

**А К Т**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область,**  
**г. Аксай, ул. Гулаева, 98 (адрес (местонахождение) по данным единого**  
**государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и**  
**культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай,**  
**ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А).**

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

- 1. Дата начала проведения экспертизы:** 14.07.2020.
- 2. Дата окончания проведения экспертизы:** 25.07.2020.
- 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

	<p><b>наследия;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, 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.</li> </ul>
<p>Ответственный секретарь экспертной комиссии:</p> <p>Фамилия, имя и отчество</p> <p>Образование</p>	<p><b>Боровая Мария Христофоровна</b></p> <p>высшее: Кубанский ордена Трудового Красного Знамени сельхозинститут, строительный факультет; Академия реставрации г. Москва, реставрация и реконструкция архитектурного наследия</p>
<p>Специальность</p> <p>Учёная степень (звание)</p> <p>Стаж работы</p> <p>Место работы, должность</p>	<p>инженер-строитель, инженер-реставратор</p> <p>-</p> <p>26 лет</p> <p>начальник отдела архитектуры НАО «Наследие Кубани», член краевого научно-методического совета по сохранению объектов культурного наследия Краснодарского края</p>
<p>Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы</p>	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 11.10.2018 № 1772 «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы».</p> <p>Объекты экспертизы:</p> <p>– <b>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного</li> </ul>

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	<b>Атабиев Бияслан Хакимович</b>
Образование	высшее
Специальность	историк, археолог-исследователь
Ученая степень (звание)	-
Место работы и должность	ООО «Институт археологии Кавказа», г. Нальчик, директор
Стаж работы	39 лет
Реквизиты аттестации	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2018 № 2330 «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы».
Объекты экспертизы	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- <b>проекты зон охраны объекта культурного наследия.</b></li> </ul>

**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, проведенной 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 Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 № 569, позволили экспертам сделать обоснованный вывод.

**7. Объект экспертизы:** Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А). Шифр: Договор № 2020.251342 (56164044061200000160000).14.

**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 зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А.

**9. Перечень документов, представленных заявителем:**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, 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. № 36405-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», 1920 г. (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 14.04.2020 № 20/01-01/1890 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98.

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 элементов застройки квартала, улиц и территорий, прилегающих к объекту культурного наследия.

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

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 1-9.

Анализ существующего окружения объекта культурного наследия. Точки фотофиксации 10-17.

Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия с основных видовых точек.

Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия с основных видовых точек. Видовые точки №№ 1-6.

**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 зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А (ОЗ).

3.1.3. Требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А (ОЗ).

3.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта

культурного наследия.

3.2.1. Границы 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 зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А (ЗРЗ).

3.2.3. Перечень координат характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, 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, 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 зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, 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 зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, 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 зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А;

- проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер (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 зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98, 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 05.08.2016 № 36405-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», 1920 г. (Ростовская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» объект культурного наследия зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации как памятник, с присвоением ему регистрационного номера 611610445900005 и уточнением адреса расположения: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А (далее – объект культурного наследия).

Границы территории объекта культурного наследия установлены постановлением комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области от 14.04.2020 № 20/01-01/1890 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98».

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.

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, расположенное по ул. Гулаева, 98, построено в 1920 г. в исторической части города, в ряду застройки, формирующей южную сторону улицы Гулаева.

На основании историко-архивных и библиографических исследований установлено, что дом принадлежал П.М. Тужилову, зажиточному предпринимателю, который занимался продажей бакалейных товаров. В справочниках начала XX в. встречается упоминание Марии Филипповны Тужиловой, которая также занималась продажей бакалейных товаров. Можно, с большой долей вероятности, предположить, что Мария Филипповна была женой П.М. Тужилова. Кроме того, П.М. Тужилов торговал аптекарским товаром. На территории его домовладения, помимо жилого дома, находился аптекарский магазин.



Вид на объект культурного наследия с северо-запада. Фото 2014 г.

Это был дом с подвалом, разделенный на две половины: в первой комнате размещалась лавка для торговли лекарствами, вторая использовалась как подсобное помещение. В 2004 г. этот небольшой флигель был снесен.

С установлением советской власти, дом П.М. Тужилова был муниципализирован и поделен на квартиры, в которых разместились несколько семей. С момента муниципализации и по настоящее время дом используется как многоквартирный.

Построенный в соответствии с местными архитектурными традициями дом П.М.

Тужилова представляет собой своеобразный симбиоз традиционного казачьего жилища – куреня и городского частного дома, получившего широкое распространение в застройке станицы в конце XIX века.

За время эксплуатации здания 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 конца XIX - начала XX веков, архитектурно-художественное оформление фасадов которого характерно для архитектуры Нижнего Дона, отражает стилистическое многообразие застройки исторического центра 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 современное состояние объекта культурного наследия.

Объект культурного наследия расположен в исторической части г. Аксая в квартале жилой застройки, ограниченном с юга – Набережной улицей, с востока – ул. Подтелкова, с севера – ул. Гулаева, с запада – пер. Южным.

Рельеф квартала застройки имеет уклон в южном направлении.

Объемно-планировочная композиция здания характерна для традиционного жилого куреня постройки конца XIX века, с жилым первым этажом и цокольным этажом — подклетом, четырехскатной крышей и деревянной верандой со стороны южного фасада. Каждый этаж имеет отдельный наружный вход. Внутренние помещения первоначально были разделены крестообразно расположенными перегородками с отопительной печью в центре.



Вид на объект культурного наследия с северо-запада. Фото 2020 г.

Стены выполнены из кирпича, оштукатурены и окрашены фасадными составами.

Крыша дома чердачная, конструкции деревянные, покрытие – асбестоцементные волнистые листы.

К южному фасаду примыкает высокая деревянная веранда, к восточному - поздние кирпичная постройки переменной этажности. В состав домовладения, кроме самого жилого здания, входит ряд жилых и хозяйственных построек, расположенных в глубине двора.

Вследствие углового расположения в застройке квартала, здание имеет два парадных фасада - западный и северный. Композиционное решение фасадов стилистически единое, представлено ритмом оконных проемов.

Оконные блоки – деревянные (двойные) на западном и части северного фасада, металлопластиковые (новодел) – на восточном и восточной части северного и южного фасадов.

Архитектурно-художественный облик парадных фасадов определяют:

- профилированный венчающий карниз;
- плоские угловые лопатки;
- междуэтажная профилированная тяга;
- широкая и плоская подоконная тяга оконных проемов второго этажа;
- прямоугольные ниши в подоконной части проемов второго этажа;
- прямые сандрики на декоративных кронштейнах в оформлении окон второго этажа;
- замковые камни над оконными проемами первого этажа.

За время эксплуатации часть оконных проемов западного фасада была заложена кирпичом. Оконные проемы «низов» на западном и части северного фасада закрыты досками, завешанными виниловыми полотнами с изображениями окон. В стене восточного фасада в уровне 1-го этажа устроены два дверных проема, ведущих в пристройки. Одноэтажная пристройка к восточному фасаду кирпичная, с односкатной крышей, покрытой профнастилом коричневого цвета. Вторая пристройка к восточному фасаду – двухэтажная, облицована пластиковым сайдингом зеленого цвета, односкатная крыша покрыта асбестоцементными волнистыми листами. В местах замены оконных заполнений на металлопластиковые повреждены откосы, первоначальный профиль штукатурных тяг искажен вследствие многочисленных окрасок. Утрачены деревянные наличники оконных проемов «низов». Кроме того, на фасадах установлены спутниковые антенны, электрораспределительные щитки, вдоль фасадов, в уровне подоконного пояса, проложен газопровод.

В графическом материале приведены сведения об объекте культурного наследия: представлена схема расположения его элементов, а также фотофиксация с указанием точек ее осуществления.

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

По результатам исследования обследуемой территории, установлено, что объект культурного наследия в планировочной структуре города занимает угловое расположение в квартале ул. Гулаева – ул. Подтелкова – ул. Набережная – пер. Южный.

Южнее исследуемого объекта культурного наследия находится его приусадебная территория с хозяйственными постройками, огороженная забором из профилированного настила на металлическом каркасе.

По адресу *пер Южный, 11* расположен двухэтажный жилой дом. Здание

прямоугольное в плане, несущие стены кирпичные, крыша односкатная, покрыта профилированным настилом. Оконные заполнения металлопластиковые.

Далее на юг по пер Южный до улицы Набережной расположены частные домовладения. В основном это кирпичные одноэтажные дома с внутриквартальным расположением садов, огородов и подсобного хозяйства. Вдоль улицы высажены высокорослые деревья с естественной кроной, характерные для данной местности. Ограждения участков выполнены из различных материалов: деревянные, из асбестоцементных листов, из профнастила.

Восточнее исследуемого объекта культурного наследия, по адресу: **ул. Гулаева, 102/21, ул. Подтелкова, литер А**, находится **объект культурного наследия** регионального значения «Дом, б. подворье Алексеева». Здание прямоугольное в плане, кирпичное, одноэтажное с высоким полуподвалом и четырехскатной крышей. Фасады оштукатурены и окрашены фасадными составами. Пластику главного северного фасада формируют: штукатурные наличники окон второго этажа; междуэтажная профилированная тяга; прямоугольные ниши подоконной части проемов второго этажа; руст угловых и простеночных лопаток второго этажа; небольшие полуколонны с капителями упрощенной формы в оформлении дверного проема второго этажа (в настоящее время заложен кирпичом); рельефный поясok фризовой части; венчающий карниз здания. Восточный фасад здания по своему оформлению аналогичен пластике декора главного фасада. Западный и южный фасады архитектурного декора не имеют. Парадный вход заложен кирпичом. Часть кровельного покрытия заменена на профнастил, венчающий карниз обшит металлическими листами. Частное домовладение огорожено забором из красно-коричневого профнастила на металлическом каркасе.

По адресу: **ул. Гулаева, 104, литер А** располагается **объект культурного наследия** регионального значения «Здание б. магазина «Мануфактура, галантерея, парфюмерия» торговца Хаспекова». Здание построено Э.М. Хаспековым, и занимало выгодное местоположение в центре станицы. В этом доме он вел торговлю галантерейными и мануфактурными товарами. Здание сложной конфигурации в плане, кирпичное, одноэтажное, с многоскатной крышей, покрытой асбестоцементными волнистыми листами. Стены оштукатурены и окрашены фасадными составами. Композиция главного северного фасада асимметрична, вход расположен в западной части фасада. Немногочисленный лаконичный декор главного фасада формируют: большеразмерные оконные проемы с прямыми перемычками, декорированные профилированными наличниками; угловые плоские лопатки на всю высоту здания; профилированный венчающий карниз с сухариками. В настоящее время оконные проемы закрыты холстами с изображением арочных оконных проемов.

К северу от исследуемого объекта культурного наследия, через проезжую часть улицы, располагается здание общественного назначения с адресом *ул. Гулаева, 109*. Здание одноэтажное, на высоком цоколе, прямоугольное в плане, вытянутое вдоль красной линии улицы. Стены оштукатурены и окрашены фасадными составами. Крыша двухскатная, покрыта асбестоцементными волнистыми листами. Композиция главного южного фасада асимметрична; вход в здание расположен в западной части, к нему ведет двухмаршевая лестница, облицованная керамогранитной плиткой. Архитектурно-художественный облик фасада формируют: венчающий карниз с сухариками; подоконная профилированная тяга; массивный профилированный кордон цоколя; рустовка цоколя. Оконные блоки – металлопластиковые (новодел).

Восточнее и западнее по нечетной стороне улицы находятся одно-, двухэтажные здания, относящиеся к постройкам конца XIX - начала XX веков и неразрывно



связанные с историко-культурным окружением. Многие из них являются памятниками истории и культуры и формируют масштаб, пластику и характер застройки исторического центра города.

Западнее исследуемого объекта, через проезжую часть переулка Южный, по адресу **ул. Гулаева, 94-96/11, пер. Южный, литеры А, А1, Б**, находится **объект культурного наследия** регионального значения «Два здания хлебопекарни и кондитерского магазина Алексеева». Здание литер А, А1 характеризуется небольшими размерами, простотой объемно-планировочного решения, эклектичностью композиционных приемов и декора главного северного фасада. Композиционное решение главного северного, боковых западного и восточного фасадов здания стилистически единое, определяется ритмом оконных проемов. Фасады фланкированы рустованными лопатками. Парадный вход в здание организован в восточной части северного фасада здания.

На сегодняшний день здание литер Б практически утрачено вследствие пожара. Остов здания с западной и северной сторон закрыт холстом с изображением фасада, восточный фасад зашит пластиковым сайдингом на всю высоту.

По адресу *ул. Гулаева, 92* расположено нежилое здание, смещенное от красной линии вглубь квартала. Здание прямоугольной конфигурации, стены выложены из силикатного кирпича, крыша плоская. Единственный оконный проем северного (главного) фасада – витринный, с металлопластиковым оконным заполнением. В западной части фасада расположена входная группа: глухая металлопластиковая дверь с остекленной фрамугой, козырек из профнастила и крыльцо, облицованное керамической плиткой.

По адресу *ул. Гулаева, 90* находится одноэтажное оштукатуренное здание, квадратное в плане, под четырехскатной крышей, покрытой асбестоцементными волнистыми листами. Композиция главного фасада симметричная, представлена ритмом оконных и дверного проемов, подчеркнута аттиком геометрической конфигурации.

По адресу *ул. Гулаева, 88* располагается здание магазина. Одноэтажное, прямоугольное в плане здание, протяженное вдоль красной линии южной стороны улицы Гулаева, с односкатной крышей. Северный (главный) фасад оштукатурен. Восточный и западный фасады глухие, облицованы пластиковым сайдингом. Композиция главного фасада симметрична, представлена ритмом оконных и дверного проемов. Оконные проемы лучковой конфигурации, нестандартно большие и имеют заполнение из ПВХ-профилей со стеклоблоками.

Далее на запад по красной линии улицы располагаются частные домовладения как с современными домами, так и с постройками конца XIX - начала XX веков. Некоторые из них являются памятниками истории и культуры и формируют масштаб, пластику и характер застройки исторического центра города.

В целях сохранения 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 Проектом рекомендовано включить территории, прилегающие к объекту культурного наследия, в охранную зону и зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

В главе 5, дана характеристика композиционной связи с объектом культурного

наследия природного ландшафта, расположенного в границах проектируемых зон.

Территория объекта культурного наследия занимает северо-западный угол в квартале, ограниченном улицами Гулаева, Подтелкова, Набережная и пер. Южный.

Рельеф квартала застройки имеет уклон в южном направлении.

Дорожное покрытие улиц Гулаева – асфальтобетонное. Переулок Южный вымощен брусчаткой, тротуары отсутствуют.

Улица Гулаева – одна из центральных в городе – широкая и благоустроенная, вдоль тротуаров устроены газоны, засеянные травой, высажены высокорослые породы деревьев.

Объект культурного наследия располагается по красной линии застройки улиц, южнее и к востоку от него находится его приусадебная территория. Вход на нее осуществляется как с улицы Гулаева, так и с переулка Южного через калитки в ограждении из профилированного настила на металлическом каркасе.

Зона наиболее благоприятного восприятия объекта культурного наследия находится вдоль северного фасада по улице 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 1:2000.

На ИКОП обозначены объекты следующих ценностных категорий:

- объекты культурного наследия;
- объекты, нейтральные по отношению объекту культурного наследия и его градостроительному и природному окружению;
- 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 отсутствуют согласно письму комитета по охране объектов культурного наследия Ростовской области (далее – комитет) от 06.05.2020 №20/1-2092 отсутствуют.

Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия 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), 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 С1 находится с северо-восточной стороны от рассматриваемого объекта, в направлении на юго-запад.

- сектор ценного видового раскрытия С2 находится с северо-западной стороны от рассматриваемого объекта, в направлении на юго-восток.

В главе 8 приведен анализ документации градостроительного зонирования (лист 2, НИ). Территория объекта культурного наследия находится в квартале, который, согласно карте градостроительного зонирования Аксайского городского поселения относится к зоне жилой застройки первого типа (Ж-1).

С юга, запада и востока к рассматриваемой территории прилегает зона жилой застройки первого типа (Ж-1).

К северу от исследуемого объекта располагается зона многофункциональной застройки второго типа (ОЖ-2).

Согласно карте ограничений использования территорий Аксайского городского поселения территория объекта культурного наследия находится в зоне с особыми условиями использования территории: 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.

К востоку и на запад от земельного участка, на котором расположен объект культурного наследия, расположены объекты культурного наследия регионального значения, по которым ООО «Ретро-Стиль», проект зон охраны не разрабатывается (далее – Объекты). Учитывая данное обстоятельство, в целях последующей возможности установления зон охраны Объектов, принято решение о не целесообразности развития зон охраны объекта культурного наследия в восточном и северо-западном 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.

Характер местности, с уклоном рельефа в южном направлении к руслу реки Дон, определил локальные зоны композиционного влияния объекта культурного наследия.

Охранная зона и зона регулирования застройки включают в себя территорию, обеспечивающую благоприятный фон исторически сложившейся застройки при визуальном восприятии объекта культурного наследия с точек визуального восприятия, расположенных вдоль прилегающих к территории объекта культурного наследия улиц.

В результате проведенного анализа визуального взаимодействия объекта культурного наследия с исследуемой территорией, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия, существующих условий его зрительного восприятия и сложившейся композиционно-пространственной структуры разработчиком Проекта рекомендовано 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 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 (схемы) 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;**
- **границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.**

Охранная зона и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности включают в себя территорию, обеспечивающую благоприятный фон исторически

сложившейся застройки при визуальном восприятии объекта культурного наследия, как с его территории, так и с точек наилучшего визуального восприятия.

**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 (ОЗ) объекта культурного наследия имеет внутренний и внешний контуры. Внутренний контур совпадает с границей территории объекта культурного наследия, зафиксирован 4 характерными точками. Наружный контур закреплён 8 характерными точками.

**Требования к градостроительным регламентам  
в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область,  
г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, 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;
- 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, санация, посадка новых деревьев, кустарников, разбивка газонов;
- 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;
- 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;
- 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);

- установка средств ориентирующей информации высотой не более 2,0 м и площадью информационного поля не более 1,0 кв. метра;
- 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, за исключением специальных мер, направленных на регенерацию (восстановление) застройки;
- возведение объектов капитального и некапитального строительства;
- размещение хозяйственных построек и коммерческих торговых точек (палаток, ларьков, павильонов, киосков);
- установка вышек сотовой связи и базовых станций;
- размещение всех видов рекламных конструкций;
- изменение характера рельефа;
- 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 (ЗРЗ) объекта культурного наследия зафиксирована 4 характерными точками. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) частично совпадает с границей охранной зоны объекта культурного наследия.

**Требования к градостроительным регламентам  
в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
объекта культурного наследия объекта культурного наследия регионального  
значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская  
область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А (ЗРЗ).**

### **Разрешается**

- сохранение планировочной структуры, красных линий и линий застройки;
- капитальный ремонт объектов капитального строительства;
- снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-архитектурной ценности (гаражей, хозяйственных сооружений, пристроек) и (или) признанных аварийными;
- регенерация историко-градостроительной среды - новое строительство, сомасштабное исторической застройке;
- реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства, обеспечивающих визуальное восприятие объекта культурного наследия в исторической среде с соблюдением следующих параметров:
  - 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;
  - 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 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, 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;
  - 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;
  - 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 цветowych 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;
- 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;
- размещение всех видов рекламных конструкций;
- 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;
- 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;
- применение для тротуаров элементов мощения ярких цветов (красных, желтых, зеленых) 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».

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 зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А), шифр: Договор № 2020.251342 (56164044061200000160000).14, 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 утверждаемой его части Проекта.

Для объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А, Проектом предлагается установить: охранную зону (ОЗ) и зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

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

Охранная зона и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 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 зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А), в составе:

**охранная зона (ОЗ);**

**зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ),**

**требования** к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон его охраны, в составе проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А), шифр: Договор № 2020.251342 (56164044061200000160000).14, 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 зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А), шифр: Договор № 2020.251342 (56164044061200000160000).14, 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 зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А) - на 1 л.

2. Протокол № 1 организационного заседания комиссии экспертов от 14.07.2020, по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А) - 4 л.

3. Протокол № 2 итогового заседания Экспертной комиссии от 25.07.2020, по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А) - 2 л.

**Дата оформления Акта (заключения) экспертизы – 25.07.2020.**



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 25.07.2020

**Графическое описание  
границ территории зон охраны объекта культурного наследия регионального  
значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская  
область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А.**



**Условные обозначения:**

	- Объект культурного наследия регионального значения "Дом зажиточного казака", расположенный по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А.		- характерные точки границ зон охраны объекта культурного наследия
	- граница территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом зажиточного казака", расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А.		- кадастровая граница земельного участка с его кадастровым номером
	- территория объекта культурного наследия регионального значения "Дом зажиточного казака", расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А.		- поздняя пристройка к объекту культурного наследия
	- Объекты культурного наследия регионального значения		- нейтральная одноэтажная жилая/общественная застройка
	- территории и границы территорий объектов культурного наследия регионального значения		- жилые двух- трех- этажные здания
	- граница охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения "Дом зажиточного казака", расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А.		- общественные здания
	- территория охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения "Дом зажиточного казака", расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А.		- остановка общественного транспорта
	- граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Дом зажиточного казака", расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А.		- основные планировочные направления улиц
	- территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения "Дом зажиточного казака", расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А.		- границы частных домовладений

### ПРОТОКОЛ № 1

**организационного заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А).**

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

«14» 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 – 26 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 зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А», шифр: Договор № 2020. 251342 (561640440061200000160000).14, 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 малого Совета Ростовского областного Совета народных депутатов 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. № 36405-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», 1920 г. (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 14.04.2020 № 20/01-01/1890 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98».

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 элементов застройки квартала, улиц и территорий, прилегающих 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 1-9.

Анализ существующего окружения объекта культурного наследия. Точки фотофиксации 10-17.

Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия с основных видовых точек.

Анализ визуального восприятия объекта культурного наследия с основных видовых точек. Видовые точки №№ 1-6.

## **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 «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А (ОЗ).

3.1.3. Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, 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 зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А (ЗРЗ).

3.2.3. Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А (ЗРЗ).

Графические материалы:

Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия.

**Решили:** дополнительные материалы не требуются.

Председатель Экспертной комиссии  
Ответственный секретарь  
Экспертной комиссии

И.П. Гусейнова

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 «Дом**  
**зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева,**  
**98 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов**  
**культурного наследия народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай,**  
**ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А).**

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

«25» 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 зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А, и требования к градостроительным регламентам в границах территории этих зон в составе проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом зажиточного казака», расположенного по адресу: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98 (адрес (местонахождение) по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия народов Российской Федерации: Ростовская область, г. Аксай, ул. Гулаева, 98/14, пер. Южный, литер А), шифр: Договор № 2020. 251342 (56164044061200000160000).14, 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. Гусенова

Ответственный секретарь  
Экспертной комиссии

М.Х. Боровая

Член Экспертной комиссии

Б.Х. Атабиев