

**АКТ**  
**ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**  
**научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта**  
**культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской**  
**иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?),**  
**худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг.**  
**(Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))»**

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (в действующей редакции) и Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (в действующей редакции).

**1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:**

Экспертиза проведена в период с 24.10.2024 г. по 11.11.2024 г.

**2. Место проведения экспертизы:**

г. Астрахань, г. Санкт-Петербург, г. Псков, г. Брянск

**3. Заказчик экспертизы:**

Общество с ограниченной ответственностью Научно-исследовательское предприятие «ЭТНОС» (ООО НИП «ЭТНОС») (603005, г. Нижний Новгород, ул. Пискунова, д. 27; ИНН 5260018295), директор И.С. Агафонова

**4. Сведения об экспертах:**

***Председатель экспертной комиссии:***

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Мильчик Михаил Исаевич</b>
<b>Образование</b>	высшее (Ленинградский государственный педагогический институт)
<b>Специальность</b>	искусствовед
<b>Ученая степень (звание)</b>	кандидат искусствоведения
<b>Стаж работы</b>	53 года
<b>Место работы, должность</b>	Ведущий научный сотрудник Научно-исследовательского института теории и истории архитектуры и градостроительства (НИИТИАГ)
<b>Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации об аттестации эксперта</b>	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29.03.2022 № 441: -выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения

на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>данных объектов в реестр;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</li> <li><b><u>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u></b></li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.</li> </ul>
Дополнительные сведения	<p>Заместитель председателя Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга, член Федерального Научно-методического Совета МК РФ, лауреат премии академика Д.С. Лихачева, лауреат премии «Хранители наследия»</p>

***Ответственный секретарь экспертной комиссии***

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	<b>Голубева Ирина Борисовна</b>
Образование	Высшее
Специальность	Искусствовед
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	50 лет в сфере реставрации и охраны объектов

	культурного наследия
Место работы, должность	самозанятая
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации об аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24.08.2023 № 2483 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- <b><u>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u></b></li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия</li> </ul>

***Член экспертной комиссии:***

Фамилия, имя, отчество	Зубова Елена Михайловна
Образование	высшее
Специальность	архитектор-реставратор
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	более 40 лет в сфере охраны объектов культурного наследия
Место работы, должность	самозанятая
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации об аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 12.09.2023 № 2644 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия;</li> <li><b><u>- проекты зон охраны объекта культурного наследия.</u></b></li> </ul>
--	--

**5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:**

Государственный эксперт несет ответственность за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии со статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 18 «Положения о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530.

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

Эксперты соответствуют требованиям п. 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, а именно:

- не имеют родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками и т.д.);
- 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 капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

### **Основание для проведения экспертизы**

Государственная историко-культурная экспертиза научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))» проводится на основании Договора от 16 мая 2024 г. № 11-2024 г. между ООО «Механика» и ООО НИП «ЭТНОС» (г. Нижний Новгород).

## **6. Цель и объект экспертизы**

### **Цель экспертизы**

В соответствии со статьей 28 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» государственная историко-культурная экспертиза указанной научно-проектной документации проведена в целях установления соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны, особых режимов использования земель в границах зон охраны, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объектов культурного наследия.

### **Объект экспертизы**

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы,

1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))» (далее также - проект зон охраны объектов культурного наследия, проект, проектная документация).

Заказчик разработки проектной документации: ООО «Механика», Договор от 16 мая 2024 г. № 11-2024.

Проектная организация: Общество с ограниченной ответственностью Научно-исследовательское предприятие «ЭТНОС» (ООО НИП «ЭТНОС») (603005, г. Нижний Новгород, ул. Пискунова, д. 27; ИНН 5260018295), директор И.С. Агафонова

#### **Перечень документов, представленных заявителем:**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))», разработанный ООО НИП «ЭТНОС» в 2024 году, представлен в электронном виде в составе следующих разделов:

Раздел 1. Предварительные работы

Раздел 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)

Раздел 3. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения (утверждаемая часть)

Раздел 4. Комплект для передачи сведений о зонах охраны объекта культурного наследия в государственный кадастр недвижимости (кадастровую палату)

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

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

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

При проведении экспертизы было осуществлено аналитическое исследование проекта зон охраны указанного выше объекта культурного наследия на предмет:

– соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия, установления границ территорий зон охраны объекта

культурного наследия и особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия;

- обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории;
- научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

В процессе экспертизы экспертами проведена следующая работа:

- рассмотрены представленные заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;
- проведено натурное обследование территории проектирования в контексте общей градостроительной ситуации исторического центра города Астрахани, определена степень сохранности историко-градостроительной среды и исторической планировочной структуры, изучены особенности визуального восприятия исследуемого объекта культурного наследия; проведено обсуждение результатов натурных исследований с членами экспертной комиссии;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включающего документы и материалы, принятые от заказчика, и информацию, выявленную экспертной комиссией;
- проведены консультации с разработчиками проекта;
- осуществлен анализ особенностей градостроительной и природной среды объекта культурного наследия;
- проведена оценка обоснованности и оптимальности проектных решений, принятых в документации на основании комплексных научных исследований;
- совместно с разработчиками проекта откорректированы режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах территорий проектируемых зон охраны объекта культурного наследия;
- установлено соответствие состава документации и проектных решений нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;
- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;
- результаты экспертизы оформлены в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.

Указанные исследования проведены с применением комплексных методов историко-архитектурного и историко-градостроительного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы.

## **8. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований (по материалам представленной научно-проектной документации, Раздел 2, Историко-культурные исследования)**

### **8.1. Историко-градостроительная характеристика территории**

Город Астрахань – южный форпост России, исторически сложившийся центр транзитной торговли и крупный транспортный узел на стыке Азии и Европы. Здесь проходит главная водная артерия – река Волга, а через неё водные пути из прикаспийских государств в Чёрное, Средиземное, Балтийское, Северное моря. Современная Астрахань – административный центр Астраханской области является старейшим городом Нижнего Поволжья.

#### *Ранняя история формирования города. XIII- XVI вв.*

Географически Астрахань расположена в районе низовий реки Волги, где исторически проходили торговые пути арабов и персов. Здесь на протяжении столетий возникали, исчезали и трансформировались крупные поселения хазаров, половцев, татаро-монголов. Первые упоминания об Астрахани в источниках относятся к XIII веку. Тогда город входил в состав Золотой Орды. Он был расположен на 12 км выше современной Астрахани на правом берегу Волги. В разное время он назывался по-разному – Астархан, Аштархан, Хаджи-Тархан, играл важную роль в торговле с Европой.

Середина XVI века характеризуется стремлением Русского государства к укреплению военно-стратегических и экономических позиций. После завоевания мусульманского Казанского ханства (1552 г.) политика Московского княжества была направлена на завоевание и подчинение южного соседа и противника. Астраханское ханство, существовавшее со второй половины XV столетия, как «осколок» Золотой Орды, было ликвидировано 2 июля 1556 года.

Освоение приобретённых территорий шло достаточно быстро, уже в 1558 году на левом волжском берегу, на «бугре Заячьем», или Долгом, первым астраханским воеводой Черемисиновым была заложена русская деревянная крепость. В 1582 году сооружены каменные стены с 8 большими и малыми башнями. Стены много раз перестраивались, и план современного кремля не вполне соответствует полностью плану первоначального сооружения.

К середине XVII века Астрахань стала важным пограничным форпостом, обеспечивающим безопасность устья главной водной артерии страны – реки Волги. К этому времени в основных композиционных чертах сформировалась планировка укрепленных городских территорий – Кремля и Белого города. Это историческое и культурное ядро Астрахани расположено на острове, омываемом рекой Волгой, её рукавом Кутумом и Варвардациевским, Астраханским каналом (совр. канал 1 Мая). Кроме Кремля здесь расположена

система продольных и поперечных улиц, на которых расположены основные исторические здания города. В XVI – XVII вв. городская территория подразделялась на три основные части: собственно город, посад и слободы. Вся жилая застройка, расположенная вне городских укреплений, сформирована слободами, такими как Татарская, Армянская, Безродная, Рождественская, Кузнечная и другие.

### Градостроительные преобразования XVIII- XIX вв.

Столетие с середины XVII и до половины XVIII веков ознаменовано появлением элементов планировочной композиции Земляного города, зарождающихся окраинных частей застройки. Последние вошли в черту города только в конце XVIII – первой половине XIX вв. Дальнейшее развитие Астрахани осуществлялось уже при помощи регулярных планов.

Первый этап преобразования города по классицистическим образцам связан с итальянским архитектором Александром Дигби (1758 – конец 1820-х годов), который занимал должность губернского архитектора с 1786-го по 1803 год. А. Дигби начал свою работу с избавления центральной части города от ветхих и бессистемно размещенных строений, создававших условия для возникновения пожаров. В плане учитывались сложившиеся планировочные элементы Белого и Земляного города, обширной Армянской слободы и других частей. Составители генпланов пытались рационально решить проблему создания городских ансамблей, используя градостроительные приёмы классицизма.

К середине XIX в. заканчивается формирование исторической городской планировки. Архитектурная выразительность города была построена с учётом сохранения доминирующего положения ансамбля кремля, традиционно основанного на контрасте горизонталей преимущественно малоэтажной гражданской застройки с вертикалями высоких культовых сооружений, являвшихся градостроительными доминантами.

Исследуемая территория находится в исторической части Астрахани. Коренная застройка данного района сформировалась преимущественно в середине XIX – начале XX века. Тогда этот губернский город являлся одним из важнейших торгово-промышленных центров Российской империи. Развитие промышленности и рост населения города обусловили резкое повышение плотности застройки. К этому времени сложилась городская планировочная структура, в целом сохранившаяся до настоящего времени.

«Закутумье» представляет собой исторически сложившийся поликультурный район Астрахани, отличающийся своей архитектурой. В настоящее время практически каждое здание на данной территории признано объектом культурного наследия. Закутумье находится на территории, расположенной в северо-восточной части города Астрахани, ограниченной с

запада рекой Волга, с севера – рекой Прямая Болда, с юга – рекой Кутум. Восточнее расположены два бугра – Рождественский и Казачий. Река Кутум, прорезающая левобережную часть Астрахани с запада на восток, является одним из бесчисленных рукавов Волги. Особую прелесть реке придает множество перекинутых через нее мостов – пешеходных и проездных.

Изначально данный участок территории представлял собой низменную поверхность земли, покрытую ильменями, речками, болотистыми участками, затопляемыми в период паводковых вод. Эта часть земли с солонцеватой почвой быстро увлажнялась и с большим трудом высыхала даже после незначительных осадков. Застройка северо-восточной части Астрахани была сопряжена с осушением, дренированием, обвалованием затопляемых низин и болот, а также с устройством мостовых переправ через р. Кутум.

Формирование застройки в исследуемом месте относится к нач. XVIII в., когда здесь складывается новое селение за рекой Кутум, которое называлось первоначально Посад, а позже в народе стало называться просто Селением. За стеной Кремля и Белого города первоначально селились «людишки помельче»р, чаще не имевшие к государственной службе никакого отношения.

Но здесь в 1707 г. был расквартирован Казанский солдатский полк, а чуть позже стали селиться своими домами астраханские купцы и прочие жители. По росписному списку 1707 г. указывается, что за Земляным городом у реки Кутумовой находилось 58 дворов. После восстания 1705–1706 гг. многие дома в этом районе были сожжены, чтобы царские войска не могли подойти к городским стенам.

Во второй половине XVIII вдоль берега р. Кутум были сформированы кварталы деревянных строений. Остальную территорию занимали сады, виноградники, ильмени и многочисленные ерики и речки.

Активное градостроительное развитие Астрахани способствовало возникновению в пространстве между Белым городом, Волгой и Кутумом и на юге вдоль стен хозяйственных построек, амбаров, причалов. Потом стали возводиться жилые и управленческие дома. По спуску к стрелке Волги и Кутума расположился Деловой двор, основной деятельностью которого было судоходство. Дальше по берегу тянулись хозяйственные дворы церквей, монастырей, причалы, склады купцов, рыбопромышленников. По кутумной городской стороне вдоль стен Белого города тянулись горшечные сараи, кожевни.

В 1769 г. здесь было окончено строительство каменного Казанского храма, предназначенного для жителей Селения. На плане, составленном немецким и российским путешественником и натуралистом С.Г. Гмелином на рубеже 1760-1770-х гг., уже отображена церковь Казанской Божьей Матери, однако жилые кварталы еще не сформированы.

В начале XIX в. часть территории исторического района «Закутумье» обваловывается для защиты от паводков, строятся два моста – Красный и Воздвиженский (ул. Калинина). В обвалованной территории по берегу р. Волга формируется слобода Воскресенская.

Во второй половине XIX в. в левобережной части р. Кутум сформирована слобода Казанская.

К концу XIX в. рассматриваемый исторический район Закутумье представлен как сложившаяся функциональная градостроительная система. Территория городского района заметно была расширена за счет осушенной территории ильмена Блябин. Правее Казанской слободы были построены бондарный и кузнечный поселки, севернее – корпуса Александро-Мариинской больницы, организуется ипподром и конный базар. Через р. Кутум строятся пять мостов – Коммерческий, Пешеходный, Сапожниковский, Воздвиженский, Красный. На территории Закутумья расположены три храма – церковь Покрова Пресвятой Богородицы, церковь Казанской Божьей матери и церковь Рождества Христова.

Построены на благотворительные средства Федоровский сиротский приют, богадельня Морозова, богадельня Беловых, дешевые квартиры Благотворительного общества. По набережной р. Волга располагаются многочисленные пристани: «Лебедь», «Масисъ», общества «По Волге», «Андрея Орехова сыновья», «Завеке», «Восточного общества», «Дружина», «Туманьянцъ», «Сапожникова». За церковью Рождества Христова вдоль ильмена протянулись виноградные сады. Перед церковью и садом Аркадия располагается площадь Рождественская.

#### Сведения о строительной истории церкви во имя Казанской Божьей Матери

*(По материалам Краткой исторической справки на объект культурного наследия «Церковь Казанской иконы, 1902-1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов» от 07.2024 г., ГАО АО НПУ «Наследие», автор Е. Н. Ерхова)*

Улица Казанская находится в центральной части Астрахани, в историческом районе Закутумье (переименована в ул. Чехова постановлением Пленума астраханского горсовета в 1920 г.). Улица начинается от Красной Набережной реки Кутум между Сапожниковским мостом и мостом Влюблённых, трассируется с юга на север, пересекает улицы Академика Королёва, Кожанова, Анри Барбюса, Полякова и Юрия Селенского; заканчивается во дворах недалеко от сквера имени 60-летия Сталинградской битвы, перед началом Комсомольской набережной.

Рассматриваемая ул. Чехова преимущественно застроена малоэтажными зданиями дореволюционного периода, многие из которых имеют статус памятников архитектуры.

История создания Казанской церкви восходит к началу XVIII в., когда за рекой Кутум возникает новое поселение, получившее позже в народе бытовой топоним «Селение». Здесь в 1707 г. был расквартирован Казанский солдатский полк, что стимулировало рост гражданской частновладельческой застройки, в том числе домовладений астраханских купцов и других сословий (мещан, крестьян). Жители числились прихожанами Смоленской церкви, расположенной на противоположном берегу реки Кутум. Это обстоятельство побудило жителей посада просить разрешение на строительство своего храма у астраханского епископа Илариона. В марте 1753 г. им была выдана сборная книга для сбора пожертвований. Храм предполагали построить каменным, с особым деревянным придельным храмом в честь Праведных Захария и Елисаветы. Придел был выстроен раньше, чем храм, но когда освящён - неизвестно. Строительство каменного Казанского храма закончилось при астраханском епископе Мефодии в 1769 г. Каменная колокольня была пристроена позже, в 1782 г.

Первоначально храм занимал участок, расположенный южнее его современного местоположения. На плане, составленном немецким и российским путешественником и натуралистом С.Г. Гmeliном на рубеже 1760-1770-х гг., уже обозначена церковь Казанской Божьей Матери (лит. с'), однако современные кварталы еще не сформированы. На исследуемом месте уже располагается частная застройка.

В ведомостях Астраханской епархии за 1796 г. указывалось «... за рекою Кутумовой в Казанском приходе есть церковь каменного здания во имя Казанской Богородицы».

В 1807 г., по случаю прекращения в Астрахани чумы, купец Макарий Абезьянин, в благодарность за избавление от этой болезни, начинает постройку правого (южного?) придельного храма в честь Священномученика Харлампия. Из-за преждевременной кончины купца М. Абезьянина строительство придела было завершено его вдовой Верой Алексеевной. Придел в честь Священномученика Харлампия был освящён архиепископом Гаием (Токаовым) 26 июля 1811 г. В том же году в Казанском храме был устроен на средства астраханского купца Ивана Мултанова левый придел в честь Святителей Василия Великого, Григория Богослова и Иоанна Златоуста.

В ночь на 1 августа 1858 г. в Астрахани случился большой пожар, опустошивший всё селение с лесными и санными пристанями. От церкви остались одни каменные стены. Но «... на том же месте церковь вся была возобновлена» на средства, собранные от жертвователей, пристроены два придельных храма, устроены три иконостаса и возведена церковная ограда».

Интересный факт: в метрической книге церкви за 1871 г. содержится запись от 29 июля: «в возрасте 31 год, от холеры умер Пермский мещанин Максим Савватиевич Пешков» - отец А.М. Горького.

В 1876 г. храм был расширен и возвышен с устройством новых кладовых и ризницы на пожертвования прихожан. Строятся два дома для местного причта: «выстроены для трех членов причта два дома: один каменный, а другой деревянный с каменным низом, верхний этаж обложен кирпичом».

В 1879 г. возвышены были придельные храмы и солеи. С трех сторон – восточной, южной и северной – церковь была обнесена каменной стеной, а с четвертой – железной решеткой на каменном фундаменте. Казанская церковь в ограде обозначена на плане г. Астрахани 1887 г. Земли при церкви ни усадебной, ни сенокосной не имелось.

1881 г. – на дворовом месте, купленном с торгов 9 мая 1881 г. (купчая крепость от 11 августа 1881 г.) построены 2-этажный каменный дом и 2 деревянных флигеля.

По данным 1884 г. по ул. Казанской, 12, значилась Казанская церковь, каменная. По Глухому пер. церковь имела недвижимое имущество своего причта № 18, 20, 22, 24 (совр. ул. Московская, №№ 15, 13, 11, 9).

В октябре 1885 г. при церкви была открыта церковно-приходская школа, где обучалось 50 мальчиков. В 1899 г. при церкви открыта еще одна церковно-приходская школа на 32 девочки.

Здания, принадлежащие церкви в этот период, указывались следующие:

- 1) каменная сторожка, выстроенная вместо деревянной сгоревшей;
- 2) два дома каменных 2-х этажных со службами;
- 3) деревянный, с каменным нижним жилым помещением;
- 4) два 2-х этажных деревянных флигеля.

При церкви числилась часовня во имя Св. Благоверного князя Александра Невского.

К началу XX в. церковь обветшала, к тому же ее вместимости уже не хватало. Обследовавший ее в начале 1902 г. губернский инженер П.И. Коржинский нашел более полезным разобрать старый храм до основания и устроить новый обширный храм.

Начался сбор «добровольных пожертвований на построение таковой же новой взамен существующей тесной и скудной». Известные астраханские купцы Иван Иванович Губин и Александр Николаевич Афанасьев жертвуют по 25 тыс. руб., Сергей Иванович Захаров – 10 тыс. руб., следом за ними и другие астраханские купцы – Александр Иванович Губин, Степан Игнатьевич Кузнецов, Степан Васильевич Носков и Константин Иванович Догадин. В общей сложности на строительство храма ими было пожертвовано 70 тыс. рублей.

Из пожертвованных Афанасьевым и Губиным средств был приобретен дополнительный земельный участок рядом с церковью. По другой версии, 21 марта 1903 г. купцами Александром Афанасьевым и Иваном Губиным земельный участок, купленный на их совместные средства для расширения места под строительство церкви – с севера от существовавшей церкви - был преподнесен дополнительно как дар.

Известно, что 17 мая 1903 г. мещанин А.Н. Афанасьев передал в дар принадлежащее ему дворовое место без построек в 3 участке г. Астрахани для расширения церковной ограды Казанской церкви. По дарственной его получило доверенное лицо церкви К.А Мусатов. Площадь участка в натуре сост. 247, 8 кв. саж. (ранее участок принадлежал астраханскому мещанину К.Х. Акимову). Оценка сделки - 5 500 руб.

5 марта 1902 г. была образована строительная комиссия под руководством протоиерея Илариона Туберозова. Архитекторы Коржинский и епархиальный архитектор Корягин вызвались безвозмездно составить план и смету на строительство церкви и наблюдать за строительными работами.

27 февраля 1903 г. астраханский епископ Георгий (Орлов) благословил начало строительных работ. Новая церковь строилась рядом со старой с северной стороны на участке, купленном для Казанского храма купцами Афанасьевым и Губиным. Вплоть до освящения новой церкви старый Казанский храм действовал, в нём совершались богослужения, и лишь после окончательного завершения строительных работ началась его разборка.

Строительство храма было поручено подрядчику Ивану Храмову, известному своим участием в строительстве Покровского, Владимирского, Знаменского и Единоверческого храмов.

К осени 1907 г. все основные работы были закончены. 22 октября 1907 г. епископом Георгием освящён главный престол в честь Казанской иконы Божией Матери. 28 октября 1907 г. протоиереем Иларионом Туберозовым освящён правый придел в честь Трёх Святителей, а 4 ноября им же освящён левый придел в честь Великомученика Харлампия, Святителя Феодосия Черниговского и Преподобного Серафима Саровского.

Здание церкви построено в русско-византийском стиле, рекомендованном высочайшим указом 1841 г. в качестве образца подлинно национальной архитектуры. Строительный материал – кирпич размером 25х12х6 см, скрепленный известково-цементным раствором. В угловых частях венчающего карниза заложены плиты белого камня. Фасады церкви были первоначально покрыты побелкой. Цокольная часть западного фасада, западный, южный и северный порталы оштукатурены и побелены в целях имитации белого камня.

Храм венчает мощный восьмисветовой барабан с куполом в форме царского венца. По сторонам от главного барабана были установлены четыре

небольших глухих барабана, украшенные куполами-луковичками. Барабаны малых глав и две башни по сторонам колокольни были выполнены из дерева. Высокая двухъярусная колокольня была устроена «в несколько готическом стиле» с остроконечным шестигранным верхом (шатром) и с маковкой-луковкой наверху. По бокам от неё находились две деревянные башенки в намеренно уменьшенном виде, копирующие второй ярус колокольни. В 1907 г. в храме были установлены новые резные трёхъярусные иконостасы, вызолоченные на полимент. Роспись храма была произведена известными художниками Зейцом и Серовым.

Очевидцев впечатляли великолепный голубой фарфоровый иконостас, изящная витиеватая лепнина, позолоченные паникадила, плитка пола с ковровым орнаментом и настенные росписи. В 1907 г. в церковных ведомостях Астраханской Епархии говорилось о Казанской церкви: «Здание каменное, в одной связи при ней колокольня, крыты железом, крепки».

По восточной границе двора к участку церкви примыкали дворовые места №№ 18-28 по ул. Глухой (совр. ул. Московская) «причта Казанской церкви», на которых, согласно страховой карточке Астраханского общества взаимного страхования 1911 г. имелись: 1) два каменных дома с галереей; 2) смешанный дом с галереей; 3) два деревянных флигеля; 4) две деревянные бани; 5) деревянная конюшня и каретник; 6) каменные службы; 7) каменная кухня; 8) каменный ледник; 9) амбары дерев.; 10) забор и ворота дерев. Оценка общая 24 595 руб.

На 1911 г. в приходе церкви насчитывалось 1058 мужчин и 1153 женщин.

На 1914 г. в Казанском приходе имелись:

- 1) 4-х классное женское училище;
- 2) одно приходское училище;
- 3) два женских приходских училища;
- 4) торговая школа;
- 5) школа грамотности.

Церковная школа помещалась в доме Казанской церкви и содержалась на ее средства. В ней обучалась 75 мальчиков и 70 девочек.

При церкви имелось помещение для библиотеки со шкафами для книг и журналов. Всего в библиотеке было до 300 томов духовных периодических изданий и 20 видов светских изданий.

В 1915 г. при Казанской церкви было создано попечительство, председателем которого был потомственный почетный гражданин А.И. Беззубиков, членами: купцы, мещане «щедрость которых не столь известна, сколько природна». Служители церкви заводили специальные книги для записей сборов на распространение христианства на Кавказе, на содержание школ в западных губерниях.

Летом 1923 г. Казанский храм перешел к реформированной православной церкви - обновленцам, а в 1930 г. храм был закрыт в ходе борьбы советской власти с религией. Тогда же было снесено завершение: колокольня храма и четыре боковых барабана (колокол назывался «Кампан» и имел надпись: «Благолепствует земле радость великую. В дар храму казанской иконы М. Божьей в год 1888 от Р.Х.»). Решетка ограды была выломана, паникадила выброшены и разбиты кувалдами на мостовой, соскоблены лики святых со стен. Иконы и утварь увезли.

В храме был устроен склад «Заготзерна». А 8 февраля 1955 г. Астраханский облисполком вынес решение о передаче «здания бывшей церкви по ул. Чехова, 10 областному совету профсоюзов (с правом переоборудования)». Но облсовпрофу церковное здание так почему-то и не было передано, и было заброшено. Была также не реализована идея перестроить храм в планетарий. (2, 11).

15 июня 1991 г. храм был возвращен православной церкви, начало богослужбной жизни храма положено епископом Филаретом.

#### Градостроительные преобразования XX в.

Во время гражданской войны Астрахань приобрела ключевое значение, что вызвало ожесточенные бои между противоборствующими сторонами за овладение городом. После окончательного установления Советской власти в крае, началось восстановление разрушенного войной хозяйства, в общих чертах завершившееся уже к 1925 году.

В 1930 г. архитектором М.П. Парусниковым был выполнен проект планировки и застройки Астрахани, определивший развитие города на несколько десятилетий. Градостроительные тенденции того времени состояли в создании новой искусственной среды обитания. Главную роль в развитии городских структур начинает играть градообразующая база – крупные промышленные предприятия и линии межрегионального транспорта. К этому времени относятся и важные архитектурные утраты. В 1928-м – начале 1930-х годов были разобраны храм Входа Господня в Иерусалим (1703, 1800), храм Смоленской иконы Божией Матери (1737, 1762, 1829, 1835), храм Рождества Богородицы (1709, 1722, 1758), храм Спаса Преображения в Спасо-Преображенском монастыре – семинарский (XVIII в.), в Благовещенском монастыре: Благовещенский собор (1699), церковь Иоанна Богослова, часовня иконы Божией Матери Живоносный Источник и часовня Николая Чудотворца. В 1935 г. был разрушен Армянский Успенский собор. Было утрачено завершение церкви Знамения.

В 1967 г. институтом Ленгипрогор был разработан генеральный план города. Новое строительство в генеральном плане предлагалось как на

свободных территориях (в Завокзальном и Трусовском районах), так и путем реконструкции старой застройки.

Генеральным планом были запроектированы новые магистральные улицы: Кубанская, Савушкина, В. Алексеева, Звездная, продолжение ул. Валовой, на аэропорт Нариманово. Предложена реконструкция и благоустройство существующих магистральных улиц: Яблочкова, Дзержинского, Б. Хмельницкого, Н. Островского (на участке от ул. 50-летия ВЛКСМ до Кубанской), ул. Барбюса, С. Перовской.

В 1992 г. вся историческая застройка Астрахани была включена в объединённую зону охраны, которая охватывает и центр, и слободы, и даже участок на правом берегу Волги в Трусове. Позднее 11 комплексов планировки и застройки, названные «историческими местами» и 17 ансамблей застройки наиболее характерных площадей, улиц и кварталов включили в раздел «Памятники градостроительного искусства» (в составе Списка памятников архитектуры города).

Ансамбль застройки улицы Чехова имеет статус охраняемого объекта культурного наследия регионального значения «Казанская улица» с видовой принадлежностью «достопримечательное место».

### **Список архивных и библиографических источников**

1. ГААО. Ф. 739. Оп. 2. Д. 10, 11, 12; Ф. 739. Оп. 3. Д. 5, 9, 11; Ф. 729. Оп. 1. Д. 9, 98-105, 32, 43; Ф. 729. Оп. 2. Д. 23; Ф. 599. Оп. 1. Д. 429, 144, 150, 152, 157, 162;
2. ЦГИА/РГИА. Ф. 95. Оп. 16. Д. 142;
3. Паспорт объекта «Казанская церковь, кон. XIX в., г. Астрахань, ул. Чехова, 10» М., 1976;
4. Историческая записка на памятник архитектуры нач. XX в. «Казанская церковь». Автор Фадеева Г. И. М., Ин-т «Спецпроектреставрация», 1986;
5. Вся Астрахань и весь Астраханский край. Астраханская губерния на 1910 год. – Астрахань, 1910.
6. Достопримечательности города Астрахани и его ближайшей окрестности. – Астрахань, 1872.
7. Журналы Астраханской Городской Думы (январь-июнь 1894 г.). – Астрахань: Паровая Новая Русская Типография, 1905.
8. Иванова Л. И. Справка ГААО «Из истории церкви во имя Казанской Божьей Матери. Г. Астрахань, 1993 (по материалам ГААО);
9. Игумен Иосиф (Марьян). Астрахань. Храмы и монастыри. Астрахань, 2002;
10. Исторические путешествия: извлечение из мемуаров и записок иностранных и русских путешественников по Волге в XV–XVIII вв. / сост. В. Алексеев. – Сталинград: Краев. книж. изд-во, 1936.
11. Марков А. С. Сто лет назад. Астраханская губерния на меже веков / А. С. Марков. – Астрахань: Волга, 2006.
12. Никитин В. П. Астрахань и ее окрестности / В. П. Никитин. – М.: Искусство, 1982.

13. Обязательные для жителей г. Астрахани постановления Городской Думы (1873 – 1890 гг.). – Астрахань, 1890.
14. Павлов В. Юбилей Жемчужины Поволжья. // Газета «Астраханские известия». 30 октября 1997 г.;
15. Рыбушкин М. С. Записки об Астрахани / М. С. Рыбушкин. – М.: Тип. С. Селивановского, 1841;
16. Сведения о приходе и расходе сумм и материалов на постройку новой церкви во имя Казанской Божией Матери // Астраханские Епархиальные Ведомости. 1908, № 3
17. Соколов А. П. Астрахань в ее прошлом и настоящем: ст. III и последняя / А. П. Соколов // Журнал Министерства Внутренних Дел. – 1845. – Ч. XII, кн . 10–11;
18. Таблица домов и улиц г. Астрахани. Астрахань, 1884;
19. Штылько А. Иллюстрированная Астрахань: очерки прошлого и настоящего города, его достопримечательности и окрестности / А. Штылько. – Саратов: Паровая скоропечатня Губернского Правления, 1896.  
*Электронный ресурс*
20. Е.В. Хлыщева. Закутумье и Заканалье как культурный модуль: сайт. – URL: <https://vtroia.livejournal.com/20186.html> (дата обращения: 16.08.2024). – Текст: электронный.
21. Непубличные старые карты Астрахани  
<http://www.etomesto.ru/astrahan/maps.php?tip=9>

## **8.2. Сведения документов территориального планирования и их классификации на исследуемой территории**

*(Характеристики территориальных зон Ж-2, Ж-3, Ц-2 представлены по материалам Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» в действующей редакции 2024 года)*

В настоящее время развитие городских территорий регламентируется следующими документами:

– Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года (Решение Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 30.05.2023 № 51 «О внесении изменений в Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 № 82»)

В соответствии с Генеральным планом развития города Астрахани до 2025 года, исследуемая территория входит в границы функциональных зон – зона застройки малоэтажными жилыми домами, зона застройки многоэтажными жилыми домами, многофункциональная общественно-деловая зона. Участок исследования расположен в городе Астрахань, вблизи реки Кутум. Квартал с данным объектом культурного наследия ограничен с севера – улицей Академика Королёва, с юга – улицей Раскольниковой, с востока – улицей Московская, с запада – улицей Чехова.

– Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» (Утверждены решением Городской Думы от 16.07.2020 № 69 (в действующей редакции 2023 г.).

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» исследуемая территория входит в границы территориальных зон – жилая зона (зона малоэтажной смешанной жилой застройки (Ж-2)), жилая зона (зона многоэтажной жилой застройки (Ж-3)), общественно деловая зона (зона развития культурно-административных функций (Ц-2)).

Градостроительные регламенты в данной территориальной зоне устанавливают следующие ограничения строительства:

### **Ж-2. Зона малоэтажной смешанной жилой застройки**

<b>Основные виды разрешенного использования</b>		<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Для индивидуального жилищного строительства	2.1	Среднеэтажная жилая застройка	2.5
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
Блокированная жилая застройка	2.3	Хранение автотранспорта	2.7.1
Коммунальное обслуживание	3.1	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Социальное обслуживание	3.2	Религиозное использование	3.7
Бытовое обслуживание	3.3	Ветеринарное обслуживание	3.10
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Общественное питание	4.6
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Гостиничное обслуживание	4.7
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Служебные гаражи	4.9
Культурное развитие*	3.6	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Деловое управление	4.1	Площадки для занятия спортом	5.1.3
Магазины**	4.4		
<u>Обеспечение внутреннего правопорядка</u>	8.3		
<u>Земельные участки (территории) общего пользования</u>	12.0		

\* За исключением вида разрешенного использования «Цирки и зверинцы» (код 3.6.3);

\*\* максимальная торговая площадь не более 600 кв. м.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктами 6, 11 статьи 20 Правил.

### **Предельные параметры:**

#### **1. Для объектов нежилого назначения:**

а) минимальная ширина или длина земельного участка – 10 м, максимальный размер не установлен;

б) минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м; максимальная площадь земельного участка не установлена;

в) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

г) предельное количество этажей – не более 4 этажей;

д) высота зданий: до верха плоской кровли – не более 21 м; до конька скатной кровли – не более 23,5 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;

е) процент застройки территории – не более 50% от площади земельного участка;

ж) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования) на территории земельных участков – 1000 кв. м;

з) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;

и) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не менее 10% от площади земельного участка, за исключением вида разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», для которого данный параметр не подлежит установлению;

к) организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов и организацией съездов для маломобильных групп населения;

л) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках для видов – в соответствии с пунктом 19 статьи 20 Правил;

м) допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

#### **2. Для объектов жилого назначения:**

а) минимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки – 1000 кв. м; максимальная площадь земельного участка не установлена;

б) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

в) предельное количество этажей – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена;

г) процент застройки территории – не более 70% от площади земельного участка;

д) процент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка;

е) разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на нижних этажах или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта;

ж) исключен.

### **3. Для объектов индивидуального жилищного строительства и объектов блокированной жилой застройки:**

«а) минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м для образуемых земельных участков.

**Не подлежит установлению параметр минимальной площади для земельных участков ранее сформированных и поставленных на государственный кадастровый учет, а также в случае их перераспределения с землями, находящимися в муниципальной или государственной собственности, которая не разграничена.**

б) максимальная площадь земельных участков – 800 кв. м для вновь образуемых земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности или государственной собственности, которая не разграничена; допускается перераспределение земельных участков площадью до 1000 кв. м с целью завершения формирования сложившейся застройки; в иных случаях максимальная площадь не подлежит установлению;

в) площадь земельных участков, формируемых для предоставления Героям Советского Союза, Героям Российской Федерации и полным кавалерам ордена Славы, составляет от 2000 кв. м до 2500 кв. м, для предоставления

гражданам Российской Федерации, удостоенным звания Героя Социалистического Труда, Героя Труда Российской Федерации либо награжденным орденом Трудовой Славы трех степеней, составляет от 800 кв. м до 2000 кв. м;

г) минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

- между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся линией застройки. При отсутствии сложившейся линии застройки расстояние от фронтальной границы участка до основного строения – 3 м;

- от границ соседнего участка до: основного строения – 3 м; хозяйственных и прочих строений – 1 м; открытой стоянки – 1 м; отдельно стоящего гаража – 1 м; в случае блокированной застройки на сопряженных земельных участках – 0 м;

- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями строительных и санитарных норм и правил;

д) высота зданий:

- для всех основных строений – не более трех надземных этажей и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 12 м; до конька скатной кровли – не более 15 м;

- для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;

- как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения;

е) процент застройки территории – не более 65% от площади земельного участка;

ж) граница земельного участка со стороны улиц, переулков, проездов формируется с учетом сложившейся линии застройки, а ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала;

з) вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается;

и) во встроенных или пристроенных к индивидуальному жилому дому помещениях общественного назначения не допускается размещать объекты, относящиеся к опасным и (или) оказывающим негативное влияние на окружающую среду обитания и здоровье человека.

4. Исключен.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, указанных на картах градостроительного

зонирования (приложения 2, 3, 4), установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.

7. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территорий, отображенных на карте градостроительного зонирования (приложение 5), указаны в документации (концепции) по обеспечению комплексного и устойчивого развития территории муниципального образования «Город Астрахань».

### **Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки.**

<b>Основные виды разрешенного использования</b>		<b>Условно разрешенные виды использования</b>	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Хранение автотранспорта	2.7.1
Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6	Общественное управление	3.8
Коммунальное обслуживание	3.1	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2
Социальное обслуживание	3.2	Ветеринарное обслуживание	3.10
Бытовое обслуживание	3.3	Банковская и страховая деятельность	4.5
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Общественное питание	4.6
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	Гостиничное обслуживание	4.7
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Служебные гаражи	4.9
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Культурное развитие*	3.6	Площадки для занятия спортом	5.1.3
Деловое управление	4.1	Связь	6.8
Магазины**	4.4	Обеспечение обороны и безопасности***	8.0
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

• За исключением вида разрешенного использования «Цирки и зверинцы» (код 3.6.3);

*\*\* Максимальная торговая площадь не более 2000 кв. м.*

*\*\*\* За исключением размещения объектов для проведения воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей;*

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 20 Правил.

### **Предельные параметры:**

#### **1. Для объектов нежилого назначения:**

а) минимальная ширина или длина земельного участка – 10 м, максимальный размер не установлен;

б) минимальная площадь земельного участка – 300 кв. м; максимальная площадь земельного участка не установлена;

в) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

г) предельная высота объектов нежилого назначения – 30 м от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт). Предельное количество этажей – 10 этажей;

д) процент застройки территории – не более 60% от площади земельного участка;

е) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;

ж) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не менее 10% от площади земельного участка, за исключением вида разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», для которого данный параметр не подлежит установлению;

з) организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов и организацией съездов для маломобильных групп населения;

и) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках для видов – в соответствии с пунктом 19 статьи 20 Правил;

к) допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

#### **2. Для объектов жилого назначения:**

а) минимальная площадь земельного участка для многоквартирной застройки – 1200 кв. м; максимальная площадь земельного участка не установлена;

б) минимальный отступ от зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;

в) предельное количество этажей – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена;

г) процент застройки территории – не более 70% от площади земельного участка;

д) процент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка;

е) разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на нижних этажах или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта;

ж) исключен.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, указанных на картах градостроительного зонирования (приложения 2, 3, 4), установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.

5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территорий, отображенных на карте градостроительного зонирования (приложение 5), указаны в документации (концепции) по обеспечению комплексного и устойчивого развития территории муниципального образования «Город Астрахань».

## Ц-2. Зона развития культурно-административных функций.

В зоне Ц-2 выделена подзона Ц-2-1 с одинаковыми видами разрешенного использования, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
Коммунальное обслуживание	3.1	Хранение автотранспорта	2.7.1
Оказание социальной помощи населению	3.2.2	Религиозное использование	3.7
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	Служебные гаражи	4.9
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Культурное развитие*	3.6	Площадки для занятия спортом	5.1.3
Общественное управление	3.8	Развлекательные мероприятия	4.8.1
Проведение научных исследований	3.9.2	Проведение азартных игр	4.8.2
Деловое управление	4.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	Обеспечение обороны и безопасности**	8.0
Магазины	4.4		
Банковская и страховая деятельность	4.5		
Общественное питание	4.6		
Гостиничное обслуживание	4.7		
Водный транспорт	7.3		
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3		
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		

- За исключением вида разрешенного использования «Цирки и зверинцы» (код 3.6.3).

\*\* За исключением размещения объектов для проведения воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии с пунктом 6 статьи 20 Правил.

**Предельные параметры:**

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

1.1. Для объектов нежилого назначения:

– минимальная ширина земельного участка – 12 м, максимальный размер не подлежит установлению;

– минимальная площадь земельного участка – 400 кв. м, максимальная площадь земельного участка не подлежит установлению.

1.2. Для объектов жилого назначения предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков не подлежат установлению.

2. Минимальный отступ от объектов культурного наследия – 10 м, от иных зданий, строений, сооружений до границ земельных участков не установлен, однако размещение объектов капитального строительства должно соответствовать требованиям пожарных и санитарных норм по отношению к объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

3. Предельная высота объектов нежилого назначения – 30 м от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт). Предельное количество этажей – 10 этажей.

4. Для многоквартирной застройки предельное количество этажей – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена.

5. Для подзоны Ц-2-1 предельная высота зданий для уличного фронта: до карниза – 12 м, до конька крыши – 15 м, не выше примыкающих исторических зданий; высота зданий для внутриквартальной застройки – не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом.

6. Для объектов жилого назначения:

а) процент застройки территории – не более 70% от площади земельного участка;

б) процент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка.

7. Для объектов нежилого назначения:

а) процент застройки территории – не более 50% от площади земельного участка;

б) процент озеленения территории – не менее 25% от площади земельного участка;

в) площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не менее 10% от площади земельного участка, за исключением вида разрешенного использования «Дошкольное, начальное и среднее общее образование», для которого данный параметр не подлежит установлению;

г) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках для видов – в соответствии с пунктом 19 статьи 20 Правил.

8. Организация подъездов и подходов выполняется с твердым покрытием, при этом тротуары выполняются в одном уровне с бордюрным камнем, с устройством безбарьерных проездов и организацией съездов для маломобильных групп населения.

9. Допускается в рамках безопасности дорожного движения устройство неглухого леерного ограждения высотой не более 0,8 м.

10. Разрешенные и условно разрешенные объекты социального, коммунального, административного и иного назначения могут размещаться на нижних этажах или пристраиваться к ним в случае, если они имеют обособленный от жилой (дворовой) территории вход для посетителей, подъезд и площадку для организации парковок для временного пребывания автотранспорта из расчета 1 стояночное место на 100 кв. м общей площади такого объекта.

11. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, указанных на картах градостроительного зонирования (приложения 2, 3, 4), установлены в соответствии с законодательством Российской Федерации.

12. Цветовые решения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства, а также объемно-пространственные, архитектурно-стилистические характеристики такого объекта должны соответствовать композиции и силуэту застройки исторического поселения.

Установленные градостроительные регламенты подлежат уточнению в границах зон охраны объектов культурного наследия по условиям охраны объектов культурного значения, изложенным в проектной документации.

Установленные Правилами землепользования и застройки муниципального образования «город Астрахань» ограничения, содержащиеся в градостроительных регламентах, учтены разработчиками экспертируемого проекта и, в ряде параметров, уточнены по условиям охраны объектов культурного наследия, изложенным в рассматриваемом проекте зон охраны объектов культурного наследия.

### 8.2.1. Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с п.4, ст.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ к зонам с особыми условиями использования земель относят охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с данными градостроительной документации муниципального образования «Городской округ город Астрахань» на территории в границах разработки проекта зоны охраны объектов культурного наследия установлены следующие зоны с особыми условиями использования земель:

- **Защитная зона** объекта культурного наследия (в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции). В соответствии со статьей 34 Федерального закона № 73-ФЗ защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»)):

- установлена на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника;

- **Зона с особыми условиями** использования территории: зона действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия (Постановление министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 № 78 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69»);

- рассматриваемая территория с исследуемым на ней объектом культурного наследия входит в **границы достопримечательного места** «Закутумье, XIX - нач. XX вв.», а также улица Чехова входит в границы достопримечательного места «Казанская улица, XIX - начало XX вв.». Предметы охраны достопримечательных мест «Закутумье, XIX - нач. XX вв.» и «Казанская улица, XIX - начало XX вв.», а также требования к осуществлению

деятельности и градостроительным регламентам на их территории не установлены.

### **8.2.2. Сведения о материалах ранее разработанной научно-исследовательской и проектной документации по исследуемому объекту культурного наследия.**

Исследуемая территория в границах улиц Чехова, Академика Королева, Московская, Раскольникова с предполагаемыми границами проектирования зон охраны примыкает к зонам охраны объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба, кон. XIX в.» (г. Астрахань, ул. Московская, 12/пер. Березовский, 2, 4).

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам и зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба, кон. XIX в.» на рассматриваемой территории утверждены распоряжением Правительства Астраханской области от 02.11.2021 № 381-Пр «Об установлении зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Городская усадьба, кон. XIX в.», расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Московская, 12/пер. Березовский, 2, 4, и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны».

### **8.2.3. Историко-градостроительная характеристика исследуемой территории с анализом сохранности и историко-культурной ценности объемно-пространственной, планировочной и ландшафтной структуры.**

Исследуемый квартал расположен в границах улиц Чехова, Академика Королёва, Московская и Раскольникова. Рассматриваемая территория с исследуемым на ней объектом культурного наследия входит в границы достопримечательного места «Закутумье, XIX - нач. XX вв.», а также улица Чехова входит в границы достопримечательного места «Казанская улица, XIX - начало XX вв.».

Улица Чехова, на которой расположен исследуемый объект культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»)) берет свое начало от Красной Набережной реки Кутум между Сапожниковским мостом и мостом Влюблённых и идёт с юга на север, пересекая улицы Академика Королёва, Кожанова, Анри Барбюса, Полякова и Юрия Селенского, и заканчивается во дворах недалеко от сквера имени 60-летия Сталинградской битвы перед началом Комсомольской набережной.

Часть улицы Чехова, которая располагается поблизости от исторического центра Астрахани, застроена усадьбами с богатым декором. На периферии от

исторического центра общий фронт застройки улицы достаточно сдержан по архитектуре и представлен преимущественно малоэтажными зданиями дореволюционной постройки. Застройка здесь в основном деревянная, а также встречаются аварийные и заброшенные дома. Вдали от центра за редким исключением можно встретить кирпичные купеческие дома, включая памятники архитектуры.

Сравнительный анализ разновременных планов, представленный в составе настоящей проектной документации, показал, что планировочная структура исследуемой территории окончательно сформировалась во второй половине XIX века и преимущественно сохранилась до настоящего времени. Планы города Астрахань периода с 1896 и вплоть до 1967 гг. показывают регулярную планировку улиц, где кварталы выстроены продольной стороной перпендикулярно и параллельно берегу реки Кутум и Городскому рукаву реки Волги.

Историко-градостроительная среда в рассматриваемом районе во многом сохранена и представлена 1-3 этажными каменными, полукаменными и деревянными зданиями усадебного типа. Квартал в границах улиц Чехова, Академика Королева, Московская и Раскольниковая с исследуемым объектом культурного наследия «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», расположенный по адресу: ул. Чехова, 10 (Лит. «А»)), сохранил свою историческую сложную пятигранную конфигурацию и вытянут параллельно берегу Городского рукава реки Волги. Территория Церкви Казанской иконы расположена в центральной части квартала и окружена большим количеством памятников и исторически-ценными градоформирующими объектами.

Исследуемая церковь Казанской иконы Божией Матери является ярким примером русско-византийского стиля в эклектике, активно участвует в формировании пространственно-видового каркаса Астрахани. Создавая уникальный образ города, Казанская церковь играет важную градостроительную роль архитектурной и высотной доминанты, воспринимаемой зрителем на уровне района, например, даже с противоположного берега р. Кутум. Объект исследования окружает большое количество исторически-ценных градоформирующих объектов (дома №№ 8, 10 по ул. Чехова, дом № 16 по ул. Академика Королева, дома №№ 9, 13, 21 по ул. Московская).

При этом, несмотря на высокую степень сохранности историко-архитектурной среды рассматриваемой территории, нельзя не отметить квартал в границах улиц Московская, Академика Королева, Коммунистическая и пер. Березовский, имеющий значительные утраты. К настоящему времени большая часть квартала застроена современными высотными диссонирующими

зданиями административного и жилого назначения (ул. Академика Королева, д. 22, д. 26; ул. Московская, д. 22; пер. Березовский, д. 3, д. 7). Историческая застройка сохранилась лишь вдоль ул. Коммунистическая и в месте пересечения ее с пер. Березовский, представлена объектом культурного наследия регионального значения «Дом жилой, нач. XX в.» начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39) и исторически ценными градоформирующими объектами.

Историко-градостроительная среда исследуемой территории в основном сохранена за небольшими исключениями. Исторический фронт застройки кварталов и исторические красные линии рассматриваемой территории также преимущественно сохранены. В целом застройка преимущественно представлена ценными историческими малоэтажными зданиями, в том числе большим количеством объектов культурного наследия регионального значения (памятники, реже ансамбли). Историческую среду обогащает архитектурный акцент и градостроительная доминанта – Церковь Казанской иконы.

Вдоль тротуаров улиц активно высажены деревья, что является характерной особенностью и традицией для городской застройки. В условиях жаркого климата обильное озеленение позволяет беспрепятственно передвигаться по улице жителям и гостям города.

Историко-архитектурный облик части квартала с исследуемым ОКН обладает выразительным характером кирпичного стиля конца XIX века в сочетании с деревянной архитектурой данного периода. Сохранность исторических зданий визуальное оценивается удовлетворительно.

### **8.3. Учетные сведения об объекте культурного наследия**

**Наименование объекта:** «Церковь Казанской иконы, 1902-1907 гг., арх.Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов»

*(в соответствии с данными Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)*

**Сведения о дате создания:** 1902-1907 гг.

**Фактическое местонахождение объекта (адрес объекта):** Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»)

**Категория историко-культурного значения:** Регионального значения

**Вид объекта:** Памятник

**Основная типология (общая видовая принадлежность):** Памятник градостроительства и архитектуры

**Регистрационный номер (ЕГРОКН):** 301410416660005

**Наименование, дата и номер решения органа государственной власти о постановке объекта на государственную охрану:**

Постановление Главы Администрации Астраханской области от 09.09.1998 № 393;

Постановление Главы Администрации Астраханской области от 27.10.1997 № 437;

Решение исполнительного комитета Астраханского областного Совета Народных депутатов от 05.07.1980 № 406.

**Сведения о границах территории объекта:** границы и режим использования территории объекта культурного наследия утверждены постановлением Министерства культуры и туризма Астраханской области от 5 июля 2016 № 19-п «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани». Границы территории объект культурного наследия устанавливаются по красной линии застройки по ул. Чехова, в границах ограды храма, в границах земельного участка № 30:12:010026:11.

**Зоны охраны объекта:** не установлены.

**Сведения публичной кадастровой карты:** Границы территории исследуемого объекта культурного наследия включают в себя земельный участок с кадастровым номером 30:12:010026:400.

**Сведения о наличии обременений:** Охранное обязательство объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902-1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов» утверждено распоряжением Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области 16 июня 2020 № 103-р «Об утверждении охранного обязательства».

**Сведения о пользователях объектом культурного наследия:** Здание предназначено для религиозного использования. В здании располагается православный Храм Казанской иконы Божией Матери. Пользователем объекта культурного наследия является Астраханское Епархиальное управление.

**8.3.1. Объекты культурного наследия, расположенные на территориях, сопряженных с территорией объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902-1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов» 1902-1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))»**

Четная сторона ул. Чехова

- Дом жилой со складом, 2-я пол. XIX в., Астраханская область, г. Астрахань, ул. Чехова, 6; объект культурного наследия регионального значения, памятник архитектуры и градостроительства, реестровый (ЕГРОКН)

№ 30141239100005. Границы территории установлены по красной линии застройки по ул. Чехова в границах земельного участка № 30:12:010026:4.

- Дом жилой, начало XX века, Астраханская область, г. Астрахань, ул. Чехова № 12; объект культурного наследия регионального значения, памятник архитектуры и градостроительства, реестровый (ЕГРОКН) № 301411078470005. Границы территории установлены по красной линии застройки по ул. Чехова в границах участка домовладения.

- Дом жилой, конец XIX века, расположен по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Чехова № 14; объект культурного наследия регионального значения, памятник архитектуры и градостроительства, реестровый (ЕГРОКН) № 301411239320005. Границы территории установлены по красной линии застройки по ул. Чехова в границах участка домовладения.

- «Дом жилой Склянина, кон. XIX в.» конец XIX века, расположен по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Чехова № 16. Объект культурного наследия регионального значения, памятник архитектуры и градостроительства, реестровый (ЕГРОКН) № 301411239200005. Границы территории объект культурного наследия устанавливаются по красной линии застройки по ул. Чехова в границах участка домовладения.

- «Дом жилой, 2-я пол. XIX в.» вторая половина XIX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Чехова, 18) (по уточненным сведениям (постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 02.05.2024 № 4): «Дом Афанасьева М.Н.» кон. XIX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Чехова, 18 (Лит. «А»)), объект культурного наследия регионального значения, памятник архитектуры и градостроительства, реестровый (ЕГРОКН) № 301411078470005. Границы территории установлены по красной линии застройки по ул. Чехова в кадастровых границах участка домовладения.

- Усадьба городская Семёнова, кон. XIX в., Астраханская область, г. Астрахань, ул. Чехова / ул. Ак. Королева, 20/14. Объект культурного наследия регионального значения, памятник архитектуры и градостроительства, реестровый (ЕГРОКН) № 301411092280005. Границы территории установлены по красной линии застройки по ул. Чехова в границах земельного участка № 30:12:010026:20.

#### Нечетная сторона ул. Чехова

- Дома жилые (два) усадьбы Красулина, конец XIX века, расположен по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Чехова № 9; объект культурного наследия регионального значения, памятник архитектуры и градостроительства, реестровый (ЕГРОКН) № 301411239310005. Границы территории установлены по красной линии застройки по ул. Чехова в границах земельного участка КН № 30:12:010025:12.

- Дом жилой, конец XIX века, расположен по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Чехова № 11; объект культурного наследия регионального значения, памятник архитектуры и градостроительства, реестровый (ЕГРОКН) № 301411239160005. Границы территории установлены по красной линии застройки по ул. Чехова в границах участка домовладения.

- Усадьба Скрепинского И.Ф. (бывш. Потехиной Н.Т.), до 1881 г., 1910-1913 гг.: - дом жилой, до 1881 г.; 1910-1913 гг. - ограда с воротами и калиткой, 1910-1913 гг., расположены по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Чехова № 13; объекты культурного наследия регионального значения, памятники архитектуры и градостроительства, реестровый (ЕГРОКН) № 301420418800005. Границы территории установлены по красной линии застройки по ул. Чехова в границах ограды храма, в границах земельного участка КН № 30:12:010025:21.

- Усадьба городская Семенова, конец XIX века, расположена по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Чехова/ул. Ак. Королева, № 20/14; объект культурного наследия регионального значения, памятник архитектуры и градостроительства, реестровый (ЕГРОКН) № 301411092280005. Границы территории установлены по красной линии застройки по ул. Чехова, в границах земельного участка КН № 30:12:010026:20.

#### Ул. Московская

- Усадьба городская, кон. XIX в., Астраханская область, г. Астрахань, ул. Московская № 5; объект культурного наследия регионального значения, памятник архитектуры и градостроительства, реестровый (ЕГРОКН) № 301411237750005. Границы территории установлены по красной линии застройки по ул. Московская, в границах земельного участка КН № 30:12:010026:3.

- Дом жилой, 2-я пол. XIX в., Астраханская область, город Астрахань, ул. Московская, д. 7; объект культурного наследия регионального значения, памятник архитектуры и градостроительства, реестровый (ЕГРОКН) № 301410418810005. Границы территории установлены по красной линии застройки по ул. Московская, в границах земельного участка КН № 30:12:010026:6.

Границы территорий указанных выше объектов культурного наследия утверждены постановлением Министерства культуры и туризма Астраханской области от 5 июля 2016 № 19-п «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани».

На участке, ограниченном улицами Ак. Королева, Московская, Раскольников, Чехова, расположен выявленный объект культурного наследия «Усадьба городская, 2-я пол. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. Московская, 17 (Лит. «А», «а»). Границы территории выявленного объекта не установлены.

Объекты, обладающие признаками объекта культурного наследия, на вышеуказанном участке отсутствуют.

В непосредственной близости от исследуемой территории, графически зафиксированной на Карте (схеме) историко-культурного (историко-архитектурного) опорного плана в районе улиц Чехова, Московская, Раскольников, Хлебникова, Коммунистическая, Академика Королева и Максаковой, располагается более 40 объектов культурного наследия. Данные объекты культурного наследия включены в историко-культурный опорный план (Графическая часть, Лист 1).

### **8.3.2. Сведения об исторически ценных градоформирующих объектах, информация по прочим объектам.**

На исследуемой территории в границах улиц Чехова, Академика Королева, Московская, Раскольников историко-культурным опорным планом определены следующие *исторически ценные градоформирующие объекты*: дома №№ 8,10, по ул. Чехова, дома №№ 9, 13, 21 по ул. Московская, дом № 16 по ул. Академика Королева.

#### Информация по прочим объектам

На исследуемой территории историко-культурным опорным планом определено:

- 14 рядовых (фоновых) объектов историко-градостроительной среды (дом № 4 по ул. Чехова; дом № 1/3 по ул. Московская / Раскольников; дома №№ 3, 11/13, 15 (два здания), 23 (пять зданий), 25, 27; по ул. Московская, дома №№ 18, 20 по ул. Академика Королева);
- 2 рядовых (фоновых) объекта историко-градостроительной среды, обладающих ценными деталями фасадного декора (дом № 3 по ул. Раскольников; дом № 21 по ул. Московская);
- 2 объекта исторической застройки, искаженных современными пристроями, переделками и отделочными материалами (дом № 4/1 по ул. Чехова / Раскольников; дом № 20/27 по ул. Академика Королева / Московская);
- 4 объекта современной застройки, нейтральных по объемно-пространственным характеристикам по отношению к сложившейся историко-градостроительной среде (дом № 10/1 по ул. Чехова; здание внутри домовладения № 3 по ул. Московская, дома №№ 9, 19 по ул. Московская);
- 2 объекта современной застройки, нейтральных по объемно-пространственным характеристикам по отношению к сложившейся историко-градостроительной среде, обладающих выраженными стилевыми признаками (дом № 17б по ул. Московская, здание внутри домовладения № 23 по ул. Московская);

– 1 объект современной застройки, диссонирующие по отношению к историко-градостроительной среде (дом № 18 по ул. Академика Королева).

Большую часть внутридомовых территорий домовладений на исследуемой территории занимают постройки хозяйственного назначения, являющиеся объектами, не обладающими историко-культурной и архитектурно-художественной ценностью.

### **8.3.3. Краткое описание исследуемого объекта культурного наследия**

Исследуемый объект культурного наследия «Церковь Казанской иконы, 1902-1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902 - 1907 гг., расположенный по адресу: Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»). Казанская церковь является ярким примером неорусского стиля в эклектике (почвенническое направление).

Здание представляет собой вытянутый по оси 3-В шестистолпный четверик с тремя восточными апсидами, западным притвором/трапезной и встроенной папертью (первый ярус колокольни). Основной четверик завершен восьмиоконным барабаном со шлемовидной золоченой главой, увенчанной яблоком и крестом. Высокая двухъярусная колокольня, (восстановлена в 1991 г., тип восьмерик на четверике), с арочными пролетами звонов, покрыта граненой шатровой крышей, декорированной крупными ложными окнами, увенчана малым барабаном с золоченой главкой-маковицей и крестом. По сторонам колокольни западный фасад здания фланкирован декоративными башенками, повторяющими композицию шатрового завершения. Центральная часть западного фасада выделена крупным ризалитом.

Фасады церкви прорезаны в двух ярусах оконными проемами различных типов и отличаются обилием декоративного убранства. Центральная часть северного и южного фасадов выделена пилястрами (украшены ступенчатыми нишами, раскрепованы горизонтальными членениями). Дверные проемы оформлены перспективными порталами со встроенными колоннами с кубическими капителями. Капители и базы колонн оформлены растительным накладным декором. Архивольт порталов килевидной формы, раскрепован, оформлен зубчатым поясом, украшен горельефом Спасителя.

Оконные проемы 1-ого яруса имеют циркульное завершение, оформлены наличником из узких пилястр, раскрепованных карнизами, увенчаны сандриками сложной формы. Окна 2-ого светового яруса имеют аналогичные наличники, увенчаны парными килевидными сандриками.

Горизонтальные членения фасадов поярусные, состоят из высокого цоколя, завершенного профилированного карнизом; широкого межярусного пояса (городчатый пояс, ряд треугольных профилированных ниш, ряд кронштейнов); широкого верхнего фриза (пояс из полуциркульных арок,

прямоугольных ниш-ширинок, дентикул) и венчающего, слабо выраженного карниза.

Цилиндрический световой барабан четверика декорирован зубчатыми карнизами, поясом полуциркульных арок, поясом килевидных обратных арок, поясом фигурных кронштейнов. Окна барабана имеют арочные завершения, помещены в портал с килевидным завершением, подчеркнуты раскрепованными декоративными лопатками. Барабан завершается шлемовидной главой, увенчанной яблоком и крестом.

Интерьеры (стены, своды, купол) храма украшают росписи (современные), а также деревянный иконостас современного исполнения.

Храм имеет сравнительно небольшую дворовую территорию, со стороны ул. Чехова ограниченную ажурной металлической оградой на кирпичном цоколе с воротами.

Историческое назначение объекта (культовое) благоприятно влияет на человека, формирует духовно-религиозную составляющую места, эстетически влияет на визуальное восприятие архитектурной среды.

#### **8.4. Результаты ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения**

Общий городской ландшафт исследуемой территории расположен на плоском рельефе правобережья реки Кутум, застройка которого некогда была преимущественно сформирована малоэтажными усадебными каменными и деревянными жилыми зданиями. Историко-архитектурная среда представлена большим количеством объектов культурного наследия и исторически ценных градоформирующих объектов, выполненных в духе эклектики.

Исследуемая территория находится на небольшом расстоянии от исторического центра Астрахани и застройка Закутумья также характеризуется архитектурным разнообразием. Исторический фронт застройки улицы Чехова хорошо сохранился, несмотря на высокий процент износа.

Исследуемый объект культурного наследия – «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»)) (далее также – Объект исследования) располагается в центральной части рассматриваемого квартала в границах ул. Чехова, Ак. Королева, Московская и Раскольниковых. Церковь незначительно отступает от линии застройки улицы Чехова. Храм интегрирован в существующую застройку планировочного района города и служит визуальной доминантой со всех сформированных визуальных осей. Церковь Казанской иконы активно участвует в формировании пространственно-видового каркаса Астрахани и

играет важную градостроительную роль архитектурной и высотной доминанты, воспринимаемой зрителем в условиях района.

### Особенности бассейна видимости Объекта

В исследовании<sup>1</sup>, проведенном в 2011 г., можно отметить, что церковь Казанской иконы располагается на границе **бассейна видимости** относительно системы архитектурно-градостроительных доминант Астрахани (см. Лист 3.1. Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа. Карта-схема трасс ландшафтно-видовых раскрытий). На схеме с фиксацией трасс ландшафтно-видовых раскрытий среди прочих следует выделить связь Объекта исследования с Соборной колокольней с Пречистенскими воротами Астраханского кремля, проходящей через Мост влюбленных. После пересечения моста, данная связь переходит в категорию трасс ландшафтно-видовых раскрытий, требующих раскрытия и благоустройства из-за препятствующего современного высотного здания № 1 по ул. Кирова, диссонирующего по высотным параметрам. В свою очередь, также утрачено направление трассы раскрытия, проходящее через Сапожниковский мост, которой препятствует здание № 27/21 по ул. Красная набережная / ул. Коммунистическая.

В остальном исследуемая Казанская церковь воспринимается зрителем со многих ракурсов на ближних и дальних расстояниях. Большинство точек восприятия имеют случайный характер в местах сохранения исторической застройки и понижения высотности современной. Линия непрерывного панорамного восприятия формируется при движении вдоль набережной р. Кутум (противоположной от рассматриваемой территории) и берет свое начало от дома № 27/21 по ул. Красная Набережная (т.ф. 111) вплоть до дома № 7 по ул. Красная Набережная (т.ф. 119).

### Видовая зона Объекта

**Видовая зона** Объекта исследования активнее всего формируется вдоль улицы Чехова. Восприятие Объекта исследования со стороны ул. Чехова происходит совместно с исторически ценным градоформирующим объектом домом № 10. Композиционная связь памятника с ценным объектом воспринимается при движении вдоль улицы с юга на север. Раскрытие памятника происходит преимущественно в отрезке улицы от Объекта исследования и до пересечения ул. Чехова с ул. Раскольниковой. Здесь находятся характерные ближние и дальние точки восприятия объекта культурного наследия (т.ф.1 – 3, 22, 32 – 34, 40 – 42). По данной улице проходит трасса

---

<sup>1</sup> Гричановский, Н. П. Градостроительная оценка возможностей застройки Астраханских каналов в сфере туризма / Н. П. Гричановский. – Текст: электронный // Научный потенциал регионов на службу модернизации / Астраханский инженерно-строительный институт. – Астрахань, 2011. – С. 7–12.

основного композиционного раскрытия исследуемого объекта культурного наследия. На участке улицы Чехова от Объекта исследования и до пересечения с ул. Академика Королева, церковь Казанской иконы скрыта обильным озеленением. В целом говоря о характере восприятия исторической застройки вдоль улицы, следует отметить, что фасады зданий, окружающих Объект исследования, частично или полностью закрыты озеленением — высокоствольными городскими уличными насаждениями. Наличие перед фасадами лиственных деревьев и кустарников существенно влияет на условия визуального восприятия объектов культурного наследия, но носит сезонный характер, а главное — защищает от палящего южного солнца здания и их обитателей.

Высотные и силуэтные характеристики существующей застройки исследуемого квартала наглядно проиллюстрированы в документации с помощью выполненной развёртки по ул. Чехова.

Исходя из проведенного автором проектной документации ландшафтно-визуального анализа, следует заключить, что на исследуемой территории определяются три основных типа зон влияния в отношении визуального восприятия объекта культурного наследия и исторической территории в целом.

Первый тип зоны (*видовая зона*) связан с формированием видовых направлений и раскрытий вдоль улицы Чехова, с которой просматривается Объект исследования и включает территорию, расположенную непосредственно рядом с памятником.

Участок квартала вблизи памятника, не относящийся к территориям объектов культурного наследия, расположенный вдоль улицы Чехова, определяется как *зона композиционно-видового влияния*: имеющиеся здесь исторически ценные градоформирующие объекты находятся в прямой композиционной связи с исследуемым объектом культурного наследия, и оказывают непосредственное влияние на визуальное восприятие памятника..

Третий тип зон (*зона композиционного влияния*) определяется внутриквартальными пространствами, выходящими также и на красные линии улиц, но имеющими ограниченные зоны восприятия, определяемые относительно незначительными прилегающими частями улиц. На рассматриваемой территории выделен один такой участок, примыкающий к утвержденным границам территорий объектов культурного наследия и к линиям застройки улиц Академика Королева и Московская. Данный участок застроен 1-3 этажными зданиями жилого назначения. Наличие ветхой застройки с высоким процентом износа предполагает возможное появление объектов нового строительства, может оказать негативное влияние на восприятие исторической территории и объектов культурного наследия (в том числе и исследуемого — как со стороны ул. Московская, так и со стороны улицы Академика Королева).

Описанные выше зоны и участки подразумевают разные градостроительные подходы по условиям сохранения историко-градостроительной среды.

#### **8.5. Обоснование предлагаемых проектом состава и границ зон охраны объекта культурного наследия, требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон.**

В ходе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))» была исследована прилегающая к нему территория квартала в границах улиц Чехова, Академика Королёва, Московская и Раскольникова.

Результатом историко-архивных исследований и натурного обследования рассматриваемого объекта культурного наследия стали историко-культурные (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорные планы, а также ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия с окружающей застройкой и ландшафтного окружения. Данные исследования позволили дать оценку застройке, окружающей рассматриваемый проектом объект культурного наследия, а также дать оценку сложившейся планировочной и пространственной структуре с точки зрения ее историко-культурной ценности.

Выявлено, что с точки зрения охранного зонирования исследуемая территория характеризуется следующим образом:

- рассматриваемая территория входит в границы достопримечательного места «Закутумье, XIX - нач. XX вв.»; улица Чехова входит в границы достопримечательного места «Казанская улица, XIX - начало XX вв.». Предметы охраны достопримечательных мест «Закутумье, XIX - нач. XX вв.» и «Казанская улица, XIX - начало XX вв.», а также требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам на их территории не установлены;
- обладает достаточно высокой степенью сохранности исторической планировочной структуры;
- исторические красные линии и линии застройки улиц Чехова, Академика Королёва, Московская и Раскольникова сохранились;
- историческая парцелляция домовладений сохранилась и хорошо прочитывается;

- в непосредственной близости от территории исследования присутствует большое количество иных объектов культурного наследия, а также исторически ценная градоформирующая застройка;
- обладает высокой степенью физического износа элементов исторического комплекса застройки и градостроительного окружения исследуемого памятника;
- в границах исследования утраченные объекты домовладения отсутствуют;
- в границах исследуемого объекта культурного наследия Церковь Казанской иконы в глубине прихрамовой территории расположено здание, которое историко-культурным опорным планом определено как объект современной застройки, нейтральные по объемно-пространственным характеристикам по отношению к сложившейся историко-градостроительной среде, обладающий выраженными стилевыми признаками;
- в границах проектирования зон охраны присутствуют исторически ценные градоформирующие объекты, такие как дома №№ 8, 10 по ул. Чехова, дома №№ 9, 13, 21 по ул. Московская;
- в границах проектирования зон охраны присутствуют иные объекты капитального строительства, а именно: 12 рядовых (фоновых) объектов историко-градостроительной среды (дома №№ 11/13, 15 (два здания), 23 (пять зданий), 25, 27; по ул. Московская, дома №№ 18, 20 по ул. Академика Королева); 2 рядовых (фоновых) объекта историко-градостроительной среды, обладающих ценными деталями фасадного декора (дом № 3 по ул. Раскольников; дом № 21 по ул. Московская); 1 объект исторической застройки, искаженный современными пристроями, переделками и отделочными материалами (дом № 20/27 по ул. Академика Королева / Московская); 3 объекта современной застройки, нейтральных по объемно-пространственным характеристикам по отношению к сложившейся историко-градостроительной среде (дом № 10/1 по ул. Чехова; дома №№ 9, 19 по ул. Московская); 2 объекта современной застройки, нейтральных по объемно-пространственным характеристикам по отношению к сложившейся историко-градостроительной среде, обладающих выраженными стилевыми признаками (дом № 176 по ул. Московская, здание внутри домовладения № 23 по ул. Московская); 1 объект современной застройки, диссонирующие по отношению к историко-градостроительной среде (дом № 18 по ул. Академика Королева);
- в непосредственной близости от Объекта исследования присутствует большое количество иных объектов культурного наследия, а также исторически ценной застройки;
- Объект исследования активно участвует в формировании пространственно-видового каркаса Астрахани и играет важную

градостроительную роль архитектурной и высотной доминанты, воспринимаемой зрителем на уровне района;

- церковь Казанской иконы располагается на границе бассейна видимости относительно системы архитектурно-градостроительных доминант Астрахани;

- сохранилась трасса ландшафтно-видового раскрытия Объекта исследования в направлениях мостов через р. Кутум (Мост влюбленных, Сапожниковский мост), здесь же между мостами располагается линия непрерывного панорамного восприятия формируется при движении вдоль набережной р. Кутум (противоположной от рассматриваемой территории);

- утрачена связь Объекта исследования с Соборной колокольной с Пречистенскими воротами и Кафедральным собором Успения Пресвятой Богородицы Астраханского кремля, проходящая через Мост влюбленных. Данная связь нуждается в раскрытии и благоустройстве;

- видовая зона Объекта исследования активнее всего формируется вдоль улицы Чехова. Восприятие Объекта исследования со стороны ул. Чехова происходит совместно с исторически ценным градоформирующим объектом домом № 10;

- раскрытие памятника происходит преимущественно в отрезке улицы от Объекта исследования и до пересечения ул. Чехова с ул. Раскольниковой;

- большинство точек восприятия с дальних расстояний имеют случайный характер в местах сохранения исторической застройки и понижения высотности современной;

- ситуативное наличие обильных зеленых насаждений (деревьев) по тротуарам улиц создает необходимые для южного климата благоприятные условия при передвижении по улицам и нахождению в помещениях зданий. Деревья частично нарушают восприятие Объекта исследования, закрывая его уличные фасады и создавая дополнительную тень.

Основываясь на том факте, что степень сохранности историко-градостроительной среды вокруг исследуемого памятника достаточно высокая, а планировочная структура сохранила свою первоначальную конфигурацию и параметры улицы Чехова, можно сделать вывод, что современная видовая зона Объекта исследования вдоль улицы Чехова не отличается от ее исторической, наблюдавшейся со второй половины XIX века.

Настоящим проектом предлагается установить зону охраны, примыкающую к западной, южной и восточной границам территории Объекта исследования «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», по ул. Чехова, 10 (Лит. «А»), и занимающую часть улицы Чехова и часть территории квартала в

границах улиц Чехова, Академика Королева, Московская и Раскольников. В непосредственной близости от Объекта исследования присутствует большое количество иных объектов культурного наследия, отдельные исторически ценные градоформирующие объекты и объекты, обладающие выраженными стилевыми признаками, что в совокупности формирует историко-градостроительную среду Объекта исследования. За счет утвержденных границ территорий иных объектов культурного наследия и их потенциальных зон охраны происходит обеспечение наиболее полного и качественного регулирования градостроительной деятельности на смежных участках с исследуемым объектом культурного наследия.

Таким образом, анализ историко-градостроительного и историко-культурного значения, визуального восприятия исследуемого объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»)), анализ степени сохранности историко-градостроительной среды вокруг него и общей градостроительной ситуации исторически, визуально и планировочно связанной с исследуемым памятником, а также правовой ситуации, дает основания для проектного предложения по установлению зон охраны данного объекта культурного наследия в составе:

- охранная зона объекта культурного наследия ОЗ;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ.

#### Характеристика охранной зоны ОЗ

Настоящим проектом зон охраны, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, предлагается установить **охранную зону (ОЗ)** объекта культурного наследия, включающую видовые зоны и зоны композиционно-видового влияния объекта культурного наследия, определяемые композиционно-видовыми связями, характерными точками наилучшего восприятия, бассейном видимости, а также сохранившуюся историко-градостроительную среду вблизи памятника. В пределах территории охранной зоны устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение историко-градостроительной среды объекта культурного наследия.

**Охранная зона (ОЗ)** включает в себя два регламентных участка: **ОЗ-1**, включающий в себя уличное пространство ул. Чехова и **ОЗ-2**, включающий в себя территории с исторической и современной застройкой по ул. Чехова.

**Охранная зона** объекта культурного наследия устанавливается с целью сохранения прилегающей к Объекту исследования исторической территории и

включает в себя следующий земельный участок, зарегистрированный в едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) под номером: 30:12:010026:399.

**Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань»** (Утверждены решением Городской Думы от 16.07.2020 № 69 с изменениями, внесенными решениями Городской Думы от 21.04.2022 № 25, от 22.09.2022 № 111; Постановление Министерства имущественных и градостроительных отношений Астраханской области от 19.12.2023 № 78 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69»), проектные границы охранной зоны объекта культурного наследия включают в себя территориальные зоны: жилая зона (зона малоэтажной смешанной жилой застройки (Ж-2)), жилая зона (зона многоэтажной жилой застройки (Ж-3)), общественно деловая зона (зона развития культурно-административных функций (Ц-2)).

Охранная зона объекта культурного наследия устанавливается с целью сохранения непосредственно прилегающей к нему историко-градостроительной среды, включающей уличное пространство и участки фронта застройки улицы Чехова, а также участки фронта застройки улиц Академика Королева и Московская.

Подпункт «а» пункта 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972, особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны, в том числе единой охранной зоны, устанавливаются с учетом следующего требования: запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды).

#### *Характеристика зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ*

Настоящим проектом зон охраны предлагается установить **зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)** объекта культурного наследия. Непосредственная визуальная, территориальная и функциональная связь данной внутриквартальной территории с объектом культурного наследия и сложившаяся градостроительная ситуация требуют

установления ограничений в отношении возможного размещения объектов нового капитального строительства и увеличения объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства в пределах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Устанавливаемая зона обеспечивает регулирование параметров возможного нового строительства, благоприятное формирование визуального фона восприятия Объекта исследования.

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)** включает в себя застроенную территорию вдоль ул. Московская и ул. Академика Королева.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия устанавливается с целью регулирования параметров объектов нового капитального строительства и реконструируемых объектов капитального строительства, включает в себя следующие земельные участки, зарегистрированные в едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) под номерами:

- № 30:12:010026:275 с видом разрешенного использования «для эксплуатации жилого дома»;
- № 30:12:010026:107 с видом разрешенного использования «для эксплуатации индивидуального жилого дома»;
- № 30:12:010026:274 с видом разрешенного использования «для эксплуатации жилого дома»;
- № 30:12:010026:128 с видом разрешенного использования «для эксплуатации жилого дома (литер А)»;
- № 30:12:010026:129 с видом разрешенного использования «для эксплуатации жилого дома (литер А)»;
- № 30:12:010026:271 с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуальных жилых домов)»;
- № 30:12:010026:17 с видом разрешенного использования «Эксплуатация жилых домов и хозяйств. построек»;
- № 30:12:010026:25 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации ТП № 243»;
- № 30:12:010026:132 с видом разрешенного использования «для эксплуатации жилого дома»;
- № 30:12:010026:16 с видом разрешенного использования «Частное домовладение в долях»;
- № 30:12:010026:119 с видом разрешенного использования «для эксплуатации индивидуального жилого дома»;

- № 30:12:010026:121 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации гаража (литер У бокс 1)»;
- № 30:12:010026:114 с видом разрешенного использования «для эксплуатации индивидуального жилого дома»;
- № 30:12:010026:124 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации индивидуального жилого дома»;
- № 30:12:010026:10 с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства (размещение индивидуального жилого дома)»;
- № 30:12:010026:403 с видом разрешенного использования «Религиозное использование»;
- № 30:12:010026:120 с видом разрешенного использования «для эксплуатации индивидуального жилого дома»;
- № 30:12:010026:123 с видом разрешенного использования «Для эксплуатации многоквартирного дома»;
- № 30:12:010026:268 с видом разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка (для эксплуатации многоквартирного дома)».

**Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020** (Распоряжение администрации МО «Городской округ город Астрахань» от 07.02.2023 №124-р «О внесении изменений в решение Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 16.07.2020 № 69 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань»)), проектные границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия включают в себя следующие территориальные зоны:

1. жилая зона (зона малоэтажной смешанной жилой застройки (Ж-2)), где:
  - «для объектов нежилого назначения предельное количество этажей – не более 4 этажей, высота зданий: до верха плоской кровли – не более 21 м; до конька скатной кровли – не более 23,5 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения»;
  - «для объектов жилого назначения предельное количество этажей – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена»;
  - «для объектов индивидуального жилищного строительства и объектов блокированной жилой застройки высота зданий: для всех основных строений – не более трех надземных этажей и высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 12 м; до конька скатной кровли – не более 15 м; для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не

более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м; как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения»;

2. жилая зона (зона многоэтажной жилой застройки (Ж-3), где:

– «для объектов нежилого назначения предельная высота объектов нежилого назначения – 30 м от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт). Предельное количество этажей – 10 этажей»;

– «для объектов жилого назначения предельное количество этажей – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена»;

3. общественно деловая зона (зона развития культурно-административных функций (Ц-2), где:

– «для объектов нежилого назначения предельная высота – 30 м от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши, парапета, ограждения или до наивысшей точки конька скатной крыши без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт). Предельное количество этажей – 10 этажей»;

– «для многоквартирной застройки предельное количество этажей – до 30 этажей, предельная высота объектов капитального строительства не установлена»;

– «для подзоны Ц-2-1 предельная высота зданий для уличного фронта: до карниза – 12 м, до конька крыши – 15 м, не выше примыкающих исторических зданий; высота зданий для внутриквартальной застройки – не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом».

Установленные данным документом градостроительные регламенты подлежат корректировке и уточнению в пределах границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (после их утверждения).

В границах зоны ЗРЗ допускается возможность размещения объектов нового строительства с предельно допустимой (разрешенной) высотой не более 15 м и реконструкция существующих объектов капитального строительства в пределах существующих габаритов, при условии установления особых требований к градостроительным регламентам, предусматривающим ограничения по масштабу, стилистике, высотности, строительным материалам и колористическим решениям, отвечающим характеристикам историко-градостроительной среды.

Параметры установлены на основании проведенного ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки, ландшафтного окружения и сложившейся историко-градостроительной среды. В ближайших кварталах от Объектов исследования

расположены другие объекты культурного наследия, исторически ценные градоформирующие объекты и рядовые объекты историко-градостроительной среды. Вместе они создают необходимую историко-градостроительную среду для современного существования и формирования условий восприятия Объектов исследования.

## **9. Характеристика и состав научно-проектной документации**

Представленная на экспертизу документация состоит из трех разделов.

РАЗДЕЛ 1. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ включает в себя исходные данные и предварительные исследования, касающиеся объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»)) и сопряженной с ним территории (в том числе — материалы нормативно-правового и информационного характера, актуальная градостроительная документация), а именно:

### ***Исходно-разрешительная документация***

Техническое задание (Приложение к Договору № 11-2024\_ПЗО от 16 мая 2024 г.;

Нормативная правовая и иная документация по объекту культурного наследия:

- Копии нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану (фрагменты);
- Копия приказа МК РФ от 14 марта 2016 г. № 34626-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Копия Постановления Министерства культуры и туризма Астраханской области от 05.07.2016 г. № 19-П (Приложения № 33, № 52) об установлении границ территорий объекта культурного наследия (фрагмент);
- Копия охранного обязательства собственника или иного законного владельца, Распоряжение Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 16 июня 2020 № 103-р «Об утверждении охранного обязательства»;
- Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская

область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»)), утвержденный приказом Министерства культуры РФ от 2 июля 2015 г. №1906;

- Копия материалов о техническом состоянии объекта культурного наследия с приложениями материалов БТИ;
- Копии нормативных правовых актов о достопримечательных местах (фрагменты).

### ***Предварительные исследования***

План (графическая схема) места расположения объекта культурного наследия;

Учетные сведения по исследуемому объекту культурного наследия;

Схема землепользования по исследуемой территории (данные публичной кадастровой карты по состоянию на 2024 год);

Сведения документов территориального планирования и их классификации на исследуемой территории с приложением карт и схем;

Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий с приложением карт и схем градостроительного зонирования;

Сведения о материалах ранее разработанной научно-исследовательской и проектной документации по исследуемому объекту культурного наследия.

**РАЗДЕЛ 2. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)** содержит подразделы, в которых представлены текстовая часть с выводами по каждому подразделу и графическая часть. Также раздел содержит обоснование проектных решений по установлению зон охраны объекта культурного наследия, «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»)), требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон.

### ***Историко-архивные и библиографические исследования.***

#### ***Текстовая часть***

- Историческая справка по г. Астрахань с приложением библиографического списка.
- Историческая справка по исследуемому объекту культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»)) и сопряженной с ним территории.  
Приложение: Копии исторических карт и планов, фрагментов планов различных периодов (до середины XX века и позже), материалов БТИ.

- Историко-архитектурные исследования по территории, сопряженной с объектами культурного наследия, в том числе:

Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия и объектах, обладающих признаками объектов культурного наследия.

Сведения об исторически ценных градоформирующих объектах, диссонирующих объектах, информация по прочим объектам.

Сведения об установленных границах территорий объектов культурного наследия.

#### Графическая часть:

- Карта (схема) историко-культурного (историко-архитектурного) опорного плана.
- Графические материалы анализа формирования планировочной структуры г. Астрахань в районе исследуемой территории.
- Карта (схема) историко-культурного (историко-градостроительного) опорного плана.

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

##### Текстовая часть

Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения

##### Графическая часть:

- Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа.
- Развертки по улицам – основным композиционным осям.

#### ***Фотофиксация:***

- Карта (схема) фотофиксации

Фотофиксация основных видовых точек на исследуемые объекты культурного наследия и прилегающую территорию.

#### ***Обоснование предлагаемых проектом состава и границ зон охраны объекта культурного наследия***

- Предложения по установлению зон охраны объекта культурного наследия, требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон. Обоснование проектных решений.
- Предложение по установлению границ территории выявленного объекта культурного наследия «Усадьба городская, 2-я пол. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. Московская, 17 (Лит. «А», «а») по границам соседних домовладений, а именно земельных участков с кадастровыми номерами: 30:12:010026:124; 30:12:010026:400; 30:12:010026:10.

### РАЗДЕЛ 3. ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ)

#### Графическая часть:

– Основной чертеж: Карта (схема) границ зоны охраны объекта культурного наследия;

#### Текстовая часть:

– Описание границ проектируемой охранной зоны (ОЗ) культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))»;

– Описание границ проектируемой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))»;

– Проект режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия;

– Проект режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия.

РАЗДЕЛ 4. КОМПЛЕКТ ДЛЯ ПЕРЕДАЧИ СВЕДЕНИЙ О ЗОНАХ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ (КАДАСТРОВУЮ ПАЛАТУ), содержащий схемы, текстовые описания границ и таблицы поворотных точек границ зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что состав и объем исходно-разрешительных, исследовательских и проектных материалов может быть признан достаточным. Представленная на экспертизу проектная документация содержит необходимую информацию о принятых проектных решениях. Проект в целом отвечает поставленным задачам, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом границ зон охраны, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зоны охраны объекта культурного наследия «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))».

**10.Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы**

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).
2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N190-ФЗ (в действующей редакции).
3. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в действующей редакции).
4. Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (в действующей редакции).
5. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».
6. ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».
7. Закон Астраханской области от 30 декабря 2005 года N 94/2005-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Астраханской области».
8. Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года. (Решение Городской Думы муниципального образования «Городской округ город Астрахань» от 30.05.2023 № 51 «О внесении изменений в Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 № 82»).
9. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные Решением Городской Думы от 16.07.2020 № 69 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань») (в ред. Решения Городской Думы от муниципального образования «Городской округ город Астрахань» от 30.05.2023 № 51).
10. Решение исполнительного комитета Астраханского областного Совета народных депутатов от 01.04.59 № 204 «О ходе выполнения

Постановления Совета Министров РСФСР от 29 июня 1957 года № 781 «Об улучшении дела охраны и реставрации памятников культуры в РСФСР»»

11. Решение исполнительного комитета Астраханского областного Совета народных депутатов от 05.07.80 № 406 «О принятии памятников под охрану государства и утверждении проекта «Зон охраны»»

12. Решение исполнительного комитета Астраханского областного Совета народных депутатов от 22.08.90 № 484 «О принятии памятников архитектуры под охрану государства»

13. Постановление Главы администрации Астраханской области от 21.11.1992 № 263 «О присвоении зданиям города Астрахани «Памятник истории и архитектуры местного (областного) значения»»

14. Постановление Главы администрации Астраханской области от 15.06.1993 № 90 «О присвоении объектам, представляющим историческую и культурную ценности, статуса «Памятник истории и архитектуры местного (областного значения)»»

15. Постановление Главы администрации Астраханской области от 27.12.93 № 230 «О принятии на охрану государства объектов, представляющих историческую и культурную ценность» (с изменениями от 25 января 1999 г., 29 ноября 2005 г., 17 июля 2007 г.)

16. Указ Президента РФ от 20.02.95 № 176 «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения»

17. Постановление Главы администрации Астраханской области от 27.10.1997 № 437 «О перечне памятников истории и культуры, расположенных на территории Астраханской области»

18. Постановление Главы администрации Астраханской области от 25.01.99 № 17 «О внесении изменений и дополнений в приложения к постановлениям Главы администрации области от 27.12.1993 г. № 230, от 11.04.1994 г. № 113, от 13.05.1996 г. № 143»

19. Постановление Главы администрации Астраханской области от 28.09.99 № 343 «О внесении изменений в постановление Главы администрации области № 230 от 27.12.93»

20. Постановление Главы администрации Астраханской области от 04.05.2001 № 240 «Об уточнении государственного списка памятников истории и культуры местного значения»

21. Постановление Думы Астраханской области от 31.05.2011 № 220/4 «О включении объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации как объектов культурного наследия регионального значения)»

22. Постановление Думы Астраханской области от 27.09.2012 № 522/9 «О включении объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации как объектов культурного наследия регионального значения»

23. Постановление Министерства культуры и туризма Астраханской области от 5 июля 2016 № 19-п «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани»

24. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 14 марта 2016 г. № 34626-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

25. Постановление Министерства культуры и туризма Астраханской области от 05.07.2016 г. № 19-П (Приложения № 33, № 52) об установлении границ территорий объекта культурного наследия;

26. Охранное обязательство собственника или иного законного владельца, Распоряжение Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 16 июня 2020 № 103-р «Об утверждении охранного обязательства»;

27. Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»)), утвержденный приказом Министерства культуры РФ от 2 июля 2015 г. №1906;

28. Письмо Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 03.11.2023 г. № 302-01-11/3879.

29. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» – М., Росреставрация, 1990.

30. Материалы и документы, представленные заявителем (заказчиком).

## **11. Обоснования вывода экспертизы**

### **11.1. Соответствие экспертируемой работы требованиям нормативных правовых актов**

В соответствии с пунктом 4 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации зоны охраны объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации являются зонами с особыми условиями использования территорий.

Согласно части 1 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Частью 2 статьи 34 Федерального закона № 73-ФЗ даны определения зон охраны объекта культурного наследия:

охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;

зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

В соответствии с пунктом 5 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (далее – Положение о зонах охраны) научно-проектная документация «Проект зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»)), подлежащая экспертизе, разработана на основании решения

Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области (письмо от 03.11.2023 г. № 302-01-11/3879).

Рассматриваемым проектом предложено установить зону охраны указанного объекта культурного наследия в следующем составе:

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

Проектом не назначаются зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия в связи с отсутствием в границах проектирования естественной природной среды, подлежащей охране.

В соответствии с Положением о зонах охраны проект зон охраны объекта культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую, в том числе проекты режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон (пункт 6 Положения о зонах охраны).

Положением о зонах охраны установлены требования к режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам для каждого из видов устанавливаемых зон охраны (пункты 9, 10, 11 указанного Положения).

Указанные нормы и требования положены в основу рассматриваемого проекта. Предлагаемые проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемой зоны охраны объекта культурного наследия соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Терминология и структура научно-проектной документации соответствует ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

### **11. 2. Научная обоснованность предлагаемых проектных решений**

В соответствии с Положением о зонах охраны разработка проектов зон охраны объектов культурного наследия осуществляется на основе необходимых историко-культурных исследований, данных государственного кадастра недвижимости и материалов по обоснованию проектов зон охраны объектов культурного наследия. Состав и содержание материалов по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия определяются на основании историко-культурных исследований.

Пунктом 4 Положения о зонах охраны охарактеризованы материалы историко-культурных исследований, формирующиеся на основании историко-культурного опорного плана населенного пункта или его фрагмента, сведений

об объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия, материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения и иные материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны объектов культурного наследия.

В рассматриваемой научно-проектной документации в соответствии с Положением о зонах охраны содержатся необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию проекта.

Авторами проекта собраны исходные данные (копии нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительных документов и др., касающихся исследуемой территории и расположенных на ней объектах культурного наследия), проведен анализ документации территориального планирования рассматриваемой территории с использованием данных государственного кадастра недвижимости.

Материалы по обоснованию состава и границ зоны охраны объектов культурного наследия включают в себя: материалы историко-архивных и библиографических изысканий, в том числе исторические сведения по исследуемому объекту культурного наследия; историко-культурную характеристику объектов культурного наследия, расположенных в непосредственной близости от него, на сопряженной с ним территории; а также ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объектов культурного наследия и окружающей среды.

Границы историко-культурных исследований были определены на основании характеристики объекта исследования и особенностей сложившейся градостроительной ситуации. Исследования выполнены для получения данных о характере взаимодействия видовых раскрытий памятника как с локальной средой ул. Чехова, так и с пространственной средой квартала, ограниченного улицами Чехова-Академика Королева-Московской-Раскольниковой, а также с градостроительной средой района Закутумья. В ходе детального анализа были выявлены общие видовые зоны памятника, зоны его композиционного влияния, определена художественная ценность и соподчиненность видов. В состав материалов натурных исследований входит фотофиксация объектов культурного наследия с основных видовых точек, а также объектов архитектурно-градостроительной среды.

Авторами проекта проведены историко-градостроительные исследования с целью получения сведений об этапах формирования и развития рассматриваемой территории города Астрахани для определения историко-

культурной ценности объекта культурного наследия в структуре исторической застройки, выявления градостроительных характеристик определяющих значимость и композиционную роль объекта культурного наследия в городской застройке; выявление элементов градостроительной деятельности, оказавших влияние на видоизменение исторического средового аспекта; выявление утраченных участков планировки и застройки, исторически взаимосвязанных с объектами культурного наследия.

Также авторами проекта осуществлен морфологический, стилистический и типологический анализ историко-культурной среды в границах исследования.

Результатом исторических исследований и натурного обследования территории стали материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия и историко-культурный опорный план, которые позволили дать оценку застройке и планировочной структуре территории исследования с точки зрения историко-культурной ценности.

Историко-культурный опорный план содержит сведения об объектах культурного наследия, объектах историко-градостроительной среды, исторических градостроительных направлениях, озелененных территориях и др. сведения. На историко-культурном опорном плане, кроме оценки зданий с точки зрения их историко-культурной и историко-градостроительной ценности, выполнена дифференциация объектов историко-градостроительной среды по времени постройки, что дает наглядную хронологическую картину структуры застройки. Обозначены мемориальные объекты, элементы благоустройства и озеленения.

На основе историко-культурных исследований объекта культурного наследия и сопряженной с ним территории, ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия и окружающей застройки, при учете существующей градостроительной ситуации, современного землепользования и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования предлагаемых проектом типа и границ **охранной зоны (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)** рассматриваемого объекта культурного наследия.

При определении границ, режимов использования земельного участка и требований к градостроительным регламентам охранной зоны (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия были учтены: действующие на момент проектирования нормативные правовые акты по установлению границ территорий исследуемых памятников; особенности сложившейся структуры землепользования и современной градостроительной ситуации; градостроительная роль и

местоположение исследуемого объекта культурного наследия в структуре городского пространства.

Работы по координатной привязке границ охранной зоны (ОЗ) исследуемого объекта культурного наследия произведены геодезистами субподрядной специализированной организации ООО «Механика» (лицензия на осуществление геодезической и картографической деятельности от 06.10.2021 № И-046-003015118674-0556) двумя методами: геодезическим (методом триангуляции) и методом спутниковых геодезических определений. Два метода комбинировались в целях минимизации погрешностей, возможных ввиду высокой степени озеленения территории.

### **11. 3. Обеспечение сохранности объектов культурного наследия в их историко-градостроительной среде**

В ходе историко-культурных исследований, сравнительного анализа исторических данных рассматриваемой территории и анализа современной градостроительной ситуации, современного землепользования, а также в результате проведенного ландшафтно-визуального анализа, авторами дана характеристика рассматриваемого объекта культурного наследия в контексте определения состава и границ зоны охраны, назначения режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон. Выявлено, что данную территорию с позиций градостроительства и охраны объектов культурного наследия можно охарактеризовать следующим образом:

- территория исследования и границы запроектированной зоны охраны объекта культурного наследия определены с учётом видовых зон и зон композиционного влияния, выявленных ландшафтно-визуальным анализом;
- при назначении границ зоны охраны учтено также следующее: с западной, северной и южной сторон от исследуемого объекта культурного наследия (по улице Чехова) имеются близко расположенные иные объекты культурного наследия, для которых разработаны проекты зон охраны;
- степень сохранности градостроительной исторической планировочной структуры (исторические красные линии и линии застройки улиц, парцелляция) в границах исследования определяется наличием объектов культурного наследия и исторически ценных градоформирующих объектов.
- вышеупомянутые «иные объекты культурного наследия» вместе с исторически ценными градоформирующими и рядовыми объектами историко-градостроительной среды создают необходимое

- градостроительное окружение для современного существования и формирования условий восприятия объектов исследования;
- наличие обильных зеленых насаждений (деревьев) по тротуарам улиц создает необходимые для южного климата благоприятные условия при передвижении по улицам и нахождению в помещениях зданий. Однако деревья частично нарушают восприятие объекта исследования, закрывая его главный уличный фасад и создавая дополнительную тень.

Проведённый авторами экспертируемого проекта анализ правовой ситуации и степени сохранности историко-градостроительной среды исследуемого объекта культурного наследия, дает основания для проектного предложения по установлению зоны охраны данного объекта культурного наследия. Состав и границы её определены с учётом наличия плотной застройки зданиями, имеющими статус объектов культурного наследия и частично - современными зданиями, включенными в застройку квартала в границах ул. Чехова-Академика Королева-Московской.

Зона охраны исследуемого объекта культурного наследия запроектирована в составе:

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

При установлении границ ОЗ и ЗРЗ авторами проекта были учтены: утвержденные границы территорий исследуемых объектов культурного наследия; существующие градостроительные рубежи и запроектированные границы зон охраны иных объектов культурного наследия; границы современного землепользования.

Экспертируемым проектом зон охраны, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, предлагается установить охранную зону (ОЗ) и зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия, включающую видовые зоны объекта культурного наследия, определяемые композиционно-видовыми связями, характерными точками наилучшего восприятия. В пределах территории охранной зоны устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды).

Требования режимов использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной

зоны (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), изложены в приложении 2 к настоящему акту.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный авторами проекта анализ историко-культурного значения и визуального восприятия исследуемых объектов культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с данным объектом, дал необходимые основания для проектных предложений по установлению зоны охраны объектов культурного наследия, а именно: охранный зоны (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

Экспертная комиссия соглашается с выводами авторов проекта и подтверждает обоснованность предлагаемых проектом состава зоны охраны объекта культурного наследия, границ и режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам, устанавливаемых для охранный зоны объекта культурного наследия.

Детально проанализировав все пункты предлагаемых проектом режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зоны охраны исследуемого объекта культурного наследия (охранной зоны ОЗ, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ), экспертная комиссия отмечает, что она соответствует требованиям действующего законодательства об объектах культурного наследия. Предлагаемые проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам направлены на обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории и на сохранение и градостроительной роли в пространственной структуре улиц Чехова, Академика Королева, Московская, Раскольников.

## **12. Вывод экспертизы:**

Научно-проектная документация «Проект зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны объектов культурного наследия и особых режимов использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объектов культурного наследия (**ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ**).

Подписи экспертов:  
**Председатель экспертной  
 комиссии**

**М. И. Мильчик**

**Ответственный секретарь  
 экспертной комиссии**

**И.Б. Голубева**

**Член экспертной комиссии**

**Е.М. Зубова**

Дата подписания: 11 ноября 2024 г.

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

### **Перечень приложений**

**к акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения ««Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))»**

**Приложение 1.** Карта (схема) границ территории зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»)).

**Приложение 2.** Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?),

худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»)).

### **Приложение 3.**

1. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы;

2. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы;

### **Приложение 1**

к акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))»

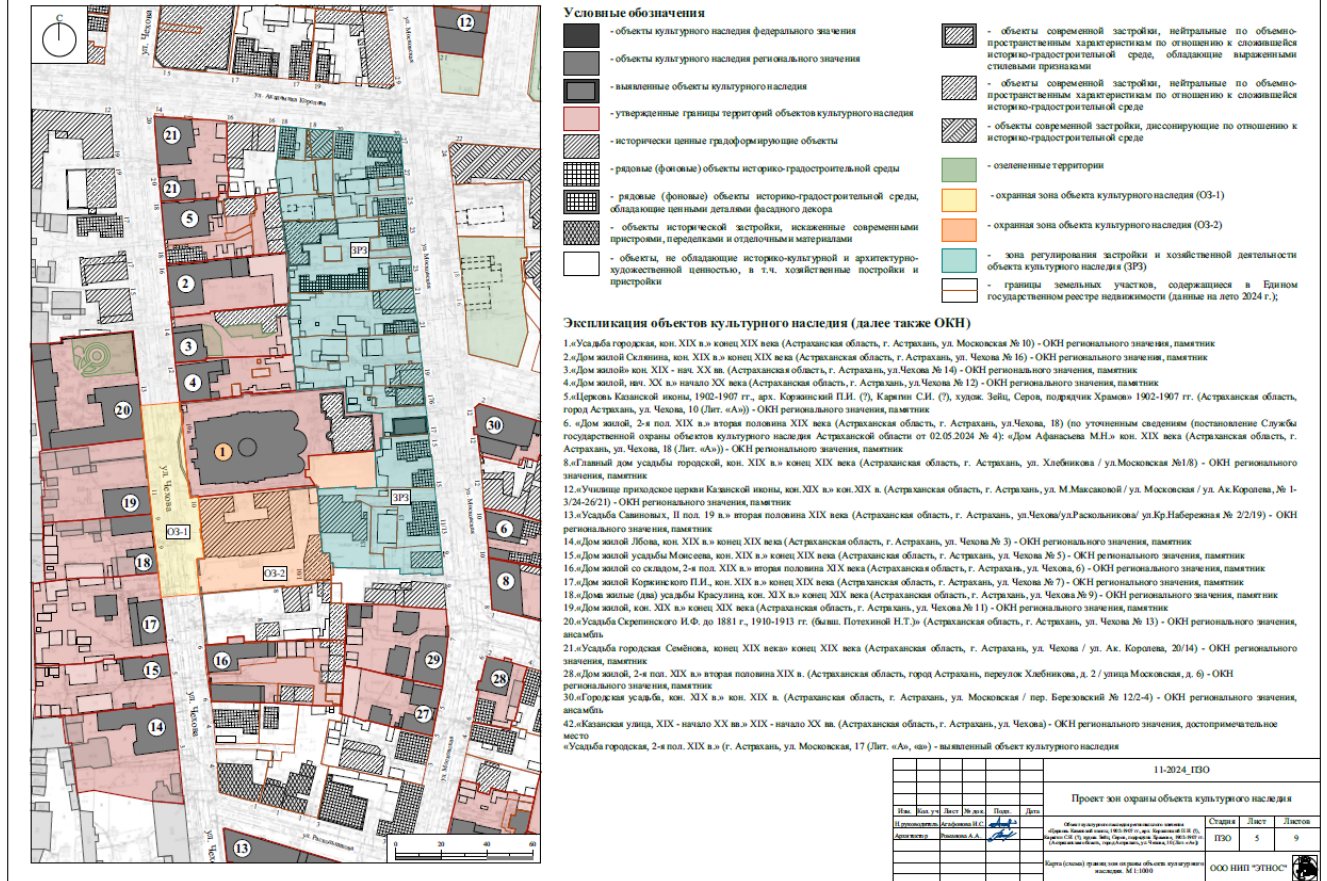
### **Карта (схема)**

#### **границ территории зон охраны**

#### **объекта культурного наследия регионального значения**

**«Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))»**

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия. М 1:1000



## Приложение 2

к акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))»

**Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))**

## **I. Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ-1**

### **1. Разрешается:**

1.1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды);

1.2) прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных поверхностей; демонтаж существующих наземных и надземных коммуникаций с их перекладкой под землю;

1.3) сохранение и организация проездов, проходов, временных автопарковок, необходимых для обеспечения функционирования территории и объекта культурного наследия;

1.4) сохранение планировочной структуры улиц; сохранение и поддержание системы линейных посадок высокоствольной растительности вдоль проезжих частей улиц;

1.5) установка кондиционеров, антенн и иного технического оборудования на дворовых и боковых фасадах зданий, не просматриваемых с территорий общего пользования (улиц, проездов);

#### **1.6) благоустройство территории:**

а) размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн и т.п.), установка отдельно стоящего осветительного оборудования в соответствии с характеристиками историко-архитектурной среды;

б) устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

в) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники); установка систем автоматического полива зеленых насаждений;

г) установка произведений монументально-декоративного искусства: мемориальных знаков, скульптуры, иных малых архитектурно-художественных форм, соответствующих масштабу и архитектурно-планировочному решению территории, не препятствующих восприятию объекта культурного наследия;

д) применение при изготовлении элементов благоустройства и малых архитектурных форм традиционных материалов (камень, дерево, кирпич, металл);

- е) устройство, ремонт, реконструкция ограждений: просматриваемых (визуально проницаемых) металлических, высотой не более 0,8 м;
- ж) ремонт, реконструкция тротуаров, проездов, проходов — без превышения существующих отметок вертикальной планировки;

1.7) установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

- а) рекламных конструкций, информационных указателей, надписей и обозначений, не загораживающих архитектурные и декоративные детали фасадов, с площадью информационного поля в пределах 1,0 кв. м;
- б) строительной сетки с информацией об объекте ремонта, реставрации, реконструкции;
- в) элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, с учетом их демонтажа по окончании проведения события, мероприятия;

1.8) осуществление деятельности по популяризации объектов культурного наследия, в том числе деятельности, направленной на развитие культурно-познавательного туризма.

## **2. Запрещается:**

2.1) строительство объектов капитального строительства;

2.2) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе проведение работ, создающих угрозу экологической и пожарной безопасности, ведущих к нарушению гидрологического режима территории, оказывающих динамическое воздействие на грунты оснований и фундаменты объекта культурного наследия;

2.3) строительство (прокладка) инженерных коммуникаций наземным, надземным способами и по фасадам зданий; размещение наземных устройств и сооружений инженерно-технического обеспечения: базовых станций сотовой связи, телевизионных и радиоантенн, вышек сотовой связи;

2.4) организация автостоянок и автопарковок, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1.3 настоящих режимов;

2.5) установка глухих ограждений, за исключением временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ; использование ярких и контрастирующих цветовых решений ограждений;

2.6) размещение рекламных и информационных конструкций, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1.7 настоящих режимов.

2.7) установка кондиционеров, антенн и иного технического оборудования на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды);

2.8) установка объектов инженерной инфраструктуры: газораспределительных пунктов контейнерного и шкафного типов, трансформаторных подстанций различных типов, кабельных распределительных шкафов, в местах, просматриваемых с территорий общего пользования.

## **II. Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ-2**

### **3. Разрешается:**

3.1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объект культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды);

3.2) сохранение, капитальный ремонт и реконструкция исторически ценного градоформирующего объекта, расположенного по адресу: ул. Чехова, 10 – при соблюдении следующих требований и ограничений:

- а) сохранение и восстановление исторического объёмно-пространственного решения — высотных параметров и формы крыши объекта;
- б) сохранение исторического облика уличных и торцовых фасадов — структуры и пропорций расположения оконных и дверных проемов, форм и размеров архитектурных деталей, подлинных элементов фасадного декора;
- в) сохранение и восстановление исторической системы отделки, цветового решения и системы покраски фасадов и кровли; использование традиционных отделочных и кровельных материалов;

3.3) ремонт, реконструкция объектов капитального строительства, не относящихся к исторически ценным градоформирующим объектам, в том числе объектов современной застройки, диссонирующих по отношению к историко-градостроительной среде, и нейтральных, а также некапитальных строений — при соблюдении следующих требований и ограничений:

- а) без увеличения существующих параметров в плане и по высоте;
- б) цветовое решение фасадов и кровельных покрытий – нейтрального характера, в теплой цветовой гамме приглушенных тонов;

3.4) демонтаж объектов капитального строительства, не относящихся к исторически ценным градоформирующим объектам, и их частей, а также некапитальных строений — с целью регенерации историко-градостроительной среды объектов культурного наследия;

3.5) прокладка инженерных коммуникаций подземным способом; ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных поверхностей;

3.6) сохранение и организация проездов, проходов, временных автопарковок, необходимых для обеспечения функционирования объектов капитального строительства;

3.7) установка кондиционеров, антенн и иного технического оборудования на дворовых и боковых фасадах зданий, не просматриваемых с территорий общего пользования (улиц, проездов);

3.8) благоустройство территории:

а) размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн и т.п.), установка отдельно стоящего осветительного оборудования в соответствии с характеристиками историко-архитектурной среды;

б) устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

в) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники); установка систем автоматического полива зеленых насаждений;

г) установка произведений монументально-декоративного искусства: мемориальных знаков, скульптуры, иных малых архитектурно-художественных форм, соответствующих масштабу и архитектурно-планировочному решению территории, не препятствующих восприятию объекта культурного наследия;

д) применение при изготовлении элементов благоустройства и малых архитектурных форм традиционных материалов (камень, дерево, кирпич, металл);

е) устройство просматриваемых и комбинированных ограждений, высотой не более 2 м, с использованием исторических приемов их заполнения (кирпич, штукатурка с окраской, металл);

ж) ремонт, реконструкция тротуаров, проездов, проходов — без превышения существующих отметок вертикальной планировки;

3.9) установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

- а) рекламных конструкций, информационных указателей, надписей и обозначений, не загораживающих архитектурные и декоративные детали фасадов, с площадью информационного поля в пределах 1,0 кв. м; высота в пределах 2,0 м от существующих отметок земли;
- б) строительной сетки с информацией об объекте ремонта, реконструкции;
- в) элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, с учетом их демонтажа по окончании проведения события, мероприятия;

3.10) осуществление деятельности по популяризации объекта культурного наследия, в том числе деятельности, направленной на развитие культурно-познавательного туризма.

#### **4. Запрещается:**

4.1) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды);

4.2) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе проведение работ, создающих угрозу экологической и пожарной безопасности, ведущих к нарушению гидрологического режима территории, оказывающих динамическое воздействие на грунты оснований и фундаменты объекта культурного наследия;

4.3) строительство (прокладка) инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) наземным, надземным способами и по фасадам зданий; размещение наземных устройств и сооружений инженерно-технического обеспечения: базовых станций сотовой связи, телевизионных и радиоантенн, вышек сотовой связи;

4.4) организация автостоянок и автопарковок, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.6 настоящих режимов;

4.5) установка глухих ограждений, за исключением временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ; использование ярких и контрастирующих цветовых решений ограждений;

4.6) размещение рекламных и информационных конструкций, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3.8 настоящих режимов;

4.7) фрагментарная отделка фасадов, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды, площади); применение нетрадиционных материалов отделки фасадов (сайдинг, пластик и т. п.); применение в цветовом решении фасадов и кровель объектов капитального и некапитального строительства ярких цветов, блестящих материалов.

4.8) установка кондиционеров, антенн и иного технического оборудования на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды);

4.9) установка объектов инженерной инфраструктуры: газораспределительных пунктов контейнерного и шкафного типов, трансформаторных подстанций различных типов, кабельных распределительных шкафов, в местах, просматриваемых с территорий общего пользования.

**5.** Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах охранной зоны объекта культурного наследия, устанавливаются Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» с учетом настоящих требований.

### **III. Требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия.**

В границах охранной зоны выделено два регламентных участка с устанавливаемым режимом использования земель ОЗ, на которых устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам:

#### **1. Участок ОЗ-1**

В соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации (часть 4 статьи 36. Градостроительный регламент) действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования.

#### **2. Участок ОЗ-2**

2.1. сохранение, капитальный ремонт и реконструкция исторически ценного градоформирующего объекта, расположенного по адресу: ул. Чехова, 10 – при соблюдении следующих требований и ограничений:

а) сохранение и восстановление исторического объёмно-пространственного решения — высотных параметров и формы крыши объекта;

б) сохранение исторического облика уличных и торцовых фасадов — структуры и пропорций расположения оконных и дверных проемов, форм и размеров архитектурных деталей, подлинных элементов фасадного декора;

в) сохранение и восстановление исторической системы отделки, цветового решения и системы покраски фасадов и кровли; использование традиционных отделочных и кровельных материалов;

2.2. ремонт, реконструкция объектов капитального строительства, не относящихся к исторически ценным градоформирующим объектам, в том числе объектов современной застройки, диссонирующих по отношению к историко-градостроительной среде, и нейтральных, а также некапитальных строений — при соблюдении следующих требований и ограничений:

а) без увеличения существующих параметров в плане и по высоте;

б) цветовое решение фасадов и кровельных покрытий — нейтрального характера, в теплой цветовой гамме приглушенных тонов;

2.3. Кронирование существующих и вновь высаживаемых деревьев с целью недопущения сокращения зоны видимости объекта культурного наследия.

#### **IV. Режим использования земель и земельных участков в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ).**

##### **1. Разрешается:**

1.1) проведение земляных, строительных, хозяйственных и иных работ, не ухудшающих условий сохранности и восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

1.2) строительство, ремонт, реконструкция объектов капитального строительства, а также их частей при соблюдении следующих требований и ограничений:

а) предельная разрешенная высота объектов нового капитального строительства от средней существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов строений — 15 метров;

б) ремонт, реконструкция объектов капитального строительства в пределах существующих высотных параметров;

б) форма крыш — скатная (двухскатная, вальмовая) или плоская, для хозяйственных построек и гаражей допускается односкатная форма крыши;

в) цветовое решение фасадов и кровельных покрытий — нейтральное;

г) материалы отделки фасадов – традиционные (кирпич, штукатурка с покраской) или имитирующие их;

1.3) строительство, прокладка инженерных коммуникаций подземным способом; ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций с последующим восстановлением нарушенных поверхностей;

1.4) сохранение и организация проездов, проходов, временных автопарковок, необходимых для обеспечения функционирования объектов, расположенных на территории ЗРЗ;

1.5) установка кондиционеров, антенн и иного технического оборудования на дворовых и боковых фасадах зданий, не просматриваемых с территорий общего пользования (улиц, проездов);

1.6) благоустройство территории:

а) размещение малых архитектурных форм (скамеек, урн и т.п.), установка отдельно стоящего осветительного оборудования в соответствии с характеристиками архитектурной среды;

б) устройство пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

в) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники); установка систем автоматического полива зеленых насаждений;

г) установка произведений монументально-декоративного искусства: мемориальных знаков, скульптуры, иных малых архитектурно-художественных форм, соответствующих масштабу и архитектурно-планировочному решению территории, не препятствующих восприятию объекта культурного наследия;

д) применение при изготовлении элементов благоустройства и малых архитектурных форм традиционных материалов (камень, дерево, кирпич, металл);

е) устройство ограждений — просматриваемых (визуально проницаемых) металлических или комбинированных, высотой не более 2 м;

ж) ремонт, реконструкция проездов, проходов — без превышения существующих отметок вертикальной планировки;

1.7) установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

а) рекламных конструкций, информационных указателей, надписей и обозначений с площадью информационного поля в пределах 1,0 кв. м;

б) строительной сетки с изображением объектов ремонта, реконструкции;

в) элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, с учетом их демонтажа по окончании проведения события, мероприятия.

## **2. Запрещается:**

2.1) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе проведение работ, создающих угрозу экологической и пожарной безопасности, ведущих к нарушению гидрологического режима территории, оказывающих динамическое воздействие на грунты оснований и фундаменты объекта культурного наследия;

2.2) применение в оформлении объектов капитального строительства и некапитальных строений, а также их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на объект культурного наследия и диссонирующих с характером историко-градостроительной среды:

а) ярких и блестящих кровельных материалов;

б) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;

г) нетрадиционных материалов отделки фасадов (сайдинг, пластик и т.п.);

2.3) строительство, прокладка инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и другого) наземным, надземным способами и по фасадам зданий; размещение наземных устройств и сооружений инженерно-технического обеспечения: базовых станций сотовой связи, телевизионных и радиоантенн, вышек сотовой связи;

2.4) размещение автопарковок и автостоянок, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1.4 настоящих режимов;

2.5) размещение рекламных конструкций, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 1.6 настоящих режимов;

2.6) устройство глухих ограждений, за исключением временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных и иных работ; использование ярких и контрастирующих цветовых решений ограждений;

2.7) устройство необорудованных мест для мусора;

2.8) установка кондиционеров, антенн и иного технического оборудования на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды);

2.9) установка объектов инженерной инфраструктуры: газораспределительных пунктов контейнерного и шкафного типов,

трансформаторных подстанций различных типов, кабельных распределительных шкафов, в местах, просматриваемых с территорий общего пользования.

**3.** Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, устанавливаются Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» с учетом настоящих требований.

**V. Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.**

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности выделено два регламентных участка с устанавливаемым режимом использования земель ЗРЗ, на котором устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам:

**1. Участок ЗРЗ-1, ЗРЗ-2**

1. строительство, ремонт, реконструкция объектов капитального строительства, а также их частей при соблюдении следующих требований и ограничений:

- а) предельная разрешенная высота объектов нового капитального строительства от средней существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов строений – 15 метров;
- б) ремонт, реконструкция объектов капитального строительства в пределах существующих высотных параметров;
- б) форма крыш – скатная (двухскатная, вальмовая) или плоская, для хозяйственных построек и гаражей допускается односкатная форма крыши;
- в) цветовое решение фасадов и кровельных покрытий – нейтральное;
- г) материалы отделки фасадов – традиционные (кирпич, штукатурка с покраской) или имитирующие их.

### **Приложение 3**

к акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))»

### **Протокол № 1**

**организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))»**

г. Санкт-Петербург, г. Псков,  
г. Брянск, г. Астрахань

24.10.2024 г.

Совещались (по дистанционной связи):

Мильчик М. И.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29.03.2022 № 441)
Голубева И.Б.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 24.08.2023 № 2483)
Зубова Е.М.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 12.09.2023 № 2644)

### **Повестка дня:**

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.
2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. О предмете и целях экспертизы.
5. Об определении перечня документов, запрашиваемых у заказчика для проведения экспертизы
6. Об определении основных направлений работы экспертов.
7. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

#### **1. Слушали:**

Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

#### **Решили:**

Утвердить состав членов экспертной комиссии:

Мильчик Михаил Исаевич  
Голубева Ирина Борисовна  
Зубова Елена Михайловна

*Голосовали: «за» - 3, «против» - 0, «воздержались» - 0. Решение принято единогласно.*

#### **2. Слушали:**

О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Вопрос о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии был поставлен на голосование.

#### **Решили:**

Избрать председателем экспертной комиссии Мильчика Михаила Исаевича.

Избрать ответственным секретарем экспертной комиссии Голубеву Ирину Борисовну.

*Голосовали: «за» - 3, «против» - 0, «воздержались» - 0. Решение принято единогласно.*

#### **3. Слушали**

Мильчика М. И. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

**Решили:**

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1) в своей работе экспертная комиссия руководствуется статьями 28-32 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действ. ред.), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530 (в действ. ред.), а также настоящим порядком;

2) работа экспертной комиссии осуществляется в форме консультаций и обсуждений, в том числе дистанционных; дата и время обсуждений назначается председателем или ответственным секретарем экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание экспертной комиссии ведет и ее решения объявляет председатель экспертной комиссии. При отсутствии председателя экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь экспертной комиссии.

3) решение экспертной комиссии принимается большинством голосов;

4) экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протокол итогового заседания.

Протоколы заседаний подписываются членами экспертной комиссии.

*Голосовали: «за» - 3, «против» - 0, «воздержались» - 0. Решение принято единогласно.*

**4. Слушали:**

Об объекте и целях экспертизы:

Председатель комиссии М. И. Мильчик сообщил членам комиссии, что объектом экспертизы является научно-проектная документация «Проект зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))», разработанная ООО НИП «ЭТНОС», г. Нижний Новгород.

Целями экспертизы являются: определение соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны объектов культурного наследия и особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия

**Решили:** информацию принять к сведению.

**5. Слушали:**

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

Председатель комиссии М. И. Мильчик уведомил членов комиссии о том, что от заказчика получен в электронном виде комплект материалов проекта зоны охраны указанного объекта культурного наследия.

**Решили:**

Представленную документацию считать достаточной для рассмотрения экспертной комиссией.

*Голосовали: «за» - 3, «против» - 0, «воздержались» - 0. Решение принято единогласно.*

**6. Слушали:**

Об определении основных направлений работы экспертов.

**Решили:**

Определить следующие направления работы экспертов:

М. И. Мильчик разрабатывают методику проведения экспертизы, проводит комплексный анализ документации по разделам и докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.

И.Б. Голубева и Е.М. Зубова рассматривают разделы документации, связанные с вопросами обоснованности проектных решений и соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, дают замечания и предложения.

**7. Слушали:**

Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

**Решили:**

Утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

Дата	Наименование мероприятия, повестка дня заседания	Ответственные исполнители
24.10.2024	Дистанционное заседание экспертной комиссии № 1	М. И. Мильчик
09.11.2024	Дистанционное заседание экспертной комиссии № 2. Оформление акта экспертизы	М. И. Мильчик
10.11.2024	Подписание и передача заказчику акта экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), с квалифицированными электронными подписями экспертов	М. И. Мильчик

**Председатель экспертной  
комиссии**

**М. И. Мильчик**

**Ответственный секретарь  
экспертной комиссии**

**И.Б. Голубева**

**Член экспертной комиссии**

**Е.М. Зубова**

### **Протокол № 2**

**итогового заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))»**

г. Санкт-Петербург, г. Псков,

11.11.2024 г.

г. Брянск, г. Астрахань

Совещались (по дистанционной связи):

Мильчик М. И.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29.03.2022 № 441)
Голубева И.Б.	эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 24.08.2023 № 2483)

Зубова Е.М. эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры РФ от 12.09.2023 № 2644)

### **Повестка дня:**

1. Итоговое рассмотрение научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Проект зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))» на предмет соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия. Согласование заключительных выводов.
2. Подписание экспертного заключения.
3. Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

### **1. Слушали:**

Итоговое рассмотрение проекта зоны охраны объекта культурного наследия на предмет соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия. Согласование заключительных выводов.

Председатель экспертной комиссии М. И. Мильчик отметил, что во время проведения экспертизы в научно-проектную документацию по замечаниям экспертной комиссии был внесен ряд изменений редакционного характера в целях обеспечения дальнейшего принятия на основе проекта нормативного правового акта.

### **Решили:**

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Проект зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: установления границ территорий зон охраны объектов культурного наследия и особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия (положительное заключение).

### **2. Подписание экспертного заключения**

Председатель экспертной комиссии М. И. Мильчик представил акт государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Проект зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))».

**Решили:**

Произвести подписание акта усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530 (в действ. ред.).

**3. Слушали:**

О передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

**Решили:**

Передать заказчику акт государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Проект зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902–1907 гг., арх. Коржинский П.И. (?), Карягин С.И. (?), худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов», 1902–1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»))», со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), с квалифицированными электронными подписями экспертов.

**Председатель экспертной  
комиссии**

**М. И. Мильчик**

**Ответственный секретарь  
экспертной комиссии**

**И.Б. Голубева**

**Член экспертной комиссии**

**Е.М. Зубова**