

АКТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ

научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «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»))»

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 28.10.2024 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:

Фамилия, имя, отчество	Мильчик Михаил Исаевич
Образование	высшее (Ленинградский государственный педагогический институт)
Специальность	искусствовед
Ученая степень (звание)	кандидат искусствоведения

Стаж работы	53 года
Место работы, должность	Ведущий научный сотрудник Научно-исследовательского института теории и истории архитектуры и градостроительства (НИИТИАГ)
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации об аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29.03.2022 № 441:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в 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; <u>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u> - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.
Дополнительные сведения	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»

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Фамилия, имя, отчество	Голубева Ирина Борисовна
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"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; <u>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</u> - 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

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	не работает
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"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - 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; - 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; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; <u>- проекты зон охраны объекта культурного наследия.</u>

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 решениях, 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 проекта зоны охраны объекта культурного наследия 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 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 «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»))» (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:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «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»)), 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 кадастровый 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;

членами экспертной комиссии 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 объектов 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 объектов 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, игравший 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, Кузнецкая 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 прелест реке придает множество перекинувшихся 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, 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» обваливается для защиты от паводков, строятся два моста – Красный и Воззвиженский (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 наиболее сложившаяся функциональная градостроительная система. Территория городского района заметно была расширена за счет осушенной территории ильменя 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, Воззвиженский, 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», «Масись», общества «По Волге», «Андрея Орехова сыновья», «Завеке», «Восточного общества», «Дружина», «Туманьянцъ», «Сапожникова». За церковью Рождества Христова вдоль ильменя протянулись виноградные сады. Перед церковью и садом Аркадия располагается площадь Рождественская. В начале XX столетия стрелка реки Кутум являлась рыбной пристанью, количество вылавливаемого на Нижней Волге речной рыбы, было огромно. Вдоль берега Косы тянулись многочисленные знаменитые рыбные садки.

В настоящее время для исследуемой территории характерна контрастность застройки – наряду с красивейшими зданиями, богатыми своей историей и архитектурой, соседствуют постройки прошлых веков, находящиеся в аварийном состоянии.

Сведения о домовладениях во второй половине XIX века.

(По материалам Краткой исторической справки на объект культурного наследия «Дом жилой, 2-я пол. XIX в.» 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 Чехова 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 Стalingрадской битвы, перед началом Комсомольской набережной.

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

Согласно раскладочной ведомости за 1870 год по 3-му участку, в 8 околодке, соответствующем исследуемому кварталу по ул. Казанской (от Сапожниковского пер. до ул. 1-й Ново-Лесной) находились домовладения и небольшое число пустопорожних мест, не облагаемых налогом. По описи, второе от угла с ул. 1-й Ново-Лесной (совр. ул. Академика Королева) домовладение принадлежало священнику Василию Лаврову и состояло из небольшого (судя по оценке) деревянного дома со службами. Справа от него по улице находилось пустопорожнее место мещанина Ивана Исаднова, которое к 1883 г. вошло в состав исследуемого домовладения. Ранее

располагавшиеся здесь дворовые места Лаврова и Исаднова были объединены, новым домовладельцем Афанасьевым, в то время, как соседи справа и слева по улице оставались прежними. В 1884 г. дворовые постройки домовладения полностью деревянные. По сведениям 1889 г. на дворовом месте купца Афанасьева Мирона Николаевича находится «деревянный дом на каменном фундаменте, на улицу, со службами. Деревянный флигель во дворе». Не позднее 1894 г. на дворовом месте числится «2-этажный каменный дом» что отражено в оценочной ведомости.

В начале XX в. (1902-1903 гг.) домовладение состоит из каменного двухэтажного дома, обращенного главным фасадом на улицу, с жилыми квартирами в 1-м и 2-м этажах; деревянного одноэтажного флигеля, обращенного фасадом на улицу (с квартирой) и второго деревянного одноэтажного флигеля (с квартирой), вероятно, расположенного во дворе.

В 1909 г. домовладение принадлежит мещанину Николаю Александровичу Афанасьеву и в нем находится одно из отделений паровой прачечной «Сирена».

В 1919 г. домовладение Н. А. Афанасьева было национализировано ГорКО и использовалось как жилой фонд. В конце 1927 г. изменена нумерация домовладений на ул. Казанской и дом Афанасьева получил № 18. Опись строений этого времени фиксирует кирпичный двухэтажный жилой дом с мезонином и два деревянных жилых дома (бывш. флигели), 1-этажное с сушилкой кирпичное здание с квартирой, прачечную и амбар по задней линии двора, а также деревянные хозяйствственные постройки во дворе и ворота между лит. А. и Б.

На 1968 г. состав строений двора оставался неизменным, за исключением хозяйственных строений, которые к 2000 г. были перестроены. В настоящее время сохранились каменный жилой дом и деревянный жилой флигель с воротами между ними.

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: Яблочкива, 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. Чуть 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 литературы

1. Е.В. Хлыщева. Закутумье и Заканалье как культурный модуль: сайт. – URL: <https://vtroia.livejournal.com/20186.html> (дата обращения: 16.08.2024). – Текст: электронный.
2. Вся Астрахань и весь Астраханский край. Астраханская губерния на 1910 год. – Астрахань, 1910.
3. Достопримечательности города Астрахани и его ближайшей окрестности. – Астрахань, 1872.

4. Журналы Астраханской Городской Думы (январь-июнь 1894 г.). – Астрахань: Паровая Новая Русская Типография, 1905.
5. Исторические путешествия: извлечение из мемуаров и записок иностранных и русских путешественников по Волге в XV–XVIII вв. / сост. В. Алексеев. – Ставрополь: Краев. книж. изд-во, 1936.
6. Марков А. С. Сто лет назад. Астраханская губерния на меже веков / А. С. Марков. – Астрахань: Волга, 2006.
7. Никитин В. П. Астрахань и ее окрестности / В. П. Никитин. – М.: Искусство, 1982.
8. Обязательные для жителей г. Астрахани постановления Городской Думы (1873 – 1890 гг.). – Астрахань, 1890.
9. Рыбушкин М. С. Записки об Астрахани / М. С. Рыбушкин. – М.: Тип. С. Селивановского, 1841.
10. 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.
11. Штылько А. Иллюстрированная Астрахань: очерки прошлого и настоящего города, его достопримечательности и окрестности / А. Штылько. – Саратов: Паровая скоропечатня Губернского Правления, 1896.
12. АКТ государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Ясырина, кон. XIX – нач. XX вв.» расположенного по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Победы, 29 (Лит. «А», «Б»): сайт. – URL: <https://okn.astrobl.ru/storage/documents/408805/02.-Акт-ГИКЭ-ПЗО-Усадьба-Ясырина, кон.XIXнач.XX-вв. Астрахань.pdf> (дата обращения: 20.08.2024). – Текст: электронный.

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

(Характеристики территориальной зоны Ж-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 функциональной зоны – зона застройки малоэтажными жилыми домами. Участок исследования расположен в городе Астрахань, вблизи реки Кутум. Квартал с данным объектом культурного наследия ограничен с севера – улицей Академика Королёва, с юга – улицей Раскольникова, 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 территориальной зоны – жилая зона (зона малоэтажной смешанной жилой застройки (Ж-2)).

Градостроительные регламенты в данной территориальной зоне устанавливают следующие ограничения строительства:

Ж-2. Зона малоэтажной смешанной жилой застройки.

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
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** <u>Обеспечение внутреннего правопорядка</u>	4.4 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».

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 объединенной зоны 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, водоохраные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйствственно-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 «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»)), 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.

Материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия по исследуемой территории в районе улиц Чехова, Академика Королёва, Московская и Раскольникова отсутствуют.

В 2024 году государственным автономным учреждением Астраханской области «Научно-производственное учреждение «НАСЛЕДИЕ» была проведена государственная историко-культурная экспертиза в целях обоснования принятия решения об уточнении сведений об объекте культурного наследия регионального значения «Дом жилой», 2-я пол. XIX в., расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Чехова, 18, включённом в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в части наименования, даты создания и состава Объекта.

В процессе проведения экспертизы были изучены собранные документы и материалы, а также проведено натурное, визуальное обследование объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», 2-я пол. XIX в., расположенного по адресу: г. Астрахань, ул. Чехова, 18.

На основании выводов данной государственной историко-культурной экспертизы Постановлением от 02.05.2024 № 4 «Об уточнении сведений об объекте культурного наследия» Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области внесены изменения в учетные данные об объекте культурного наследия. На осень 2024 г. в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации данный объект культурного наследия представлен как «Дом Афанасьева М.Н.» конец XIX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Чехова, 18(«Лит. «А»)).

8.2.3. Сведения об объектах культурного наследия и их историко-градостроительной среде

На исследуемой территории в районе пересечения улиц Чехова и Академика Королева расположено десять объектов культурного наследия, в том числе и рассматриваемый «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»)).

8.3. Учетные сведения об объекте культурного наследия

Наименование объекта: Дом Афанасьева М.Н. (по уточненным сведениям);

Сведения о дате создания: конец XIX века (по уточненным сведениям);

Местонахождение объекта (адрес объекта): Астраханская область, г. Астрахань, ул. Чехова, 18 (лит. «А») (по уточненным сведениям);

Категория историко-культурного значения: Регионального значения

Вид объекта: Памятник

Основная типология: Памятник градостроительства и архитектуры

Регистрационный номер (ЕГРОКН): 301411078470005

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

- Постановление Главы Администрации Астраханской области от 27.12.1993 № 230;
- Постановление Главы Администрации Астраханской области от 27.10.1997 № 437;
- Постановление Главы Администрации Астраханской области от 15.06.1993 № 90;
- Приказ Министерства культуры РФ от 03.10.2017 № 109428-р

Сведения о границах территории объекта: границы 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 установлены по красной линии застройки ул. Чехова, в кадастровых границах участка домовладения.

8.3.1. Объекты культурного наследия, расположенные на территориях, сопряженных с территорией объекта культурного наследия регионального значения «Дом Афанасьева М.Н.», конец XIX века.

Четная сторона ул. Чехова

- Дом жилой Склянина, 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 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, начало XX века, расположен по адресу: 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.

- Церковь Казанской иконы, 1902-1907 гг., арх. Коржинский П.И., Карягин С.И., худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов; расположен по адресу: Астраханская область, г. Астрахань, ул. Чехова № 10 (Лит. «А»); объект культурного наследия регионального значения, памятник архитектуры и градостроительства, реестровый (ЕГРОКН) № 301410416660005. Границы территории объекта культурного наследия устанавливаются по красной линии застройки по ул. Чехова, в границах ограды храма, в границах земельного участка КН № 30:12:010026:11.

- 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.

Нечетная сторона ул. Чехова

- Дома жилые (два) усадьбы Красулина, конец XIX века, расположены 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; объект культурного наследия регионального значения, памятник 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, расположен 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.

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, Коммунистическая, Раскольникова, Чехова, расположен выявленный объект культурного наследия «Усадьба городская, 2-я пол. XIX в.» по адресу: г. Астрахань, ул. Московская, 17 (Лит. «А», «а»). 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, Раскольникова, 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 районе пересечения улиц Чехова и Академика Королева историко-культурным опорным планом определены следующие *исторически ценные градоформирующие объекты*:

1. Дом № 10 по ул. Чехова представляет собой двухэтажное кирпичное оштукатуренное и окрашенное здание (бежевый с выделением деталей белым цветом), построенное примерно в середине XX века в стиле эклектика (академическое направление – неоклассицизм).

2. Дом № 15 по ул. Чехова представляет собой одноэтажный деревянный жилой дом на кирпичном цоколе. Фасад в 6 световых осей окрашен с выделением деталей белым цветом и имеет симметричную композицию. В здании проживал Герой Советского Союза Куликов Виктор Николаевич (1913 – 1942). В 1941 – 1942 летчик штурмовой авиации старший лейтенант Кульков В.Н. уничтожил 9 вражеских самолетов, 8 танков, более 700 автомашин и свыше 1800 гитлеровцев.

3. Дом № 17 по ул. Чехова представляет собой одноэтажный деревянный жилой дом на кирпичном цоколе. Уличный фасад в 3 световые оси обшит досками в елочку, не окрашен. Окна имеют лучковое завершение, обрамлены богатыми наличниками и венчаются треугольными сандриками. В тимпане фронтона располагается слуховое окно, обрамленное резными наличниками. Здание венчает резной развитый карниз и щипцовая кровля.

4. Дом № 12 по ул. Академика Королева представляет собой двухэтажное кирпичное здание не оштукатуренное, окрашенное с выделением деталей белым цветом, выполненное в кирпичном стиле конца 19 века (неакадемическое направление в эклектике). Дом находится в месте пересечения ул. Академика Королева с ул. Чехова. Оба фасада имеют схожее архитектурное решение –

5. Дом № 16 по ул. Академика Королева представляет собой два кирпичных здания в 1 и 2 этажа. Объекты выполнены в кирпичном стиле конца 19 века (неакадемическое направление в эклектике), не оштукатурены, окрашены по кирпичу. Здания соединены двухэтажным объемом, в котором располагается вход и лестница на второй этаж первого здания.

Информация по прочим объектам

На исследуемой территории историко-культурным опорным планом определен один рядовой (фоновый) объект историко-градостроительной среды (дом № 17 по ул. Чехова, здание севернее исторически-ценного градоформирующего объекта), а также объекты современной застройки, нейтральные по объемно-пространственным характеристикам по отношению к сложившейся историко-градостроительной среде (дом № 19 по ул. Чехова, здания на территории объектов культурного наследия по ул. Чехова, домовладения № 14, 18). 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 «Дом Афанасьева М.Н.» располагается в Кировском районе г. Астрахани по ул. Чехова, 18, Лит. «А».

На плане усадебного участка (БТИ, инвентарное дело № 3-7-9) данного домовладения показаны здания под литерами:

1. «А» – двухэтажный кирпичный жилой дом, расположен в угловой северо-западной части участка. Главным (5 осей проёмов) западным фасадом поставлен по линии застройки ул. Чехова.

2. «Б» – одноэтажный деревянный жилой дом, главным (3 осей проёмов) западным фасадом поставлен по линии застройки ул. Чехова. Дворовый южный (протяжённый) фасад – кирпичная брандмауэрная стена, выходящая на границу с соседним домовладением (ул. Чехова, 16).

3. «М» – бывший одноэтажный деревянный жилой дом лит. «В», расположен в средней части участка, у северной границы с соседним домовладением (ул. Чехова, 20). Ныне представляет двухэтажное каменное строение, обшитое «сайдингом».

4. «Г» – двухэтажный кирпичный жилой дом, поставлен по восточной границе участка с соседним домовладением (ул. Московская, 23).

5. Остальные строения, показанные на плане под литерами «Д», «Е», «Ж», «З», «И», «К», «О», «Щ» (гаражи и сараи), небольшие по объёму и имеют хозяйственное назначение.

Главный дом (лит. «А») выполнен в кирпичном стиле конца XIX века (неакадемическое направление в эклектике). Здание является много квартирным жилым домом.

Дом № 18 (лит. «А») представляет собой двухэтажное (с подвалом и мезонином), кирпичное, неоштукатуренное и неокрашенное здание, сложное в плане, с хозяйственными пристройками с дворовой стороны. Главным западным фасадом (пять осей проёмов) выходит на красную линию ул. Чехова. Крыша здания многоскатная, покрыта шифером. Организованный водоотвод отсутствует, на главном фасаде имеется две исторические восточные трубы (не рабочие).

Цоколь главного уличного фасада оформлен квадровым рустом. Оконные проёмы цокольного этажа оформлены лучковой перемычкой и заложены кирпичом.

Стены первого этажа в межоконных простенках оформлены рустом. Окна 1-го этажа с простым наличником, перебитым рустом, и трёхчастным замковым камнем (центральная часть замка из белого камня).

Окна 2-го этажа в верхней части оформлены филёнчатым полуналичником с белокаменным замковым камнем и помещены в неглубокие ниши. По второму этажу стены по флангам фасада и в межоконных простенках подчёркнуты вертикальными декоративными лопатками на невысоких основаниях, оформленных квадратными филёнками, полосами бороздок и невысокими полуколонками с кубическими капителями.

Горизонтальное членение уличного фасада представлено незначительно выраженным профилированным междуэтажным поясом с металлическим отливом, профилированным подоконным карнизом 2-го этажа и венчающим ярко выраженным профилированным раскрепованным на лопатках карнизом с полочкой из белого камня.

Венчает фасад трёхчастный аттик, расположенный по центральной оси и парапетные столбики, подчёркивающие фланги фасада. Боковые части аттика понижены относительно центральной, оформлены филёнками и фланкированы тумбами со щипцовым завершением. Центральная часть аттика, выделенная незначительными лопатками со щипцовым завершением, содержит двойное слуховое окно и венчается щипцом. Проёмы слухового окна с полуциркульными перемычками оформлены архивольтами, опирающимися на муфтированные колонны с кубическими капителями. Щипцовые завершения аттика и угловых парапетных столбиков содержат полочку из белого камня.

Южный дворовый фасад имеет декоративное оформление идентичное с главным уличным со следующими различиями: цоколь гладкий, замковые камни окон кирпичные, фасад завершается высоким глухим фронтом.

Восточный дворовый фасад практически лишён декора. На фасаде имеются лишь горизонтальные профилированные карнизы: цокольный, междуэтажный, подоконный 2-го этажа и венчающий. Крупные, первоначальные, оконные проёмы с лучковой перемычкой частично заложены. Устроены поздние небольшие окна с плоской перемычкой.

В соответствии с актом техническое состояние дома № 18 лит. «А» – удовлетворительное.

Лит. «Б» представляет собой одноэтажный деревянный жилой дом с южной брандмаурной стенкой. Главным фасадом здание выходит на красную линию ул. Чехова.

Дом № 18 (лит. «Б») обладает кирпичным цоколем. Стены дома имеют горизонтальную дощатую обшивку. Фронтон главного уличного фасада обшит досками в «ёлочку» и содержит небольшое полуциркульное слуховое окно. Фланги фасада подчёркнуты пилястрами с декором. Венчающий карниз и наклонные карнизы фронтона оформлены мелким резным декором – фестонами.

Окна уличного фасада имеют лучковое очертание и лишены обрамлений (утрачены).

Крыша здания двухскатная с шиферным покрытием. Организованный водоотвод отсутствует.

Техническое состояние – удовлетворительное.

Ворота – возведены по линии застройки ул. Чехова, соединяют лит. «А» и лит. «Б». Ворота кирпичные с лучковой аркой, оформленной широким веером с белокаменным замковым камнем. Кирпичная надарочная стенка завершается профилированным карнизом и по оси арки имеет прямоугольное подышение. С южной стороны (от лит. «Б») арка фланкируется рустованной лопаткой с щипцовым завершением, содержащим белокаменную полочку. Заполнение ворот металлическое кованое, с ажурной верхней частью.

Техническое состояние – удовлетворительное.

Лит. «М» – двухэтажное каменное строение, обшитое «сайдингом» (бывший одноэтажный деревянный жилой дом лит. «В»), расположен в средней части участка, у северной границы с соседним домовладением (ул. Чехова, 20). Крыша односкатная с организованным водоотводом.

Техническое состояние – удовлетворительное.

Лит. «Г» – двухэтажный кирпичный жилой дом, поставлен по восточной границе участка с соседним домовладением (ул. Московская, 23). Строение имеет односкатную крышу с шиферным покрытием, с организованным водоотводом.

Техническое состояние – удовлетворительное.

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

Общий городской ландшафт исследуемой территории сформировался на плоском рельефе правобережья реки Кутум. Исследуемая территория квартала в границах улиц Чехова - Академика Королева – Московской – Раскольникова находится на небольшом расстоянии от исторического центра Астрахани и отличается архитектурным разнообразием малоэтажной застройки, среди которой выделяется доминанта Казанской церкви.

Видовая зона Объекта исследования «Дом Афанасьева М.Н.» кон. XIX, по ул. Чехова, 18 (Лит. «А»), формируется лишь по линии застройки улицы Чехова, при малом количестве ракурсов и на близких расстояниях. Особенностью визуального восприятия главного уличного фасада памятника является его фрагментарность, так как здание частично закрыто озеленением — высокоствольными городскими уличными насаждениями. Наличие перед фасадом лиственных деревьев и кустарников существенно влияет на условия визуального восприятия объекта культурного наследия, но носит сезонный характер (защищает от палящего южного солнца здание и его обитателей).

Историческая застройка улицы Чехова, на данном отрезке хорошо сохранившаяся (несмотря на высокий процент износа), воспринимается визуально в динамике движении по ней в разных направлениях, образуя видовые зоны и устойчивые визуальные взаимосвязи. По линии движения фиксируются характерные, ближние и дальние точки восприятия Объекта — его объемно-пространственной композиции и выразительного в архитектурном отношении западного (уличного) фасада. Исходя из проведенного автором проектной документации ландшафтно-визуального анализа, следует заключить, что на исследуемой территории определяются *один основной тип зон влияния* в отношении визуального восприятия объекта культурного наследия и исторической территории в целом.

Видовая зона исследуемого объекта культурного наследия связана с формированием видовых направлений и раскрытий вдоль улицы Чехова, с которой просматривается объект исследования, и включает территории, расположенные непосредственно рядом с памятником. Данная зона активно участвует в восприятии линии застройки улицы Чехова.

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

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 «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»)) (далее также – Объект, Объект исследования) была исследована прилегающая к нему территория квартала.

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 домовладения отсутствуют;
- в границах утвержденной территории Объекта исследования расположено здание под лит. Б, которое выходит фасадом на красную линию улицы Чехова и историко-культурным опорным планом определено как рядовой (фоновый) объект историко-градостроительной среды; остальные объекты внутри домовладения отнесены к объектам современной застройки,

нейтральным по объемно-пространственным характеристикам по отношению к сложившейся историко-градостроительной среде и объектам, не обладающим историко-культурной и архитектурно-художественной ценностью, в т.ч. хозяйственными постройками и пристройками;

– в границах проектирования зон охраны исторически ценные градоформирующие объекты отсутствуют, иные объекты капитального строительства также отсутствуют;

– в границах исследования историко-культурным опорным планом определены: три исторически ценных градоформирующих объекта (дома №№ 15, 17 по ул. Чехова, дом № 12 по ул. Ак. Королева); один рядовой (фоновый) объект историко-градостроительной среды (дом № 17 по ул. Чехова), один объект современной застройки, нейтральный по объемно-пространственным характеристикам по отношению к сложившейся историко-градостроительной среде (дом № 19 по ул. Чехова);

– 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, 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 границе территории Объекта исследования и занимающую часть улицы Чехова. 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 «Дом Афанасьева М.Н.» конец XIX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул.Чехова, 18 (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.

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 объекта культурного наследия, определяемые композиционно-видовыми связями, характерными точками наилучшего восприятия, трассой основного композиционно-видового раскрытия, а также сохранившуюся историко-градостроительную среду 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 объекта культурного наследия устанавливается с целью сохранения прилегающей к Объекту исследования исторической территории, включает в себя часть улицы Чехова и проходит по границам земельных участков (или их фрагментов), зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН).

Схема охранной зоны объекта культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия, приводятся в приложениях 1 и 2 к настоящему акту.

Согласно Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» проектные границы охранной зоны объекта культурного наследия включают в себя территориальную зону: жилая зона (зона малоэтажной смешанной жилой застройки (Ж-2)).

Охранная зона объекта культурного наследия устанавливается с целью сохранения непосредственно прилегающей к нему историко-градостроительной среды, включающей участок фронта застройки улицы Чехова.

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 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).

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 объектов культурного наследия и сопряженной с ними 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 объектам культурного наследия:

- Копии нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану (фрагменты);
- Копия приказа МК РФ о включении объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия;
- Копии нормативного правового акта об установлении границ территорий объектов культурного наследия (фрагменты);
- Копия охранного обязательства собственника или иного законного владельца;
- Копия паспорта объекта культурного наследия;
- Копия материалов о техническом состоянии объекта культурного наследия;
- Копии нормативных правовых актов о достопримечательных местах (фрагменты).

Предварительные исследования

План (графическая схема) места расположения объектов культурного наследия;

Учетные сведения по исследуемым объектам 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;

Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий;

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, требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон.

Историко-архивные и библиографические исследования.

Историческая справка по г. Астрахань с приложением библиографического списка.

Приложение: Копии исторических карт и планов, фрагментов планов различных периодов (до середины XX века и позже).

Историческая справка по исследуемому объекту культурного наследия регионального значения «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»)) и сопряженной с ним территории.

Историко-архитектурные исследования по территории, сопряженной с объектами культурного наследия

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.

Историко-градостроительные исследования по территории, сопряженной с объектами культурного наследия

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

Графическая часть:

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

Ландшафтно-визуальный анализ

Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть)

Графическая часть:

- Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа.
- Развортки 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 (текстовая часть)

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

Графическую часть:

- Основной чертеж: Карта (схема) границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия;

Текстовую часть:

- Описание границ проектируемой охранной зоны (ОЗ) культурного наследия регионального значения «Дом Афанасьева М.Н.» конец XIX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул.Чехова, 18)

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

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 № 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. Приказы Министерства культуры Российской Федерации о регистрации объектов культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

11. Решение исполнительного комитета Астраханского областного Совета народных депутатов от 01.04.59 № 204 «О ходе выполнения Постановления Совета Министерств РСФСР от 29 июня 1957 года № 781 «Об улучшении дела охраны и реставрации памятников культуры в РСФСР»»

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

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

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

15. 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)»»

16. 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.)

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

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

19. 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»

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

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

22. 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»

23. 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»

24. Постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 23.10.2019 № 020-П «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных на территории Астраханской области»

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

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

27. 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: охранная 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) проект зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «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»)), подлежащий экспертизе, разработан 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:

охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ).

Проектом не назначаются зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и 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 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 объектов 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 видового раскрытия памятника и его роли в локальной среде ул. Чехова. 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)** рассматриваемого объекта культурного наследия.

При определении границ, режимов использования земельного участка и требований к градостроительным регламентам охранной зоны (ОЗ) 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. 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:

охранная зона объектов культурного наследия (ОЗ);

При установлении границ ОЗ 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) 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), 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: охранной зоны (ОЗ).

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 охранной 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), 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 улицы Чехова.

12. Вывод экспертизы:

Научно-проектная документация «Проект зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «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»)))», 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: 28 октября 2024г.

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 «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»))»

Приложение 1. Карта (схема) границ территории зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «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»))).

Приложение 2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «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»))).

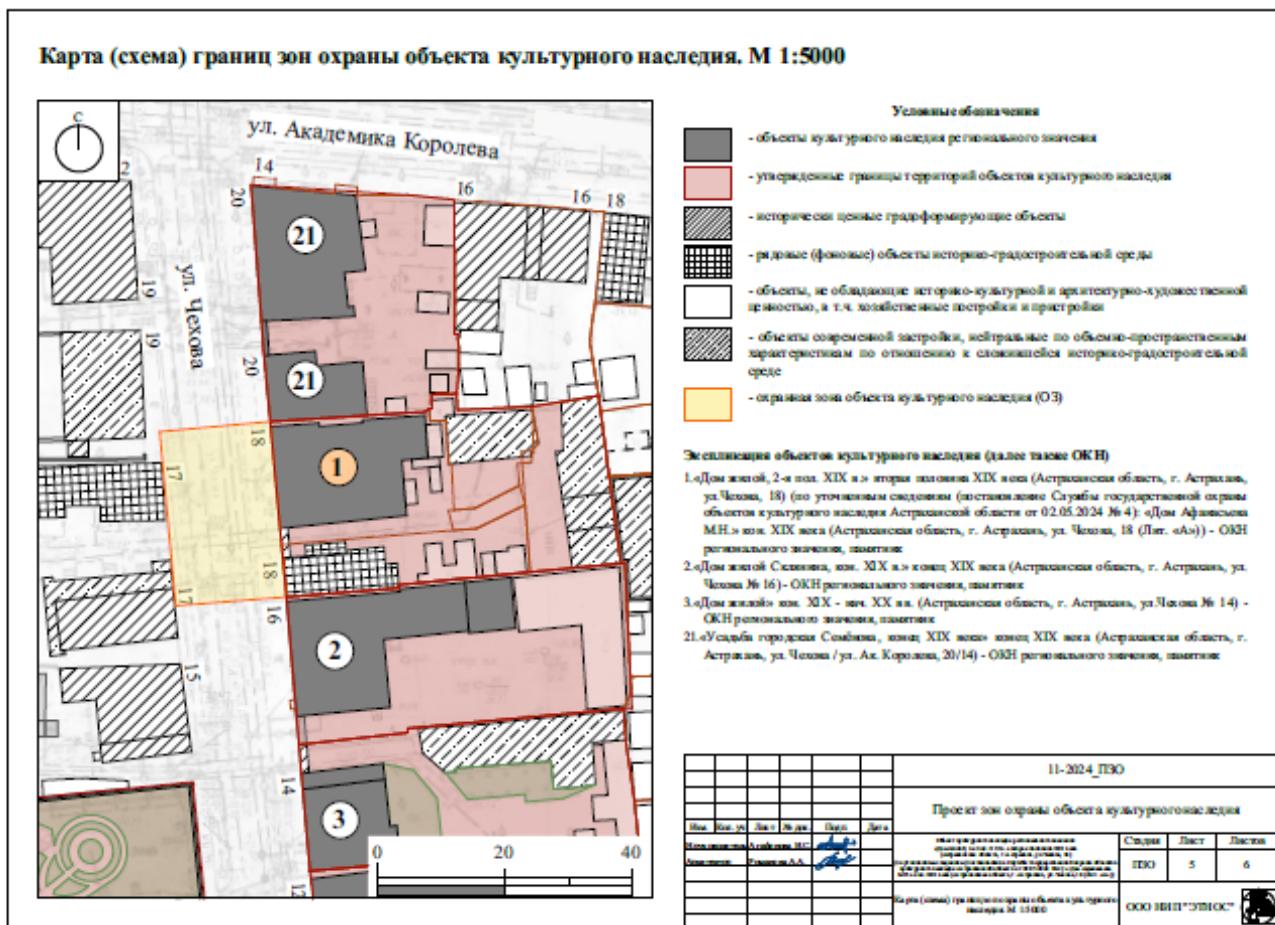
Приложение 3.

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 «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «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»))»

Карта (схема) границ территории зоны охраны объекта культурного наследия



Приложение 2

к акту государственной историко-культурной экспертизы «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «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»))»

**Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения
«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»))**

В границах территории охранной зоны:

1. Разрешается:

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);

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

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

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

5) 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);
- 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;
- 6) 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 окончанию проведения события, мероприятия;
- 7) осуществление деятельности по популяризации объектов культурного наследия, в том числе деятельности, направленной на развитие культурно-познавательного туризма.

2. Запрещается:

- 1) строительство объектов капитального строительства;
- 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;

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;

4) организация автостоянок и автопарковок, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 части 1 настоящих требований;

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

6) размещение рекламных и информационных конструкций, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 части 1 настоящих требований;

3. 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.

4. 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.

Приложение 3

к акту государственной историко-культурной экспертизы «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «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»))»

Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы

Научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «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»))»

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 осуществляют 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 зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «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»))», разработанный 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

объектов культурного наследия, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объектов 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
27.10.2024	Дистанционное заседание экспертной комиссии № 2. Оформление акта экспертизы	М. И. Мильчик
28.10.2024	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 «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»))»**

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

28.10.2024 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. Итоговое рассмотрение научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «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»))» 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 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 зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «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»))» 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 проекта зоны охраны объекта культурного наследия.

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 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