АКТ
государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

г. Ульяновск, г. Волгоград 30.09.2022 г.

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ) и Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 (действующая редакция).

Дата начала проведения экспертизы	08 сентября 2022 г.
Дата окончания проведения экспертизы	30 сентября 2022 г.
Место проведения экспертизы	г. Ульяновск, г. Волгоград
Разработчик Проекта	ООО «Средневолжское предприятие Спецпроектреставрация» Лицензия Министерства Культуры Российской Федерации № МКРФ 04772 от 25 октября 2017 г.
Заказчик разработки проектной документации, заказчик экспертизы	Православная религиозная организация Женский Монастырь Архангела Михаила с. Комаровка Ульяновского района Ульяновской области Симбирской Епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)

Сведения об экспертах, проводивших экспертизу:

Состав экспертной комиссии	
Председатель экспертной комиссии:	
Фамилия, имя и отчество	**Варюхина Ляйля Махмутовна**
Образование	высшее, Казанский инженерно-строительный институт
Специальность	Архитектура, диплом В–1 425786. Повышение квалификации в 2016 г. – «Современные методы реставрации объектов культурного наследия: реконструкция, реставрация зданий и сооружений» от 23.03.2016 № ПК/16/002379. Санкт-Петербург. Повышение квалификации в 2020 г. - ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 г. № 162410152743, регистрационный номер 21537
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	41 год (28 лет по профилю экспертной деятельности)

Место работы и должность	ООО «Эксперт» - эксперт, Член Научно-методического экспертного Совета по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области; профессор международной Академии архитектуры в Москве.
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 02.10.2019 г. №1478: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.
Ответственный секретарь экспертной комиссии:	
Фамилия, имя и отчество	**Свешникова Ольга Алексеевна**
Образование	высшее, Ульяновский государственный педагогический институт
Специальность	«История», диплом Г-1 № 483643 Повышение квалификации в 2020 году – ФГБОУ ВО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет» по дополнительной профессиональной программе «Сохранение, использование и популяризация объектов культурного наследия. Реставрация памятников архитектуры» от 10.04.2020 №162410152738, регистрационный номер 21532
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	35 лет (по профилю экспертной деятельности)
Место работы и должность	- член Совета Ульяновского регионального отделения ВООПИиК; - член Научно-методического экспертного Совета при Управлении по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области

Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 09 ноября 2021 г. № 1809: - 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.
Член экспертной комиссии	
Фамилия, имя и отчество	**Тихонов Виктор Евгеньевич**
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор
Ученая степень (звание)	Кандидат архитектуры, доцент, Советник РААСН
Стаж работы	45 лет
Место работы и должность	Директор ООО «Архитектурно-реставрационная мастерская Тихонова»
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры РФ от 17.07.2019 № 997 - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; -документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документация, за исключение научных отчётов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73 - ФЗ работ по использованию лесов и иных работ; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на

	земельном участке, непосредственно связанным с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

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

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия экспертов, в составе: председатель комиссии Варюхина Ляйля Махмутовна, ответственный секретарь Свешникова Ольга Алексеевна и член комиссии Тихонов Виктор Евгеньевич, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ) и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Настоящим подтверждаем, что эксперты:

–не имеют родственных связей с заказчиком экспертизы (его должностными лицами или работниками);

–не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;

–не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком (его должностными лицами или работниками, а также заказчик (его должностное лицо или работник) не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед экспертами;

–не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) 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.

Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы.

–Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ (действующая редакция);

–Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. (действующая редакция);

–Федеральный закон от 24.07.2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (действующая редакция);

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

–Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ (ред. от 01.05.2016) «О государственном кадастре недвижимости» (действующая редакция);

- Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды» (действующая редакция);

– Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 (действующая редакция);

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

–Методические рекомендации по разработке историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (МК РСФСР. Объединение «Росреставрация». Москва. 1990 г.);

- Закон Ульяновской области от 09.03.2006 г. № 24-ЗО «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ульяновской области» (действующая редакция);

- Постановление Правительства Ульяновской области от 02.07.2009 г. № 256-П (ред. от 30.04.2019) «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск», режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах данных зон» (действующая редакция);

- Методические рекомендации по приведению видов разрешённого использования земельных

участков в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешённого использования земельных участков».

В работе были учтены и использованы материалы ранее разработанной градостроительной документации:

- Генеральный план г. Ульяновска, утвержденный решением Ульяновской Городской Думы от 27.06.2007 г. № 83 (действующая редакция);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Ульяновск», утвержденный решением Ульяновской Городской Думы от 13.10.2004 № 90 (действующая редакция)

Объект экспертизы:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны. Объект культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия» (Шифр: 147/2020) (далее – Проект, проектная документация), выполненная в 2022 году ООО «Средневолжское предприятие Спецпроектреставрация», Лицензия Министерства Культуры Российской Федерации № МКРФ 04772 от 25 октября 2017 г. (далее – Автор проекта, Разработчик).

Цель экспертизы:

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

– установления зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7 (далее Объект культурного наследия, Объект, Памятник);

– установления на основании п.2 и п.4 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ режимов использования земель и земельных участков и на основании п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7

Перечень документов, представленных для проведения экспертизы:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны. Объект культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия» (шифр: 147/2020), представлен для проведения экспертизы в электронном виде в следующем составе:

Том 1. Предварительные работы (шифр: 147/2020-ПР)	
1. Пояснительная записка	
1.1. Правовые, нормативные основания и требования. Исходные данные	
1.2. Сведения о наименовании объекта культурного наследия	
1.3. Адресные данные объекта культурного наследия	
1.4. Сведения о правовых актах, на основании которых объект культурного наследия был принят на государственную охрану (включен в реестр), и на основании которых были внесены изменения в сведения об Объекте	
1.5. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия	
1.6. Сведения об общей видовой принадлежности и виде объекта культурного наследия	
1.7. Сведения о собственниках объекта культурного наследия и о пользователях объектом культурного наследия	

1.8. Сведения о наличии обременений – охранных обязательствах собственников объектов культурного наследия и (или) пользователей объекта культурного наследия и иных обременениях	
1.9. Сведения о наличии научно-проектной документации, обосновывающей проведение работ по сохранению объекта культурного наследия	
1.10. Схема расположения объекта культурного наследия в городской застройке (исследуемая (рассматриваемая) территория)	
1.11. Сведения о границах кадастрового участка объекта культурного наследия	
1.12. Сведения о существующих природных объектах и территориях, и иных природных объектах, площадях	
1.13. Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия	
1.14. Сведения о границах территории и защитных зонах объекта культурного наследия	
1.15. Сведения о зонах охраны объекта культурного наследия	
1.16. Перечень объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, находящихся в границах рассматриваемой территории	
1.17. Перечень существующих зданий, строений, инженерных сооружений и других объектов капитального и временного строительства, находящихся в границах исследования	
1.18. Программа научно-исследовательских работ	
1.19. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории	
1.20. Анализ действующей градостроительной документации	
Схема землепользования	
Исходно-разрешительная документация	
Техническое задание	
Решение Исполнительного комитета Ульяновского областного Совета народных депутатов от 16.01.1990 № 18 «О дополнительном списке памятников истории и культуры г. Ульяновска, подлежащих охране как памятники местного значения»	
Распоряжение Правительства Ульяновской области от 15.03.2022 № 101-пр «О внесении изменений в распоряжение Правительства Ульяновской области 26.03.2019 г № 141-пр»	
Приказ Министерства искусства и культурной политики Ульяновской области от 19.02.2014 № 11 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом, в котором жила учительница Кашкадамова Вера Васильевна, 1874-1889 гг.»	
Распоряжение Правительства Ульяновской области от 17.07.17 №342-пр «Об утверждении охранных обязательств собственников или иных законных владельцев объектов культурного наследия, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Ульяновской области»	
Охранное обязательство	
Паспорт объекта культурного наследия	
Паспорт Объекта «Жом, где жили Кашкадамовы – близкие друзья Ульяновых) от 13 ноября 1991 г. Министерство культуры СССР.	
Технический паспорт	
Постановление администрации г. Ульяновска от №1583 от 30.07.2019	
Договор безвозмездного пользования имуществом от 01.08.2019 № 1051	
Дополнительное соглашение от 16.08.2019 г. к договору безвозмездного пользования имуществом от 01.08.2019 № 1051, расположенного по адресу: г.	

Ульяновск, р-н Ленинский, ул. Красноармейская, д. 7, являющегося муниципальной собственностью г. Ульяновска	
Отчет об основных сведениях объекта недвижимости с кадастровым номером 73:24:041613:53 от 28.04.2022 г.	
Выписка из единого государственного реестра юридических лиц от 07.02.2020	
Том 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (шифр: 147/2020-НИ)	
1. Пояснительная записка	
1.1. Основание для проведения научно-исследовательских работ	
1.2. Цели и задачи проекта зон охраны	
1.3. Мероприятия по обоснованию проекта зон охраны	
1.4. Основные термины и определения	
1.5. Правовая основа проекта зон охраны	
1.6. Концепция проекта зон охраны	
2. Раздел «Архивные исследования»	
2.1. Историко-архивные и библиографические исследования	
2.2. Сведения об Объекте культурного наследия	
2.3.Анализ этапов развития планировочной структуры г. Ульяновска	
2.4. Историко-градостроительный анализ рассматриваемой территории	
2.5. Историческая справка	
2.6. Краткая характеристика объекта	
2.6.1. Градостроительное положение.	
2.6.2. Объемно-пространственная композиция участка	
2.6.3. Объемно-планировочное решение	
2.6.4. Конструктивное решение (описание конструкции, материалов, габаритов здания)	
2.6.5. Композиционная организация фасадов	
2.6.6. Сведения о перестройках и ремонтных работах	
2.7. Опись предмета охраны объекта культурного наследия	
2.8. Вывод по историко-архивные и библиографические исследования	
3. Раздел «Анализ ранее разработанных проектов зон охраны»	
4. Раздел «Историко-архитектурные исследования»	
4.1. Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план	
4.1.2. Историко-культурный опорный план (графическая часть)	
4.1.3.Историко-градостроительный анализ	
4.1.4. Хронология застройки	
4.1.5. Хронология застройки	
4.1.6. Сводный план границ территорий, зон охраны	
5. Раздел «Историко-градостроительные исследования»	
5.1. Историко-градостроительный анализ рассматриваемой территории	
5.2. Анализ современной градостроительной ситуации	
6. Раздел «Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения»	
6.1. Сведения о визуальном восприятии Объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок	
6.2. Сведения о композиционной связи с Объектом культурного наследия природного ландшафта, расположенного в границах проектируемых зон, а также о сочетании в нём определенных типов рельефа местности, водных объектов, почв, растительности	
6.3. Ландшафтно-визуальный анализ территории (графическая часть)	
6.3.1. Видовая точка 1, 2	
6.3.2. Видовая точка 3, 4	
6.3.3. Видовая точка 5, 6	

6.3.4. Видовая точка 7, 8	
6.3.5. Видовая точка 9, 10	
6.3.6. Видовая точка 11, 12	
6.4. Выводы и рекомендации	
7. Обоснование проектных предложений	
8. Библиографические материалы	
9. Фотографические материалы	
Фоторазвёртка по ул. Мира (нечётная сторона) Фоторазвёртка по ул. Красноармейской (нечётная сторона)	
Фоторазвёртка по 2-му переулку Мира (нечётная сторона) Фоторазвёртка по ул. Красногвардейской (чётная сторона)	
Том 3. Проект зон охраны (шифр: 147/2020 -ПЗО)	
Раздел I. Текстовые материалы	
Часть 1. Пояснительная записка	
1.1. Основание для проведения научно-исследовательских работ	
1.2. Цели и задачи проекта зон охраны	
Часть 2. Проектные предложения	
2.1. Описание границ зон охраны Объекта	
2.2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта	
Раздел II. Графические материалы	
Карта границ зон охраны объекта культурного наследия. Проектные. Масштаб 1:2000	
Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия. Проектные. Масштаб 1:5000	
Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия. Условные обозначения	
Том 4. Проект границ территории объекта (шифр 147/2020-ГТ)	

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

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

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

В процессе проведения экспертизы был выполнен анализ представленной заказчиком документации в части её соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а также проведена оценка обоснованности и оптимальности проектных решений, принятых в документации на основании комплексных научных исследований.

Экспертной комиссией в процессе проведения экспертизы:

– рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;

– проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) Проекта;

- проведено аналитическое изучение материалов проектной документации (Проекта), в целях определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

- соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;

- обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории;

- научной обоснованности предлагаемых проектных решений;

- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов.

По результатам проведенной работы установлено, что представленный на экспертизу проект зон охраны является достаточным для подготовки заключения экспертизы. Результаты проведенных исследований оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Проектирование выполнено с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в области сохранения объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования, в том числе Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. При разработке проекта использованы картографические подосновы по состоянию на 2022 г., осуществлена фотофиксация объекта культурного наследия и прилегающей территории. Выявлены точки наилучшего зрительного восприятия объекта. При написании исторической справки использовались открытые источники.

Проект зон охраны состоит из трех Томов, включает обосновывающую часть (Том 1 и 2), базирующуюся на материалах историко-культурных исследований, и утверждаемую часть (Том 3); содержит текстовые, иллюстративные и графические материалы. Границы зон охраны имеют текстовое и координатное описание.

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

Объектом данной экспертизы является научно-проектная документация «Проект зон охраны. Объект культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия», выполненная в 2022 году ООО «Средневолжское предприятие спецпроектреставрация» на основании Договора 147/2020 от 20 февраля 2020 г. заключённого с Православной религиозной организацией Женский Монастырь Архангела Михаила с. Комаровка Ульяновского района Ульяновской области Симбирской Епархии Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)

В соответствии со ст. 64 Федерального закона № 73-ФЗ Объект отнесен к объектам культурного наследия регионального значения и включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр) с последующей регистрацией данных об Объекте в Реестре в соответствии с требованиями Федерального законодательства.

Сведения об объекте культурного наследия по данным Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Наименование Объекта:	Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в.
Период постройки:	II пол. XIX в.
Местонахождение Объекта:	Ульяновская область, г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7.
Категория историко-культурного значения Объекта:	Объект культурного наследия (памятник истории и культуры) народов Российской Федерации регионального значения
Вид Объекта:	Памятник
Тип Объекта:	Памятник истории

Документ о принятии Объекта культурного наследия на государственную охрану:	Решение Исполнительного комитета Ульяновского областного Совета народных депутатов от 16.01.1990 **№ 18 «О дополнительном списке памятников истории и культуры г. Ульяновска, подлежащих охране как памятники местного значения»**
Регистрационный номер из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:	731410080420005
Описание границ территории Объекта:	Утверждены приказом Министерства искусства и культурной политики Ульяновской области от 19.02.2014 № 11 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом, в котором жила учительница Кашкадамова Вера Васильевна, 1874-1889 гг.»
Описание предмета охраны Объекта:	Утвержден распоряжением Правительства Ульяновской области от 26.03.2019 г № 141-пр «Об утверждении предметов охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории Ульяновской области, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия народов российской федерации». Изменения утверждены распоряжением Правительства Ульяновской области от 15.03.2022 № 101-пр «О внесении изменений в распоряжение Правительства Ульяновской области 26.03.2019 г № 141-пр».
Кадастровый номер земельного участка:	73:24:041613:53
Правообладатель:	Муниципальное образование «город Ульяновск»
Сведения из публичной кадастровой карты:	**Вид объекта недвижимости**: земельный участок **Категория земель**: Земли поселений (земли населенных пунктов) Под административное здание **Площадь**: 947 кв.м.
План участка	

Фотографическое изображение Объекта:	

По данным графического приложения к Постановлению Правительства Ульяновской области «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования "Город Ульяновск", режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах данных зон» от 25.11.2019 г. № 625-П (действующая редакция), Объект культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И. II пол. XIX века» расположен в ОЗР – охранной зоне объекта культурного наследия регионального значения "Дом, в котором жила учительница Кашкадамова Вера Васильевна, 1874 - 1889 гг." (ул. Красноармейская, 7) рядом ЗРЗ Р-3, ЗРЗ Р-5 - зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия регионального или муниципального значения.

Краткие исторические сведения о местоположении объекта и о самом объекте культурного наследия.

Ульяновск (до 1924 г. – Симбирск) является крупным городом Российской Федерации, расположен на Приволжской возвышенности, на берегах рек Волги (Куйбышевское водохранилище) и Свияги в месте их максимального сближения. Площадь города Ульяновска 316 км^2, чел. население - 625 462 человека (на 2021 года).

Симбирск основан по Указу царя Алексея Михайловича окольничим Богданом Хитрово в 1648 году как крепость Симбирск, с целью защиты восточных границ Русского царства от набега кочевых племён - ногайских татар. Крепость располагалась на правом берегу Волги, в центре крепости находился рубленый город (Кремль), чья ограда состояла из прочных стен, вала и глубокого рва. Кремль был центром военной, административной, судебной и церковной власти всего уезда. За его территорией жили посадские люди, стрельцы, строители города.

В 1780 году учреждается Симбирское наместничество, а в 1796 году город становится центром губернии. В начале XIX века в городе открываются театр, больница, гимназия, а несколько позже - библиотека, памятник Н. М. Карамзину. В эти же годы были построены Троицкий и Николаевский соборы. В 1898 году через Симбирск была проложена железная дорога, в 1913 году появилась электростанция, в октябре 1916 года был введен в эксплуатацию крупный железнодорожный мост через Волгу. В это же время в городе появились первые кинотеатры "Экспресс" и "Ампир", возведены здания Крестьянского и Дворянского поземельных банков.

В 1924 году Симбирск был переименован в Ульяновск.

В 1950-60-х гг. в городе были созданы многие крупные промышленные предприятия, действующие до сих пор, открыт аэропорт. В советские времена отношение к Ульяновску было особым: здесь родился и прожил первые 17 лет своей жизни Владимир Ильич Ульянов-Ленин.

В конце 1960-х годов в связи с подготовкой к празднованию 100-летия со дня рождения В.И. Ленина были построены архитектурные сооружения, определяющие до настоящего времени внешний вид Ульяновска: Ленинский Мемориал - памятник, музей и культурный центр, здание педагогического института (университета), новый учебный корпус средней школы №1, высотная гостиница «Венец», Дворец культуры профсоюзов (ныне ЦНТИ), гостиница «Советская», Дворец пионеров и школьников, детская областная библиотека, Центральный универмаг и новое здание драмтеатра.

В 1970-80-х годах в городе продолжается создание и открытие новых промышленных предприятий.

В 1990-е г. город переживает тяжелые времена, спад производства по всем отраслям, массовую безработицу.

Сегодня Ульяновск является значимым научным, образовательным, культурным и интеллектуальным центром Среднего Поволжья, крупным транспортным узлом и красивым историческим городом.

Этапы формирования и развития планировочной структуры города хорошо прослеживаются благодаря проектным и фиксационным планам города Симбирска (современного Ульяновска). Исходя из анализа развития планировочной структуры города Ульяновска, можно сделать вывод, что на данный момент историческая планировка центра города имеет высокую степень сохранности, поскольку не нарушены исторические направления основных улиц, ограничивающих исследуемую территорию, расположенную в границах квартала: ул. Красногвардейской (ранее Мало-Казанская), ул. Красноармейской (ранее ул. Старо-Казанская), 2-го пер. Мира (ранее Курмышский 2-й пер), ул. Мира (ранее ул. Кирпичная).

Остались неизменными их исторические красные линии, а также хорошо читаются границы исторических усадеб на исследуемой территории. При осуществлении современного землеотвода исторические красные линии в границах рассматриваемого квартала сохраняются.

Объект культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в.», расположенный по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7 был и остаётся ценной градостроительной составляющей этого района города.

Рассматриваемое нами здание является объектом культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И. II пол. XIX века», расположенного в центральном историческом районе г. Ульяновска по ул. Красноармейской (бывшей Старо-Казанской улице). Здание является историческим памятником среди жилой застройки 70-80 годов XIX века и связано с жизнью и деятельностью семьи Ульяновых и других значимых людей XIX и XX века.

Историю застройки участка можно проследить с 1843 г. На плане города за 1843 участке по ул. Старо-Казанской (ныне ул. Красноармейская, 7) расположен один дом и хозстроение.

В 1864 году большой ущерб Симбирску нанес пожар, бушевавший с 13 по 21 августа. В центральной части города пожар охватил все кварталы, не миновала этой участи и территория рассматриваемой усадьбы.

В те тяжелые времена 1865 года данная усадьба принадлежала купцу Михаилу Ивановичу Зотову, который подает прошение в Симбирскую Городскую Управу о разрешении «на постройку вновь деревянного на каменном фундаменте с антресолями дома. на дворе флигеля..., прачечной... и холодного строения» во второй части г. Симбирска на месте по Старо-Казанской улице.

По раскладным ведомостям в 1871 году усадьба переходит к наследникам М.И Зотова. А в 1873 году усадьбу покупает переведенный годом раньше в Симбирск на должность уездного врача городской и земский врач из г. Сенгилея Василий Иванович Кашкадамов (1814-1899).

В 1875 году «согласно сведениям Управы от 13 октября «деревянный флигель с строением перечислен на жену Надворного советника М.П. Кашкадамову, которая в1878 г. обратилась в Симбирскую Городскую Управу с прошением «...на рассмотрение проекта... на постройку предполагаемых деревянного дома и хозяйственных служб на принадлежащем мне /М.П. Кашкадамовой - О.Л/ месте, стоящем в г. Симбирске 2-ой части на Старо- Казанской улице.

Вероятно, на тот момент проект 1865 года не был осуществлен, так как подаются документы на рассмотрение проекта на постройку тех же строений, что и в 1865 году. И на карте города Симбирска за 1872 год на рассматриваемой нами усадьбе не было строений. Только в 1878 году М.П. Кашкадамовой было получено от Городской Управы разрешение на постройку дома.

В августе 1887 года в Городскую управу с просьбой о разрешении на «постройку вновь деревянного на каменном фундаменте на месте принадлежащем жене Коллежского советника Марцелии Поликарповне Кашкадамой... с некоторыми изменениями» обращается подпорудчика 5-го пехотного Калужского полка Флегонт Васильевич Пономарев (муж младшей из дочерей Кашкадамовых - Софьи Васильевны. «Рассмотрев настоящий план и признав его соответствующим правильно Симбирская городская управа определила постройку по плану деревянного одноэтажного дома под № 1 разрешить»

В 1889 году владельцем деревянного одноэтажного флигеля с каменными надворными строением» значится Ф.В. Понамарев, а в 1892 году владельцем усадьбы становится купец Василий Иванович Чернышов.

В 1896 году в Городскую Управу с просьбой разрешить постройку пристроя к существующему флигелю и кухни, и второго этажа над кухней и пристроем» обращается новый владелец места на Старо-Казанской улице священник Иван Александрович Крылатов. После смерти священника с 1903 года и по 1913 год деревянный дом числится за вдового священника Юлией Андреевной Крылатовой.

Достопримечателен дом своей историей: старшая дочь Кашкадамовых - Вера Васильевна - в 1874 г. окончила Симбирскую Мариинскую гимназию. Работала гувернанткой, домашней учительницей. В 1877 г. поступила на высшие женские курсы в Казань, по окончании которых в 1880 году была назначена учительницей нового Симбирского пятого женского училища и должна была явиться к директору народных училищ - Илье Николаевичу Ульянову. Так началась её педагогическая деятельность. Сорок восемь лет отдала делу народного просвещения, из них тридцать - заведовала 5-м женским училищем. Познакомившись через И.Н. Ульянова с семьей Ульяновых, В. В. Кашкадамова на протяжении всей жизни поддерживала с ними дружеские отношения.

С 1876 года, занятая учебой и работой, она не проживала в родительском доме, а иногда гостила у родителей в свободное от учебы и работы время. Это было в период с1876 по 1892 года. С 1873 года по 1887 год семья Кашкадамовых проживала во флигеле внутри усадьбы. Только в 1887 году было построено одноэтажное здание, расположенное по красной линии ул. Старо-Казанской (ныне ул. Красноармейской). Двухэтажный объем был построен позже владельцем усадьбы священником Иваном Александровичем Крылатовым.

Из приведенных выше фактов можно утверждать, что на период проживания на усадьбе семьи Кашкадамовых, только в 1887 году был построен одноэтажный деревянный дом на кирпичном цоколе под металлической вальмовой кровлей, по красной линии ул. Старо-Казанской (Красноармейской), связанный с жизнью и деятельностью исторической личности В.В. Кашкадамовой друга и соратника семьи Ульяновых. Данное обстоятельство повлияло на охранный статус дома как Объект культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И. II пол. XIX века», как памятник, связанный с жизнью и деятельностью представителей науки и образования.

Вера Васильевна Кашкадамова (1858-1931) является общественным деятелем, заслуженной учительницей, Героем труда. В 1958 году в честь 100летия со дня рождения В.В. Кашкадамовой на доме была открыта мемориальная доска с текстом: «В этом доме в1928-1931 гг. жила народная учительница, Герой Труда, друг семьи Ульяновых В.В. Кашкадамова».

В 1920-х гг. здесь жили И. Л. и А. М. Эрлихи - родители поэта, близкого друга С. А. Есенина Вольфа Иосифовича Эрлиха, который, возможно, посещал этот дом.

В советское время дом использовался под жильё, позже дом использовался под различные организации.

Постановлением Администрации города Ульяновска под № 1583 от 30.07.2019 года здание передано Православной религиозной организации женскому Монастырю Архангела Михаила с. Комаровка Ульяновской области Симбирской Епархии Русской Православной Церкви (Московского Патриархата).

Распоряжением Правительства Ульяновской области от 15.03.2022 № 101-пр «О внесении изменений в распоряжение Правительства Ульяновской области 26.03.2019 г № 141-пр» изменен предмет охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7.

Сведения об Объектах культурного наследия, выявленных Объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны Объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования.

Согласно информации, представленной в Проекте, на исследуемой территории объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в»,

расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, расположены следующие объекты культурного наследия: объекты культурного наследия регионального значения – 5, объекты местного (муниципального) значения – 3. Авторами представлен аннотированный список объектов культурного наследия.

Объекты культурного наследия федерального значения культурного наследия на рассматриваемой территории отсутствуют.

Выявленные объекты культурного наследия на рассматриваемой территории отсутствуют

Согласно данным Правительства Ульяновской области (в соответствии с данными, размещенными на официальном сайте Управления по охране объектов культурного наследия администрации Губернатора Ульяновской области https://nasledie73.ulgov.ru/28/ от 15.05.2022 г.) в сводном списке объектов культурного наследия г. Ульяновска, Ульяновской области отсутствует информация об объектах археологического наследия находящихся в квартале ограниченном, ул. Красноармейской, 2-м пер. Мира, ул. Мира, ул. Красногвардейской отсутствует.

Материалы ранее разработанных проектов зон охраны объекта культурного наследия, в отношении которого проведены историко-культурные исследования.

В соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Авторами Проекта представлена информация о том, что застройка и хозяйственное освоение территории квартала с момента принятия Постановление Правительства Ульяновской области от 25.11.2019 г. № 625-П (действующая редакция) «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории муниципального образования «город Ульяновск», режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах данных зон» осуществлялись с учётом требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в г. Ульяновска.

Общие сведения о Проекте.

Научно-проектная документация: «Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия» (шифр: 147/2020), разработана в 2022 году ООО «Средневолжское предприятие Спецпроектреставрация» в следующем составе:

Том 1. Предварительные работы (шифр: 147/2020-ПР)

Пояснительная записка

Исходно-разрешительная документация

Том 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (шифр: 147/2020-НИ)

Пояснительная записка

Раздел «Архивные исследования»

Раздел «Анализ ранее разработанных проектов зон охраны»

Раздел «Историко-архитектурные исследования»

Раздел «Историко-градостроительные исследования»

Раздел «Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения»

Обоснование проектных предложений

Библиографические материалы

Фотографические материалы

Том 3. Проект зон охраны (шифр: 147/2020 -ПЗО)

Раздел I. Текстовые материалы

Раздел II. Графические материалы

Том 4. Проект границ территории (шифр: 147/2020-ГТ)

Характеристика проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об Объекте, представленные Разработчиками в Проекте зон охраны в соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ и Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972

Тома 1. Предварительные работы (шифр: 147/2020-ПР)

Том I. Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7 содержит правовые, нормативные основания для разработки проекта зон охраны, перечень исходных данных.

Разработчиками Проекта произведено изучение исходной и разрешительной документации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7.

Авторами представлены сведения об исследуемом объекте культурного наследия регионального значения, основанные на нормативно - правовых актах, в соответствии с которыми данный объект культурного наследия был принят на государственную охрану, и установлены границы и режимы использования территории. Автором проекта представлены сведения и данные из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, данные учетно-технической документации об объекте культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7.

Исследуемая территория объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, отображена на схеме расположения объекта культурного наследия в городской застройке.

В разделе дана информация о границах кадастрового участка под объектом культурного наследия «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7 на основании сведений публичной кадастровой карты Росреестра.

Приложения раздела содержат копии документов нормативно-правовых актов, на основании которых объект культурного наследия был принят на государственную охрану и внесен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, копия приказа по установлению границ территории объекта культурного наследия, материалы учетно-технической документации на здание по адресу г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, фотофиксацию Объекта.

Характеристика Том 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (шифр: 147/2020-НИ)

В Томе 2 приведены обобщенные результаты историко-архитектурных, историко-градостроительных, историко-архивных исследований в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7.

Разработчиками произведен историко-градостроительный анализ г. Ульяновска дан исторический очерк развития города, отражающий исторические факты о формировании как архитектурно-градостроительной среды г. Ульяновска, так и исследуемого объекта культурного наследия. В рамках данного раздела приводится всестороннее обоснование архитектурно-градостроительной ценности объекта культурного наследия.

Также даны краткие сведения о рассматриваемом объекте культурного наследия, история его возникновения, приведено описание архитектурных решений, несущих конструкций объекта культурного наследия, его планировочная и стилистическая характеристика. Сведения дополнены фотографическими, графическими и иллюстративными материалами:
- представлен историко-культурный опорный план;
- ситуационный план размещения объекта культурного наследия,
- план города Ульяновска (выкопировки рассматриваемого квартала за разные периоды развития города);
- выкопировка из публичной кадастровой карты Росреестра на участок под кадастровым номером 73:24:041613:53;
- выкопировка из карты градостроительного зонирования территории г. Ульяновска;
- схема зон с особыми условиями использования территорий;
- материалы исторической фотофиксации объекта культурного наследия.

В Проекта был проведен анализ документов, регулирующих отношения в области градостроительной деятельности - Решением Ульяновской городской Думы от 26.06.2007 № 83 «Об утверждении генерального плана города Ульяновска (с изменениями, принятыми решением Ульяновской Городской Думы от 22.012.2021 № 231 Постановление администрации города Ульяновска № 1166 от 10.08.2021 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования город Ульяновск», рассматриваемая территория вместе с объектом культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И. II пол. XIX века», отнесена к границам зон охраны объектов культурного наследия. На данную территорию не распространяется действие ПЗЗ.

В процессе изучения объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в» и его историко-культурной среды, разработчиками Проекта был выполнен сопоставительный анализ современных территориальных ресурсов; выделены градостроительно-планировочные и композиционные системы, отражающие социальные, технические и эстетические особенности планировки и застройки изучаемой территории города.

В соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» в Проекте Авторами представлен Историко-культурный опорный план. М 1:2000.

Историко-культурный опорный план разработан по результатам историко-культурных и натурных исследований, а также проведённого историко-градостроительного, историко-архитектурного, ландшафтно-визуального анализа территории проектировании. План является графическим отражением анализа градостроительной ситуации вокруг территории объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7. В рассматриваемом квартале также представлены объекты культурного наследия, создающие единый фронт застройки с рассматриваемым объектом. Градоформирующая роль памятника значительна. Объект является важным звеном, сохранившегося целостного фрагмента исторической застройки. Градостроительная роль объекта культурного наследия заключается в формировании застройки ул. Красноармейской.

В соответствии с пунктом 4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» Авторами Проекта выполнен ландшафтно-визуальный анализ территории, в том числе графоаналитический анализ взаимодействия памятника с элементами окружающей застройки, отраженный на схеме визуального восприятия объекта культурного наследия, разработана схема бассейна видимости Объекта. В результате проведенного ландшафтно-визуального анализа Авторами выделены две категории точек восприятия:

- точки благоприятного визуального восприятия объекта (точки ближнего окружения, дающие представление о объемно-пространственных параметрах объекта, архитектурной пластике уличных фасадов);

– точки фрагментарного визуального восприятия Объекта (точки дальнего восприятия и фрагментов Объекта, формирующие образ здания в контексте окружающей исторически сложившейся городской среде, точки показывают границу визуального восприятия);

Авторы Проекта по результатам ландшафтно-визуального анализа, материалов историко-культурных исследований историко-градостроительного анализа в целях обеспечения целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-градостроительной среде предлагают установить:

- *охранную зону (ОЗР) объекта культурного наследия (памятника истории и культуры).*

Охранная зона (ОЗР) включает земельный участок, на котором расположен собственно объект культурного наследия и прилегающую территорию исторического землевладения с надворными постройками, представляющими ценность с учетом современного межевания территории.

- *зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ Р-3 и ЗРЗ Р-5) объекта культурного наследия (памятника истории и культуры).*

Зоны выделены на основе земельных участков и прилегающей территории. Застройка в глубине квартала малоценная, не представляет исторической и эстетической ценности и может подвергнуться реконструкции, без нанесения ущерба объекту культурного наследия.

Материалы Тома 2 сопровождаются фотофиксацией видовых точек и графическим приложением:

- фрагменты карты Росреестра;
- Схема - Историко-культурный опорный план.
- Схема - Историко – градостроительный анализ
- Схема – Хронология застройки
- Схема – Этажности застройки
- Схема – Сводный план границ территорий, зон охраны
- Схема -Визуально-ландшафтный анализ территории
- Фоторазвёртка по ул. Мира (нечётная сторона)
- Фоторазвёртка по ул. Красноармейской (нечётная сторона)
- Фоторазвёртка по 2-му переулку Мира (нечётная сторона)
- Фоторазвёртка по ул. Красногвардейской (чётная сторона)

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный авторами проекта анализ историко-градостроительного, историко-культурного и визуального восприятия исследуемого объекта культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с объектом, обеспечил обоснование принятых проектных решений по установлению зон охраны объекта культурного наследия.

Проектирование выполнено с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в области сохранения объектов культурного наследия.

При рассмотрении материалов историко-культурных исследований Проекта Эксперты сочли возможным поддержать предлагаемые Разработчиками Проекта состав зон охраны на основании п.2, п.4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972, режимы использования земель и земельных участков в соответствии с п.2. ст.34 Федерального закона 73- ФЗ и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон Объекта культурного наследия в соответствии с п.3 ст.34 Федерального закона 73 - ФЗ как не противоречащие требованиям действующего законодательства.

Характеристика утверждаемая часть (Том 3. шифр: 147/2020-ПЗО).

В Томе 3 Проекта описывается состав зон охраны Объекта культурного наследия на основании п.2, п.4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972. При установлении

границ зон охраны Объекта Авторы основывались на границах территории объекта культурного наследия разработанных в Томе 4, на сведениях о зонах видовых раскрытий в целях обеспечения целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-культурной среде. Разработчиками учтена градостроительная роль Объекта и состояние окружающей объект культурного наследия историко-культурной среды.

На основании проведенных историко-культурных и натурных исследований, с учетом существующей градостроительной ситуации на территории проектирования, Авторами предлагается установить следующий состав зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7:

- Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗР);
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия регионального или местного (муниципального) значения (ЗРЗ Р-3 и ЗРЗ Р-5).

Конфигурации указанных зон объекта культурного наследия обусловлены следующими факторами:

- градостроительное положение объекта культурного наследия;
- объемно-пространственная структура исследуемого квартала;
- геоморфологические особенности территории, в том числе ландшафтная организация территории;
- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия;
- границы современного землепользования;
- особенности перспективного развития территории.

В утверждаемой части Проекта дано текстовое и координатное описание границ зон охраны. Графическое описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, приведено на Схеме границ зон охраны объекта культурного наследия. Границы зон охраны Объекта культурного наследия определены в местной системе координат (МСК-73).

Эксперты при исследовании материалов проектной документации, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.

При определении состава зон охраны объекта культурного наследия Разработчики следовали следующим принципам: обеспечение условий сохранения восприятия Объекта культурного наследия в наиболее ценных видах; сохранения традиционных приемов формирования историко-градостроительной среды Объекта (в том числе, объемно-пространственных, масштабных, типологических, планировочных и архитектурно-художественных характеристик) в зонах преемственного развития; обеспечения условий сохранения и восстановления традиционных условий зрительного восприятия Объекта культурного наследия в системе городских пространств.

Проект зон охраны Объекта культурного наследия также включает в себя разработку режимов использования земель и земельных участков, описание требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73- ФЗ.

Предлагаемые настоящим Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗР, в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ Р-3 и ЗРЗ Р разработаны исходя из требований Градостроительного кодекса РФ и пункта 9, 10 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Эксперты при исследовании материалов проектной документации, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.

По мнению экспертной комиссии, предложенные Проектом границы территорий зон охраны, режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным

регламентам в границах территорий зон охраны Объекта, не противоречит требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполнены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Обоснование вывода экспертизы

Рассмотрев представленную на экспертизу научно-проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия», (шифр: 147/2020), выполненного в 2022 году ООО «Средневолжское предприятие Спецпроектреставрация», экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход Разработчиков к решению поставленной задачи обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проект выполнен в полном соответствии с требованиями законодательства в областях охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 4 Положения о зонах охраны постановления Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 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».

Приведенные в Проекте материалы исторической и современной фотофиксации Объекта и окружающей его территории, в том числе исторические планы, служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и ландшафтно-визуальному анализам исследуемой территории, результаты которых представлены графическими материалами.

Границы историко-культурных исследований были определены на основании зоны наилучшего зрительного восприятия, характеристики объекта исследования, особенностей сложившейся градостроительной ситуации.

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиками состав зон охраны Объекта культурного наследия, их границы, в целом, обоснованы, могут быть поддержаны экспертами, и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлениями Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Эксперты отмечают, что анализ современной градостроительной ситуации, результаты ландшафтно-визуального анализа с определением зоны видовых раскрытий Объекта послужили основанием для предложений Разработчиками Проекта для установления границ территорий зон охраны Объекта. Эксперты выделяют то, что высотные параметры разрешенного строительства основаны на результатах архитектурно-градостроительного и визуального анализов. Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

Экспертная комиссия считает возможным поддержать предлагаемые Проектом в соответствии с п.2 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ особые режимы использования земель и земельных участков и в соответствии с п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны.

Представленный Проект обеспечивает достижение целей, изложенных в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Статья 34. Зоны охраны объектов культурного наследия).

Выводы экспертизы.

Рассмотрев научно проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия» (шифр: 147/2020), выполненный ООО «Средневолжское предприятие Спецпроектреставрация» в 2022 году, экспертная комиссия пришла к единогласному мнению о **СООТВЕТСТВИИ (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления зон охраны и требований к градостроительным регламентам.

К настоящему заключению прилагаются:

Приложение 1. Карта границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в»

Приложение 2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в»

Приложение 3. Фотофиксация Объекта культурного наследия

Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии от 08 сентября 2022 г.

Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии от 30 сентября 2022 г

Эксперты информируют, что данный Акт государственной историко-культурной экспертизы имеет правовую основу, только при наличии научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, включая установление режимов использования земель и земельных участков и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия» (шифр: 147/2020), выполненный ООО «Средневолжское предприятие Спецпроектреставрация» в 2022 году.

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия экспертов, в составе: председатель экспертной комиссии Варюхина Ляйля Махмутовна, ответственный секретарь экспертной комиссии Свешникова Ольга Алексеевна, член экспертной комиссии Тихонов Виктор Евгеньевич, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

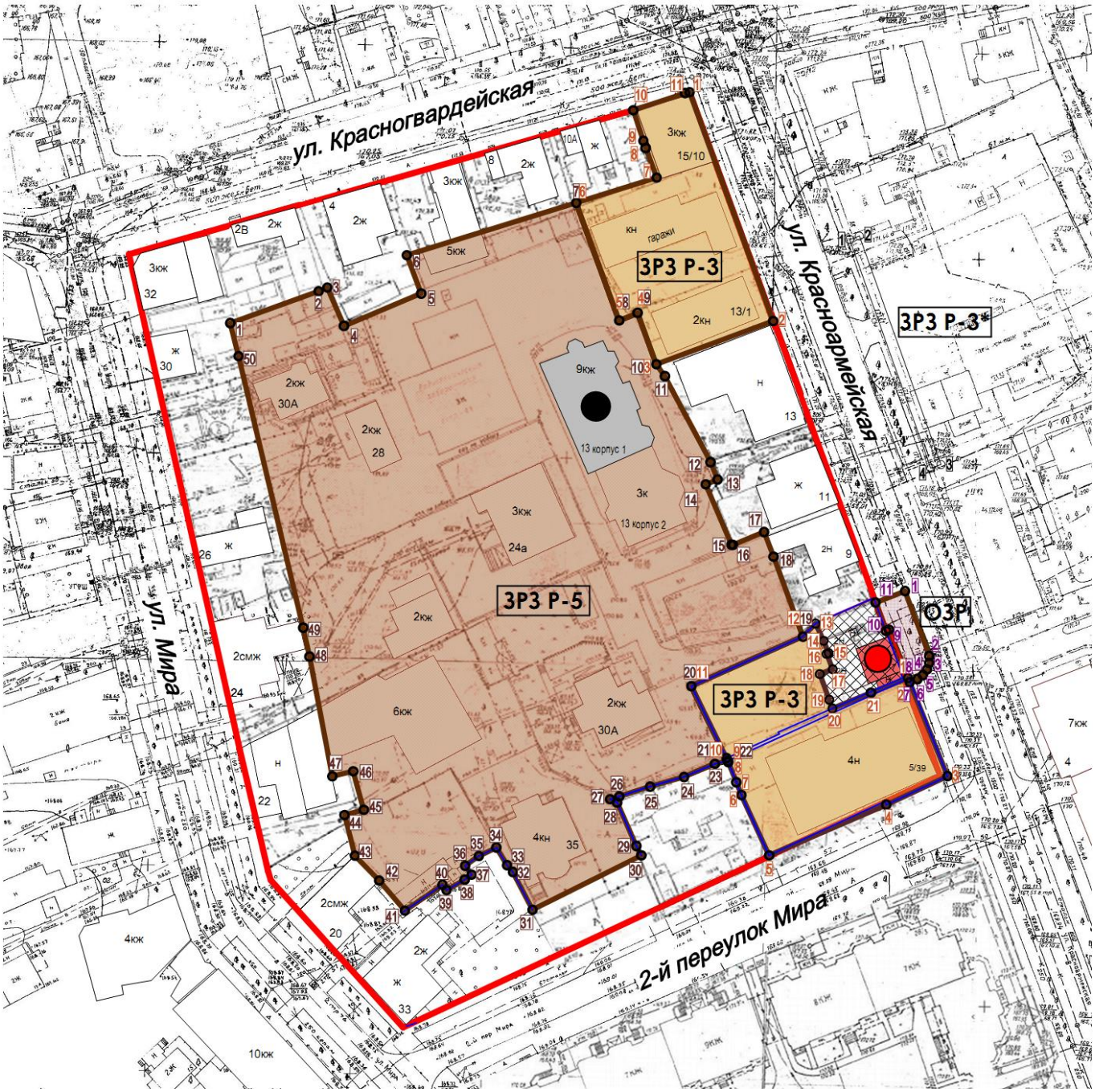
Дата оформления заключения экспертизы: 30 сентября 2022 г

Председатель экспертной комиссии **Л.М. Варюхина**
Ответственный секретарь экспертной комиссии **О.А. Свешникова**
Член экспертной комиссии: **В.Е. Тихонов**

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде. В соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2017 № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» акт государственной историко-культурной экспертизы экспертами подписан усиленной квалифицированной электронной подписью.

Приложение № 1
к акту государственной историко-культурной экспертизы

Карта границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в»



Условные обозначения:

Объекты культурного наследия регионального значения

ТР - территория объекта культурного наследия

Объекты, диссонирующие по отношению к застройке, имеющей историко-культурную ценность

ОЗР - охранная зона объектов культурного наследия регионального или муниципального значения

ЗРЗ Р-3 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия регионального или муниципального значения

ЗРЗ Р-5 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия регионального или муниципального значения

ЗРЗ Р-3* - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия регионального или муниципального значения, расположенная за границами проектируемой территории

Красные линии

Современные кадастровые границы земельных участков

1 Поворотные точки зоны ОЗР

1 Поворотные точки зоны ЗРЗ Р-3

1 Поворотные точки зоны ЗРЗ Р-5

1 Поворотные точки зоны ЗРЗ Р-3*

1. Система координат местная, принята для г. Ульяновска МСК-73.
2. Система высот Балтийская.

Приложение № 2
к акту государственной историко-культурной экспертизы

Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в»

Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗР

ОЗР – охранная зона объектов культурного наследия регионального или муниципального значения.

1. Зона выделена на основе земельных участков и территорий объектов культурного наследия регионального или муниципального значения.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов культурного наследия:

№ п/п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка
1	2
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1.	Для индивидуального жилищного строительства
1.2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
1.3.	Блокированная жилая застройка
1.4.	Среднеэтажная жилая застройка
1.5.	Коммунальное обслуживание
1.6.	Социальное обслуживание
1.7.	Бытовое обслуживание
1.8.	Здравоохранение
1.9.	Образование и просвещение
1.10.	Объекты культурно-досуговой деятельности
1.11.	Парки культуры и отдыха
1.12.	Религиозное использование
1.13.	Общественное управление
1.14.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
1.15	Проведение научных исследований
1.16.	Деловое управление
1.17.	Магазины

1.18.	Банковская и страховая деятельность
1.19.	Общественное питание
1.20.	Гостиничное обслуживание
1.21.	Выставочно-ярмарочная деятельность
1.22.	Историко-культурная деятельность
1.23.	Площадки для занятий спортом
1.24.	Земельные участки (территории) общего пользования
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
2.2.	Хранение автотранспорта
2.3.	Служебные гаражи
3. Вспомогательные виды разрешенного использования	
3.1.	Земельные участки общего назначения

3. В границах охранной зоны запрещается:

1) снос:

а) объектов культурного наследия и их частей;

б) зданий и сооружений, обладающих признаками объекта культурного наследия, и их частей;

в) исторических зданий и их частей без проведения историко-культурной экспертизы;

2) строительство зданий и сооружений, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

3) использование отдельных строительных материалов, указанных в приложении к настоящим режимам;

4) размещение на фасадах и крышах инженерного оборудования, инженерных сетей и коммуникаций;

5) строительство (прокладка) наземным и надземным способом инженерных сетей и коммуникаций;

6) строительство (прокладка) подземных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к функционированию данного объекта культурного наследия;

7) размещение постоянных автостоянок;

8) размещение рекламы и рекламных конструкций, не предназначенных для обеспечения эксплуатации объекта культурного наследия;

9) размещение временных построек (киосков, навесов)

4. В границах охранной зоны разрешается:

1) проведение работ по консервации, ремонту, реставрации, приспособлению для современного использования объектов культурного наследия без увеличения параметров их объемно-пространственных решений;

2) проведение работ по восстановлению исторического характера благоустройства и малых архитектурных форм;

3) размещение вывесок;

4) установка информационных надписей и обозначений на объектах культурного наследия;

5) размещение информационного оборудования, сопутствующего объекту культурного наследия;

6) строительство вспомогательных объектов и сооружений, связанных с функционированием основного объекта;

7) строительство (прокладка) подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию объекта культурного наследия;

8) проведение работ по благоустройству;

9) проведение работ по озеленению;

10) установка малых архитектурных форм;

11) установка произведений монументального искусства;

12) размещение площадок для временного хранения автотранспорта;

13) применение отдельных цветовых решений в соответствии с приложением N 2 к настоящим режимам.

5. Требования общего характера в границах охранной зоны:

1) обеспечение пожарной безопасности;

2) защита от динамических воздействий;

3) защита от акустических воздействий;

4) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия;

5) сохранение исторической планировки улиц;

6) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ Р-3 – зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

1. Зона выделена на основе земельных участков и территорий исторически сложившейся квартальной 3-этажной застройки центральных улиц.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

N п/п	Наименование вида разрешенного использования земельного участка
1	2
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1.	Для индивидуального жилищного строительства
1.2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
1.3.	Блокированная жилая застройка
1.4.	Коммунальное обслуживание
1.5.	Социальное обслуживание
1.6.	Бытовое обслуживание
1.7.	Здравоохранение
1.8.	Образование и просвещение
1.9.	Культурное развитие
1.10.	Религиозное использование
1.11.	Общественное управление
1.12.	Государственное управление

1.13.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
1.14.	Проведение научных исследований
1.15.	Деловое управление
1.16.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)
1.17.	Магазины
1.18.	Банковская и страховая деятельность
1.19.	Общественное питание
1.20.	Гостиничное обслуживание
1.21.	Развлекательные мероприятия
1.22.	Проведение азартных игр
1.23.	Выставочно-ярмарочная деятельность
1.24.	Обеспечение занятий спортом в помещениях
1.25.	Площадки для занятий спортом
1.26.	Обеспечение внутреннего правопорядка
1.27.	Историко-культурная деятельность
1.28.	Земельные участки (территории) общего пользования
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
2.2.	Хранение автотранспорта
2.3.	Служебные гаражи
2.4.	Ремонт автомобилей
2.5.	Ведение огородничества
2.6.	Ведение садоводства
3. Вспомогательные виды разрешенного использования	
3.1.	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

3. В границах зоны ЗРЗ Р-3 без предварительного проведения историко-культурной экспертизы запрещается:

1) снос исторических зданий и их частей;
2) использование отдельных строительных материалов в соответствии с приложением N 1 к настоящим Режимам.

4. В границах зоны ЗРЗ Р-3 с учетом соблюдения требований разрешается:

1) строительство (прокладка) подземных инженерных сетей и коммуникаций;
2) проведение работ по благоустройству;
3) проведение работ по озеленению;
4) установка малых архитектурных форм;
5) установка произведений монументально-декоративного искусства;
6) размещение площадок для временного хранения автотранспорта;

7) применение отдельных цветовых решений, указанных в приложении N 2 к настоящим Режимам.

5. Требования общего характера в границах охранной зоны ЗРЗ Р-3:

1) обеспечение пожарной безопасности;

2) защита от динамических воздействий;

3) защита от акустических воздействий;

4) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия;

5) сохранение исторической планировки улиц;

6) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

6. Специальные требования в границах зоны ЗРЗ Р-3:

6.1. Минимальная площадь земельного участка:

1) для индивидуального жилищного строительства - 300 кв. м;

2) для блокированной жилой застройки - 150 кв. м;

3) иное разрешенное использование - 500 кв. м.

6.2. Положения подпункта 6.1 не применяются в отношении:

1) земельных участков, поставленных на кадастровый учет до 2 июля 2009 года;

2) земельных участков, для которых в качестве видов разрешенного использования установлены коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, земельных участков (территорий) общего пользования, хранение автотранспорта;

3) размещение торговых объектов, этажность которых не превышает одного этажа.

6.3. Минимальные отступы от границ соседних участков:

1) в случае если земельный участок примыкает к красной линии квартала, строительство осуществляется без отступа от красной линии. Требование не распространяется на земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, в случае невозможности размещения объекта недвижимости ввиду значительного сужения границ земельного участка по красной линии);

2) минимальные отступы от границ земельного участка при наличии смежных земельных участков - 3 м, при отсутствии смежных земельных участков минимальный отступ от границ земельного участка - 1 м.

Уменьшение минимальных отступов от границ земельных участков до объектов капитального строительства возможно по результатам предварительного рассмотрения эскизного проекта региональным органом охраны объектов культурного наследия в случае, если пропорции проектируемого здания нарушают визуальное восприятие объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде и являются не свойственными исторической застройке.

6.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельная высота зданий - 15 м;

до карниза здания со скатной кровлей - 11 м;

до конька скатной крыши - 15 м;

до верхней точки здания с плоской кровлей - 15 м;

2) предельная высота ограждений (оград) - 2 м.

6.5. Максимальная процентная доля застроенной площади в границах земельного участка -80 процентов.

6.6. Запрещается строительство объектов капитального строительства без предварительного рассмотрения эскизного предложения региональным органом охраны объектов культурного наследия.

6.7. Запрещается применение формы кровель мансардного типа (с переломом).

(раздел в ред. постановления Правительства Ульяновской области от 30.03.2021 N 112-П)

Требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ Р-5 – зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

1. Зона выделена на основе земельных участков и территорий сложившейся квартальной 5-этажной застройки центральных улиц.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименование вида разрешённого использования земельного участка
1	2
1. Основные виды разрешенного использования	
1.1.	Для индивидуального жилищного строительства
1.2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
1.3.	Блокированная жилая застройка
1.4.	Среднеэтажная жилая застройка
1.5.	Коммунальное обслуживание
1.6.	Социальное обслуживание
1.7.	Бытовое обслуживание
1.8.	Здравоохранение
1.9.	Образование и просвещение
1.10.	Культурное развитие
1.11.	Религиозное использование
1.12.	Общественное управление
1.13.	Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях
1.14.	Проведение научных исследований
1.15	Деловое управление
1.16.	Государственное управление
1.17.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)
1.18.	Магазины
1.19.	Банковская и страховая деятельность
1.20.	Общественное питание
1.21.	Гостиничное обслуживание
1.22.	Развлекательные мероприятия
1.23.	Проведение азартных игр
1.24.	Выставочно-ярмарочная деятельность
1.25.	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий

1.26.	Обеспечение занятий спортом в помещениях
1.27.	Площадки для занятий спортом
1.28.	Обеспечение внутреннего правопорядка
1.29.	Историко-культурная деятельность
1.30	Земельные участки (территории) общего пользования
2. Условно разрешенные виды использования	
2.1.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
2.2.	Хранение автотранспорта
2.3.	Служебные гаражи
2.4.	Ремонт автомобилей
2.5.	Ведение огородничества
2.6.	Ведение садоводства
3. Вспомогательные виды разрешенного использования	
3.1.	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)

3. В границах зоны ЗРЗ Р-5 без предварительного проведения историко-культурной экспертизы запрещается:

1) снос исторических зданий и их частей;

2) использование отдельных строительных материалов, указанных в приложении N 1 к настоящим Режимам.

1) строительство (прокладка) подземных инженерных сетей и коммуникаций;

2) проведение работ по благоустройству;

3) проведение работ по озеленению;

4) установка малых архитектурных форм;

5) установка произведений монументально-декоративного искусства;

6) размещение площадок для временного хранения автотранспорта;

7) применение отдельных цветовых решений, указанных в приложении N 2 к настоящим Режимам.

5. Требования общего характера в границах охранной зоны ЗРЗ Р-5:

1) обеспечение пожарной безопасности;

2) защита от динамических воздействий;

3) защита от акустических воздействий;

4) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объекта культурного наследия;

5) сохранение исторической планировки улиц;

6) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

6. Специальные требования в границах зоны ЗРЗ Р-5:

6.1. Минимальная площадь земельного участка:

1) для индивидуального жилищного строительства - 300 кв. м;

2) для блокированной жилой застройки - 150 кв. м;

3) иное разрешенное использование - 500 кв. м.

6.2. Положения подпункта 6.1 не применяется в отношении:

1) земельных участков, поставленных на кадастровый учет до 2 июля 2009 года;

2) земельных участков, для которых в качестве видов разрешенного использования установлены коммунальное обслуживание, социальное обслуживание, бытовое обслуживание, земельных участков (территорий) общего пользования, хранение автотранспорта;

3) размещение торговых объектов, этажность которых не превышает одного этажа.

6.3. Минимальные отступы от границ соседних участков:

1) в случае если земельный участок примыкает к красной линии квартала, строительство осуществляется без отступа от красной линии. Требование не распространяется на земельные участки, предоставленные для индивидуального жилищного строительства, в случае невозможности размещения объекта недвижимости ввиду значительного сужения границ земельного участка по красной линии;

2) минимальные отступы от границ земельного участка при наличии смежных земельных участков - 3 м, при отсутствии смежных земельных участков минимальный отступ от границ земельного участка - 1 м.

Уменьшение минимальных отступов от границ земельных участков до объектов капитального строительства возможно по результатам предварительного рассмотрения эскизного проекта региональным органом охраны объектов культурного наследия в случае, если пропорции проектируемого здания нарушают визуальное восприятие объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде и являются не свойственными исторической застройке.

6.4. Предельная высота зданий, строений, сооружений:

1) предельная высота зданий - 22 м;

до карниза здания со скатной кровлей - 18 м;

до конька скатной крыши - 22 м;

до верхней точки здания с плоской кровлей - 22 м;

2) предельная высота ограждений (оград) - 2 м.

6.5. Максимальная процентная доля застроенной площади в границах земельного участка -80 процентов.

6.6. Запрещается строительство объектов капитального строительства без предварительного рассмотрения эскизного предложения региональным органом охраны объектов культурного наследия.

6.7. Запрещается применение формы кровель мансардного типа (с переломом).

Приложение № 3
к акту государственной историко-культурной экспертизы

Фотофиксация объекта культурного наследия

Юго-западный фасад

Главный фасад

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, включая установление режимов использования земель и земельных участков и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия

Ульяновская область, г. Ульяновск, г. Волгоград 08 сентября 2022 г.

Дистанционно совещались эксперты, аттестованные Министерством культуры РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Варюхина Ляйля Махмутовна - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 02 октября 2019 г. №1478).

Свешникова Ольга Алексеевна - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 09 ноября 2021 г. № 1809).

Тихонов Виктор Евгеньевич - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 17 июля 2019 № 997).

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

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Л.М. Варюхина, О.А. Свешникова, В.Е. Тихонов

2. Выборы председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.

Решили: избрать председателем Экспертной комиссии Л.М. Варюхину, ответственным секретарем Экспертной комиссии – О.А. Свешникову

3. Определение порядка работы и принятие решений Экспертной комиссии.

Л.М. Варюхина уведомила членов комиссии, что объектом экспертизы является «Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия» (шифр: 147/2020), выполненный ООО «Средневолжское предприятие Спецпроектреставрация» в 2022 году представлен для проведения экспертизы в электронном виде в следующем составе:

Том 1. Предварительные работы (шифр: 147/2020-ПР)	
2. Пояснительная записка	
2.1. Правовые, нормативные основания и требования. Исходные данные	
2.2. Сведения о наименовании объекта культурного наследия	
2.3. Адресные данные объекта культурного наследия	
2.4. Сведения о правовых актах, на основании которых объект культурного наследия был принят на государственную охрану (включен в реестр), и на основании которых были внесены изменения в сведения об Объекте	

2.5. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия	
2.6. Сведения об общей видовой принадлежности и виде объекта культурного наследия	
2.7. Сведения о собственниках объекта культурного наследия и о пользователях объектом культурного наследия	
2.8. Сведения о наличии обременений – охранных обязательствах собственников объектов культурного наследия и (или) пользователей объекта культурного наследия и иных обременениях	
2.9. Сведения о наличии научно-проектной документации, обосновывающей проведение работ по сохранению объекта культурного наследия	
2.10. Схема расположения объекта культурного наследия в городской застройке (исследуемая (рассматриваемая) территория)	
2.11. Сведения о границах кадастрового участка объекта культурного наследия	
2.12. Сведения о существующих природных объектах и территориях, и иных природных объектах, площадях	
2.13. Сведения о предмете охраны объекта культурного наследия	
2.14. Сведения о границах территории и защитных зонах объекта культурного наследия	
2.15. Сведения о зонах охраны объекта культурного наследия	
2.16. Перечень объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, находящихся в границах рассматриваемой территории	
2.17. Перечень существующих зданий, строений, инженерных сооружений и других объектов капитального и временного строительства, находящихся в границах исследования	
2.18. Программа научно-исследовательских работ	
2.19. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории	
2.20. Анализ действующей градостроительной документации	
Схема землепользования	
Исходно-разрешительная документация	
Техническое задание	
Решение Исполнительного комитета Ульяновского областного Совета народных депутатов от 16.01.1990 № 18 «О дополнительном списке памятников истории и культуры г. Ульяновска, подлежащих охране как памятники местного значения»	
Распоряжение Правительства Ульяновской области от 15.03.2022 № 101-пр «О внесении изменений в распоряжение Правительства Ульяновской области 26.03.2019 г № 141-пр»	
Приказ Министерства искусства и культурной политики Ульяновской области от 19.02.2014 № 11 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом, в котором жила учительница Кашкадамова Вера Васильевна, 1874-1889 гг.»	
Распоряжение Правительства Ульяновской области от 17.07.17 №342-пр «Об утверждении охранных обязательств собственников или иных законных владельцев объектов культурного наследия, включённых в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Ульяновской области»	
Охранное обязательство	
Паспорт объекта культурного наследия	
Паспорт Объекта «Жом, где жили Кашкадамовы – близкие друзья Ульяновых) от 13 ноября 1991 г. Министерство культуры СССР.	

Технический паспорт	
Постановление администрации г. Ульяновска от №1583 от 30.07.2019	
Договор безвозмездного пользования имуществом от 01.08.2019 № 1051	
Дополнительное соглашение от 16.08.2019 г. к договору безвозмездного пользования имуществом от 01.08.2019 № 1051, расположенного по адресу: г. Ульяновск, р-н Ленинский, ул. Красноармейская, д. 7, являющегося муниципальной собственностью г. Ульяновска	
Отчет об основных сведениях объекта недвижимости с кадастровым номером 73:24:041613:53 от 28.04.2022 г.	
Выписка из единого государственного реестра юридических лиц от 07.02.2020	
Том 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (шифр: 147/2020-НИ)	
1. Пояснительная записка	
1.1. Основание для проведения научно-исследовательских работ	
1.2. Цели и задачи проекта зон охраны	
1.3. Мероприятия по обоснованию проекта зон охраны	
1.4. Основные термины и определения	
1.5. Правовая основа проекта зон охраны	
1.6. Концепция проекта зон охраны	
2. Раздел «Архивные исследования»	
2.1. Историко-архивные и библиографические исследования	
2.2. Сведения об Объекте культурного наследия	
2.3.Анализ этапов развития планировочной структуры г. Ульяновска	
2.4. Историко-градостроительный анализ рассматриваемой территории	
2.5. Историческая справка	
2.6. Краткая характеристика объекта	
2.6.1. Градостроительное положение.	
2.6.2. Объемно-пространственная композиция участка	
2.6.3. Объемно-планировочное решение	
2.6.4. Конструктивное решение (описание конструкции, материалов, габаритов здания)	
2.6.5. Композиционная организация фасадов	
2.6.6. Сведения о перестройках и ремонтных работах	
2.7. Опись предмета охраны объекта культурного наследия	
2.8. Вывод по историко-архивные и библиографические исследования	
3. Раздел «Анализ ранее разработанных проектов зон охраны»	
4. Раздел «Историко-архитектурные исследования»	
4.1. Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план	
4.1.2. Историко-культурный опорный план (графическая часть)	
4.1.3.Историко-градостроительный анализ	
4.1.4. Хронология застройки	
4.1.5. Хронология застройки	
4.1.6. Сводный план границ территорий, зон охраны	
5. Раздел «Историко-градостроительные исследования»	
5.1. Историко-градостроительный анализ рассматриваемой территории	
5.2. Анализ современной градостроительной ситуации	
6. Раздел «Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения»	
6.1. Сведения о визуальном восприятии Объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок	
6.2. Сведения о композиционной связи с Объектом культурного наследия природного ландшафта, расположенного в границах проектируемых зон, а также о сочетании в нём определенных типов рельефа местности, водных объектов,	

почв, растительности	
6.3. Ландшафтно-визуальный анализ территории (графическая часть)	
6.3.1. Видовая точка 1, 2	
6.3.2. Видовая точка 3, 4	
6.3.3. Видовая точка 5, 6	
6.3.4. Видовая точка 7, 8	
6.3.5. Видовая точка 9, 10	
6.3.6. Видовая точка 11, 12	
6.4. Выводы и рекомендации	
7. Обоснование проектных предложений	
8. Библиографические материалы	
9. Фотографические материалы	
Фоторазвёртка по ул. Мира (нечётная сторона) Фоторазвёртка по ул. Красноармейской (нечётная сторона)	
Фоторазвёртка по 2-му переулку Мира (нечётная сторона) Фоторазвёртка по ул. Красногвардейской (чётная сторона)	
Том 3. Проект зон охраны (шифр: 147/2020 -ПЗО)	
Раздел I. Текстовые материалы	
Часть 1. Пояснительная записка	
1.1. Основание для проведения научно-исследовательских работ	
1.2. Цели и задачи проекта зон охраны	
Часть 2. Проектные предложения	
2.1. Описание границ зон охраны Объекта	
2.2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта	
Раздел II. Графические материалы	
Карта границ зон охраны объекта культурного наследия. Проектные. Масштаб 1:2000	
Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия. Проектные. Масштаб 1:5000	
Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия. Условные обозначения	
Том 4. Проект границ территории объекта (шифр 147/2020-ГТ)	

Цель экспертизы: определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

– установления зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7;

– установления на основании п.2 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ режимов использования земель и земельных участков и на основании п.3 статьи 34 Федерального закона 73-ФЗ; требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

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, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии проводит и ее решение объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

3. Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии. При равенстве голосов «за» и «против» решающим голосом является голос председателя Экспертной комиссии.

4. Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:
– протокол организационного заседания;
– протокол итогового заседания.
Протокол организационного и итогового заседаний подписывается всеми членами Экспертной комиссии. Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

5. Об определении основных направлений работы экспертов.
Определить следующие направления работы экспертов:
– провести научный сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по проекту с позиции научно-методического соответствия, по содержанию научно-проектной документации, по разделам;
– обсудить на комиссии предварительные результаты рассмотрений, обсудить материалы экспертных заключений членов комиссии.

6. Об утверждении календарного плана работы комиссии экспертов.
Утвердить следующий календарный план работы комиссии экспертов:
08 сентября 2022 г. – *организационное заседание комиссии экспертов;*
30 сентября 2022 г. – *итоговое заседание комиссии экспертов по оформлению, подписанию и передаче заказчику заключения АКТа государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации.*
Ответственные исполнители: Л.М. Варюхина, О.А. Свешникова, В.Е. Тихонов

4. Об определении перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика.
Решили:
Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы по научно-проектной документации в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

Председатель экспертной комиссии **Л.М. Варюхина**
Ответственный секретарь экспертной комиссии **О.А. Свешникова**
Член экспертной комиссии **В.Е. Тихонов**

ПРОТОКОЛ № 2

итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия»

Ульяновская область, г. Ульяновск, г. Волгоград 30 сентября 2022 г.

Присутствовали (дистанционно) аттестованные эксперты Министерства культуры Российской Федерации по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Варюхина Ляйля Махмутовна - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 02 октября 2019 г. №1478).

Свешникова Ольга Алексеевна - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 09 ноября 2021 г. № 1809).

Тихонов Виктор Евгеньевич - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 17 июля 2019 № 997).

Повестка дня:

1. Рассмотрение предложений экспертов по Заключению – АКТу государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7;
2. Внесение изменений, дополнений, поправок и согласование заключительных выводов заключения;
3. Принятие решения о подписании в электронном виде и передаче «Заказчику» электронной версии АКТа государственной историко-культурной экспертизы по проекту зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

Ответственные исполнители: Л.М. Варюхина, О.А. Свешникова, В.Е. Тихонов

Принятые решения:

1. Члены комиссии экспертов Л.М. Варюхина, О.А. Свешникова, В.Е. Тихонов ознакомились с Проектом.
2. Внесли изменения, дополнения, поправки и согласовали итоговые выводы заключения.
3. Эксперты согласились с представленными на экспертизу проектными решениями и решили оформить текст вывода **АКТа** государственной историко-культурной экспертизы в нижеследующей редакции:

Выводы экспертизы.

Рассмотрев научно проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7, включая установление режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия» (шифр: 147/2020), выполненный ООО «Средневолжское предприятие Спецпроектреставрация» в 2022 году, экспертная комиссия пришла к единогласному мнению о **СООТВЕТСТВИИ (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области

государственной охраны объектов культурного наследия установления зон охраны и требований к градостроительным регламентам.

Голосовали: по данному решению – «за» – 3; против и воздержавшихся – нет.

4. Решили подписать в электронном виде и передать «Заказчику» электронную версию Акта государственной историко-культурной экспертизы по проекту зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Бывший дом Кашкадамова В.И., II пол. XIX в», расположенного по адресу: г. Ульяновск, ул. Красноармейская, 7.

Председатель экспертной комиссии **Л.М. Варюхина**
Ответственный секретарь экспертной комиссии **О.А. Свешникова**
Член экспертной комиссии **В.Е. Тихонов**

В соответствии с постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2017 г. № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» настоящий протокол государственной историко-культурной экспертизы экспертами подписан усиленной квалифицированной электронной подписью.