АКТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

научно-проектной документации

«Проект зон охраны объекта культурного наследия
«Дом жилой Чернышова И. Н.» по ул. Кастринская, 25 в г. Чите»

1. Дата начала проведения экспертизы: 01.03.2023 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 31.03.2023 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск, г. Красноярск
4. Заказчик экспертизы: АО Специализированный застройщик «Региональное управление строительства» (АО СЗ «РУС»)

5. Основание проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.
- Федеральный закон от 22 октября 2014 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569[1] (*далее также - «Положение о государственной историко-культурной экспертизе» № 569*).
- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2015 г. № 972).
- Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы между АО СЗ «РУС») и государственными экспертами: Гусевой Т.В., Прокудиным А.Н., Шильдиной О.Ю.[2]

6. Сведения об экспертах:
Гусева Татьяна Викторовна - образование высшее; специальность - архитектор; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 30 лет; место работы – ООО «Наследие», главный архитектор проекта; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №419 от 01.04.2020 г. по следующим объектам экспертизы:
выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; документы,

[1] Документ с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Российской Федерации № 399 от 18.05.2011 г.; № 880 от 04.09.2012 г.; № 569 от 09.06.2015 г.; № 1357 от 14.12.2016 г.; № 501 от 27.04.2017 г.; № 259 от 10.03.2020 г.; от 11.08.2021 № 1331; от 11.09.2021 № 1539.
[2] Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569. В соответствии с пунктом 11.2 указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

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 наследи; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*.

Прокудин Александр Николаевич - образование высшее; специальность - архитектор; кандидат исторических наук; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 26 лет; доцент кафедры рисунка, основ проектирования и историко-архитектурного наследия ИрНИТУ (Иркутский национальный исследовательский технический университет), государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 17.09.2020 г. № 1108 г. по следующим объектам экспертизы:
выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; 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; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*.

Шильдина Ольга Юрьевна – образование высшее; специальность - архитектор; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 18 лет; место работы: КГКУ «Центр по сохранению культурного наследия Красноярского края», начальник отдела по разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации № 419 от 01.04.2020 по следующим объектам экспертизы:
выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; 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; *проекты зон охраны объекта культурного наследия;* документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

7. Отношения к заказчику:

эксперты Гусева Т.В., Прокудин А.Н., Шильдина О.Ю.: не имеют родственных связей с заказчиком; не состоят в трудовых отношениях с заказчиком; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика; не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

8. Информация об ответственности за достоверность сведений:
в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты Гусева Т.В., Прокудин А.Н., Шильдина О.Ю. несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем Акте государственной историко-культурной экспертизы[3].

9. Объект экспертизы:
Научно-проектная документация - «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Чернышова И. Н.» по ул. Кастринская, 25 в г. Чите» (Шифр 1016; разработчик - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2016 г.) (*далее также – НПД, Документация*).

10. Цель экспертизы:
определение соответствия проектируемых границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Чернышова И. Н.» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 25), представленных в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Чернышова И. Н.» по ул. Кастринская, 25 в г. Чите» (Шифр 1016; ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2016 г.), требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия[4].

11. Перечень документов, представленных заявителем:
11.1. НПД. Том 1. «Обоснование проекта зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Чернышова И. Н.» по ул. Кастринская, 25 в г. Чите»[5].

---

[3] Эксперты - председатель комиссии - Прокудин Александр Николаевич, ответственный секретарь комиссии – Шильдина Ольга Юрьевна и член комиссии – Гусева Татьяна Викторовна признают свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 и отвечают за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.
Экспертами при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

[4] Цель определена ст.28 Федерального закона № 73-ФЗ и конкретизирована в задачах экспертизы: оценка состава, содержания и полноты историко-культурных исследований; оценка состава и содержания материалов по обоснованию Проекта зон охраны ОКН (обоснованности определяемых в проекте границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов); оценка соответствия устанавливаемых проектом режимов использования земель и градостроительных регламентов требованиям охраны и сохранения ОКН.

[5] Содержание Тома 1:
Введение.
I. Историческая записка
1. Исторические данные по объекту культурного наследия по материалам ГАЗК.

11.2. НПД. Том 2. «Проект зон охраны объекта культурного наследия. «Дом жилой Чернышова И. Н.» по ул. Кастринская, 25 в г. Чите»[6].

13. Сведения о проведенных исследованиях в рамках экспертизы (примененные методы, объем и характер выполненных работ, результаты):

- экспертной комиссией при проведении экспертизы изучены материалы НПД в целях определения ее соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы[7];
- проведены консультации с разработчиком НПД;

---

2. Анализ исторических проектных планов
2.1. Этапы освоения территории
2.2. Исторические границы участка

I I. Анализ современной ситуации

1. Размещение объектов культурного наследия.
2. Градостроительная характеристика
   2.1. Градостроительная характеристика квартала
   2.2. Границы территории по кадастровому плану
3. Архитектурная характеристика
   3.1. Визуальное восприятие
   3.2. Предмет охраны
4. Выводы

Приложения

Письмо Министерства культуры Забайкальского края № 02-06-25/724 от 20.02.2016 г.
Материалы фотофиксации
Копия Технического паспорта здания, расположенного по адресу: г. Чита, Кастринская ул., 25 (со схемой генплана, поэтажными планами, описанием состояния конструктивных элементов здания).

Графические материалы

Ситуационная схема
Схема размещения объектов культурного наследия (ГП-1)
Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия (ГП-2)
Схема определения границ бассейна видимости и зон наилучшего восприятия (ГП-3)
Схема границ зон охраны (ГП-4).

[6] Содержание Тома 2

1. Введение
2. Схема размещения объектов культурного наследия
3. Территории и зоны охраны объекта культурного наследия
   3.1. Территория памятника
      3.1.1. Описание границ территории памятника
   3.2. Охранная зона объекта культурного наследия
      3.2.1 Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия
   3.3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
      3.3.1. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
4. Режим использования территорий. Регламенты.
   Режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны
   Режим использования земель и градостроительный регламент в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Приложения

Письмо Министерства культуры Забайкальского края № 02-06-25/724 от 20.02.2016 г.
Материалы фотофиксации

Графические материалы

Схема границ зон охраны объекта культурного наследия
Схема границ территории памятника
Схема границ охранной зоны объекта культурного наследия
Схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

[7] Исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы.

- обсуждены результаты проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;
- оформлены результаты исследований, проведенных в рамках государственной историко-культурной экспертизы, в виде Акта.

14. Перечень нормативно-правовых документов, технической, справочной литературы и иных источников, использованных при проведении экспертизы:

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

14.2. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2015 г. № 972).

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

14.4. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест», Объединение «Росреставрация» МК РСФСР, Москва, 1990 г.

14.5. Закон Забайкальского края от 18.12.2009 г. № 310-ЗЗК «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края».

14.6. Материалы публичной кадастровой карты г. Читы.

14.7. «Государственный список недвижимых памятников истории и культуры местного значения» (Приложение № 1 к Решению Малого совета Читинского областного совета народных депутатов от 4 марта 1993 г. № 47).

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

15.1. по объекту:

15.1.1. сведения о наименовании объекта:

«Дом жилой Чернышова И. Н.» (по данным государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края (далее - «Госоргана») в соответствии с «Государственным списком недвижимых памятников истории и культуры местного значения» - п.14.7.);

15.1.2. сведения о времени возникновения или дате создания объекта:

- до 1906 г. (по данным «Госоргана», п.14.7.);
- время освоения территории, на которой расположен ОКН, - начало XX в. (по данным исторических исследований и материалам городской планографии)[8];

15.1.3. сведения о местонахождении объекта:

- г. Чита, ул. Кастринская, 25;
- г. Чита, ул. Калинина, 137 (по данным «Государственного списка недвижимых памятников истории и культуры…», п.14.7.);
- ОКН находится у западной периферии территории центральной исторической части города в квартале, ограниченном ул. Кастринской, ул. Ленина, пер. Партизанским (кадастровый квартал земельного участка, на котором расположен ОКН - 75:32:030810);.

[8] «… В документах переписи 1917 года квартал, значится под буквой Г. В квартале было 9 владений, народ проживал небогатый, кузнецы, писарь, столяр, земля, в основном, находилась в аренде. Собственником владения № 2 по ул. Кастринская был Чернышев Иван Ильич. Земельный участок он арендовал у города. Владение состояло из 2 отдельных жилых строений, в которых было три квартиры. В доме проживал сам хозяин с семьей и квартиранты» (п.11.1., с.7).

- главным северо-восточным фасадом дом поставлен по красной линии застройки ул. Кастринской;
- несмотря на существенные изменения в окружении ОКН (как планировочных, так и параметров строений), ОКН обладает выраженными средообразующими признаками, занимая рядовое положение в однородном дискретном ряду объемов по ул. Кастринской;
- в современной ситуации, после утраты построек на смежных участках, занимает несвойственное (по происхождению) почти угловое положение, а задним юго-западным фасадом (некогда обращенным во двор и огородный фрагмент усадьбы) выходит на ул. Ленина;

15.1.4. сведения о категории историко-культурного значения объекта:
- объект культурного наследия регионального значения (поставлен на государственную охрану в соответствии с Решением Малого совета Читинского областного совета народных депутатов от 4 марта 1993 г. № 47; регистрационный №127 в «Государственном списке недвижимых памятников истории и культуры…» - п.14.7.);

15.1.5. сведения о виде объекта:
- памятник (здание), представляющий ценность с точки зрения архитектуры;
- одноэтажный, прямоугольный в плане жилой дом с двумя галереями, примыкающими к боковым фасадам и заканчивающимися на лицевой стороне двумя парадными входами;
«… деревянный городской дом, выразительный образец стиля модерн. Дом с цокольным этажом, расположен по склону рельефа и ориентирован на красную линию застройки ул. Кастринская торцовым фасадом. Симметричная композиция главного фасада подчеркнута двумя парадными входами, акцентированными парапетными стенками в виде массивных волют, по аналогу с объектом культурного наследия «Усадьба Коновалова В.Н.», по ул. Амурская, 108 (сочетание декоративного оформления наличников главного фасада с роскошными пропильными очельями, обрамленными подзором-кулисой, и волютообразными завершениями парадных входов, формируют своеобразный выразительный архитектурный облик объекта начала XX века)» (п.11.1, с. 19);

15.2. Факты, выявленные при изучении документации.
15.2.1. НПД разработана в соответствии с рекомендациями на разработку проекта зон охраны ОКН, выданными Министерством культуры Забайкальского края в письме № 02-06-25/724 от 20.02.2016 г.

15.2.2. Обосновывающий раздел НПД[9]. Градостроительные исследования.
В «градостроительном» подразделе обосновывающей части фиксируются и анализируются изменения ситуаций – от этапа освоения территории до последующих преобразований и до современного состояния. Если на первоначальном этапе «… застройка в левобережной пойме р. Читы формировалась как квартальная, однако направление улиц не подчинялось структуре и планировке основной городской территории, не учитывалось и направление русла реки на этом ее участке. Исторически преобладало направление, заданное ул. Кастринской…», то позже меняется не только конфигурация квартала, но значимость ограничивающих его улиц – «… Приоритет ул. Ленина в соединении отдельных частей города общей транспортной магистралью нашел отражение в генеральных планах города советского периода (кон.1950-х гг., территория квартала и смежные с ней территории в пойменной части реки трактовались как парковые озелененные территории). «... Улица Ленина получает продолжение до пересечения с р. Чита с выходом на мост. При пробивке ул. Ленина, восточная часть квартала была

[9] «При разработке раздела использованы проектные материалы историко-архитектурного опорного плана центральной части г. Читы, материалы исторических планов г. Читы, материалы краеведа Лобанова В.Г, натурные обследования, фотофиксация».

частично снесена - по ней в настоящее время проходит ул. Ленина. Ул. Кастринская на этом участке потеряла свое транспортное значение, оставшись жилой улицей с усадебной застройкой».

Современное состояние застройки окружения ОКН характеризуется следующим образом: разновременность усадебной застройки; «наличие единичного объекта культурного наследия, частично утратившего историческую среду (другие существующие в квартале строения не представляют историко-культурной ценности); утрата первоначальной формы квартала, первоначальных границ участков; частичное изменение исторической сетки улиц, вызванное развитием планировочной структуры города, строительством продолжения ул. Ленина - главной улицы города; историческая линии застройки сохранившегося фрагмента квартала по ул. Кастринской сохранена, однако первоначальное значение улицы, служившей продолжением первой исторической главной улицы города - ул. Амурской - утрачено; прилегающие к кварталу участки по ул. Ленина относятся к территориям со значительной степенью преобразования застройки, … в высотном отношении - сформированы новые визуальные ориентиры, в частности, рядом с сохранившейся усадебной застройкой; в смежных кварталах сохранились объекты культурного наследия (памятники архитектуры), представленные 1-3 этажными каменными и деревянными зданиями, визуально несвязанными с объектом в изучаемом квартале; изменение первоначальной ландшафтной характеристики территорий, прилегающих к кварталу»[10].

15.2.3. Обосновывающий раздел НПД. Анализ условий визуального восприятия ОКН.

В структуре квартала ОКН воспринимаются как единичный объект с акцентным элементом в ряду рядовой усадебной застройки. Памятник имеет ограниченный радиус обзора и воспринимаются в пределах одного-двух смежных участков по линии застройки квартала. На визуальное восприятие ОКН влияют такие характеристики здания, как масштаб, наличие объемно-планировочных и архитектурных акцентов, характер силуэта и его выразительность, которые являются и наиболее ценными, составляющими его предмет охраны.

Исходя из этих особенностей ОКН и особенности ситуации, определены точки и связанные с ними зоны наилучшего восприятия, из которых наиболее полно раскрывается «образ объекта культурного наследия и визуальные характеристики предметов охраны» (п.11.1. раздел «Архитектурная характеристика», подразделы: «Визуальное восприятие», «Предмет охраны»).

В этом конкретном случае приоритетным является главный фасад. Учитывая характеристики ул. Кастринская на рассматриваемом участке, точки наилучшего восприятия здания расположены напротив него (т.е. перед главным фасадом). Восприятие ОКН с прилегающих улиц затруднено («здание, как и квартал в целом, расположены на понижении рельефа, а в сторону магистральных улиц ориентировано второстепенными дворовыми фасадами, к тому же огорожено глухим деревянным и металлическим заборами»). Зоны и точки наилучшего восприятия ОКН графически представлены на схеме и сопровождены подробной фотофиксацией (п.11.1, графические приложения).

15.2.4. Территория ОКН, границы территории.

---

[10] Особое внимание в НПД уделено оценке изменений в застройке квартала и окружения. «В границах исследуемого квартала в настоящее время располагается 1 объекта культурного наследия: «Дом жилой Чернышова И.Н.» по ул. Кастринская, 25… Из первоначальной застройки ул. Кастринской на этом участке сохранились 5деревянных жилых домов, 1 дом - снесен. Небольшой одноэтажный жилой дом по Кастринской, 27, ранее служивший вспомогательной жилой постройкой на соседнем участке, теперь - отдельное жилое строение со своим участком, в настоящее время отделан светлым сайдингом. Крупные жилые дома используются как многоквартирные, располагаются на значительном расстоянии друг от друга и, в связи с особенностями рельефа, воспринимаются как отдельные объекты в ряду застройки улицы, не создавая визуально единого фрагмента исторической застройки. Улица Кастринская на этом участке примыкает к одной из главных площадей города с застройкой конца 20, начала 21 вв.» (п.11.2, с. 6-7».

На основании проведенных исследований, учитывая современные границы земельного участка, на котором расположен ОКН (и изменения первоначальных границ), «а также исходя из возможности планировочной организации территории в случае перепрофилирования объекта культурного наследия для общественных функций», проектом установлены следующие границы территории ОКН:

«северо-восточная граница по ул. Кастринской:

- от т.2 (северный угол здания) до т.1, расположенной по линии продолжения главного фасада на расстоянии 7, 62 м от северного угла здания-памятника;
- от т.2 до т.3 - линия главного фасада здания по ул. Кастринской от северного угла до восточного угла здания;
- от т.3 до т.4 - от восточного угла здания до угла поворота ограждения территории на пересечении ул. Кастринской и ул. Красноармейской на расстоянии 27,61 м;

юго-восточная граница - от т.4 до т. 5 по ограждению участка вдоль тротуара по ул. Красноармейской, расстояние 5,23 м;

юго-западная граница – от т.5 до т. 6- по ограждению участка по ул. Ленина - 50,24 м;

северо-западная граница (т.6 до т. 7) – перпендикулярно линии 5-6 (14,03 м) до пересечения с линий, перпендикулярной линии 1-2 (22,53 м)»[11].

15.2.5. Состав зон охраны.

На основании проведенных исследований (с учетом и анализом изменившейся градостроительной ситуации (изменение формы и структуры квартала, появление новой застройки и новых смежных участков, с учетом приоритетов визуального восприятия ОКН, характеристик смежной застройки, размещения здания на понижении рельефа и др.) для ОКН проектом установлено <u>два вида зон охраны – «охранная зона» (ОЗ) и «зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (ЗРЗ)</u>.

«Охранная зона»[12].

«Для объекта «Дом жилой Чернышова И.Н.» охранная зона назначена вокруг границ территории памятника с целью исключения размещения рекламных и др. конструкций, киосков, автостоянок, влияющих на визуальное восприятие памятника с прилегающих территорий.

Охранная зона памятника назначена в следующих границах:

Внешняя граница:

- северо-восточная граница по ул. Кастринской - в 8,0 м параллельно границе территории памятника по краю проезжей части ул. Кастринской - от т.8 до т.9 (76,48 м),
- юго-восточная граница – по краю проезжей части в 11.0 м параллельно границе территории памятника – от т.9 до т. 10 (6,6 м);
- юго-западная граница – по краю тротуара по ул. Ленина в 7,7 м от границы территории памятника – от т.10 до т. 11(80,93 м),
- северо-западная граница – параллельно юго-восточной границе территории памятника на расстоянии 8.8 м от границы территории памятника от т.11 – до т. 12 (24,26 м), от т.12 – до т. 1 (33.13 м)»[13].

Внутренняя граница - граница территории памятника.

---

[11] Индексы характерных точек - в соответствии с их обозначением на «Схеме», в каталоге координат в системе МСК-75 (п.11.2, с. 7-8).

[12] «Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия…».

[13] Индексы характерных точек - в соответствии с их обозначением на «Схеме», в каталоге координат в системе МСК-75 (п.11.2, с. 9).

Режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны устанавливается с учетом следующих требований.

Запрещается:

- строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- размещение временных построек, киосков, навесов;
- прокладка надземных инженерных коммуникаций, размещение трансформаторных подстанций, тепловых пунктов*;*
- размещение рекламных конструкций, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера, не связанных с популяризацией объекта культурного наследия.

Разрешается:

- благоустройство территории, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление планировочных характеристик его историко-градостроительной среды:
- устройство открытых организованных автопарковок, направленное для создания условий беспрепятственного доступа с целью осмотра.

Градостроительный регламент.

Основные виды разрешенного использования земельных участков, входящих в охранную зону: работы по сохранению объекта культурного наследия; открытые автопарковки; скамейки; озеленение; объекты освещения».

«Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности».

Определена для объекта «Дом жилой Чернышова И.Н.» исходя из анализа современной градостроительной ситуации. Зона назначается на участке квартала, который может подлежать застройке по договору развития освоенных территорий (заключенному с ОАО "РУС"), с целью сохранения возможности восприятия северо-западного фасада объекта культурного наследия со смежной территории, расположенной на более низких точках рельефа.

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 регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается в следующих границах:

- северо-восточная граница - по ограждению земельных участков по ул. Кастринской от границы охранной зоны на расстояние 30 м (от т.16 до т.17),
- юго-восточная граница - по границе охранной зоны памятника – от т.17 до т.12 и т. 13;
- юго-западная граница – по ограждению земельных участков по ул. Ленина от границы охранной зоны на расстояние 30 м – от т.13 до т. 14,
- северо-западная граница - параллельно юго-восточной границе охранной зоны памятника на расстоянии 30 м от границы охранной зоны памятника (т.14 - т. 15 – т. 16)» (п.11.2, с. 10).

Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается с учетом следующих требований.

Запрещается:

- изменение исторической объёмно-планировочной структуры участка в границах ЗРЗ;
- изменение исторических красных линий в границах ЗРЗ;
- изменение сложившихся высотных отметок в зоне восприятия объекта культурного наследия;

- размещение рекламных конструкций, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера, не связанных с популяризацией объекта культурного наследия;
- посадка деревьев, препятствующих визуальному восприятию объекта,
- размещение неорганизованных свалок мусора.

Разрешается:
- сохранение существующего облика попавших в зону объектов до реконструкции; капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов (жилой дом, хозпострока), снос, замена на строения, представляющие собой объекты из типологического ряда историко-архитектурной среды, строительство объектов капитального строительства с учетом допустимых градостроительными регламентами в границах ЗРЗ параметров (размеры, пропорции, высотные отметки, масштабность, использование отдельных строительных материалов, применение цветовых решений);
- благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, необходимая для сохранения объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, не нарушая условия восприятия ОКН.

Градостроительный регламент:
- основные виды разрешенного использования земельных участков, входящих в зону: приспособление и реконструкция существующих построек; строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:
- этажность: 1 этаж; максимальная высота застройки - 3.5 м до карниза;
- максимальная протяженность фасадов – 12х21 м;
- материал строительства и отделки фасадов (реконструкция, капремонт): дерево, красный кирпич, цоколь - каменный (бетон, кирпич, бут с оштукатуриванием и окраской).
- конструкция крыши – скатная;
- материал кровли: кровельная сталь, цвет кровли - коричневых оттенков».

16. Обоснование выводов экспертизы

16.1. Документы и материалы представлены на экспертизу в полном объеме, в соответствии с «Положением о государственной историко-культурной экспертизе» № 569.

16.2. НПД, выполненная в соответствии с рекомендациями на разработку проекта зон охраны ОКН, выданными Министерством культуры Забайкальского края в письме № 02-06-25/724 от 20.02.2016 г., по составу и содержанию соответствует п.4, п.6 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (№ 972 от 13.09.2015г.) и содержит необходимые разделы (историко-культурных исследований, обоснований, план и описание границ территории ОКН, территорий проектируемых зон охраны, проект режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны).

16.3. Обосновывающий раздел по своему содержанию выстроен логично, рассматривая и аргументируя требования по охране и сохранению ОКН, как с позиций самого памятника (обеспечения условий для физической сохранности и выполнения мероприятий по его сохранению, оптимальных условий пространственного раскрытия, учитывая особенности предмета охраны ОКН), так и «извне», оценивая место ОКН в планировочной структуре города (на момент создания ОКН, на период существенных изменений градостроительной ситуации (с кон. 1950-х гг.), современного состояния, существующих условий визуального восприятия).

Учитывая последнее, правомерно предлагаемое проектом установление двух видов зон охраны ОКН – «охранной зоны» (ОЗ) и «зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (ЗРЗ).

17. Вывод экспертизы

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны

объекта культурного наследия «Дом жилой Чернышова И. Н.», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Кастринская, 25 в составе: охранная зона (ОЗ), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), а также **требования к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон охраны,** представленные в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Чернышова И. Н.» по ул. Кастринская, 25 в г. Чите» (ООО ТАПМ «Читаархпроект», 2016 г.; шифр 1016), **соответствуют (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

Экспертная комиссия в составе:

Председатель экспертной комиссии — Прокудин Александр Николаевич — Подписано цифровой подписью: Прокудин Александр Николаевич DN: email=a.n.pro@yandex.ru, 1.2.643.3.131.1.1=120C3338313235333 03238313130, 1.2.643.100.3=120B3034313933323533 303336, givenName=Александр Николаевич, sn=Прокудин, cn=Прокудин Александр Николаевич Дата: 2023.03.31 21:21:10 +08'00' — Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь экспертной комиссии — Шильдина Ольга Юрьевна — Подписано цифровой подписью: Шильдина Ольга Юрьевна Дата: 2023.03.31 18:53:48 +07'00' — Шильдина О.Ю.

Член экспертной комиссии — Гусева Татьяна Викторовна — Подписано цифровой подписью: Гусева Татьяна Викторовна DN: email=gustav1625@mail.ru, 1.2.643.3.131.1.1=120C3338303830303336 34363934, 1.2.643.100.3=120B3034383635333535133383 0, givenName=Татьяна Викторовна, sn=Гусева, cn=Гусева Татьяна Викторовна Дата: 2023.03.31 23:02:34 +08'00' — Гусева Т.В.

Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы – 31.03.2023 г.

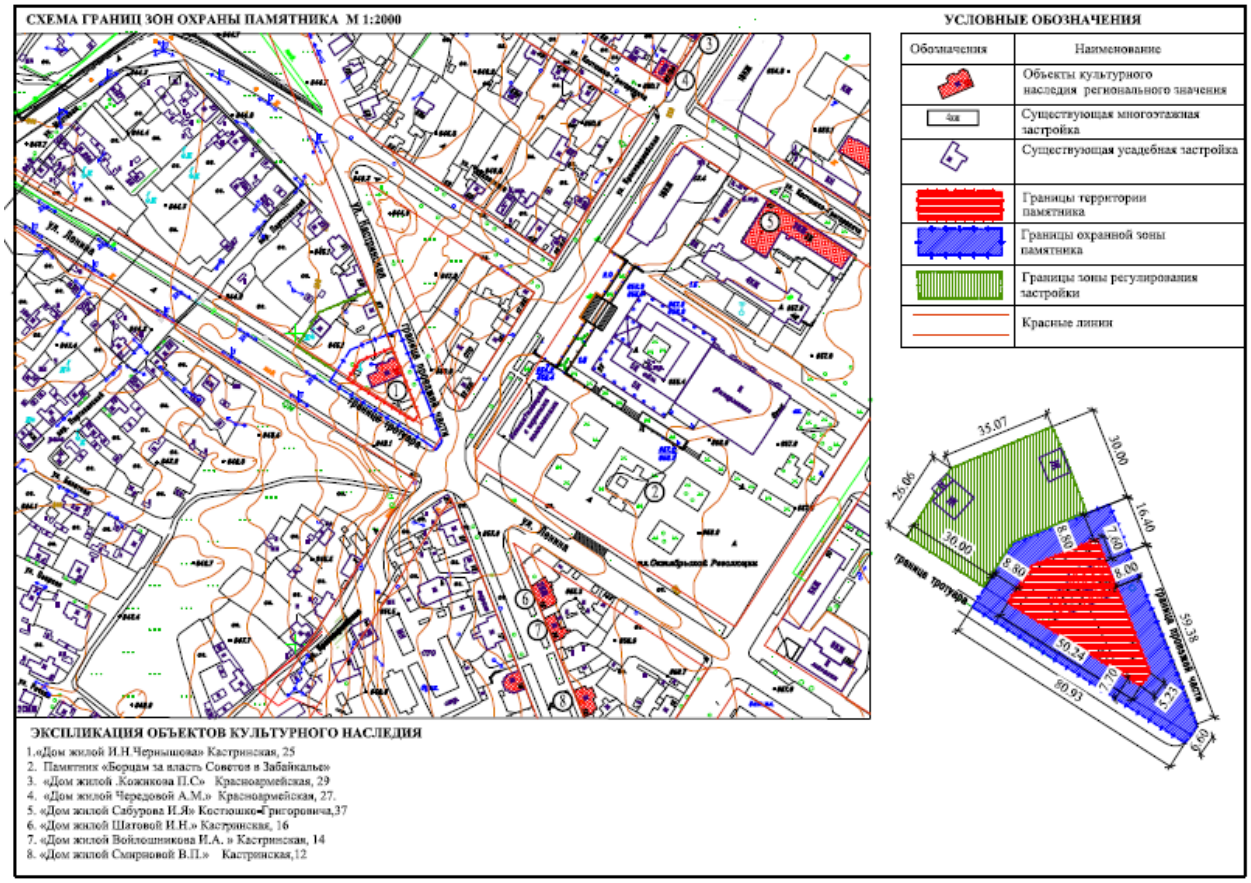
Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) оформлено в электронном виде и подписано усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов

К Акту государственной историко-культурной экспертизы прилагаются:
Приложение № 1. Графическая часть НПД. «Схема границ зон охраны памятника»
Приложение № 2. Графическая часть НПД (раздел обоснование). Фотографические изображения ОКН

Приложение №1

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Чернышова И. Н.» по ул. Кастринская, 25 в г. Чите».

Графическая часть НПД. «Схема границ зон охраны памятника»

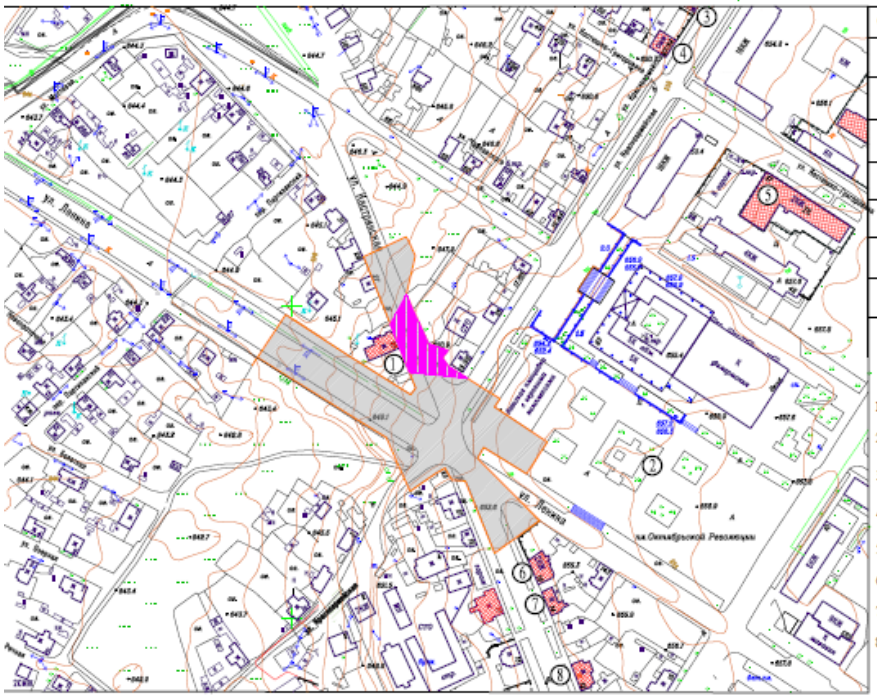


Приложение №2

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Чернышова И. Н.» по ул. Кастринская, 25 в г. Чите».

Графическая часть НПД (раздел обоснование). Фотографические изображения ОКН

Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия.



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначения	Наименование
	Бассейн видимости
	Зона благоприятного восприятия
	Объекты культурного наследия регионального значения
4ж	Существующая застройка

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

1.«Дом жилой И.Н.Чернышова» Кастринская, 25

2. Памятник «Борцам за власть Советов в Забайкалье»

3. «Дом жилой П.С.Кожикова» Красноармейская, 29

4. «Дом жилой А.М.Чередовой» Красноармейская, 27.

5. «Дом жилой И.Я.Сабурова» Костюшко-Григоровича,31

6. «Дом жилой И.Н.Шатовой» Кастринская, 16

7. «Дом жилой И.А. Войлошникова» Кастринская, 14

8. «Дом жилой В.П.Смирновой» Кастринская,12

	Общий вид ОКН с юго-востока
	Общий вид ОКН с северо-востока