшое поселение, называвшееся Усть-Аксайским станом. Его население составляли рыболовы. Данные письменных источников позволяют сделать вывод о том, что это поселение существовало уже в 1730-х годах. Однако на картах 1700-х – 1740-х годов Усть-Аксайский стан не обозначен. Вероятно, до середины XVIII века здесь не было стационарного поселения, а проживание людей на территории стана носило сезонный характер.

Академик И.А. Гильденштедт, посетивший данный населенный пункт в 1773 году, назвал его деревней и дал следующую характеристику: «В ней насчитывается до двухсот хат, из коих многие, по малороссийскому обычаю, снаружи вымазаны глиною и выбелены. ...Живет здесь всего сто семейств. Большая часть жителей состоит из малороссиян, которые платят подушную подать и снискивают себе пропитание преимущественно рыбною ловлею и рыбною торговлею».

В 1797 году Усть-Аксайский стан был переименован в Усть-Аксайскую станицу,

однако спустя несколько десятилетий станица стала называться просто Аксайской.

В 1820-х годах донской историк В.Д. Сухоруков писал о том, что Аксайская станица «примечательна потому, что принадлежит к числу наилучших станиц. Вообще все дома в ней обстроены хорошо, есть изрядной архитектуры, довольно большие и красивые, крытые железом». Кроме того, он отметил особенность планировки данного населенного пункта: «Аксайская станица, будучи построена на скате горы у правого берега реки Дона, при устье рукава ея Аксая, имеет улицы узкие, неправильные».

Еще одна особенность, отмеченная В.Д. Сухоруковым – отсутствие регулярной планировки Аксайской станицы. Кварталы застройки имели неправильную конфигурацию, что подтверждается картографическими источниками дореволюционной эпохи.

16 мая 1860 года был издан правительственный указ о строительстве Грушевско-Донской железной дороги и пристани на Дону у станицы Аксайской. В 1862 году на юго-восточной окраине Аксайской станицы начали проводиться работы по сооружению станции и пристани, которые в следующем году были, в основном, завершены. В 1868 году железная дорога связала Аксай и Дон. Прокладка железной дороги ускорила экономическое развитие станицы и привело к росту ее населения. Если в 1859 году в Аксайской проживало 3989 человек, то в 1897 году ее население составляло 6752 жителя. Они занимались «преимущественно рыбной ловлей, а также хлебной, дровяной и железной торговлей».

В 1920 году в Аксайской станице была установлена советская власть. В 1924 году Аксайская станица стала административным центром Аксайского района. В 1930 – 1936 годах она входила в черту города Ростова-на-Дону. В 1936 году Аксайская вновь стала районным центром. В 1957 году станица была преобразована в город Аксай.

В советскую эпоху в Аксае получило значительное развитие промышленное производство. В городе и в настоящее время работают консервный завод, пивзавод, судоремонтный завод, предприятия бытовой химии, стройматериалов, транспортные и строительные организации, судовой верфь, ряд других предприятий. На протяжении советской эпохи активно велось жилищное строительство, появились новые микрорайоны. Однако первоначальное планировочное ядро – южная часть города – сохранила особенности планировки и застройки, характерные для Аксайской станицы в XIX веке.

Здание бывшего магазина Герцева располагается в центре г. Аксая на пересечении улицы им. Гулаева и ул. Соболева. На здании установлена мемориальная доска с текстом «Переулок назван в честь А.В. Соболева, расстрелянного белогвардейцами в станице Аксайской в 1920 г.».

Здание А.С. Герцева, вероятно, было построено в конце XIX в. и занимало выгодное местоположение в центре станицы, в этом доме А.С. Герцев, занимавшийся торговлей бакалейными товарами, открыл магазин. В начале XX в. в станице Аксайской было немногим более десятка бакалейных магазинов. В справочнике по Области Войска Донского за 1912 г. упоминается С.А. Герцев, вероятно, сын А.С. Герцева, который занимался торговлей вином. Скорее всего, продажа вина С.А. Герцева велась в магазине отца.

Объёмно-планировочная композиция памятника характерна для традиционного донского казачьего куреня - прямоугольная в плане, с цокольным этажом - подклетом, вальмовой крышей, поздней деревянной галереей, пристроенной к западному фасаду.

В оформлении фасадов здания использованы приёмы, характерные для традиционной жилой архитектуры Нижнего Дона на рубеже XIX - XX веков.

Типологически здание приближено к разновидности куреней, распространенных в Черкасском, Донецком и первом Донском округах, охватывающих территорию правого и левого бережья Дона от устья реки Аксай до устья реки Северский Донец.



Объект культурного наследия. 2015 год.

В 1960-х — 1990-х гг. в здании, имеющем адрес: г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, находилась поликлиника. В настоящее время в здании расположен один из отделов Аксайского военно-исторического музея.

По своему расположению, конфигурации в плане, объект культурного наследия неразрывно связан с исторической планировочной системой г. Аксая, является памятником архитектуры конца XIX-начала XX веков, отражает стилистическое многообразие застройки исторической части города.

В Проекте содержатся копии архивных фотографий, материалы фотофиксации сложившейся современной среды.

В главе 1, дана общая характеристика работы, ее цели, задачи, указаны нормативно-правовые документы, в соответствии с которыми разработан Проект.

В главе 2, приведены сведения об объекте культурного наследия и его территории, даны основные учетные данные.

В главе 3, дана архитектурно-стилистическая характеристика объекта культурного наследия, описано его современное состояние.

Объект культурного наследия расположен в центральной исторической части г. Аксая.

Здание прямоугольной конфигурации в плане, одноэтажное с полуподвалом, кирпичное, оштукатурено и окрашено фасадными составами. За время эксплуатации проводился текущий ремонт внутренних помещений и фасадов здания. На сегодняшний

день утрачена печь, внутренние помещения претерпели ряд незначительных перепланировок. Главным принципом планировки внутренних помещений является круговой обход комнат с отопительной печью в центре. Каждый этаж имеет отдельный наружный вход.

Стены здания выполнены из кирпича старого образца на сложном известковом растворе, оштукатурены и окрашены фасадными составами. Перекрытие подклета и первого этажа выполнено из досок, уложенных по деревянным балкам из бревен. Конструкция крыши стропильная из бревен.

Архитектурно-художественный облик здания формируют:

- широкий сложно профилированный венчающий карниз;
- гладкий широкий фризový пояс;
- профилированный архитрав;
- прямоугольные оконные проемы с профилированными деревянными наличниками;
- подоконный карниз;
- массивный профилированный карниз в уровне первого этажа;
- плоские лопатки, фланкирующие фасад здания;
- прямоугольные ниши в уровне первого этажа на западном фасаде.

В графическом материале приведены сведения об объекте культурного наследия, а также фотофиксация с указанием точек ее осуществления.

Глава 4 экспертируемого Проекта содержит характеристику элементов застройки квартала и прилегающих улиц обследуемой территории.

Территория объекта культурного наследия расположена в исторической части г. Аксай на главной улице города - Гулаева, вблизи площади Героев. Квартал, в котором расположен объект культурного наследия, ограничен: с востока – пер. Транспортным, переходящим в ул. Вокзальный спуск, с запада- ул.Соболева, с севера- ул. Гулаева, с юга – ул. Набережной. Рельеф квартала застройки сложный, с резким перепадом высот в южном направлении.

Застройка этой части города Аксай велась с момента основания станицы. Этим обусловлен внешний облик рассматриваемого района города (ул. Гулаева с прилегающими к ней улицами) –узкие, кривые улицы, повторяющие рельеф овражистой местности, с зелеными насаждениями вдоль проезжей части, преимущественно одноэтажная жилая застройка и одно- двухэтажная - общественными, возведенными в едином стиле. Исключение составляют здания, возведенные после 1950-х гг., когда бывшая станица стала городом.

Территория объекта культурного наследия регионального значения, сложной, приближенной к прямоугольной, формы в плане, находится в границах земельного участка, расположенного в северной части квартала. Здание стоит с отступом от красной линии застройки как по ул. Гулаева, так и по ул. Соболева.

К северу, напротив объекта культурного наследия, через проезжую часть, расположен многоэтажный жилой дом по адресу: ул. Гулаева, 127. Цокольный и первый этажи здания используются в коммерческих целях, остальные пять - жилые. Перед зданием, по ул. Гулаева, организован парковочный карман. Здание в плане прямоугольное, в юго-восточном углу расположен эркер, с шатровым завершением. Композиция фасада симметричная, с двумя центральными раскреповками, стены оформлены горизонтальными «мощными» подоконными карнизами простого профиля в уровне 2-го и 5-го этажей. Наружные стены сложены из кирпича, оштукатурены

фактурной штукатуркой и окрашены в белый цвет, цокольный этаж облицован камнем «пластушкой», крыша вальмовая, с покрытием из металлочерепицы красного цвета. Восточнее жилого дома - здание МБОУ СОШ №1 Аксайского района по адресу: *ул. Гулаева, 129*. Здание, построенное предположительно в середине XX века реконструировано, и надстроено мансардой, оштукатурено и окрашено, территория перед ним озеленена, вдоль проезжей части высажены ели.

Западнее многоэтажного жилого дома, размещаются территории домовладений по адресу: *ул. Гулаева, 125* и *ул. Гулаева, 123*. Оба здания расположены с отступом от красной линии застройки, по объемно-пространственной композиции приближены к куреню. Здание по *ул. Гулаева, 125* реконструировано: со стороны южного фасада пристроен тамбур, с северного - пристройка на всю ширину здания, надстроен мансардный этаж, вследствие чего вальмовая кровля заменена на двускатную с покрытием из металлочерепицы. Фасад оштукатурен и окрашен, фронтоны обшит пластиковым сайдингом, цоколь облицован натуральным камнем «пластушкой». Здание по *ул. Гулаева, 123* квадратное в плане, на высоком цоколе, стены сложены из кирпича, крыша вальмовая с покрытием из волнистых асбестоцементных листов. Углы здания фланкированы прямоугольными рустованными лопатками, оконные проемы оформлены наличниками с прямоугольными сандриками, под окнами - ниши с плакетками. Ограждение обоих домовладений - металлическое из прутьев, имитирующее деревянный штакетник, расположено на бетонном цоколе.

За ними по красной линии застройки расположено одноэтажное здание магазина по адресу: *ул. Гулаева, 121*. Здание, предположительно построенное в середине XX века, размещено по красной линии застройки северной стороны *ул. Гулаева*, прямоугольное в плане, стены сложены из кирпича, оштукатурены и окрашены, крыша односкатная с покрытием из волнистых асбестоцементных листов. Фасад здания симметричен, с двумя входами, оформленными в виде портиков, на колоннах прямоугольного сечения, увенчанных аттиками. Убранство фасада дополнено прямоугольными тягами, оформляющими антаблемент здания. Один из входов в здание заложен, на втором установлены ролл-ставни, цоколь оштукатурен и окрашен с имитацией кирпичной кладки. По своей объемно-пространственной композиции перекликается с фасадом объекта культурного наследия «Дом б. торговой лавки», расположенным в зоне совидимости с объектом культурного наследия регионального значения «Зданием бывшего магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева».

Рядом размещается территория **объекта культурного наследия** регионального значения «Здание б. хлебопекарни Шишова» по адресу: *ул. Гулаева, 119, литер А*. Здание прямоугольной конфигурации в плане с пристройками по западному и северному фасадам, кирпичное, одноэтажное с цокольным этажом, сложенным из блоков пиленого камня-ракушечника и четырехскатной крышей с покрытием из асбестоцементных волнистых листов, фасады окрашены. Композиция парадного северного фасада симметрична. Вход в здание расположен на западном дворовом фасаде. Декор главного южного фасада формируют: кордон цоколя; кирпичный декор подоконной части первого этажа; подоконная тяга с поребриком; контрналичники оконных проемов первого этажа; рустованные угловые лопатки в уровне первого этажа; профилированный венчающий карниз с поребриком. За время эксплуатации здания были выполнены поздние пристройки к дворовым фасадам, заменена часть заполнения оконных проемов. По своему расположению, конфигурации в плане объект культурного наследия неразрывно связан с исторической планировочной системой г. Аксая, является памятником жилой архитектуры конца XIX в., отражает стилистическое многообразие застройки

исторической части города.

Через проезжую часть ул. Гулаева, в юго-западном направлении размещаются **объекты культурного наследия** регионального значения «Дом б. торговца Хаспекова» по адресу: ул. Гулаева, 106, литер А, и в глубине квартала «Курень зажиточного казака Рудухина, новое название Домик А.В.Суворова 17836-1784 гг.» по адресу: ул. Гулаева, 110, литера Д. Бывший дом торговца Хаспекова расположен в ряду застройки, формирующей южную сторону улицы Гулаева. Типологически здание приближено к разновидности куреней, распространенных в Черкасском, Донецком и первом Донском округах, в оформлении фасадов здания использованы приёмы, характерные для традиционной жилой архитектуры Нижнего Дона. За время эксплуатации здания были заменены заполнения дверного проема парадного входа, к дворовым фасадам выполнены поздние пристройки, заложены кирпичом оконные проемы на восточном дворовом фасаде. В доме, расположенном по адресу: ул. Гулаева, 110, несколько месяцев - с октября 1783 по январь 1784 гг., жил великий русский полководец Александр Васильевич Суворов. Здание представляет собой казачий курень с низами и верхами. Низы выполнены из блоков пиленого камня-ракушечника, оштукатурены и окрашены меловыми составами. Стены верхов южного, восточного и западного фасадов сложены из бревенчатых пластин, ошелеваны и окрашены масляными красками, стена северного фасада кирпичная, окрашена. В уровне низов, в центральной части северного фасада расположены каменные полуколонны. Каждый этаж имеет отдельный наружный вход. Вдоль южной стены дворового фасада устроена лестница входа на второй этаж с балконом, под лестницей расположен вход в помещения первого этажа. Объемно-планировочная композиция здания характерна для традиционного донского южного казачьего куреня с круговым обходом комнат относительно отопительной печи, расположенной в центре.

Южнее территории объекта культурного наследия расположена территория домовладения по адресу: ул. Соболева, 18а. Здание, стоящее по красной линии застройки, прямоугольное в плане, стены сложены из кирпича, оштукатурены «под шубу», крыша двускатная, с покрытием из металлочерепицы бирюзового цвета. Оконные проемы с лучковыми перемычками оформлены прямоугольными наличниками и сандриками с замковыми камнями, подоконная часть оформлена прямоугольными плакетками, под окнами проходит карниз, профиль сбит, углы здания оформлены раскрепованными лопатками. Оконные блоки, выполненные из ПВХ-профилей, как и покрытие кровли-новодел. Ограждение территории- глухое из листового металла на металлическом каркасе. В состав домовладения также входит строение, прямоугольное в плане, выходящее глухим торцом на красную линию застройки.

Далее, в южном направлении, расположена территория **объекта культурного наследия** «Дом зажиточного казака», по адресу: ул. Соболева, 16, литеры А, А1. Построенное в соответствии с местными архитектурными традициями здание представляет собой одну из модификаций городского частного дома, получившего широкое распространение в застройке станицы в конце XIX века. В настоящее время эксплуатируется как многоквартирный жилой дом. Здание прямоугольное в плане, кирпичное, 2-х этажное с многоскатной крышей, стоит по красной линии застройки улицы. К стене западного фасада, примыкает одноэтажная кирпичная пристройка с небольшим деревянным тамбуром. Несущие стены здания выполнены из полнотелого керамического кирпича. Покрытие кровли - волнистые асбестоцементные листы. Стены фасадов оштукатурены и окрашены фасадными красками, первый этаж главного (западного) фасада побелен. За период эксплуатации первоначальный облик здания был

изменен многочисленными поздними пристройками из разнородных материалов, разных по фактуре и цвету. Объект культурного наследия неразрывно связан с историко-культурным окружением и наряду с другими зданиями первой половины XIX - начала XX веков формирует масштаб, пластику и характер застройки исторического центра города.

Далее, вниз по ул.Соболева размещается одно- и полуторозэтажная жилая застройка, террасами спускающаяся к ул.Набережной, идущей вдоль реки Дон.

Восточнее объекта культурного наследия находится территория **объекта культурного наследия** регионального значения «Дом б. торговой лавки» по адресу: **ул. Гулаева, 122, литер А.** По своей типологии и первоначальному функциональному назначению здание относится к постройкам торгового типа. Здание прямоугольной конфигурации в плане, кирпичное, одноэтажное с многоскатной крышей. Стены выполнены из кирпича красного керамического полнотелого старого образца и блоков пиленого камня-ракушечника на сложном растворе, оштукатурены и многократно окрашены фасадными красками. Композиция главного северного фасада строго симметрична, определяется расположением центральной раскреповки, акцентирующей главный вход в здание. Раскреповка фланкирована плоскими пилястрами и завершена декоративным аттиком прямоугольной формы. Вход в здание оформлен плоскими наличниками и перемычкой. Главный фасад фланкирован парными пилястрами, завершенными декоративными тумбами ограждения кровли.

Рядом с ним, находится двухэтажное здание по адресу: *ул. Гулаева, 124*, общественного назначения. Стены здания сложены из кирпича, главный фасад (северный) оштукатурен и окрашен, кровля плоская с покрытием из рулонных материалов. Остекление ленточное, из ПВХ-профилей с тонированными зеркальными стеклами. В архитектурно-художественном плане здание ценности не представляет. К нему примыкает одноэтажное здание бывшего универмага по адресу: *ул. Гулаева, 126/21*, находящегося на пересечении с пер. Транспортным. Здание прямоугольное в плане построено предположительно в середине XX века изначально было оштукатурено и имело штукатурный декор. Композиция фасада, симметричная, с трехчастным делением, главный вход оформлен портиком с фронтоном, его уравнивают спаренные оконные проемы, с щипцовым завершением, кровля двускатная. Ныне фасады закрыты системой навесного фасада с облицовкой из керамогранитной плитки, на окна-витрины смонтированы ролл-ставни, фронтоны главного входа облицованы пластиковым сайдингом, покрытие кровли заменено на металлочерепицу, все эти изменения лишили здание его архитектурно-художественной ценности как представителя общественной архитектуры советского периода.

Далее, на восток, расположена площадь Героев.

Западнее территории **объекта культурного наследия** находится территория домовладения по адресу: **ул. Соболева, 13а**, выходящая на ул. Гулаева глухим кирпичным ограждением. Основные постройки размещены в глубине двора, жилой дом расположен вдоль ул. Соболева.

Далее, в западном направлении, размещается территория административного здания по адресу: *ул. Гулаева, 11б*. Здание двухэтажное, прямоугольное в плане, расположено по красной линии застройки южной стороны улицы Гулаева, с востока, с отступом от красной линии имеет двухэтажную пристройку. Сены фасадов оштукатурены, кровля вальмовая с покрытием из волнистых асбестоцементных листов, из декора присутствует венчающий карниз простого профиля.

За ним, в восточном направлении расположено одноэтажное здание-вставка по

адресу: ул. Гулаева, 114. Здание из сборных железобетонных панелей на каркасе предположительно возведено в 1970-х гг. Прямоугольное в плане, с ленточным остеклением на всю длину фасада, кровля плоская. В архитектурно-художественном плане - не представляет ценности.

Далее находится здание отделения поликлиники по адресу: ул. Гулаева, 112. Здание прямоугольное в плане, оштукатурено и окрашено, кровля двускатная с покрытием из профлиста (новодел), главный фасад украшает центральный аттик с щипцовым завершением, расположенный над главным входом в здание, и выступающий за основную плоскость стены антаблемент. Можно сделать вывод о том, что данное здание построено одновременно со зданием бывшего универмага, расположенного на пересечении ул. Гулаева с пер. Транспортным.

В юго-западном направлении от объекта культурного наследия, через проезжую часть ул. Соболева, расположена индивидуальная жилая застройка, представленная одно- и двухэтажными зданиями, сложенными из красного керамического кирпича. Блокированный жилой дом по адресу: ул. Соболева, 13 прямоугольный в плане, с односкатной крышей, размещается с отступом от красной линии застройки. Ограждение территории представлено глухим кирпичным забором и металлическим, имитирующим деревянный штакетник. С ним, с юга граничит территория многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Соболева, 11. На участке расположено несколько домов, основной, двухэтажный выходит на красную линию застройки, рядом расположено здание гаража с ролл-ставнями ворот въезда. Территория огорожена деревянным штакетным забором. Жилой дом квадратный в плане, с прямоугольными окнами, декор кирпичный, представлен прямоугольными угловыми лопатками и венчающим карнизом с поясом из сухариков.

В г. Аксае расположено свыше 70 объектов культурного наследия, подавляющее большинство из которых сгруппированы в рассматриваемой исторической (южной) части города Аксай, вытянутом вдоль русла реки Дон и впадающей в него реки Аксай, на крутом правом берегу.

В целях сохранения пространственной композиции объекта культурного наследия в градостроительном окружении, рекомендуется сохранение и регенерация существующей застройки для благоприятного восприятия объекта культурного наследия в целом и исторического центра города Аксай

На основании проведенных натурных исследований, разработчиком экспертируемого Проекта, предложено включить территории площади, окружающей объект культурного наследия, в охрannую зону, а территории склона - в зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

В главе 5, дана характеристика композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, расположенного в границах проектируемых зон.

Территория объекта культурного наследия расположена в историческом центре г. Аксай, вблизи площади Героев. Рельеф квартала застройки сложный, с резким перепадом высот в южном направлении, в месте пересечения улиц - Соболева и Гулаева. Дорожное покрытие улицы Гулаева - асфальтовое, оканчивается в створе с территорией земельного участка, на котором размещен объект культурного наследия. Дорожное покрытие ул. Соболева – грунтовая дорога, с промоинами от атмосферных осадков, автомобильное движение сильно затруднено, на некоторых участках проезжей части оголена брусчатка.

Территория земельного участка, на котором расположена территория объекта

культурного наследия, имеет металлическое ограждение с двух сторон (западной и южной). С запада, вдоль ул. Соболева устроено ажурное металлическое ограждение на металлическом каркасе, установленном на бетонный цоколь, с южной стороны – металлическая сетка по металлическому каркасу из круглых труб.

Ввиду особенности расположения на углу квартала, объект культурного наследия хорошо обозревается с прилегающей к нему территории в западном, северном и восточном направлениях, вдоль проезжей части ул. Гулаева, а также в южном направлении вдоль проезжей части ул. Соболева. Памятник частично просматривается с территории площади Героев.

Зона наиболее благоприятного восприятия объекта культурного наследия находится непосредственно с северной и северо-западной сторон от объекта, вдоль проезжей части ул. Гулаева.

Результаты проведенных историко-культурных исследований и анализа территории систематизированы, приведены в графических материалах, являются обоснованием для разработки Проекта.

В главе 6 представлены материалы историко-культурного опорного плана и анализ визуального восприятия объекта культурного наследия.

Историко-культурный опорный план (далее – ИКОП, лист 4, НИ) исследованной территории, являющийся основой для определения границ зон охраны объекта культурного наследия, составлен на основании историко-архивных изысканий и натурных исследований объектов, анализа застройки территории в системе историко-культурных ценностей, выполнен с использованием материалов топосъемки территории исследования в масштабе 1:2000.

На ИКОП обозначены объекты следующих ценностных категорий:

- объекты культурного наследия, их территории и границы территорий;
- одно- двухэтажные жилые здания усадебного типа, обладающие признаками казачьего жилища;
- одно- двухэтажные общественно-деловые здания;
- нейтральная одно- двухэтажная застройка усадебного типа;
- нейтральная многоэтажная жилая застройка (этажность 5....9 этажей);
- здания общественно-деловые средней этажности (этажность 3...5 этажа);
- дисгармоничная застройка;
- границы домовладений;
- основные планировочные направления улиц, скверов, площадей;
- благоустройство территории (газоны, территории скверов);
- обрывы, подпорные стены;
- руинированные здания;
- остановки общественного транспорта.

В целом, перечисленные здания и объекты градостроительного и природного окружения нейтральны по отношению к исследуемому объекту культурного наследия.

На исследуемой территории объекты археологического наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выявленные объекты археологического наследия, согласно письму комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 06.05.2020 №20/1-2092, отсутствуют.

Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия и объектов,

выполнен в целях обеспечения сохранности, регенерации и преемственного развития городской застройки, а также информационно-аналитического обоснования и рекомендательного сопровождения предложений по установлению режимов использования земель и градостроительных регламентов на территории исследования.

Задачи данного исследования предполагают определение условий восприятия объекта культурного наследия в системе градостроительной деятельности и определение зон и секторов его зрительного восприятия, ценных видовых раскрытий, выявление значимых направлений визуального восприятия и композиционной роли памятника в структуре существующей застройки г. Аксай.

Границы территории исследования и проверки направления визуального восприятия определены на основе натурного обследования, анализа картографических материалов, материалов фотофиксации (листы 5, 6, НИ) и с учетом распространения зон видимости объекта культурного наследия.

Глава 7 содержит анализ прогнозируемого визуального восприятия объектов, возможных для размещения в зонах регенерации и допустимого преемственного развития застройки, планировки и озеленения.

В составе Проекта представлены схемы расположения зон визуального и оптимального восприятия объекта культурного наследия (лист 7, 8, НИ), материалы фотофиксации с указанием точек ее осуществления, отражающие ценные направления визуального восприятия объекта культурного наследия во взаимосвязи с существующим градостроительным и ландшафтным окружением.

На основе анализа натурного обследования территории, был выбран основной сектор ценного видового раскрытия:

- сектор ценного видового раскрытия № 1 находится по ул. Гулаева в западном направлении от объекта на расстоянии не более 20м;
- сектор ценного видового раскрытия № 2 находится по ул. Гулаева, в северном направлении от рассматриваемого объекта, через проезжую часть, на расстоянии не более 20м;
- сектор ценного видового раскрытия № 3 находится по ул. Гулаева, в северо-восточном направлении от рассматриваемого объекта, на расстоянии не более 40 м.

В главе 8 приведен анализ документации градостроительного зонирования (лист 2, НИ). Территория объекта культурного наследия согласно карте градостроительного зонирования отнесена к территориальной зоне жилой застройки первого типа Ж-1/125. С севера она граничит с зоной многофункциональной застройки второго типа ОЖ-2/07, с востока, с зоной скверов, бульваров, городских садов Р-2/12. С юга с зоной транспортной инфраструктуры ИТ-02 (железнодорожное полотно).

Также территория объекта культурного наследия расположена в зоне с особыми условиями использования территории: защитная зона объектов культурного наследия.

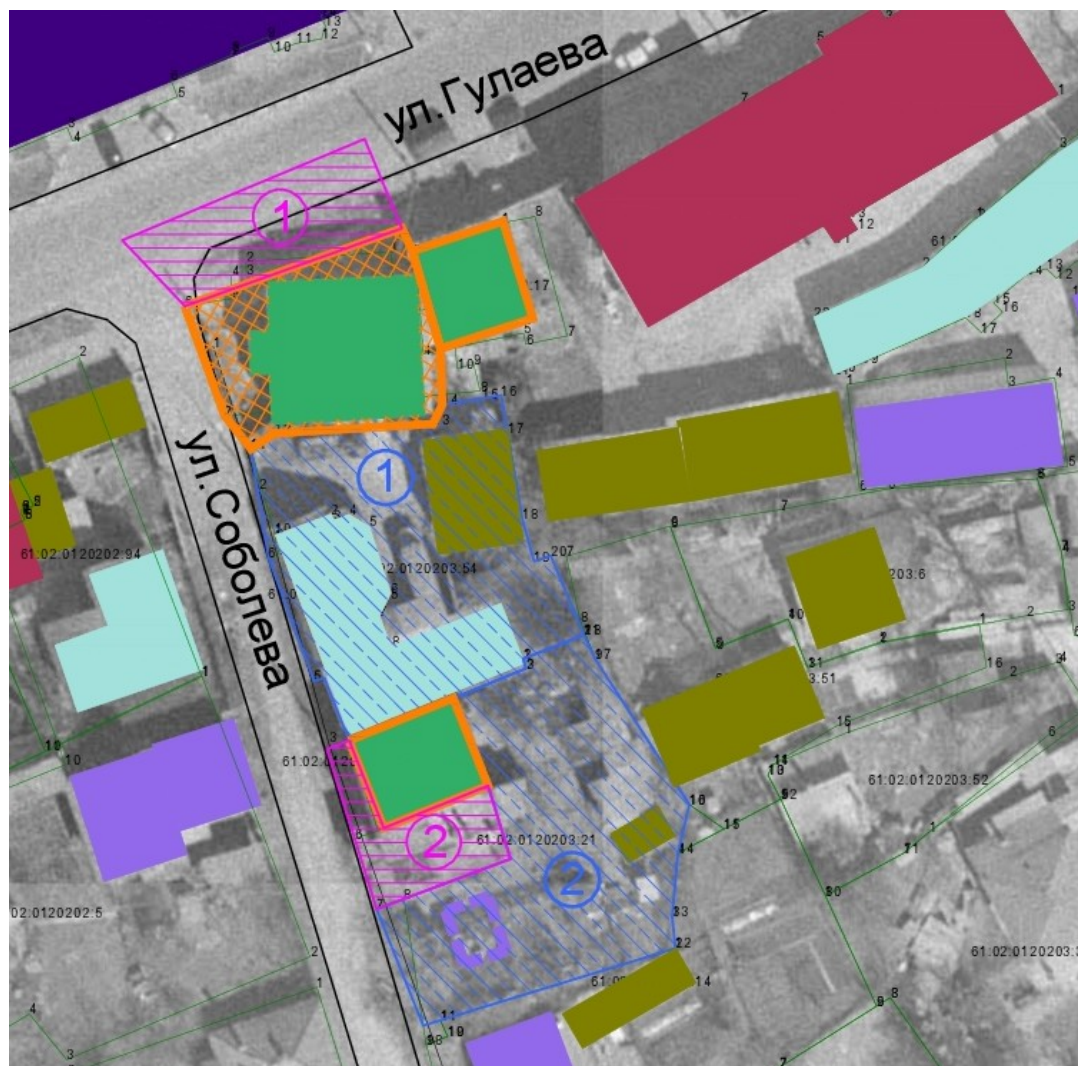
Правила землепользования и застройки Аксайского городского поселения приведены в исходной документации.

При разработке Проекта проанализированы и учтены кадастровые границы земельных участков, расположенных на обследуемой территории.

В целях принятия решения по оптимальному назначению границ зон охраны объекта культурного наследия, разработчиком выполнен анализ *назначаемых границ* зон охраны объекта культурного наследия и *границ зон охраны* объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака» по адресу: Ростовская

область, г. Аксай, ул. Соболева, 16, литеры А, А1 (согласно приведенной ниже экспликации), *единовременно* проектируемых ООО «Ретро-Стиль» в рамках договора от 10.04.2020 № 2020.251342 (56164044061200000160000), заключенного с ГАУК РО «Донское наследие» (далее – Договор).

Схема проектируемых границ
зон охраны объекта культурного наследия и зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Дом зажиточного казака», по адресу: ул. Соболева, 16, литер
А, А1, *единовременно* проектируемых ООО «Ретро-Стиль» по Договору



Экспликация объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории в г.Аксай Ростовской области

Номер на плане	Наименование
1	Объект культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенный по адресу: Ростовская область, г.Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А.
2	Объект культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенный по адресу: Ростовская область, г.Аксай, ул.Соболева, 16, литеры А, А1.

Условные обозначения:



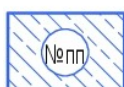
- объект культурного наследия регионального значения с указанием порядкового номера согласно экспликации объектов культурного наследия, расположенных в г.Аксае Аксайского района Ростовской области, для которых одновременно проектируются зоны охраны в рамках настоящего договора.



- территория и граница территории объект культурного наследия регионального значения с указанием порядкового номера согласно экспликации объектов культурного наследия, расположенных в г.Аксае Аксайского района Ростовской области, для которых одновременно проектируются зоны охраны в рамках настоящего договора.



- территория и граница территории охранной зоны объекта культурного наследия с указанием порядкового номера согласно экспликации объектов культурного наследия, расположенных в г.Аксае Аксайского района Ростовской области, для которых одновременно проектируются зоны охраны в рамках настоящего договора.



- территория и граница территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия с указанием порядкового номера согласно экспликации объектов культурного наследия, расположенных в г.Аксае Аксайского района Ростовской области, для которых одновременно проектируются зоны охраны в рамках настоящего договора.

К востоку и западу от земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия расположены объекты культурного наследия регионального значения, по которым ООО «Ретро-Стиль», в рамках заключенного Договора, проекты зон охраны не разрабатывает (далее – Объекты), Учитывая данное обстоятельство, в целях резервирования возможности установления зон охраны Объектов, разработчиком Проекта принято решение о нецелесообразности развития зон охраны объекта культурного наследия в указанных направлениях.

Данный анализ выполнен разработчиком Проекта в целях принятия решения по оптимальному назначению границ зон охраны объекта культурного наследия.

Глава 9 содержит выводы, сделанные по результатам проведенного историко-культурного анализа обследуемой территории и объектов, расположенных на ней.

В результате проведенного историко-культурного анализа территории и объектов, расположенных на ней, сделаны выводы об оптимальных условиях восприятия и необходимых мероприятиях по использованию территории и сохранению объекта культурного наследия в системе градостроительного окружения.

Охранная зона и зона регулирования застройки включают в себя территорию, обеспечивающую благоприятный фон исторически сложившейся застройки при визуальном восприятии объекта культурного наследия, как с территории памятника, так и с точек визуального восприятия, расположенных по ул. Гулаева в северном, восточном и западном направлениях, а также с ул. Соболева в южном направлении от объекта культурного наследия.

В результате проведенного анализа визуального взаимодействия объекта культурного наследия с исследуемой территорией, проектной документацией в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия, существующих условий его зрительного восприятия и сложившейся композиционно-пространственной структуры рекомендуется установить следующий состав зон охраны:

- охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ);

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

При назначении регламентов в зонах охраны объекта культурного наследия разработчиком учтено требование комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области, изложенное в письме от 06.05.2020 № 20/1-2092, о предоставлении заключения государственной историко-культурной экспертизы на земельные участки, включаемые в территории зон охраны объекта культурного наследия, или на документацию, содержащую результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов археологического наследия, обладающих признаками объекта культурного наследия, при производстве земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ до начала их проведения.

Экспертная комиссия, рассмотрев обосновывающую часть Проекта (Раздел 1), отмечает полноту представленных материалов, ставших основанием для подготовки утверждаемой части Проекта (Раздел 2).

Характеристика утверждаемой графической и текстовой части Проекта.

Раздел 2 «Проект зон охраны» (утверждаемая часть) включает текстовую (пояснительная записка) и графическую (приложения) части.

В состав текстовой части входят: общие положения; описание состава зон охраны объекта культурного наследия, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

В составе раздела представлено графическое описание границ зон охраны объекта культурного наследия. При подготовке графического материала использованы данные ЕГРН о кадастровых планах кварталов и земельных участков, включая цифровую картографическую информацию. Координаты характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия определены в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости (включая координаты характерных точек в системах координат МСК-61 и WGS-84). Значение погрешности определения координат в системе, установленной для ведения ГКН, (м) – соответствуют цифровой картографической информации ЕГРН.

Проектом определены:

- границы охранной зоны объекта культурного наследия;
- границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ) включает территорию, в пределах которой, в целях обеспечения его сохранности, устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением специальных мер, направленных на сохранение объекта культурного наследия.

Охранная зона обеспечивает благоприятный фон исторически сложившейся застройки при визуальном восприятии объекта культурного наследия с точек визуального восприятия, расположенных по ул. Гулаева в северном, восточном и западном направлениях от объекта культурного наследия, а также в южном направлении по ул. Соболева.

Граница охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) зафиксирована 4-мя характерными точками. Граница территории охранной зоны частично совпадает с границей территории объекта культурного наследия.

**Требования к градостроительным регламентам
в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения
«Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская
область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А (ОЗ).**

Разрешается:

- сохранение планировочной структуры и красных линий застройки;
- устройство ограждений домовладений (в том числе замена существующих на новые ограждения) высотой не более 1,5 метра, со стороны красных линий застройки: деревянных штакетных и глухих, металлических ажурных нейтрального рисунка, в том числе с каменным цоколем и столбами;
- озеленение - в соответствии с действующими нормами, включающее сохранение существующего озеленения, его санацию, посадку новых деревьев, кустарников;
- форма кроны и высота зеленых насаждений - естественная;
- обеспечение на объектах озеленения постоянного и своевременного комплекса мероприятий по уходу за зелеными насаждениями;
- благоустройство территории:
- установка уличной мебели (скамей, урн);
- установка отдельно стоящего оборудования освещения;
- установка элементов информационно-декоративного оформления событийного характера и средств ориентирующей информации высотой не более 2,0 м и площадью информационного поля не более 1,0 кв. метра;
- прокладка трубопроводов газоснабжения подземным способом вдоль красных линий застройки кварталов;
- строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, прокладка новых инженерных коммуникаций подземным способом;
- строительство, капитальный ремонт и реконструкция дорог (без расширения дорожного полотна) и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; использование в мощении натуральных материалов (камня, гранита) или имитирующих натуральные (тротуарной плитки), а также асфальтобетонных покрытий, организация системы водоотведения;
- осуществление земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ после предоставления в государственный орган по охране объектов культурного наследия Ростовской области заключения государственной историко-культурной экспертизы на земельные участки или на документацию, содержащую результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (археологического наследия);
- осуществление изыскательских, земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на земельных участках, непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, при наличии в проектной документации разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Запрещается:

- изменение планировочной структуры и красных линий застройки;
- возведение новых объектов капитального и некапитального строительства;
- размещение всех видов рекламных конструкций;
- размещение хозяйственных построек и коммерческих торговых точек (палаток,

ларьков, павильонов, киосков, павильонов остановок общественного транспорта);

- установка по границам земельных участков, формирующих улицы, глухих ограждений, ограждений из плоских асбоцементных листов, кровельного профилированного настила, просечно-вытяжной сетки, выштамповок металлообрабатывающей промышленности, железобетонных панелей, балюстрад;

- размещение автостоянок;
- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием, хранение огнеопасных материалов;
- изменение характера рельефа;
- вырубка деревьев, за исключением санитарных рубок;
- прокладка инженерных сетей наземным и надземным способом;
- замусоривание территории;
- размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов
- применение для тротуаров элементов мощения ярких цветов (красных, желтых, зеленых) контрастных сочетаний;
- применение строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и окружающую застройку.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ) включает территорию, в пределах которой, установлен режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определены требования к реконструкции существующих зданий и сооружений, в части установления высотных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Зона регулирования застройки включает в себя территорию, обеспечивающую благоприятный фон сложившейся застройки при визуальном восприятии объекта культурного наследия с точек визуального восприятия, расположенных по ул.Соболева в южном и западном направлениях от объекта культурного наследия.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного (ЗРЗ) зафиксирована 18 характерными точками. Граница территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) частично совпадает с границей территории объекта культурного наследия.

**Требования к градостроительным регламентам в границах
зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта
культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея,
торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область,
г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А (ЗРЗ).**

Разрешается:

- сохранение планировочной структуры и красных линий застройки;
- капитальный ремонт, реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их основного объема (высоты);
- использование существующих объектов капитального строительства в соответствии с существующим функциональным назначением;
- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-архитектурной ценности (гаражей, хозяйственных сооружений, пристроек и пр.) и (или) признанных аварийными;

- регенерация историко-градостроительной среды - новое строительство, сомасштабное исторической застройке;

- возведение новых объектов капитального строительства, обеспечивающих визуальное восприятие объекта культурного наследия в исторической среде со следующими параметрами:

- здания одноэтажные максимальной высотой не более 5 метров (высота измеряется от планировочной отметки земли) до верхней отметки карниза здания и не более 7,5 метров до конька кровли при скатном ее решении и с углом её наклона не более 30 градусов, крыши четырехскатные (вальмовые), двухскатные;

- размеры в плане основного объема (жилого дома) не более 12 метров по фасаду, формирующему фронт застройки улицы, без учета веранд и пристроенных коридоров и не более 16 метров по фасаду основного объема (общественного здания);

- высота веранд, пристроенных коридоров, флигелей, гаражей, хозяйственных построек - не более 4 метров от планировочной отметки земли до верха карниза и не выше 5 метров до конька кровли;

- использование цветовых решений, композиционных особенностей, архитектурных деталей, характерных для окружающей застройки;

- применение в отделке фасадов при капитальном ремонте, реконструкции и новом строительстве объектов капитального строительства исторических приемов, включающих устройство деревянных обшивных карнизов, ставен, наружную отделку стен штукатуркой или облицовкой шпалевой доской и окраской, с использованием цветовых гамм, характерных для казачьих построек (всех оттенков белого, охристо-коричневого («глинка»), синего («синька») и зеленого цветов с включением коричневого, белого и зеленого цвета для отделки декоративных элементов фасадов;

- применение для кровель оцинкованной кровельной стали, в том числе с полимерным покрытием (фальцевые кровли), традиционных оттенков зеленого, красно-коричневого и красного («сурик») цвета, металлочерепицы красно-коричневого, зеленого цветов;

- озеленение - в соответствии с действующими нормами, включающее сохранение ценных пород деревьев и их санацию, посадку новых деревьев, кустарников;

- форма кроны и высота зеленых насаждений - естественная;

- обеспечение на объектах озеленения постоянного и своевременного комплекса мероприятий по уходу за зелеными насаждениями;

- благоустройство территории:

- установка малых архитектурных форм;

- установка уличной мебели (скамей, урн);

- установка отдельно стоящего оборудования освещения;

- установка элементов информационно-декоративного оформления событийного характера;

- установка объектов системы ориентирующей информации (за исключением консольных конструкций), высотой не более 2,0 м и площадью информационного поля не более 1,5 кв. метра;

- строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, прокладка новых инженерных коммуникаций подземным способом;

- осуществление земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ после предоставления в государственный орган по охране объектов культурного

наследия Ростовской области заключения государственной историко-культурной экспертизы на земельные участки или на документацию, содержащую результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (археологического наследия);

- строительство, капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; использование в мощении тротуарной плитки, в том числе асфальтобетонных покрытий, организация системы водоотведения.

Запрещается:

- изменение планировочной структуры и красных линий застройки;

- использование для зданий цветowych решений, не свойственных окружающей застройке (исключение контрастных сочетаний);

- применение в отделке фасадов реконструируемых и проектируемых зданий материалов, не свойственных исторически сложившейся окружающей застройке (асбоцементных листов, железобетонных, композитных и иных панелей; сплошного остекления; бетонных блоков, пено-, газобетонных-, шлакоблоков без оштукатуривания наружных поверхностей; профнастила, металлочерепицы, ондулина, асбоцементных листов (окрашенных); полимерного и металлического сайдинга, крупноразмерных кассет облицовки в системах навесных фасадов, и прочих материалов);

- применение в объемно-планировочных решениях вновь возводимых и реконструируемых зданий эркеров и ризалитов любой конфигурации на главных фасадах, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды);

- устройство мансард, полувальмовых крыш и мансардных крыш с переломом, щипцовых конструкций;

- установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на главных фасадах, формирующих территории общего пользования (улицы, площади, проезды);

- строительство вышек сотовой, спутниковой, радиорелейной связи;

- размещение хозяйственных построек со стороны красных линий;

- размещение всех видов рекламных конструкций;

- строительство промышленных предприятий, загрязняющих окружающую среду;

- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием, хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;

- изменение характера рельефа;

- вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

- прокладка инженерных сетей наземным и надземным способом;

- прокладка трубопроводов газоснабжения наземным и надземным способом вдоль красных линий застройки кварталов;

- замусоривание территории, размещение свалок;

- размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов в зоне панорамного обзора и ближе 30-ти метров до границ территории объекта культурного наследия.

- установка по границам земельных участков, формирующих улицы, глухих ограждений, ограждений из плоских асбоцементных листов, кровельного профилированного настила, просечно-вытяжной сетки, выштамповок металлообрабатывающей промышленности, железобетонных панелей;

- применение для тротуаров элементов мощения контрастных сочетаний.

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

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

2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ.

3. Земельный Кодекс Российской Федерации.

4. Постановление Правительства РФ от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

5. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», с учетом требований статьи 106 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (редакция 25.12.2018 с изменениями и дополнениями, вступившими в силу с 01.01.2019) (далее - постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972).

6. Областной закон Ростовской области от 02.03.2015 № 334-ЗС «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Ростовской области».

7. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15.09.2016 № П/465 «О внесении изменений в приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде».

8. Решение Ростовского областного Совета народных депутатов (Малый совет) от 18.11.1992 № 301 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры в Ростовской области».

9. Правила землепользования и застройки Аксайского городского поселения Аксайского муниципального района Ростовской области в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского городского поселения № 269 от 23 января 2020 г.

10. ГОСТ Р 56891.1-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации».

11. ГОСТ Р 56891.4-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 4. Исторические территории и историко-культурные ландшафты».

12. Письмо комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 06.05.2020 № 20/1-2092.

14. Обоснования вывода экспертизы.

Экспертной комиссией установлено, что проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А), шифр: Договор № 2020.251342 (56164044061200000160000).15, разработанный в 2020 году ООО «Ретро-Стиль» (г. Ростов-на-Дону), выполнен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории

и культуры) народов Российской Федерации», по составу обосновывающей (материалы историко-культурных исследований) и утверждаемой частей **соответствует** требованиям по разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия, установленным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

В рамках разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, авторами были выполнены детальные натурные обследования объекта с фотофиксацией, проведено изучение архивных материалов, определены основные видовые точки его панорамного восприятия, проанализирована окружающая застройка. На основании натурных и камеральных исследований составлен историко-культурный опорный план исследуемой территории.

При определении зон охраны объекта культурного наследия учитывались следующие факторы:

- типологическая специфика объекта культурного наследия и элементов историко-градостроительной среды, особенности композиционно-пространственной, функциональной и планировочной структур;

- функциональные, планировочные и композиционно-пространственные взаимосвязи объекта культурного наследия с историко-градостроительным и природным окружением;

- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия, визуальные взаимосвязи объекта культурного наследия с историко-градостроительным окружением;

- градостроительная роль и местоположение объекта культурного наследия в структуре г. Аксай;

- границы современного землепользования, линии градостроительного регулирования;

- степень сохранности исторической и градостроительной среды на рассматриваемом участке;

- требование комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области, указанное в письме от 06.05.2020 № 20/1-2092, о представлении до начала производства земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ заключения государственной историко-культурной экспертизы на земельные участки, включаемые в территории зон охраны, или на документацию, содержащую результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (археологического наследия);

- действующие на территории г. Аксай документы градостроительного регулирования.

Проведённые историко-культурные исследования выполнены в полном объёме и являются достаточными для обоснования разработанных зон охраны объекта культурного наследия и требований к градостроительным регламентам.

Материалы обосновывающей части Проекта, стали основанием для разработки его утверждаемой части.

Для объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А, Проектом предлагается установить: охранную зону (ОЗ) и зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ).

Границы зон охраны объекта культурного наследия определены с учётом современной структуры кварталов и обзора памятника на фоне окружающей застройки.

Зоны охраны включают в себя территорию, обеспечивающую благоприятный фон исторически сложившейся застройки при визуальном восприятии объекта культурного наследия.

Границы зон охраны объекта культурного наследия привязаны к точкам, обозначенным в цифровом выражении.

Границы зон охраны объекта культурного наследия имеют графическое описание. Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

Предлагаемые экспертируемым Проектом границы территорий зон охраны объекта культурного наследия, а также требования к градостроительным регламентам в границах его зон охраны, по мнению экспертов, обеспечат сохранение объекта культурного наследия в историко-градостроительной среде и развитие рассматриваемой территории путем введения требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

15. Вывод экспертизы.

Устанавливаемые границы территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А, в составе:

охранная зона (ОЗ);

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ);

требования к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон его охраны, в составе проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А), шифр: Договор № 2020.251342 (56164044061200000160000).15, разработанного в 2020 году ООО «Ретро-Стиль» (г. Ростов-на-Дону), **СООТВЕТСТВУЮТ** (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия рекомендует проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А), шифр: Договор № 2020.251342 (56164044061200000160000).15, разработанный в 2020 году ООО «Ретро-Стиль» (г. Ростов-на-Дону), к утверждению в установленном порядке.

16. Перечень приложений к заключению экспертизы.

1. Графическое описание границ территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А - на 1 л.

2. Протокол № 1 организационного заседания комиссии экспертной от 24.07.2020, по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А) - 4 л.

3. Протокол № 2 итогового заседания Экспертной комиссии от 30.07.2020, по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А) - 2 л.

Дата оформления Акта (заключения) экспертизы – 30.07.2020.

Акт экспертизы подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной комиссии

И.П. Гусейнова

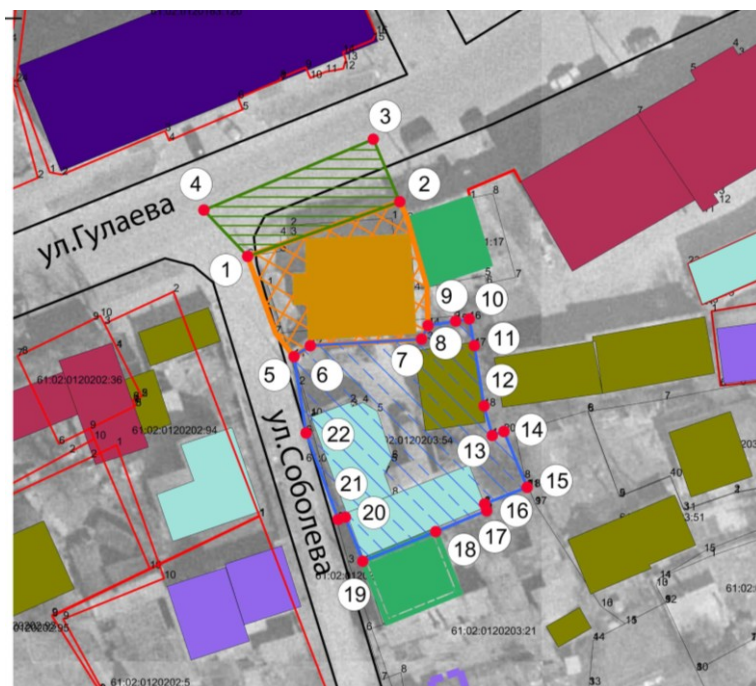
Ответственный секретарь
экспертной комиссии

М.Х. Боровая

Член экспертной комиссии

Б.Х. Атабиев

**Графическое описание
границ территории зон охраны объекта культурного наследия регионального
значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева»,
расположенного по адресу: Ростовская область,
г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А.**



Условные обозначения:

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | - объект культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А. |  | - одно- двухэтажные жилые здания усадебного типа обладающие признаками казачьего жилища |
|  | - граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А. |  | - одно- двухэтажные общественно-деловые здания |
|  | - территория объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А. |  | - нейтральная одно- двухэтажная застройка усадебного типа |
|  | - объекты культурного наследия регионального значения |  | - нейтральная многоэтажная жилая застройка (этажность 5...9 этажей) |
|  | - территории и границы территорий объектов культурного наследия регионального значения |  | - здания общественно-деловые средней этажности (этажность 3...5 этажа) |
|  | - кадастровая граница земельного участка с его кадастровым номером |  | - руинированные здания и строения |
|  | - характерные точки границ охранной зоны и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения |  | - здания и строения вспомогательной функции (сарай, гаражи) |
|  | - территория и граница территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А. |  | - благоустройство территории (газоны, территории скверов) |
|  | - территория и граница территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А. |  | - основные планировочные направления улиц, скверов, площадей |

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соборная, литер А).

г. Краснодар, г. Ростов-на-Дону, г. Нальчик

«23» июля 2020 г.

Совещались по дистанционной связи:

Боровая Мария Христофоровна, образование – высшее: Кубанский ордена Трудового Красного Знамени сельхозинститут, строительный факультет; Академия реставрации г. Москва, реставрация и реконструкция архитектурного наследия; специальность – инженер-строитель, инженер-реставратор, стаж работы – 27 лет, место работы и должность – начальник отдела архитектуры НАО «Наследие Кубани», государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 11 октября 2018 г. № 1772; объекты экспертизы – *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия);

Гусейнова Ирина Петровна, образование – высшее, специальность – архитектор, стаж работы – 38 лет, государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 17 сентября 2018 года № 1627); объекты экспертизы - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в 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.

Атабиев Бияслан Хакимович, образование – высшее, специальность – историк, археолог-исследователь, стаж работы – 39 лет, место работы, должность – директор ООО «Институт археологии Кавказа», г. Нальчик, государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25 декабря 2018 года № 2330); объекты экспертизы: - выявленные

объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; *проекты зон охраны объекта культурного наследия.*

Повестка дня:

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

Рассмотрели:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Боровая Мария Христофоровна, Гусейнова Ирина Петровна, Атабиев Бияслан Хакимович.

2. Избрание председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.

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

Решили: избрать председателем Экспертной комиссии Гусейнову И.П., ответственным секретарём Экспертной комиссии – Боровую М.Х.

3. Определение порядка работы и принятие решений Экспертной комиссии.

Решили: определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссией:

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

2. Члены Экспертной комиссии самостоятельно знакомятся с материалами по объекту экспертизы, обсуждают материалы экспертизы и совместно принимают решение. Принятое решение Экспертной комиссии объявляет председатель Экспертной комиссии, обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Акта экспертизы. Протокол подписывается всеми членами Экспертной комиссии. Работу Экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь.

3. Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов.

4. Экспертная комиссия ведёт следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих заседаний.

4. Определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Рассмотрели представленный Заказчиком в электронном виде проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, пер. Соболева, литер А), шифр: Договор № 2020. 251342 (561640440061200000160000).15, разработанный в 2020 году ООО «Ретро-Стиль» (г. Ростов-на-Дону) в составе:

Раздел 1: Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия.

Исходная документация:

Решение Ростовского областного Совета народных депутатов (Малый совет) от 18.11.1992 №301 «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры в Ростовской области».

Приказ Министерства культуры Российской Федерации 5 августа 2016 г. № 36011-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», кон. XIX в. (Ростовская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Постановление комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 06.07.2020 № 20/01-01/2756 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева,120».

Правила землепользования и застройки Аксайского городского поселения Аксайского муниципального района Ростовской области в редакции Решения Собрания депутатов Аксайского городского поселения №269 от 23 января 2020г.

Приложение 1. Карта градостроительного зонирования Аксайского городского поселения. М 1:13000

Приложение 2. Карта ограничений использования территорий Аксайского городского поселения. М 1:5000

Письмо комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 06.05.2020 №20/1-2092

Историко-культурные исследования

Историческая записка с приложениями

Натурные исследования

Пояснительная записка:

Глава 1. Общие положения.

Глава 2. Сведения об объекте культурного наследия.

Глава 3. Архитектурно-стилистическая характеристика объекта культурного наследия.

Глава 4. Характеристика территории, прилегающей к объекту культурного наследия

Глава 5. Характеристика композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, расположенного в границах проектируемой зоны.

Глава 6. Материалы историко-культурного опорного плана и анализ визуального восприятия объекта культурного наследия.

Глава 7. Анализ прогнозируемого визуального восприятия объектов, возможных для размещения в зонах регенерации и допустимого преемственного развития застройки, планировки и озеленения.

Глава 8. Анализ документации градостроительного зонирования.

Глава 9. Выводы.

Графические материалы:

Общие данные

Сведения о градостроительном зонировании и земельных участках г.Аксай.

Фотофиксация объекта культурного наследия.

Историко-культурный опорный план. Анализ существующего окружения объекта культурного наследия.

Анализ существующего окружения объекта культурного наследия. Точки фотофиксации 1-11.

Анализ существующего окружения объекта культурного наследия. Точки

фотофиксации 12-23.

Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия с основных видовых точек.

Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия с основных видовых точек. Точки панорамного обзора №№1-3. Видовые точки №№ 1-7.

Раздел 2. «Проект зон охраны»

Пояснительная записка:

Глава 1. Общие положения

Глава 2. Основные термины и определения

Глава 3. Границы зон охраны объекта культурного наследия, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

3.1. Охранная зона объекта культурного наследия.

3.1.1. Граница охранной зоны объекта культурного наследия.

3.1.2. Перечень координат характерных точек границы охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А (ОЗ).

3.1.3. Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А (ОЗ).

3.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

3.2.1. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

3.2.2. Перечень координат характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А (ЗРЗ).

3.2.3. Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А (ЗРЗ).

Графические материалы:

Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия.

Решили: дополнительные материалы не требуются.

Председатель Экспертной комиссии

И.П. Гусейнова

Ответственный секретарь

М.Х. Боровая

Экспертной комиссии

Член Экспертной комиссии

Б.Х. Атабиев

ПРОТОКОЛ № 2
итогового заседания Экспертной комиссии по вопросу рассмотрения
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б.
магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская
область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120 (адрес (местонахождение) по данным единого
государственного реестра объектов культурного наследия народов Российской Федерации:
Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соборная, литер А).

г. Краснодар, г. Ростов-на-Дону, г. Нальчик

«30» июля 2020 г.

Совещались по дистанционной связи.

Гусейнова Ирина Петровна – председатель Экспертной комиссии;
Боровая Мария Христофоровна – ответственный секретарь Экспертной комиссии;
Атабиев Бияслан Хакимович – член Экспертной комиссии.

Повестка дня:

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

По 1-му вопросу:

Рассмотрели: выводы каждого эксперта относительно документации, предоставленной Заказчиком.

Решили:

Устанавливаемые границы территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, ул. Соболева, литер А и требования к градостроительным регламентам в границах территории этих зон в составе проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Бакалея, торговля вином» А. Герцева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 120/18, пер. Соболева, литер А), шифр: Договор № 2020. 251342 (56164044061200000160000).15, разработанного в 2020 году ООО «Ретро-Стиль» (г. Ростов-на-Дону), **СООТВЕТСТВУЮТ (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия **и рекомендуется для утверждения в установленном порядке.**

Решение принято единогласно.

2. Председателю Экспертной комиссии Гусейновой И.П. направить на подпись оформленный текст заключения (акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов.

Решение принято единогласно.

3. Произвести подписание подготовленного заключения (акта) усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569. Решение принято единогласно.

4. Направить заключение (акт) экспертизы заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) в течение 3-х рабочих дней с даты оформления заключения экспертизы.

Решение принято единогласно.

Председатель Экспертной комиссии

И.П. Гусейнова

Ответственный секретарь
Экспертной комиссии

М.Х. Боровая

Член Экспертной комиссии

Б.Х. Атабиев