

**АКТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ
ЭКСПЕРТИЗЫ**

**научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта
культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX
века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39)»**

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 16.12.2024 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	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29.03.2022 № 441:

Российской Федерации об аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	самозанятая
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации об аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 12.09.2023 № 2644 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

	<ul style="list-style-type: none"> - 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 решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Основание для проведения экспертизы

Государственная историко-культурная экспертиза научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39)», проводится на основании Договоров от 24 октября 2024 г. № 27, № 28, № 29 между ООО НИП «ЭТНОС» (г. Нижний Новгород) и аттестованными экспертами по проведению государственной историко-культурной экспертизы Мильчиком М. И., Голубевой И. Б., Зубовой Е. М.

6. Цель и объект экспертизы

Цель экспертизы

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

Объект экспертизы

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало ХХ века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39)» (далее также - проект зон охраны объекта культурного наследия, проект, проектная документация).

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

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

Перечень документов, представленных заявителем:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало ХХ века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39), 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 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;

- проведено натурное обследование территории проектирования в контексте общей градостроительной ситуации исторического центра города Астрахани, определена степень сохранности историко-градостроительной среды и исторической планировочной структуры, изучены особенности визуального восприятия исследуемого объекта культурного наследия; проведено обсуждение результатов натурных исследований с членами экспертной комиссии;

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включающего документы и материалы, принятые от заказчика, и информацию, выявленную экспертной комиссией;

- проведены консультации с разработчиками проекта;

- осуществлен анализ особенностей градостроительной и природной среды объекта культурного наследия;

- проведена оценка обоснованности и оптимальности проектных решений, принятых в документации на основании комплексных научных исследований;

- совместно с разработчиками проекта откорректированы режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах территорий проектируемых зон охраны объекта культурного наследия;

- установлено соответствие состава документации и проектных решений нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;

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

- результаты экспертизы оформлены в виде акта государственной историко-культурной экспертизы.

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

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

8.1. Историко-градостроительная характеристика территории

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

Ранняя история формирования города. XIII- XVI вв.

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

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

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

К середине XVII века Астрахань стала важным пограничным форпостом, обеспечивающим безопасность устья главной водной артерии страны - реки Волги. К этому времени в основных композиционных чертах сформировалась планировка укрепленных городских территорий – Кремля и Белого города. Это историческое и культурное ядро Астрахани расположено на острове, омываемом рекой Волгой, её рукавом Кутумом и

Варвардациевским, Астраханским каналом (совр. канал 1 Мая). Кроме Кремля, здесь расположена система продольных и поперечных улиц, на которых расположены основные исторические здания города. В XVI – XVII вв. городская территория подразделялась на три основные части: собственно город, посад и слободы. Вся жилая застройка, расположенная вне городских укреплений, сформирована слободами, такими как Татарская, Армянская, Безродная, Рождественская, Кузнечная и другие.

Градостроительные преобразования XVIII- XIX вв.

Столетие с середины XVII и до половины XVIII вв. 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. Градостроительная композиция 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 общегородскими доминантами.

Исследуемая территория находится в исторической части Астрахани. Коренная застройка данного района сформировалась преимущественно в середине XIX – начале XX вв. 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 распо-

ложенной в северо-восточной части города Астрахани, ограниченной с запада рекой Волга, с севера – рекой Прямая Болда, с юга – рекой Кутум. Восточнее расположены два бугра – Рождественский и Казачий. Река Кутум, прорезающая левобережную часть Астрахани с запада на восток, является одним из бесчисленных рукавов Волги. Особую прелесть реке придает множество 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 этой части селения. На плане, составленном немецким и российским путешественником и натуралистом

С.Г. Гмелином на рубеже 1760-1770-х гг., уже отображена церковь Казанской Божьей Матери, однако жилые кварталы еще не сформированы.

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

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

К концу XIX в. рассматриваемый исторический район Закутумье представлен как сложившаяся функциональная градостроительная система. Территория городского района заметно была расширена за счет осущеной 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, Воздвиженский, Красный. На территории Закутумья в этот период уже расположены три храма – Церковь Покрова Пресвятой Богородицы, церковь Казанской Божьей матери и церковь Рождества Христова.

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

Сведения о домовладениях во второй половине XIX века.

(По материалам Краткой исторической справки на объект культурного наследия «Дом жилой, нач. XX в.» от 07.2024 г., ГАО АО НПУ «Наследие», автор Е. Н. Ерхова)

Улица Коммунистическая по праву считается одной из старейших в Астрахани. Во второй половине XVI века там заканчивался посад, возникший почти одновременно с деревянным Кремлём. Эта улица служила отправным транспортным и пешеходным центром, отсюда отвечали все основные городские пути. Можно было спуститься к Спасской пристани на Кутуме, к мосту через Кутум, известному сегодня как Коммунистический.

Коммунистическая улица (Сапожниковская) – одна из улиц исторических районов Закутумье и Селение в центральной части Астрахани, проходит с юга на север параллельно Волге, начинаясь от ул. Ленина, через Сапожниковский мост, до улицы Анри Барбюса. В районе Закутумье

пересекает улицу Хлебникова, Берёзовский переулок, улицы Академика Королёва, и заканчивается недалеко от Театрального парка.

Современная улица Коммунистическая включает в себя три исторические улицы города. Своё начало она берёт от южной границы Белого города и идёт на север, длина Коммунистической улицы 1,6 км.

Первая, самая древняя её часть – старинная улица Рождественская, проходившая рядом с церковью Рождества Богородицы от улицы Большой до Спасских ворот в северной стене Белого города. По другую сторону улицы Большой Рождественской выдавалась коротким отрезком, упираясь в солончаки.

При реконструкции 1746 года улица Рождественская (Коммунистическая) была удлинена до южной стены Белого города. В пожаре 1767 года все строения на улице выгорели, остались только каменные части Рождественской церкви и Спасского монастыря. По генеральному плану 1769 года на ней были разбиты три площади. К 1800-м годам вся застройка, примыкающая к улице в границах Белого города была выполнена по «красным линиям». Улица начиналась от Облупинской площади.

Со второй половины XVIII века пошло освоение пустошей за Кутумом, и улица получила продолжение благодаря деревянному мосту, построенному в 1805 году на средства И. А. Варвация. Улица застраивалась купеческими особняками и тянулась до Казанской слободы, названной по имени церкви Казанской иконы Божьей матери. С 1868 года закутумная улица стала называться Сапожниковой: именно в этом году городским главой А. А. Сапожниковым построен вместо деревянного новый мост на каменных быках, мощёный булыжником, названный в честь его строителя, Александра Александровича. Его владения были огромны, занимая целый квартал. Сегодня здесь небольшой сквер и автобусная остановка. В 1805 году был построен Спасский мост, и Рождественская улица протянулась до берега Кутума. Её часть от моста до окраины города получила название Спасской. По усадьбе купца Сапожникова, находившейся с правой стороны от моста, в 1828 году улицу назвали Сапожниковской. К концу XIX века улица уже проходила через четыре городских квартала.

В 1920 году улица Рождественская (ныне Коммунистическая) была переименована в Достоевскую в честь Ф. М. Достоевского, а Сапожниковская – в Коммунистическую. Достоевская и Коммунистическая были объединены в одну улицу под названием Коммунистическая в 1951 году. Затем пришел период пожаров и велись перестройки церквей и семинарий, но в 1920–30-ых годах духовные здания были снесены.

В 1958 году на улице обустроили сквер имени А. С. Пушкина, ныне одна из известных достопримечательностей города.

В 1884 г. в 3-ем участке 8 околотке по левой стороне ул. Сапожниковская от 2-го Проточного пер. до Конной пл. указаны следующие домовладения:

- №17 - Рябова, каменное;
- №19 - Белова, деревянное;
- №21 - его же, деревянное;
- №23 - Миловановой, деревянное;
- №25 - Миловановой, каменное .

По сведениям 1889 г. в 3-ем участке 8 околотке, между дворовыми местами Рябова В.И. и Миловановой О.И. указано домовладение мещанина Белова Ивана Алексеевича (ниже дополнено, а позднее зачеркнуто: «и вдовы капитенармуса Евдокии Купецкой» - видимо, она имела ранее дом на дворовом месте Белова): два деревянных флигеля на улицу.

По сведениям за 1893 г.

состав исправлен: - один деревянный флигель на улицу; - деревянный флигель. Оценка к 1893 г. составила 1 420 руб.

В августе 1899 г. Белов Иван Алексеевич получил разрешение на постройку каменного двухэтажного дома и служб, на собственном дворовом месте в 3 участке 8 околотке по ул. Сапожниковская.

Дом был построен к 1901 г., о чем свидетельствует цифра, указанная на фронтоне центрального аттика исследуемого здания: «1901».

По состоянию на 1902-1903 гг. здесь, по ул. Сапожниковская, показано домовладение Ивана Алексеевича Белова:

- 1) каменный 2-этажный дом на улицу – 2 квартиры;
- 2) деревянный флигель на улицу – квартира;
- 3) каменный 2-этажный корпус: низ - палатка, верх - квартира.

Оценка 8 711 руб.

На генплане участка 1927 г. по Коммунистической, 19 муниципализированное домовладение бывшее Беловой имело в составе:

- 1) лит. А – 1-этажный смешанный жилой дом с галереей (бывш. флигель – Е.О.Н.), по улице;
- 2) лит. Б – 2-этажный каменный жилой дом с галереей, по улице справа от А;
- 3) лит. Б¹ и лит. Б¹¹ - два 2-этажных каменных жилых дома, во дворе;
- 4) ограда и ворота, между А и Б.

Строения располагались по периметру участка.

На генплане участка 1967 г. по ул. Коммунистическая, 39 сохранились следующие исторические постройки:

- 1) лит А, а – 1-этажный деревянный жилой дом с галереей, по улице;

- 2) лит Б, б – 2-этажный каменный жилой дом с галереей, по улице справа от А;
- 3) лит. В, в (бывш. Б¹¹) - 2-этажный каменный жилой дом, во дворе (лит. Б1 снесён – Е.О.Н.);
- 4) ограда и ворота, между А и Б.

В 2000-х гг. (нач. 2010-х гг.) был произведен ремонт с перестройкой лит. А, а, в результате чего здание полностью утратило исторический облик. Кроме того, из-за пристройки дополнительного объема вдоль галереи северного фасада была утрачена южная часть ранее симметричных въездных ворот: каменные столбы и калитка.

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, Софии Перовской.

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

Исследуемая территория находится в районе улиц Коммунистическая, пер. Березовского, ул. Московская и ул. Академика Королева. Данный квартал входит в границы объекта культурного наследия регионального значения, достопримечательные места: «Закутумье, XIX - нач. XX вв.», а также улица Коммунистическая входит в границы достопримечательного места «Сапожниковская улица, XIX - начало XX вв.».

Список литературы

1. *E.B. 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. – Стalingrad: Kraev. 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. 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. Косов А. Справочник по истории имён улиц города Астрахани. Полный список.

8.2. Сведения по документам территориального планирования и их классификации на исследуемой территории

(Характеристики территориальной зоны Ж-3 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, утвержденное 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 многоэтажной жилой застройки (Ж-3).

Градостроительные регламенты в данной территориальной зоне устанавливают следующие ограничения строительства:

Ж-3. Зона многоэтажной жилой застройки.

Основные виды разрешенного использования		Условно разрешенные виды использования	
Наименование вида	Код	Наименование вида	Код
Среднеэтажная жилая	2.5	Хранение автотранспорта	2.7.1

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

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

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

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

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

Предельные параметры:

1. Для объектов нежилого назначения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Для объектов жилого назначения:

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

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

на смежных земельных участках;

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

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

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

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

ж) исключен.

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

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

5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территорий, отраженных 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.

В составе проекта представлены:

- Карта и фрагмент карты функциональных зон муниципального образования «Город Астрахань» (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»).

– Карта и фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования «Городской округ город Астрахань» (Приложение 1 к Постановлению 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».

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», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39)», установлена для памятника, расположенного в границах населенного пункта, 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 Коммунистическая входит в границы достопримечательного места «Сапожниковская улица, XIX - начало XX вв.». Предмет охраны достопримечательного места «Закутумье, XIX - нач. XX вв.» и «Сапожниковская улица, XIX - начало XX вв.», а также требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам на их территории не установлены.

В составе проекта представлены:

– Карта и фрагмент карты градостроительного зонирования. Зоны ограничений градостроительной деятельности. Зоны охраны объектов культурного наследия муниципального образования «Городской округ город Астрахань» (Приложение 3 к Постановлению 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»).

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

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

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

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», II пол. XIX в. (г. Астрахань, ул. Московская, 6, ул. Хлебникова, 2).

На основании проведённой экспертизы было принято решение об уточнении сведений в части состава Объекта регионального значения, установленных в результате проведённых исследований при выполнении экспертизы в следующей редакции: «Дом жилой», II пол. XIX в. (Лит. «А»), расположенный по адресу: г. Астрахань, ул. Московская, 6, ул. Хлебникова, 2.

По результатам данной государственной историко-культурной экспертизы вышло постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 20 мая 2024 г. №8 «Об уточнении сведений об объекте культурного наследия».

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

Исследуемый квартал расположен в границах улиц Московской, Коммунистической, Академика Королева и пер. Березовского.

Рассматриваемая территория с исследуемым на ней объектом культурного наследия входит в границы достопримечательного места «Закутумье, XIX - нач. XX вв.». Нормативно-правовые акты о постановке данного объекта культурного наследия на государственную охрану и об утверждении границ территорий представлены в Разделе 1, п. 1.1.2. Нормативная правовая и иная документация по объектам культурного наследия.

Улица Коммунистическая, на которой расположена часть исследуемого объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39) (далее также – Объект исследования) берет свое начало от ул. Анри Барбюса (на севере), длится до Красной набережной (на юге) и пересекает улицы Раскольникова, Хлебникова, Академика Королёва, пер. Березовский.

Часть улицы Коммунистической застроена усадьбами с богатым декором. На периферии от исторического центра общий фронт застройки улицы достаточно сдержан по архитектуре и представлен преимущественно малоэтажными зданиями дореволюционной постройки. Застойка здесь в основном деревянная, а также встречаются аварийные и заброшенные дома.

Вдали от центра за редким исключением можно встретить кирпичные купеческие дома, включая памятники архитектуры.

Проведенное автором проекта сравнение разновременных планов (см. Лист 2.1) показало, что планировочная структура исследуемой территории, представляющая квартальную застройку, окончательно была сформирована во второй половине XIX века и преимущественно сохранилась до настоящего времени. Планы города Астрахань периода с 1896 г. и вплоть до 1967 г. показывают регулярную планировку улиц, где кварталы выстроены продольной стороной перпендикулярно и параллельно берегу реки Кутум и Городскому рукаву реки Волги.

Историко-градостроительная среда в районе улиц Чехова, Московская, Раскольникова, Хлебникова, Коммунистическая, Академика Королева и Максаковой преимущественно сохранена и представлена 1-3 этажными каменными, полукаменными и деревянными зданиями усадебного типа. Ряд исторических зданий, в том числе состоящих на охране, утратили архитектурно-художественную значимость в результате пожара или проведения не согласованных с органами охраны памятников мероприятий по реконструкции. К таковым относится остекление балконов, закладка кирпичом или блоками оконных и дверных проемов, устройство входов, устройство навесных конструкций на фасаде из полимерных материалов, а также рекламных вывесок. Внутридворовая территория домовладений зачастую не благоустроена, на ней сохранены некапитальные строения, предназначенные для бытовых нужд, большинство из которых находится в неудовлетворительном состоянии с высоким процентом физического износа.

Квартал в границах улиц Академика Королева, Коммунистической, Московской и пер. Березовского с исследуемым объектом культурного наследия «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39) сохранил свою историческую трапециевидную конфигурацию. Территория ОКН «Дом жилой» расположена в северо-восточной части квартала и окружена большим количеством памятников и исторически-ценными градоформирующими объектами (дома №№ 9 и 11 по пер. Березовский, дом № 41/32 по ул. Коммунистическая / Академика Королева).

Памятники, окружающие Объект исследования, в большинстве своем представляют одно-двухэтажные здания усадебного типа, выполненные в духе эклектики (кирпичный стиль, неоклассицизм).

При высокой степени сохранности историко-архитектурной среды рассматриваемой внутриквартальной территории, нельзя не отметить ее окружение:

— в квартале в границах ул. Чехова, Ак. Королева, Московская и Раскольникова располагается объект культурного наследия регионального значения «Церковь Казанской иконы, 1902-1907 гг., арх. Коржинский П.И., Карягин С.И., худож. Зейц, Серов, подрядчик Храмов» 1902-1907 гг. (Астраханская область, город Астрахань, ул. Чехова, 10 (Лит. «А»)). Будучи ярким примером русско-византийского стиля (антиакадемическое направление в эклектике), данный памятник является знаковой архитектурной доминантой историко-градостроительной среды, воспринимаемой зрителем, помимо прочего, даже с противоположного берега р. Кутум.

— В исследуемом квартале в границах ул. Московская, Академика Королева, Коммунистическая и пер. Березовский имеются значительные утраты историко-архитектурной среды. К настоящему времени более половины квартала застроено современными высотными диссонирующими зданиями административного и жилого назначения (ул. Академика Королева, д. 22, д. 26; ул. Московская, д. 22; пер. Березовский, д. 3, д. 7). Историческая застройка квартала сохранилась лишь вдоль ул. Коммунистическая и в месте пересечения ее с пер. Березовский, представлена объектом культурного наследия регионального значения «Дом жилой, нач. XX в.» начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39) и исторически ценными градоформирующими объектами.

Подводя итог, следует отметить, что историко-градостроительная среда вышеописанной территории в основном сохранена за небольшими исключениями. Исторический фронт застройки кварталов и исторические красные линии рассматриваемой территории также преимущественно сохранены. Если рассматривать значительную территорию в районе улиц Коммунистическая, Московской, Академика Королева, пер. Березовского можно отметить застройку представленную преимущественно ценными историческими малоэтажными зданиями, в том числе большим количеством объектов культурного наследия регионального значения.

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

Историко-архитектурный облик части квартала с исследуемым ОКН обладает выразительным характером кирпичного стиля конца XIX века в сочетании с деревянной архитектурой данного периода. Сохранность исторических зданий визуально оценивается на хорошем уровне. На данный

момент объекты эксплуатируются, их техническое состояние в соответствии с приведенными ранее актами можно оценить как удовлетворительное.

8.4. Учетные сведения об объекте культурного наследия

Наименование объекта: «Дом жилой, нач. XX в» (в соответствии с данными Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

Сведения о дате создания: начало XX века

Фактическое местонахождение объекта (адрес объекта):
Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая, № 39

Категория историко-культурного значения: регионального значения

Вид объекта: памятник

Основная типология (общая видовая принадлежность): памятник градостроительства и архитектуры

Регистрационный номер (ЕГРОКН): 301411240270005

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

- Постановление Главы администрации Астраханской области от 27.10.1997 № 437;
- Постановление Главы администрации Астраханской области от 15.06.1993 № 90;
- Постановление Главы администрации Астраханской области от 27.12.1993 № 230;

Приказ Министерства культуры РФ от 30 ноября 2017 г. № 127226-р.

Сведения о границах территории объекта: границы и режим использования территории объекта культурного наследия установлены постановлением Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 15.11.2023 № 23 «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани». Границы территории объекта культурного наследия устанавливаются по красной линии застройки ул.Коммунистическая, в границах домовладения.

Зоны охраны объекта: не установлены.

Сведения публичной кадастровой карты: границы территории исследуемого объекта культурного наследия включают в себя земельный участок с кадастровым номером 30:12:010027:5.

Сведения о наличии обременений: охранное обязательство объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39) утверждены Распоряжением Службы государственной охраны объектов

культурного наследия Астраханской области от 9 июля 2019 № 149-р «Об утверждении охранного обязательства».

Сведения о пользователях объектом культурного наследия:
разрешенное использование: для эксплуатации многоквартирного дома.

8.4.1. Объекты культурного наследия, расположенные на территориях, сопряженных с территорией объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39)»

- «Сапожниковская улица, XIX - начало XX вв.» (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая в границах от Сапожниковского моста до ул. Академика Королева), объект культурного наследия регионального значения, памятник градостроительства и архитектуры, реестровый (ЕГРОКН) № 301431300160005. Границы территории объекта культурного наследия устанавливаются по внешней границе домовладений, расположенных на ул. Коммунистическая в границах от Сапожниковского моста до ул. Академика Королева. (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»).

Указанный объект культурного наследия поставлен на государственную охрану следующими нормативно-правовыми актами:

- Постановление главы Администрации Астраханской области № 90 от 15.06.1993;
- Постановление Главы Администрации Астраханской области № 230 от 27.12.1993;
- Постановление Главы администрации Астраханской области № 437 от 27.10.1997.

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).

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

На исследуемой территории в районе квартала, ограниченного улицами Хлебникова, Московской, Коммунистической и пер. Березовским, историко-культурным опорным планом определены следующие исторически ценные градоформирующие объекты:

1. Дом № 9 по пер. Березовский

На территории домовладения № 9 по пер. Березовский расположено два здания. Первое представляется собой двухэтажный кирпичный дом, выполненный в духе эклектики (кирпичный стиль), фасады первого этажа не оштукатурены и окрашены, фасады второго – не окрашены. Сравнительно замысловатый декор дома представлен обрамлением четырех световых осей прямоугольных окон в виде профилированных сандриков сложной формы, опирающихся на резные колонки. Фасад завершает слабо выраженный карниз с зубцами и деревянный фронтон с пропильной резьбой. Здание венчает двускатная кровля.

Второе здание на территории домовладения № 9 по пер. Березовский представляет собой одноэтажное кирпичное здание на цоколе, не оштукатурено, окрашено. Окна цокольного этажа имеют лучковое завершение, широкие полуналичники и замковый камень. Декоративное обрамление трех световых осей окон первого этажа имеет аналогичное архитектурное решение. Фланги фасада подчеркнуты лопатками и спаренными резными полуколонками. В левой части располагается вход в здание. Дом венчает слабо выраженный карниз и щипцовая кровля.

2. Дом № 11 по пер. Березовский

Дом 11 по пер. Березовский представляет собой двухэтажное кирпичное здание на цоколе, выполненное в духе эклектики (кирпичный стиль), не оштукатурено, окрашено в красный цвет с выделением деталей белым. Уличный фасад в четыре световые оси дополнен входом в здание с правой стороны и декоративной нишей, имитирующей пятое окно. Окна первого этажа имеют лучковое завершение, венчаются лучковым сандриком с замковым камнем, простенки украшены рустом. Окна второго этажа имеют лучковое завершение, украшены сандриками сложной формы, опирающимися на циркульные полуколонки. Под окнами второго этажа проходит декоративный пояс с подоконными нишами. На две центральные световые оси располагался балкон, ныне полностью заделан сайдингом и имеет два оконных проема. Фланги фасада подчеркнуты лопатками с

декоративными нишами. Здание венчает развитый карниз с зубцами, аттик и двускатная кровля. Боковой восточный фасад имеет архитектурное решение схожее с уличным (южным)

3. Дом № 41/32 по ул. Коммунистическая / Академика Королева

Дом № 41/32 по ул. Коммунистическая / Академика Королева подчеркивает красные линии двух улиц и представляет собой одноэтажное кирпичное здание на высоком цоколе, не оштукатурено, окрашено, цоколь облицован камнем. Восточный фасад имеет 5 световых осей, северный – 11. Окна имеют лучковое завершение, обрамлены профилированными наличниками. 5-я и 6-я световая ось являются исключением, имеют полуциркульное завершение окон. Здание венчает развитый профилированный карниз и вальмовая кровля.

Информация по прочим объектам

В границах исследования (квартал, ограниченный улицами Московская, Академика Королева, Коммунистическая и пер. Березовский) присутствуют следующие объекты:

2 рядовых (фоновых) объекта историко-градостроительной среды – дома №№ 37 и 41 по ул. Коммунистическая;

1 объект исторической застройки, искаженные современными пристройками, переделками и отделочными материалами – дом № 11/37 по пер. Березовский / ул. Коммунистическая;

4 объекта современной застройки, диссонирующих по отношению к историко-градостроительной среде – дома №№ 3 и 7 по пер. Березовский; дома №№ 22 и 26 по ул. Академика Королева.

8.4.3. Краткое описание исследуемого объекта культурного наследия

Исследуемый объект культурного наследия «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39) представляет собой двухэтажное кирпичное здание выполненное в неорусском стиле (эклектика). В плане здание – прямоугольное, вытянутое вдоль улицы Коммунистической, главный восточный фасад фиксирует красную линию исторической застройки. Фасад здания имеет двухчастную композицию: правая часть фасада симметричная имеет 5 композиционных осей, центральная из которых акцентирована кирпичным фигурным аттиком с парой полуциркульных слуховых окон; левая часть фасада с имеет одну ось входной группы с парадным входом в уровне 1-го этажа и балконом 2 этажа. Входная группа визуально выделена двумя симметричными тумбами над венчающим карнизом, между тумбами сохранился участок кованого ограждения. Обе части фасада фланкированы декоративными лопatkами с вертикальным рядом квадратных нишек. С левой стороны к зданию

пристроены каменные арка с калиткой, в воротах устроены деревянные сворки. 5 оконных проемов 1 этажа имеют одинаковую форму и завершены лучковыми перемычками, под каждым окном в уровне цокольной стенки расположены лежачие парные нишки. Оконные простенки 1-го этажа заполнены прямоугольным рустом. Парадный вход также завершен перемычкой лучковой формы. Балкон над парадным входом служит козырьком и опирается на витые кованые кронштейны, которые являются дополнительным декоративным оформлением фасада. Балконная площадка имеет фигурное кованое ограждение и современный навес. Окна 2-го этажа также завершены лучковыми перемычками, наличники сложно декорированы: в оконных простенках расположены полукулонки, над окнами протянут поребриковый пояс, над ним каждое окно завершает парный килевидный архивольт. Междуэтажный профилированный пояс раскрепован каждой лопаткой оконных простенков, венчающий карниз украшен кирпичными дентикулами и фризом с нишками. К венчающему карнизу крепятся ажурные водоприемные воронки подлинной водосточной системы. Кровельные тумбы имеют килевидные завершения, центральный аттик завершен формой трифория, в центре имеется медальон с надписью 1901. Парадный вход в здание имеет деревянную двусторчатую филенчатую дверь. Оконные рамы преимущественно имеют Т-образную расстекловку.

Южный торцовый фасад деревянный, опирается на кирпичные столбы, венчается деревянным подшивным слабо выраженным карнизов. Ныне утраченная галерея имела деревянное филенчатое ограждение с широкими оконными проемами с мелкой расстекловкой.

Здание под литерой А представляет собой одноэтажный деревянный объем облицованный кирпичом в пять световых осей, по краям фасада расположены входы. Прямоугольные окна обрамлены широкими полуналичниками лучковой формы. Над окнами проходит тяга в виде валика. Здание венчает слабо выраженный профилированный карниз и деревянный подзор, украшенный пропильной резьбой. Здание перекрывает вальмовая кровля с металлическим покрытием в которой расположены круглые слуховые окна.

В настоящее время здание искажено современными облицовочными материалами, исторический облик утрачен.

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

Общий городской ландшафт исследуемой территории расположен на плоском рельефе правобережья реки Кутум, застройка которого некогда была

преимущественно сформирована малоэтажными усадебными каменными и деревянными жилыми зданиями. Историко-архитектурная среда представлена огромным количеством объектов культурного наследия выполненных в духе эклектики.

Исследуемая территория находится на небольшом расстоянии от исторического центра Астрахани, застройка исследуемой территории продолжает обладать архитектурным разнообразием. Территория исследуемого квартала не имеет ярко выраженного уклона.

Видовая зона объекта исследования формируется вдоль улицы Коммунистической при большом количестве ракурсов на близких и дальних расстояниях. Исторический фронт застройки улицы Коммунистической, несмотря на высокий процент износа, хорошо сохранившийся, воспринимается при движении по ним в разных направлениях, образуя видовые зоны и устойчивые визуальные взаимосвязи. Здесь находятся характерные ближние и дальние точки восприятия объекта культурного наследия. По этой же улице проходит трасса основного композиционного раскрытия исследуемого объекта культурного наследия. Визуальные раскрытия исследуемого объекта культурного наследия из-за обильного озеленения носят камерный характер.

Зона композиционно-видового влияния формируется в непосредственной близости от объекта исследования и включает в себя сохранившуюся историко-архитектурную среду юго-восточной части рассматриваемого квартала, в том числе исторически ценные градоформирующие объекты – дома №№ 9 и 11 по пер. Березовский, а также дом № 41/32 по ул. Коммунистическая / Академика Королева. В прямой визуальной взаимосвязи объект исследования находится лишь с домом № 41/32. Говоря о характере восприятия исторической застройки вдоль пер. Березовского, следует отметить, что фасады здания частично или полностью закрыты озеленением – высокоствольными городскими уличными насаждениями. Наличие перед фасадами лиственных деревьев и кустарников существенно влияет на условия визуального восприятия объекта культурного наследия, но носит сезонный характер, а главное – защищает от палящего южного солнца здания и их обитателей.

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

Исходя из проведенного автором проектной документации ландшафтно-визуального анализа, следует заключить, что на исследуемой территории определяются типы зон влияния в отношении визуального

восприятия объекта культурного наследия и исторической территории в целом.

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

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

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

8.6. 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», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39) была исследована прилегающая к нему территория в районе улиц Академика Королева, Коммунистической, пер. Березовского и ул. Московской.

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, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Данные исследования позволили дать оценку застройке, окружающей рассматриваемый проектом объект культурного наследия, а также дать оценку сложившейся планировочной структуре, с точки зрения историко-культурной ценности. На основе проведенного анализа выполнен проект зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39).

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

- рассматриваемая территория с исследуемым на ней объектом культурного наследия входит в границы достопримечательного места «Закутумье, XIX - нач. XX вв.», а также ул. Коммунистическая входит в границы достопримечательного места «Сапожниковская улица, XIX - начало XX вв.». Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам на их территориях не установлены;
- обладает достаточно высокой степенью сохранности исторической планировочной структуры;
- исторические красные линии и линии застройки улиц Коммунистической, Московской, Академика Королева и пер. Березовского сохранились;
- историческая парцеляция домовладений сохранилась и хорошо прочитывается;
- в непосредственной близости от территории исследования присутствует большое количество иных объектов культурного наследия, а также исторически ценной застройки;
- очень высокая степень физического износа элементов исторического комплекса застройки и градостроительного окружения исследуемого памятника;
- в границах исследования местоположение утраченных домовладений выявлены в районе пересечения ул. Московская и пер. Березовский;
- в границах проектирования зон охраны присутствуют исторически ценные градоформирующие объекты – дома №№ 9 и 11 по пер. Березовский, а также дом № 41/32 по ул. Коммунистическая / Академика Королева;
- в границах проектирования зон охраны присутствуют иные объекты капитального строительства – два рядовых (фоновых) объекта историко-градостроительной среды – дома №№ 37 и 41 по ул. Коммунистическая; один объект исторической застройки, искаженные современными пристроями, переделками и отделочными материалами – дом № 11/37 по пер. Березовский / ул. Коммунистическая;
- 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 не нарушают восприятие объекта исследования.

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, о том, что существующая видовая зона

объекта исследования вдоль улицы Коммунистическая не отличается от ее исторической, наблюдавшейся со второй половины XIX века.

Настоящим проектом предлагается установление зон охраны в границах улицы Коммунистическая, в непосредственной близости от объекта исследования, а также на земельных участках в границах рассматриваемого квартала, включающих ценные объекты историко-градостроительной среды.

Таким образом, анализ историко-градостроительного и историко-культурного значения, визуального восприятия исследуемого объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39) (далее также – объект), 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 (участки 1, 2, 3).**

В границах охранной зоны ОЗ, исходя из указанной существующей градостроительной ситуации, назначаются участки 1, 2, 3 с индивидуальными режимами использования земель и земельных участков и требованиями к градостроительным регламентам.

Представленным проектом зон охраны, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, предлагается установить **охранную зону (ОЗ, участки 1, 2, 3)** объекта культурного наследия, включающую видовые зоны и зону композиционно-видового влияния объекта культурного наследия, определяемые композиционно-видовыми связями, характерными точками наилучшего восприятия, трассой основного композиционно-видового раскрытия, а также сохранившуюся историко-градостроительную среду вблизи памятника. В пределах территории охранной зоны устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение историко-градостроительной среды объекта культурного наследия.

Охранная зона (участки 1, 2, 3) объекта культурного наследия устанавливается с целью сохранения прилегающей к объекту исследования исторической территории, включает в себя часть улицы Коммунистической, а также участки в границах рассматриваемого квартала, включает в себя следующие земельные участки и проходит по границам земельных участков

(или их фрагментов), зарегистрированных в едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) под кадастровыми номерами:

- 30:12:010027:4;
- 30:12:010027:10;
- 30:12:010027:27;
- 30:12:010027:237.

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 Правилам землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань» проектные границы охранной зоны объекта культурного наследия включают в себя территориальную зону: жилая зона (зона многоэтажной жилой застройки (Ж-3).

Охранная зона объекта культурного наследия устанавливается с целью сохранения непосредственно прилегающей к нему историко-градостроительной среды, включающей участок улицы Коммунистической, а также участки в границах рассматриваемого квартала.

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 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39) и сопряженной с ним территории (в том числе — материалы нормативно-правового и информационного характера, актуальная градостроительная

документация), а именно:

Исходно-разрешительная документация

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

Нормативная правовая и иная документация по объекту культурного наследия:

- Копии нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану (фрагменты);
- Копия приказа МК РФ от 30 ноября 2017 г. № 127226-р о включении объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало ХХ века (Астраханская область, г. Астрахань, ул.Коммунистическая № 39) в единый государственный реестр объектов культурного наследия;
- Копия Постановления Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 15.11.2023 № 23 об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани;
- Копия охранного обязательства собственника или иного законного владельца, Распоряжение Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 9 июля 2019 № 149-р «Об утверждении охранного обязательства»;
- Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало ХХ века (Астраханская область, г. Астрахань, ул.Коммунистическая № 39), утвержден приказом Министерства культуры РФ от 2 июля 2015 г. №1906;
- Копия материалов о техническом состоянии объекта культурного наследия с приложениями материалов БТИ;
- Копии нормативных правовых актов о достопримечательных местах (фрагменты).

Предварительные исследования

План (графическая схема) места расположения объекта культурного наследия;

Учетные сведения по исследуемому объекту культурного наследия;

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 2. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ) содержит подразделы, в которых представлены текстовая часть с выводами по каждому подразделу и графическая часть. Также раздел содержит обоснование проектных решений по установлению зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39), требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон.

Историко-архивные и библиографические исследования.

Текстовая часть:

Историческая справка по г. Астрахань с приложением библиографического списка.

Историческая справка по исследуемому объекту культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39) и сопряженной с ним территории.

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

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

Текстовая часть:

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

Текстовая часть:

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

Текстовая часть:

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

Графическая часть:

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

Фотофиксация:

Карта (схема) фотофиксации

Фотофиксация основных видовых точек на исследуемый объект культурного наследия и прилегающую территорию.

Обоснование предлагаемых проектом состава и границ зон охраны объекта культурного наследия

Текстовая часть:

- Предложения по установлению зон охраны объекта культурного наследия, требований к режимам использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон. Обоснование проектных решений

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

Графическая часть:

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

Текстовая часть:

- Описание границ проектируемой охранной зоны (ОЗ, участки 1, 2, 3) культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39).

- Проект режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ, участки 1, 2, 3) 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, участки 1, 2, 3) 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 N 94/2005-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Астраханской области».
8. Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года. (Решение Городской Думы муниципального образования «Городской округ город Астрахань» от 30.05.2023 № 51 «О внесении изменений в Генеральный план развития города Астрахани до 2025 года, утвержденный решением Городской Думы муниципального образования «Город Астрахань» от 19.07.2007 № 82»).
9. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань», утвержденные Решением Городской Думы

от 16.07.2020 № 69 «Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования «Город Астрахань») (в ред. Решения Городской Думы от муниципального образования «Городской округ город Астрахань» от 30.05.2023 № 51).

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

11. 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»;

12. Постановление Главы администрации Астраханской области от 27.12.1993 № 230 «О принятии на охрану государства объектов, представляющих историческую и культурную ценность» (с изменениями от 09.02.2017 N 05-п);

13. Постановление Главы администрации Астраханской области от 27.10.1997 № 437 «О перечне памятников истории и культуры, расположенных на территории Астраханской области» (в редакции Постановлений Губернатора Астраханской области от 02.06.2003 N 241, от 29.11.2005 N 716);

14. Приказ МК РФ от 30 ноября 2017 г. № 127226-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

15. Постановление Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 15.11.2023 № 23 «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в городе Астрахани»

16. Охранное обязательство собственника или иного законного владельца, Распоряжение Службы государственной охраны объектов культурного наследия Астраханской области от 9 июля 2019 № 140-р «Об утверждении охранного обязательства».

17. Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39), утвержденный приказом Министерства культуры РФ от 2 июля 2015 г. №1906;

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

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

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

11. Обоснования вывода экспертизы

11.1. Соответствие экспертизуемой 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) Научно-проектная документация «Проект зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39)», 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, участки 1, 2, 3).

В границах охранной зоны ОЗ, исходя из существующей градостроительной ситуации, назначаются участки 1, 2, 3 с индивидуальными режимами использования земель и земельных участков и требованиями к градостроительным регламентам.

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

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

Материалы по обоснованию состава и границ зоны охраны объектов культурного наследия включают в себя: материалы историко-архивных и библиографических изысканий, в том числе исторические сведения по исследуемому объекту культурного наследия; историко-культурную

характеристику объектов культурного наследия, расположенных в непосредственной близости от него, на сопряженной с ним территории; а также ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объектов культурного наследия и окружающей среды.

Границы историко-культурных исследований были определены на основании характеристики объекта исследования и особенностей сложившейся градостроительной ситуации. Исследования выполнены для получения данных о характере видового раскрытия памятника и его роли в локальной среде улиц Коммунистической, ул. Академика Королева и пер. Березовского. 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, участки 1, 2, 3)** рассматриваемого объекта культурного наследия.

При определении границ, режимов использования земельного участка и требований к градостроительным регламентам охранной зоны (ОЗ, участки 1, 2, 3) 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, участки 1, 2, 3) 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 юго-западной, юго-восточной, северной и южной сторон от исследуемого объекта культурного наследия (соответственно – по пер. Брезовскому, ул. Коммунистической и ул. Академика Королева) 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.

Зона охраны исследуемого объекта культурного наследия запроектирована в составе:

охранная зона объектов культурного наследия (ОЗ, участки 1, 2, 3).

При установлении границ ОЗ (участки 1, 2, 3) 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.

Экспертизуемым проектом зон охраны, в целях обеспечения

сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, предлагается установить охранную зону (ОЗ, участки 1, 2, 3) 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, участки 1, 2, 3), 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, участки 1, 2, 3).

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, участки 1, 2, 3), 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 Коммунистическая.

12. Вывод экспертизы:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая, № 39) 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: 16 декабря 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», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39)»

Приложение 1. Карта (схема) границ территории зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая, № 39)

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», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая, № 39).

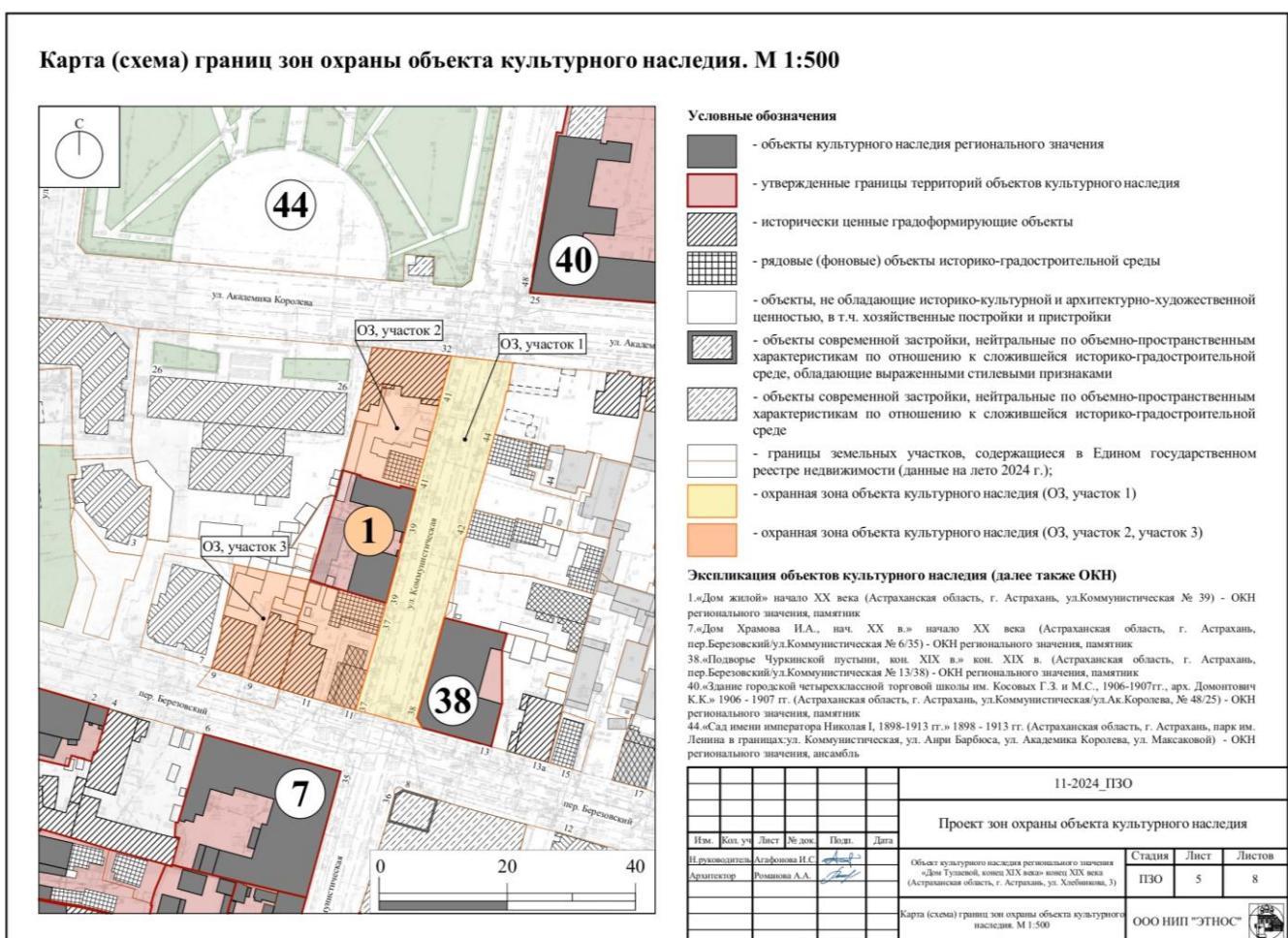
Приложение 3.

1. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы;
2. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение 1

к акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул.Коммунистическая № 39)»

Карта (схема) границ территории зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая, № 39)



Приложение 2

к акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул.Коммунистическая № 39)»

**Режимы использования земель и земельных участков
и требования к градостроительным регламентам в границах
территории зоны охраны объекта культурного наследия регионального
значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г.
Астрахань, ул. Коммунистическая № 39)**

В границах территории охранной зоны:

I. Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ, участок 1

1. Разрешается:

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

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

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

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

1.5) 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 архитектурно-планировочному решению территории и 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;

б) 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;

1.7) размещение остановок общественного транспорта, не нарушающих условия визуального восприятия объектов культурного наследия: открытого типа или с применением светопрозрачных конструкций;

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

2. Запрещается:

2.1) строительство объектов капитального строительства;

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

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

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

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

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

II. Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ, участок 2, участок 3

3. Разрешается:

3.1) 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);

3.2) сохранение, капитальный ремонт и реконструкция исторически ценных градоформирующих объектов, расположенных по адресам: пер. Березовский, 9; пер. Березовский, 11; ул. Коммунистическая, 41 – при соблюдении следующих требований и ограничений:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.8) благоустройство территории:

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

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

в) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники); установка систем автоматического полива зеленых насаждений; кронирование существующих и вновь высаживаемых деревьев с целью недопущения сокращения зоны видимости объекта культурного наследия;

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

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

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

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

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

а) рекламных конструкций, информационных указателей, надписей и обозначений, не загораживающих архитектурные и декоративные детали фасадов, с площадью информационного поля в пределах 1,0 кв. м; высота в пределах 2,0 м от существующих отметок земли;

б) строительной сетки с информацией об объекте ремонта, реконструкции;

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

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

2. Запрещается:

4.1) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание,

восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды);

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

Приложение 3

к акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул.Коммунистическая № 39)»

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», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39)»

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 зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая, № 39), разработанная ООО НИП «ЭТНОС», г. Нижний Новгород.

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

Решили:

Информацию принять к сведению.

5. Слушали:

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

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

Решили:

Представленную документацию считать достаточной для рассмотрения экспертной комиссией.

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

6. Слушали:

Об определении основных направлений работы экспертов.

Решили:

Определить следующие направления работы экспертов:

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

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

7. Слушали:

Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

Дата	Наименование мероприятия, повестка дня заседания	Ответственные исполнители
24.10.2024	Дистанционное заседание экспертной комиссии № 1	М. И. Мильчик
10.12.2024	Дистанционное заседание экспертной комиссии № 2. Оформление акта экспертизы	М. И. Мильчик
16.12.2024	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», начало XX века (Астраханская
область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39)»**

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

16 декабря 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», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая № 39 на предмет соответствия указанной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия. Согласование заключительных выводов.

2. Подписание экспертного заключения.

3. Принятие решения о передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

1. Слушали:

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

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

Решили:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая, № 39» соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

установления границ территорий зон охраны объектов культурного наследия и особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия (положительное заключение).

2. Подписание экспертного заключения

Председатель экспертной комиссии М. И. Мильчик представил акт государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая, № 39».

Решили:

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

3. Слушали:

О передаче акта государственной историко-культурной экспертизы заказчику.

Решили:

Передать заказчику акт государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», начало XX века (Астраханская область, г. Астрахань, ул. Коммунистическая, № 39» 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