

А К Т
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай,
ул. Гулаева, 73 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного
реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов
Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, 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:** 24.07.2020.
- 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, включенного в реестр, выявленного объекта

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

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

Фамилия, имя, отчество
Образование
Специальность
Ученая степень (звание)
Место работы и должность
Стаж работы
Реквизиты аттестации

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.

Объекты экспертизы

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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А). Шифр: Договор № 2020.251342 (56164044061200000160000).11

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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А.

9. Перечень документов, представленных заявителем:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А), 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. № 36146-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом среднего казака», нач. XX 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 30.12.2019 № 20/01-01/2370 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73».

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 1-8.

Анализ существующего окружения объекта культурного наследия. Точки фотофиксации 9-12.

Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия с основных видовых точек.

Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия с основных видовых точек. Видовые точки №№ 1-8.

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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А (ОЗ).

3.1.3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, 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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А (ЗРЗ).

3.2.3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А (ЗРЗ).

Графические материалы:

Графическое описание местоположения границ зоны охраняемого природного ландшафта 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, проведенных 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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, 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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, 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)).

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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А;
- проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, 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 охранной зоны объекта культурного наследия (схема);
- требования к градостроительным регламентам в границах охранной 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 «Дом среднего казака», расположенный по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А, 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 5 августа 2016 № 36149-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом среднего казака», нач. XX 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 как памятник с присвоением ему регистрационного номера 611610445770005 и уточнением адреса расположения: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А (далее – объект культурного наследия). Общая видовая принадлежность объекта - памятник градостроительства и архитектуры.

Границы территории объекта культурного наследия утверждены постановлением комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 30.12.2019 № 20/01-01/2370 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73».

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 объектов культурного наследия регионального значения, одновременно проектируемых ООО «Ретро-Стиль» по

договору от 10.04.2020 № 2020.251342 (56164044061200000160000), заключенному с ГАУК РО «Донское наследие»:

«Памятник Переправа», расположенный по адресу: г. Аксай, на пересечении ул. Гулаева и Буденновского спуска;

«Одигитриевская церковь», расположенная по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 66/13, пер. Школьный, литер А.

«Дом генерала Дударева», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 56, литер А.

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 по ул. Гулаева, 73, литер А, было построено, предположительно, в начале XX в. в исторической части города, в ряду застройки, формирующей северную сторону улицы Доломановской (ныне ул. Гулаева).



Объект культурного наследия. Фото 2015 г.

По своему объемно-планировочному решению и типологии здание является типичным куренем, характерным для жилых построек низовых станиц. Рельеф участка застройки в планировочном отношении сложный, с заметным уклоном в южном направлении.

Дом первоначально был деревянным, почти квадратной конфигурации в плане, с четырехскатной крышей. Позже - обложен в 1/2 кирпича и достроен.

За время эксплуатации внутренние помещения подвергались перепланировкам, были заменены заполнения оконных проемов, к дворовым фасадам выполнены поздние жилые пристройки.

Объект обладает архитектурно-художественной ценностью как памятник жилой архитектуры начала XX веков, архитектурно-художественное оформление фасадов характерно для архитектуры Нижнего Дона, является одним из сохранившихся типичных казачьих куреней и отражает стилистическое многообразие застройки исторического города Аксая.

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.

Главным принципом объемно-планировочного решения внутренних помещений объекта культурного наследия является круговой обход комнат с отопительной печью в центре.



Общий вид объекта культурного наследия с юга.

Архитектурно-художественный облик главного фасада определяют:

- профилированный венчающий карниз;
- узкий фризový пояс в виде стилизованной аркатуры;
- плоские контрналичники в оформлении оконных проемов;

- аркатурный подоконный пояс;
- кордон цоколя;
- рустовка стен цоколя.

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

По результатам исследования территории установлено, что объект культурного наследия плотно окружен сложившейся застройкой и в планировочной структуре города находится в квартале застройки, ограниченном с юга – ул. Гулаева, с востока ул. Железнодорожной, с севера ул. М. Горького, запада – ул. Буденного.

Территория объекта культурного наследия согласно карте градостроительного зонирования Аксайского городского поселения относится к зоне жилой застройки первого типа (Ж-1).

К востоку от объекта культурного наследия находится узкий частный земельный участок по адресу ул. Гулаева, 75, который огорожен невысоким деревянным, окрашенным в зеленый цвет, забором. На участке располагается маленький домик с двускатной крышей, покрытой волнистыми асбестоцементными листами. Дом обшит доской шалевкой и покрашен в зеленый цвет. Оконные заполнения металлопластиковые, но обрамленные деревянными белыми наличниками. Окно веранды деревянное, окрашено белой краской.

По адресу ул. Гулаева, 77, литер А располагается **объект культурного наследия** регионального значения, «Дом зажиточного казака». По своему объемно-планировочному решению и типологии здание является типичным казачьим курением.

В оформлении фасадов использованы приемы, характерные для традиционной жилой архитектуры Нижнего Дона. Здание главным южным фасадом расположено с отступом от красной линии застройки улицы.

По адресу ул. Гулаева, 79 находится участок, огороженный светло-желтым металлическим забором на бетонном цоколе, за которым располагается двухэтажный кирпичный дом под четырехскатной крышей, покрытой асбестоцементными волнистыми листами. Дом оштукатурен и покрашен в светло-желтый цвет, боковые русты и оконные наличники – в белый. Оконные проемы металлопластиковые. Рядом находится двухэтажное общественное здание по адресу ул. Гулаева, 60. В нем размещены: продуктовый магазин, бильярдный клуб и магазин автозапчастей. Здание прямоугольное в плане, кирпичное, под мансардной крышей, покрытой металлочерепицей. Главный фасад облицован керамической плиткой двух цветов – бежевым и темно-коричневым. Далее по ул. Гулаева расположены частные одно-, двухэтажные дома, между которыми находятся **объекты культурного наследия** регионального значения: «Дом зажиточного казака», расположенный по адресу ул. Гулаева, 85, литер А и «Здание б. бакалейного магазина Ковалева», по адресу: ул. Гулаева, 87, литер А.

На юго-востоке, через проезжую часть ул. Гулаева, находится частное домовладение по адресу ул. Гулаева, 68/ 16, Школьный. Территория участка со стороны пер. Школьного обнесена забором из профилированного листа темно-зеленого цвета, а со стороны ул. Гулаева – деревянным, окрашенным. На участке, располагается одноэтажный кирпичный дом на каменном цоколе, обшитый доской шалевкой и покрашенный в темно-зеленый цвет. Половина фасада выходящего на ул. Гулаева обшита сайдингом бежевого цвета. Крыша четырехскатная, покрытая волнистыми асбестоцементными листами. Оконные заполнения металлопластиковые. По адресу

ул. Гулаева 68А расположено двухэтажное кирпичное здание с магазином на первом этаже. Главный фасад оштукатурен и покрашен в персиковый цвет, все остальные фасады покрашены белой краской и частично обшиты сайдингом. Крыша мансардная, покрыта волнистыми асбестоцементными листами. Оконные блоки деревянные, на проемах установлены металлические решетки. За магазином располагается здание фармацевтической компании по адресу ул. Гулаева, 70/13. Здание вытянутой формы, двухэтажное, кирпичное с односкатной кровлей. Фасады обшиты сайдингом бежевого цвета, цоколь облицован камнем, покрытие кровли из профилированного листа. Оконные заполнения – металлопластиковые.

Южнее от объекта культурного наследия, через проезжую часть ул. Гулаева, располагается **объект культурного наследия** регионального значения «Одигитриевская церковь», по адресу: ул. Гулаева, 66/13, пер. Школьный, литер А. Церковь во имя Смоленской иконы Божией Матери «Одигитрия» в станице Аксайской построена в 1897 году. Имея небольшие размеры и характерный силуэт, она органично вписывается в окружающий городской ландшафт. При этом, масштаб расположенной рядом с ней застройки, хорошо просматривается как со стороны Задонья, так и со стороны основной городской магистрали - ул. Гулаева. Небольшое подворье церкви ограничено по периметру ажурной металлической оградой на каменном цоколе. Помимо церкви на подворье располагаются одноэтажная служебная постройка, старый водосборный колодец и надгробие на могиле Надежды Ефимовны Лотошниковой - матери сотника Лотошникова, на средства которого была построена церковь. В состав благоустройства церковного подворья входят: подпорные стенки наружной ограды, выполненные из камня ракушечника, светильники наружного освещения, пешеходные дорожки и зеленые газоны. Въезд на подворье организован в юго-западной и северо-восточной частях подворья через металлические, распашные ажурные ворота с церковной символикой, окрашенные в светло-бирюзовый и золотой цвета.

Несущие стены церкви выполнены из полнотелого керамического кирпича на сложном известково-цементном растворе. Система кладки верстовая с расшивкой швов. Стены фасадов окрашены водоэмульсионной краской. Цоколь стен облицован плитами природного камня-лещадника. Объект обладает архитектурно-художественной ценностью как памятник культовой архитектуры, в оформлении фасадов которого использованы композиционные приемы и архитектурный декор, характерные для русского храмового зодчества конца XIX – начала XX веков и отражающие стилистическое многообразие застройки исторического центра города Аксая.

К юго-западу от объекта культурного наследия находится металлический переходной мост, который ведет к **объекту культурного наследия** регионального значения «Памятник Переправа», расположенному по адресу: г. Аксай, на пересечении ул. Гулаева и Буденновского спуска. Объект культурного наследия установлен в память о воинах, погибших на Донских переправах в Великую Отечественную войну.

Памятник располагается в южной части г. Аксай, на правом берегу р. Дон, представляет собой автомобиль времен Великой Отечественной войны ЗИС-5, установленный на высоком бетонном постаменте. Позади автомобиля в верхнюю часть постамента вмонтированы стволы четырех зенитных орудий – символа стойкости, мужества и героизма бойцов зенитных расчетов, прикрывавших с воздуха донскую переправу. Железобетонный постамент памятника имеет сложную геометрическую форму и выполнен в виде стилизованных конструкций наплавного моста, по которому летом 1942 года осуществлялась переправа через Дон. Западная грань постамента решена в форме пятиконечной звезды. На северной грани постамента крупными

цифрами, окрашенными черной краской, выложены даты «1941 – 1945». Северная консольная часть постамента установлена на сварной металлоконструкции из прокатных профилей, окрашенной масляными составами. Постамент оштукатурен и окрашен фасадными составами.

Корпус и борта кузова автомобиля, а также стволы зенитных орудий окрашены светло-голубой краской, торцы колес автомашины – белой краской. Прилегающая к памятнику территория благоустроена. Вокруг памятника разбит газон, ограниченный бетонным поребриком. В северной части газона, перед памятником, установлена мемориальная гранитная плита с надписью. Вокруг газона устроена смотровая площадка, вымощенная тротуарной плиткой и ограниченная бетонным поребриком. По периметру смотровой площадки установлены четыре деревянные скамьи. Объект культурного наследия является произведением советского монументального искусства конца XX века. Открытие монумента было приурочено к 40-й годовщине победы Советского Союза в Великой Отечественной войне.

Западнее объекта культурного наследия располагается частное домовладение по адресу *ул. Гулаева, 71*, на котором находятся жилой дом и флигель. Флигель обшит доской шалевкой и окрашен в темно-зеленый цвет. Крыша двускатная, покрыта волнистыми асбестоцементными листами. Оконные заполнения – деревянные. Дом одноэтажный, кирпичный, квадратный в плане с пристройкой на западном фасаде. Крыша двускатная, покрытая волнистыми асбестоцементными листами, фронтоны карниз обшит окрашенными досками. Окна металлопластиковые. Со стороны *ул. Гулаева* участок огорожен металлическим забором на высоком бетонном цоколе. По адресу *ул. Буденного, 2/ Гулаева, 69* располагается участок, который огорожен забором из кирпича бежевого и темно-коричневого цветов, на высоком бетонном цоколе. По центру участка размещен двухэтажный жилой дом из светлого кирпича. Крыша многоскатная, покрытая металлочерепицей. Оконные заполнения панорамные, металлопластиковые темно-коричневого цвета. Территория возле участка благоустроена.

К северу от объекта культурного наследия располагаются кварталы жилой застройки. В основном это кирпичные или оштукатуренные одноэтажные дома под четырехскатной крышей с покрытием из асбестоцементных волнистых листов, с внутриквартальным расположением садов, огородов и подсобного хозяйства, огороженные высокими металлическими заборами на каменном цоколе.

В целях сохранения пространственной композиции объекта культурного наследия в существующем градостроительном окружении, рекомендуется сохранение и регенерация застройки прилегающих земельных участков с учетом сохранения исторической планировки кварталов, характера и масштаба застройки, а также существующего ландшафта для благоприятного восприятия объекта культурного наследия в целом.

На основании проведенных натурных исследований, разработчиком экспертируемого Проекта, предложено включить территории, прилегающие к объекту культурного наследия, в зону охраняемого природного ландшафта для обеспечения его сохранности в современных условиях.

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

Территория объекта культурного наследия расположена в южной части г. Аксай в плотной застройке частных домовладений.

Рельеф участка застройки в планировочном отношении сложный, с заметным уклоном в южном направлении.

Главный вход на территорию объекта культурного наследия организован с южной стороны ул. Гулаева через кованную металлическую калитку.

Покрытие прилегающей территории объекта культурного наследия – асфальтобетонное. По обеим сторонам от ограждения, вдоль главного фасада расположены узкие цветники, засеянные тюльпанами и нарциссами.

Зона наиболее благоприятного восприятия объекта культурного наследия находится непосредственно с южной стороны от объекта культурного наследия на тротуаре и проезжей части улицы Гулаева.

Результаты проведенных историко-культурных исследований и анализа территории систематизированы, приведены в графических материалах, и 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: 1000.

На ИКОП обозначены объекты следующих ценностных категорий:

- объекты культурного наследия;
- объекты, нейтральные по отношению объекту культурного наследия и его градостроительному и природному окружению:
 - жилые двух- трех- этажные здания;
 - многоэтажные здания;
 - курень/ флигель, обладающие визуальными характеристиками рядовой застройки, характерной для станиц и хуторов Ростовской области;
 - производственные здания, складские помещения;
 - общественная застройка;
 - объекты дорожной инфраструктуры и благоустройства;
 - границы частных домовладений.

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, проводится 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), сектора ценных видовых раскрытий, выполненные на основе натурных исследований.

На основе анализа натурного обследования территории, были выбраны основные сектора ценного видового раскрытия:

- сектор ценного видового раскрытия С1 находится на тротуаре ул. Гулаева в направлении на север.

- сектор ценного видового раскрытия С2 находится на тротуаре ул. Гулаева в направлении на северо-запад.

В главе 8 приведен анализ документации градостроительного зонирования (лист 2, НИ). Территория объекта культурного наследия находится в квартале застройки, ограниченном с юга – ул. Гулаева, с востока ул. Железнодорожной, с севера ул. М.Горького, запада – ул. Буденного, согласно карте градостроительного зонирования Аксайского городского поселения относится к зоне жилой застройки первого типа (Ж-1).

С южной стороны к рассматриваемой территории, через проезжую часть ул. Гулаева, прилегает зона скверов, бульваров, городских садов (Р-2) и зона размещения культовых объектов (КО).

С юго-восточной стороны примыкает производственно-комерческая зона (ПК).

Согласно карте ограничений использования территорий Аксайского городского поселения территория объекта культурного наследия находится в зонах с особыми условиями использования территории: в санитарно-защитной зоне и защитной зоне объекта культурного наследия. Вся территория Аксайского городского поселения находится в приаэродромной территории Ростовского аэропорта.

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* объектов культурного наследия регионального значения (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 объектов культурного наследия
регионального значения, расположенных в г. Аксае на исследуемой территории,
единовременно проектируемых ООО «Ретро-Стиль» по Договору



Экспликация объектов культурного наследия, расположенных в городе Аксай
Ростовской области

Номер на плане	Наименование
1	Объект культурного наследия регионального значения "Памятник Переправа", расположенный по адресу: Ростовская область, г.Аксай, на пересечении ул.Гулаева и Буденновского спуска.
2	Объект культурного наследия регионального значения "Одигитриевская церковь", расположенный по адресу: Ростовская область, Аксайский район, г.Аксай, ул.Гулаева,66/13,пер.Школьный, литер А.
3	Объект культурного наследия регионального значения "Почтовая станция: Домик почтовой конторы-Гостиницы-служебная постройка", расположенный по адресу: Ростовская область, г.Аксай, Буденновский спуск, 3.
4	Объект культурного наследия регионального значения "Дом генерала Дударева", расположенный по адресу: Ростовская область, г.Аксай, ул. Гулаева, 56, литер А.
5	Объект культурного наследия регионального значения "Дом среднего казака", расположенный по адресу: Ростовская область, г.Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А.

Условные обозначения:



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



- территория и граница территории объекта культурного наследия регионального значения с указанием порядкового номера согласно экспликации объектов культурного наследия, расположенных в городе Аксай 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 городе Аксай 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 городе Аксай Ростовской области, для которых одновременно проектируются зоны охраны в рамках настоящего договора.



- территория и граница территории зоны охраны природного ландшафта объекта культурного наследия с указанием порядкового номера согласно экспликации объектов культурного наследия, расположенных в городе Аксай Ростовской области, для которых одновременно проектируются зоны охраны в рамках настоящего договора.

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.

Характер местности, с уклоном рельефа в южном направлении к руслу реки Дон, определил локальные зоны композиционного влияния 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:

- охранный зона объекта культурного наследия (ОЗ);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

Охранный зона и зона регулирования застройки включает 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 вдоль прилегающих к территории объекта культурного объекта улиц.

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 проведении производства 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 состав раздела входит 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 (ОЗ);**
- **границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).**

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.

Граница охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) зафиксирована 10 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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А (ОЗ).

Разрешается:

- сохранение существующих градостроительных (планировочных и типологических) характеристик историко-градостроительной среды, а именно:
 - сохранение красных линий и линий застройки;
- проведение работ по благоустройству, при обязательном сохранении характера рельефа и предусматривающим установку уличной мебели (скамей, урн), отдельно стоящего оборудования освещения;
- установка средств ориентирующей информации высотой не более 2,0 м и площадью информационного поля не более 1,0 кв. метра;
- озеленение - в соответствии с действующими нормами, санация, посадка новых деревьев, кустарников, разбивка газонов, укрепление склона посадкой многолетних травосмесей;
- форма кроны и высота зеленых насаждений - естественная;
- обеспечение на объектах озеленения постоянного и своевременного комплекса мероприятий по уходу за зелеными насаждениями;
- прокладка трубопроводов газоснабжения подземным способом вдоль красных линий застройки кварталов;
- 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;
- строительство, капитальный ремонт и реконструкция дорог 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;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, прокладка новых инженерных коммуникаций подземным способом;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих подпорных стен вдоль ул. Гулаева, выполненных из природного камня с обязательным использованием природного камня (известняк-ракушечник, песчаник) для лицевых поверхностей подпорных стен;

- 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;
- строительство капитальных, временных и сезонных зданий и сооружений, в том числе линейных объектов, вышек сотовой, спутниковой, радиорелейной связи;
- размещение павильонов остановок общественного транспорта;
- изменение характеристик природного ландшафта, в том числе отметок природного рельефа;
- размещение всех видов рекламных конструкций;
- изменение характера рельефа;
- размещение хозяйственных построек и коммерческих торговых точек (палаток, ларьков, павильонов, киосков);
- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием, хранение огнеопасных материалов;
- замусоривание территории, размещение площадок для сбора твердых коммунальных отходов;
- прокладка инженерных сетей наземным и надземным способом;
- 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;
- 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.

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.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ) зафиксирована 17 характерными точками. Граница территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 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 «Дом среднего казака», расположенного по
адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А (ЗРЗ).**

Разрешается:

- сохранение планировочной структуры, красных линий и линий застройки;
- капитальный ремонт, реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их основного объема (высоты);
- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-архитектурной ценности (гаражей, складских сооружений, пристроек) 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;
 - 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
 - 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;
 - применение для кровель оцинкованной кровельной стали, в том числе с полимерным покрытием (фальцевые кровли), металлочерепицы красно-коричневого, зеленого цветов;
 - устройство (в том числе замена существующих на новые) ограждений земельных участков деревянных, металлических, глухих и ажурных нейтрального рисунка, в том числе с каменным цоколем и столбами, высотой не более 1,8 метра;
 - озеленение - в соответствии с действующими нормами, санация, посадка 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 отдельно стоящего оборудования освещения;

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

- прокладка трубопроводов газоснабжения подземным способом вдоль красных линий застройки кварталов;

- строительство, капитальный ремонт и реконструкция дорог и пешеходных проходов, в том числе реконструкция дорожного покрытия; использование в мощении натуральных материалов (камня, гранита) или имитирующих натуральные (тротуарная плитка), 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;
- использование для зданий цветовых решений максимальной насыщенности;
- применение в отделке фасадов реконструируемых и проектируемых зданий асбоцементных листов, железобетонных, композитных и иных панелей; сплошного остекления; бетонных блоков, пено-, газобетонных-, шлакоблоков без оштукатуривания наружных поверхностей, профнастила, полимерного и металлического сайдинга; применение объемно-пространственных и архитектурных решений, выраженных чрезмерно активным силуэтом;

- применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений вновь возводимых и реконструируемых зданий, выраженных чрезмерно активным силуэтом;

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

- установка вышек сотовой связи и базовых станций;

- размещение хозяйственных построек со стороны красных линий;

- строительство промышленных предприятий, загрязняющих окружающую среду;

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

- 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;

- 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;

- 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.

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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73 (адрес (местонахождение) по данным

единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А), шифр: Договор № 2020.251342 (56164044061200000160000).11, 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 «Дом среднего казака»,

расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, 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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, 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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А), шифр: Договор № 2020.251342 (56164044061200000160000).11, 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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А), шифр: Договор № 2020.251342 (56164044061200000160000).11, 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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А - на 1 л.

2. Протокол № 1 организационного заседания комиссии экспертов от 14.05.2020 по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А) - 4 л.

3. Протокол № 2 итогового заседания Экспертной комиссии от 05.05.2020, по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, 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

Приложение № 1
к акту государственной историко-культурной
экспертизы от 30.07.2020

**Графическое описание
границ территории зон охраны объекта культурного наследия регионального
значения «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область,
г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А**



Условные обозначения:

- Объект культурного наследия регионального значения "Дом среднего казака", расположенный по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А.
- граница территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом среднего казака", расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А.
- территория объекта культурного наследия регионального значения "Дом среднего казака", расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А.
- Объекты культурного наследия регионального значения
- территории и границы территорий объектов культурного наследия регионального значения
- граница охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения "Дом среднего казака", расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А.
- территория охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения "Дом среднего казака", расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А.
- граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Дом среднего казака", расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А.
- территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Дом среднего казака", расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А.

- характерные точки границ зон охраны объекта культурного наследия
- 92 - кадастровая граница земельного участка с его кадастровым номером
- нейтральная одноэтажная жилая/общественная застройка
- жилые двух- трех- этажные здания
- многоэтажные здания
- производственные здания, складские помещения, гаражи, хозяйственные постройки
- общественная застройка
- курены/ флигель, обладающие визуальными характеристиками рядовой застройки, характерной для станиц и хуторов Ростовской области
- границы частных домовладений
- обрывы, подпорные стены
- переходные мосты
- основные планировочные направления улиц

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. магазина «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А).

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

«24» 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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А), шифр: Договор № 2020. 251342 (56164044061200000160000).11, 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 от 05 августа 2016г. № 36146-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом среднего казака», нач. XX 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 30.12.2019 № 20/01-01/2370 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73.

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 1-8.

Анализ существующего окружения объекта культурного наследия. Точки фотофиксации 9-12.

Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия с основных видовых точек.

Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия с основных видовых точек. Видовые точки №№ 1-8.

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 охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А (ОЗ).

3.1.3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, 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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А (ЗРЗ).

3.2.3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, 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
Экспертной комиссии

М.Х. Боровая

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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай,
ул. Гулаева, 73 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра
объектов культурного наследия народов Российской Федерации: Ростовская область,
г. Аксай, ул. Гулаева, 73, 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 «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А и требования к градостроительным регламентам в границах территории этих зон в составе проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом среднего казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 73, литер А), шифр: Договор № 2020. 251342 (56164044061200000160000).11, 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