ООО ТАПМ «Читаархпроект»

«Дом жилой Чернышова И. Н."
по ул. Кастринская, 25 в г. Чите»

ТОМ 2

Проект зон охраны объекта культурного наследия

Заказчик: **ОАО «Региональное управление строительства»**

Директор Пищикова О.В.

ГИП Лиханова М.Н.

Чита, 2016г.

Заказчик: **ОАО «РУС»**

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

шифр 1016 Том 2

Состав
научно-проектной документации

Обозначе-ние комплекта	**Наименование комплекта**	**Марка черте-жей**	**Арх. № ком-плекта дата**	**Приме-чание**
	Обеспечение сохранности объектов историко-культурного наследия			
Том 1	Обоснование проекта зон охраны			
Том 2	Проект зон охраны объектов куль-турного наследия			

Главный инженер проектов Лиханова М.Н.

Заказчик: **ОАО «РУС»**

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

шифр 1016 Том 1

Авторский коллектив

Фамилия И.О.	Должность	Участие
Пищикова О.В.	Главный архитектор проекта	Автор
Лиханова М.Н.	Главный инженер проектов	Автор

Главный инженер проектов Лиханова М.Н.

Заказчик: **ОАО «РУС»**

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

шифр 1016 Том 1

Лист согласований

Должность, наименование организации	Подпись	Фамилия И.О.
Министерство культуры Забайкальского края		

Содержание

№ п-п	наименование	страницы
	Пояснительная записка	
	Состав научно-проектной документации	2
	Авторский коллектив	3
	Лист согласований	4
	Содержание пояснительной записки	5
1	Введение	6
2	Схема размещения объектов культурного наследия	6
3	Территории и зоны охраны объектов культурного наследия	7
3.1	Территория памятника	7
3.1.1	Описание границ территории памятника	9
3.2	Охранная зона объекта культурного наследия	8
3.2.1	Описание границ охранной зоны памятника	9
3.3	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	9
3.3.1	Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности	10
4	Режим использования территорий	11
	Приложения	
6	Письмо Министерства культуры № 02-06-25/724 от 20.02.2016 г	16
7	Материалы фотофиксации	
	Графические материалы:	
8	Схема зон охраны объекта культурного наследия	
9	Схема границ территории памятника	
10	Схема границ охранной зоны памятника	
11	Схема границ зоны регулирования застройки	

1. Введение

Проекта зон охраны объекта культурного наследия "Дом жилой Чернышова И. Н." по ул. Кастринская, 25 в г. Чите разработано в соответствии с рекомендациями на разработку проекта зон охраны объекта культурного наследия, выданными Министерством культуры Забайкальского края в письме № 02-06-25/724 от 20.02.2016 г.

Проект выполнен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». При разработке проекта зон охраны проанализированы и учтена следующая нормативно-методическая документация: инструкция «По организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР», утвержденная приказом Министерства культуры СССР № 33 от 24.01.1986г., методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (Министерство культуры РСФСР, "Спецпроектреставрация", Москва, 1990г.), «Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской федерации от 12/09/2015 г. № 972.

Проект выполнен на топооснове М 1:2000.

2. Схема размещения объектов культурного наследия.

В границах исследуемого квартала в настоящее время располагается 1 объекта культурного наследия:

1.«Дом жилой Чернышова И.Н.» по ул. Кастринская, 25 - объект культурного наследия регионального значения (Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов от 04.03.93г. № 47, № по списку - 128.).

Из первоначальной застройки ул. Кастринской на этом участке сохранились 5 деревянных 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 настоя-

щее 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 в.в.

3. Территории и зоны охраны объекта культурного наследия

Согласно федеральному закону систему зон охраны объекта культурного наследия составляют: охранная зона, зона охраняемого ландшафта и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. На сопряженной с объектом культурного наследия территории может быть установлена одна или несколько зон охраны: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Для объекта «Дом жилой Чернышова И.Н.» по ул. Кастринская, 25 в соответствии с ранее проведенными исследованиями (Том 1 Обоснование проекта зон охраны объекта культурного наследия) назначаются границы территории памятника, границы охранной зоны памятника, границы зоны регулирования застройки.

Режимы использования территории и охранных зон объектов культурного наследия назначены в соответствии с требованиями Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и положения.

3.1 Территория памятника «Дом жилой Чернышова И.Н.» по ул. Кастринская, 25

3.1.1 Описание границ территории памятника.

Территория памятника назначена в следующих границах:

- 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)

Каталог координат в системе МСК-75
(границы территории памятника)

№пп	№ точки	Координаты		Длина линий
		x	y	
1	1	657656.00	2349779.67	7.62
2	2	657648.97	2349782.61	10.97
3	3	657638.96	2349787.10	27.61
4	4	657613.54	2349797.88	5.23
5	5	657609.26	2349794.88	50.24
6	6	657634.87	2349751.66	14.03
7	7	657646.84	2349758.97	22.53

3.2. Охранная зона объекта культурного наследия «Дом жилой Чернышова И.Н.».

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. Границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воз-

действие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде.

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 .

3.2.1. Описание границ охранной зоны памятника.

Охранная зона памятника назначена в следующих границах:

- 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 (6,6м);
- 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)
- северо-западная граница – параллельно юго-восточной границе территории памятника на расстоянии 8.8 м от границы территории памятника от т.11 - т. 12 (24,26м), от т.12 – до т. 1(33.13м)

Каталог координат поворотных точек в системе МСК-75
(границы охранной зоны памятника)

№ п.п.	Название	Координаты		Длина линии
		X	У	
1	8	657667.16	2349783.21	76.48
2	9	657596.84	2349813.29	6.6
3	10	657591.35	2349809.61	80.93
4	11	657633.07	2349740.26	24.26
5	12	657653.78	2349752.89	33.13

3.3 Зона регулирования застройки и ограничения хозяйственной деятельности «Дом жилой Чернышова И.Н.» определена 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 с о 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.

3.3.1. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Зона регулирования 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)

Каталог координат поворотных точек в системе МСК-75
(границы зоны регулирования застройки)

№ п.п.	Название	Координаты		Длина линии
		X	У	
1	12	657653.78	2349783.21	16.78
2	13	657639.47	2349744.16	30.00
4	14	657655.16	2349718.60	52.12
5	15	657677.41	2349732.17	70.14
6	16	657691.61	2349764.24	30.00
7	17	657664.10	2349776.28	25.36

4. Режим использования территорий. Регламенты.

Режим использования и градостроительные регламенты земель, входящих в зон охраны, назначены согласно Федеральному закону «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской федерации», Инструкции «По организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР» (1986г.) и в соответствии с методическими рекомендациями «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (1990г.). и «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской федерации" от 12/09/2015 г. № 972

Согласно ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» сохранению подлежат все исторически ценные градоформирующие объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными городскими пространствами, объемно-пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты.

В связи с этим в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия для установленных данным проектом территории объекта и зон охраны определены режимы использования территорий и градостроительные регламенты.

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.

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

Градостроительный регламент:

- Основные виды разрешенного использования земельных участков, входящих в зону:
- приспособление и реконструкция существующих построек, замена построек на объекты из типологического ряда историко-архитектурной среды.
- Максимальная высота застройки.
- Этажность:
- - 1 этаж-3.5 м до карниза;
- Максимальная протяженность фасадов-12х21 м:

- Материал строительства и отделки фасадов (реконструкция, капремонт):
- дерево, цоколь - каменный (бетон, кирпич, бут с оштукатуриванием и окраской).
- Конструкция кровли:
- скатная крыша.

- Материал кровли:
- кровельная сталь.
- Цвет кровли:
- коричневых оттенков.

Министерство культуры Забайкальского края

адрес: Анохина ул., д. 73, г. Чита, 672090
почтовый адрес: Главпочтамт, а/я 32, г. Чита, 672000
Тел.: (302-2) 21-99-51, (факс) 21-99-63
E-mail: culture-chita@mail.ru
pochta@minculture.e-zab.ru
ОКПО 00073223, ОГРН 1087536008768
ИНН 7536095952, КПП 753601001

20.02.2016г. № 02-06-25/724
на №_____ от_____

Генеральному директору Открытого акционерного общества «Региональное управление строительства»

С.А. Филоничу

Уважаемый Сергей Александрович!

Министерство культуры Забайкальского края в ответ на Ваш запрос о предоставлении сведений о предмете охраны и границах территории объекта культурного наследия «Дом жилой Чернышова И.Н.», ул. Кастринская, 25, а также нормативно-правовой и методической базы для разработки зон охраны объекта сообщает следующее.

В соответствии со статьей 34 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» зоны охраны объекта культурного наследия устанавливаются на сопряженной с ним территории в целях обеспечения сохранности данного объекта культурного наследия в его исторической среде.

Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015г. № 972, устанавливается порядок разработки проекта зон охраны, требования к режимам использования земель и к градостроительным регламентам.

В части, не противоречащей действующему законодательству, для разработки проекта зон охраны можно руководствоваться следующими документами:

- инструкция по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР, утвержденной приказом Министерства культуры СССР от 24.01.1986 № 33.
- методические рекомендации института «Спецпроектреставрация» «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» 1990г.

ОАО "РЕГИОНАЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ СТРОИТЕЛЬСТВА" ОГРН 1087501178022
Вх. № 168
от 24 02 2016

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

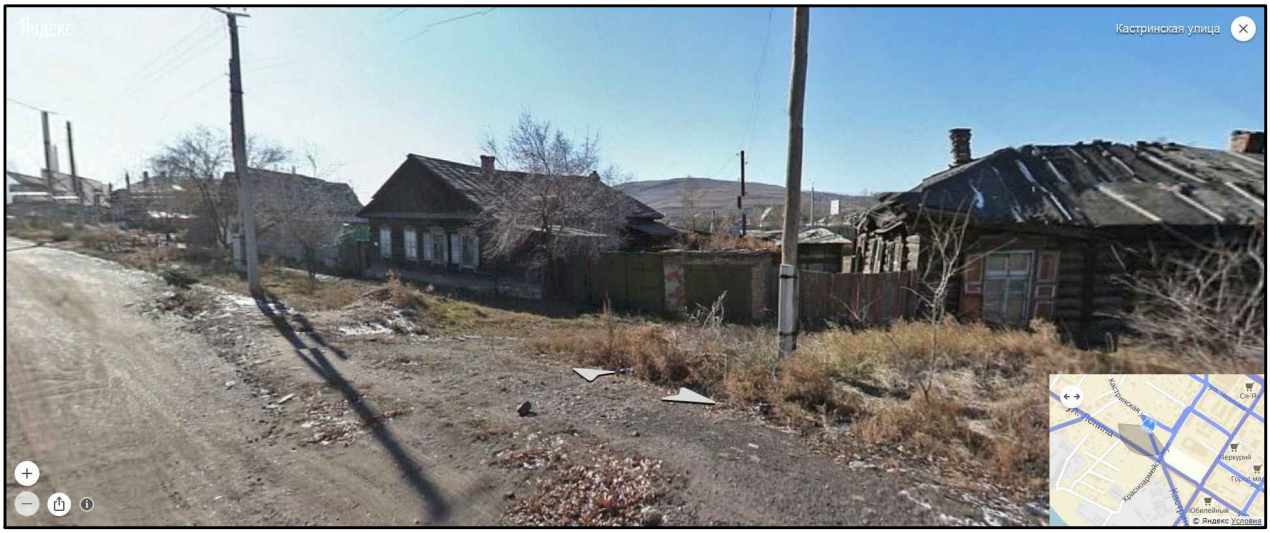
1.«Дом жилой И.Н.Чернышова» Кастринская, 25 т.2

1.«Дом жилой И.Н.Чернышова» Кастринская, 25 т.3

1.«Дом жилой И.Н.Чернышова» Кастринская, 25 т.4

1.«Дом жилой И.Н.Чернышова» Кастринская, 25 т.5

1.Фрагмент ул. Кастринской т.6



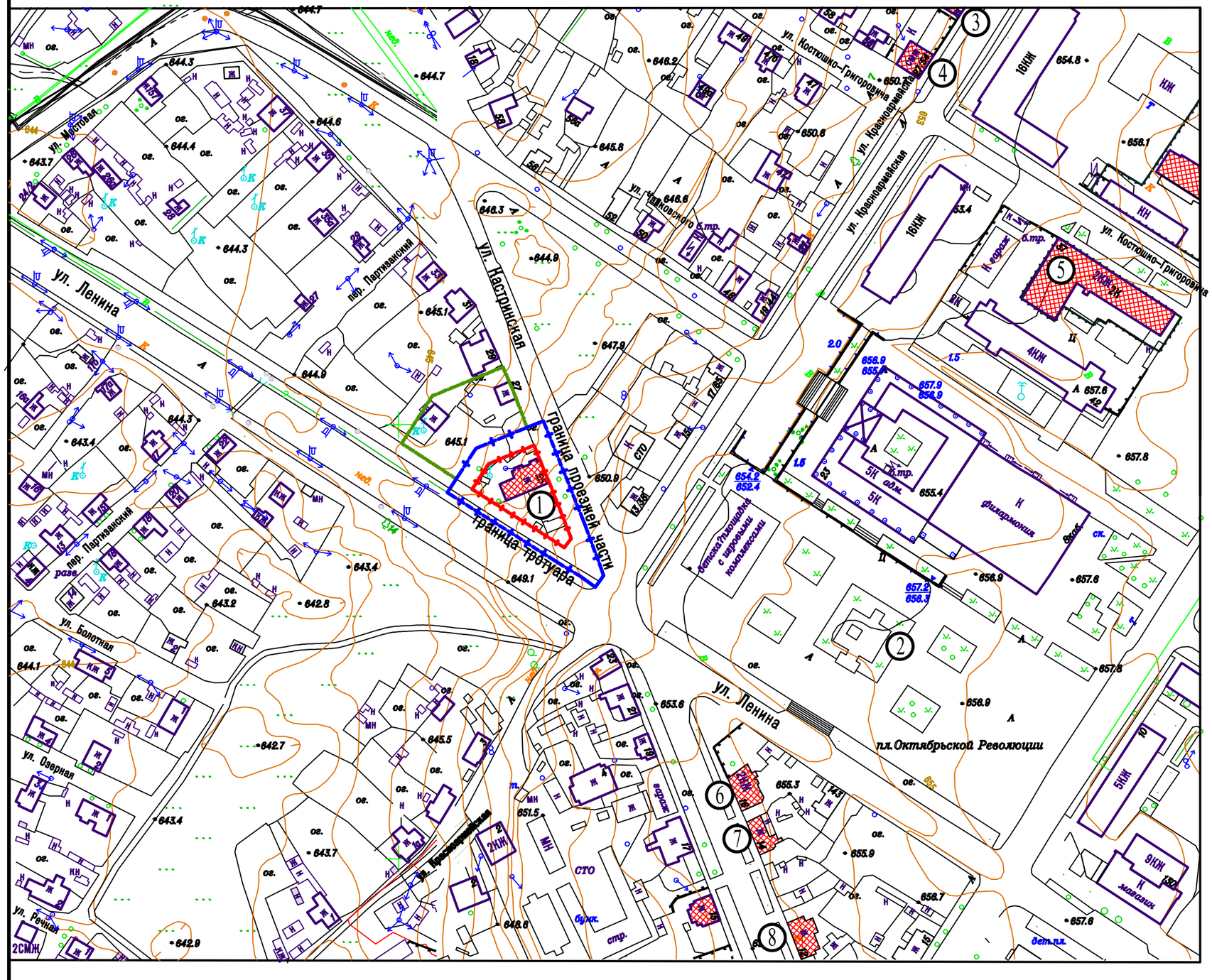
1.Фрагмент ул. Кастринской от перекрестка с пер. Партизанским т.7

1.«Дом жилой И.Н.Чернышова» с перекрестка ул. Ленина, ул. Кастринской т.8

1.«Дом жилой И.Н.Чернышова» с ул. Ленина т.9

1.«Дом жилой И.Н.Чернышова» с ул. Ленина т.10

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ПАМЯТНИКА М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначения	Наименование
	Объекты культурного наследия регионального значения
4кж	Существующая многоэтажная застройка
	Существующая усадебная застройка
	Границы территории памятника
	Границы охранной зоны памятника
	Границы зоны регулирования застройки

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

1.«Дом жилой И.Н.Чернышова» Кастринская, 25
2. Памятник «Борцам за власть Советов в Забайкалье»
3. «Дом жилой .Кожикова П.С» Красноармейская, 29
4. «Дом жилой Чередовой А.М.» Красноармейская, 27.
5. «Дом жилой Сабурова И.Я» Костюшко-Григоровича,37
6. «Дом жилой Шатовой И.Н.» Кастринская, 16
7. «Дом жилой Войлошникова И.А. » Кастринская, 14
8. «Дом жилой Смирновой В.П.» Кастринская,12

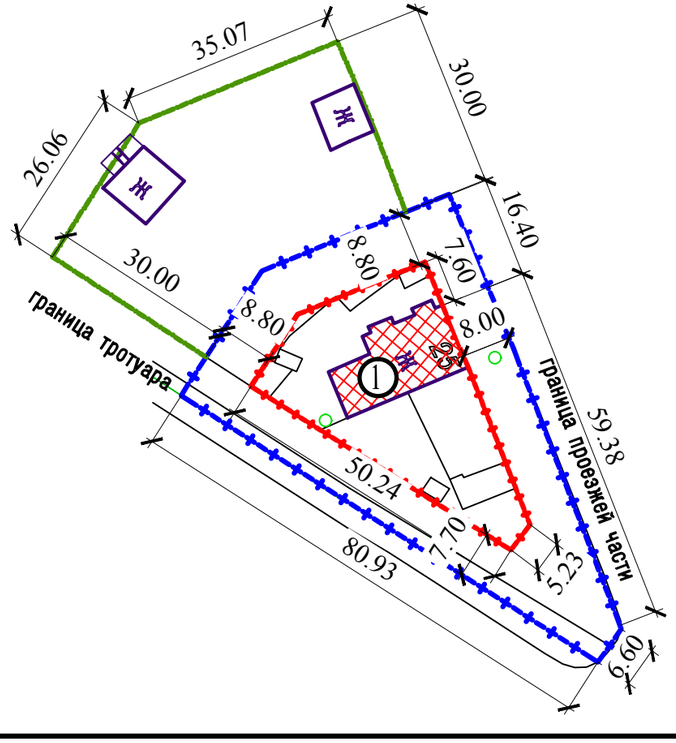
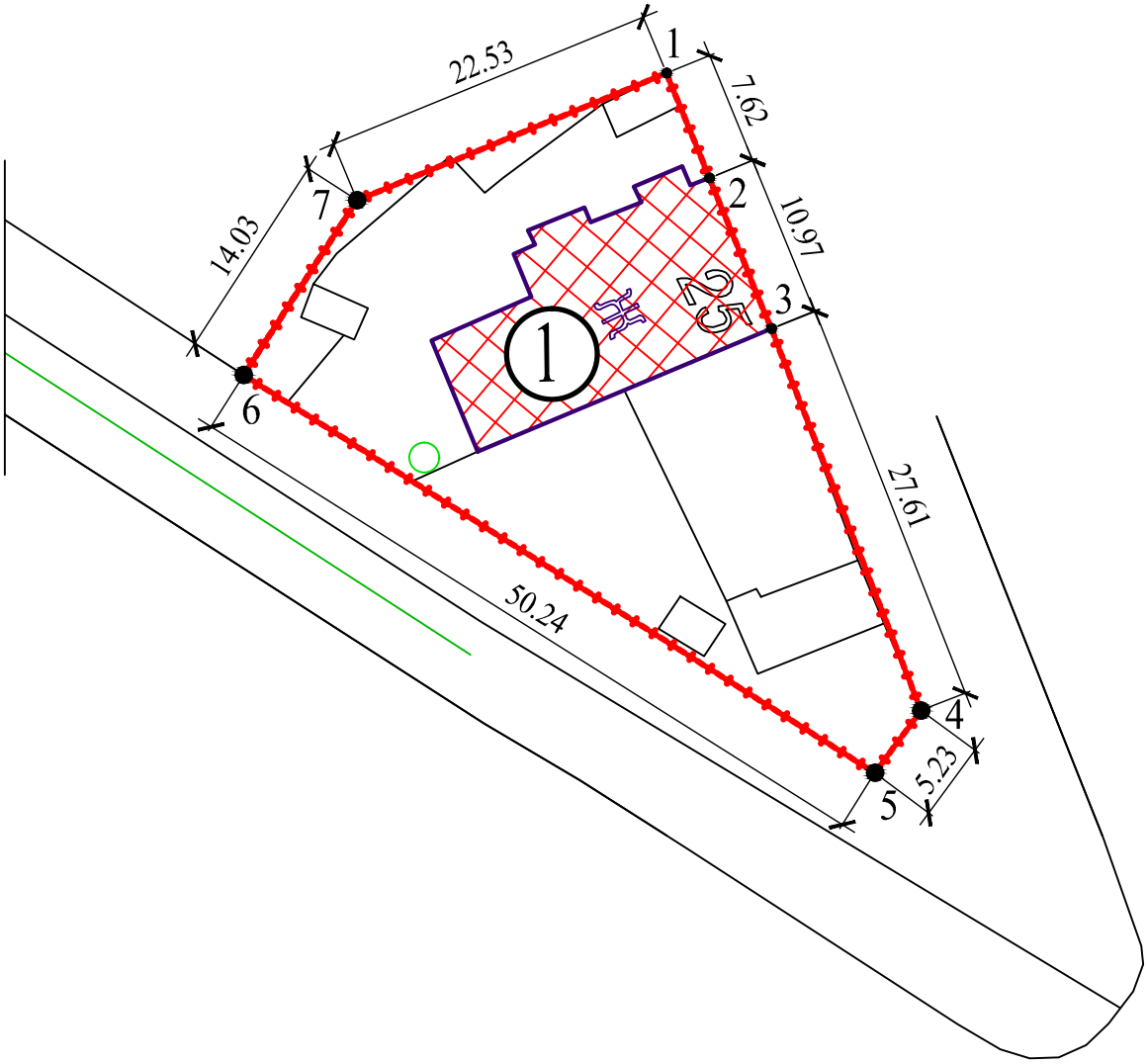


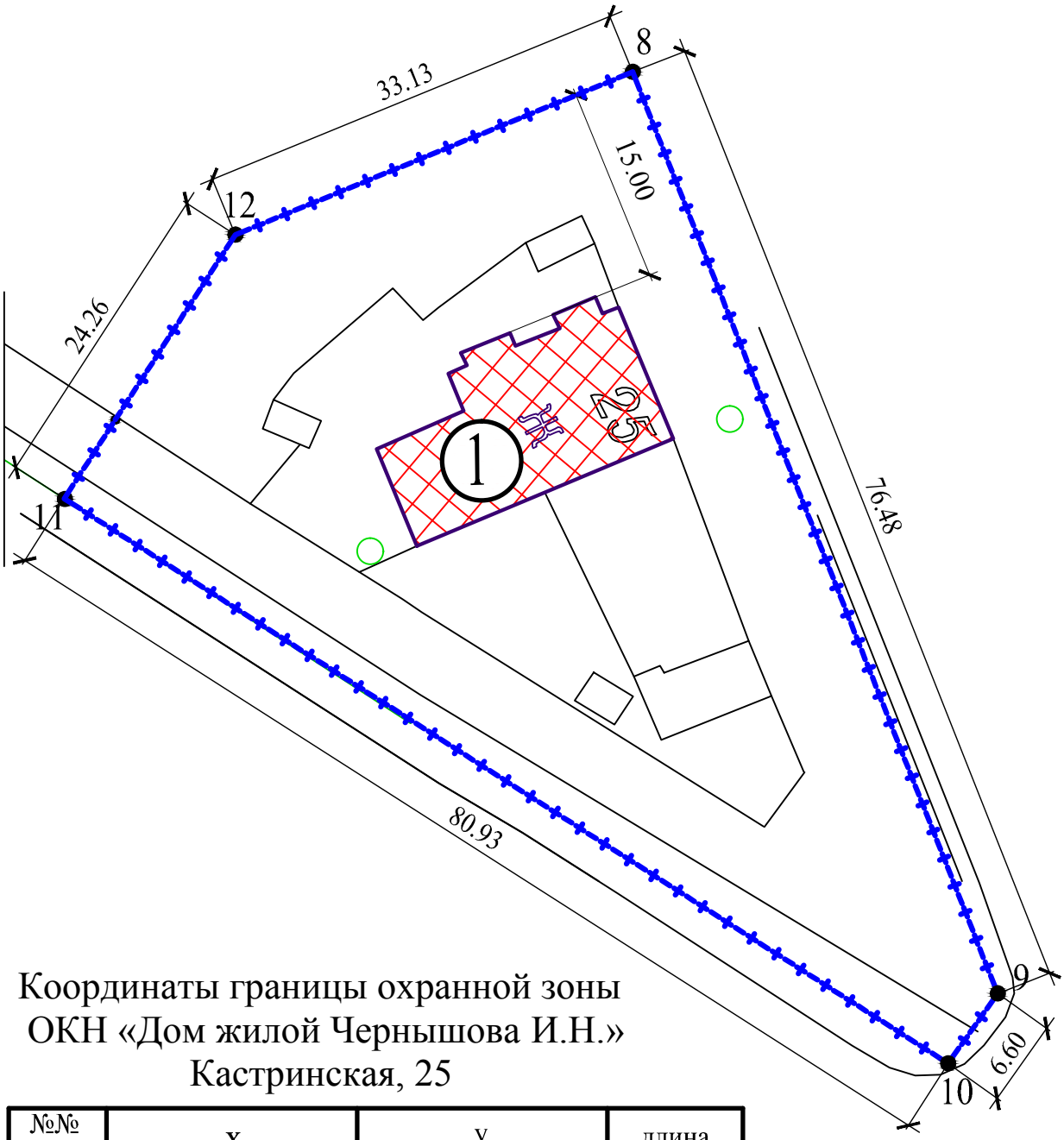
СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКА. М 1:500



Координаты границы территории ОКН
«Дом жилой Чернышова И.Н.» Кастринская, 25

№№ точек	x	y	длина	№№ точек	x	y	длина
1	657656.00	2349779.67	7.62	6	657634.87	2349751.66	14.03
2	657648.97	2349782.61	10.97	7	657646.84	2349758.97	22.53
3	657638.96	2349787.10	27.61				
4	657613.54	2349797.88	5.23				
5	657609.26	2349794.88	50.24				

СХЕМА ГРАНИЦ ОХРАННОЙ ЗОНЫ ПАМЯТНИКА АРХИТЕКТУРЫ. М 1:500



Координаты границы охранной зоны
ОКН «Дом жилой Чернышова И.Н.»
Кастринская, 25

№№ точек	x	y	длина
8	657667.16	2349783.21	70.48
9	657596.84	2349813.29	6.60
10	657591.35	2349809.61	80.93
11	657633.07	2349740.26	24.26
12	657653.78	2349752.90	33.13

Координаты границы зоны регулирования застройки
ОКН «Дом жилой И.Н.Чернышова»
Кастринская, 25

№№ точек	x	y	длина
12	657653.78	2349752.90	16.78
13	657639.47	2349744.16	30.00
14	657655.16	2349718.60	52.12
15	657677.41	2349732.17	70.14
16	657691.61	2349764.24	30.00
17	65664.10	2349776.28	25.36