

# АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

научно-проектной документации

**«Проект зон охраны объекта культурного наследия  
«Пансион 2-й женской гимназии»,  
расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11»**

1. Дата начала проведения экспертизы: 22.05.2023 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 30.05.2023 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск
4. Заказчик экспертизы: ООО РК «Атлантида»
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<sup>1</sup> (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 ООО РК «Атлантида» и государственными экспертами: Гусевой Т.В., Красной Н.Н., Прокудиным А.Н.<sup>2</sup>

## 6. Сведения об экспертах:

**Гусева Татьяна Викторовна** - образование высшее; специальность - архитектор; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 31 год; место работы – ООО «Наследие», главный архитектор проекта; эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №1435 от 22.05.2023 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

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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.

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; *проекты зон охраны объекта культурного наследия.*

**Красная Надежда Натановна** – образование – высшее; специальность – архитектор; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 40 лет; эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации № 1522 от 26.11.2020 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; 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 объекта культурного наследия; *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 ИрНТУ (Иркутский национальный исследовательский технический университет), 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.*

#### **7. Отношения к заказчику:**

эксперты Гусева Т.В., Красная Н.Н., Прокудин А.Н.: 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., Красная Н.Н., Прокудин А.Н. несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем Акте государственной историко-культурной экспертизы<sup>3</sup>.

#### **9. Объект экспертизы:**

Научно-проектная документация - «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11» (Шифр 26-2023; разработчик - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2023 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 «Пансион 2-й женской гимназии» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11) (*далее также – ОКН*), представленных в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11» (Шифр 26-2023; ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2023 г.), требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия<sup>4</sup>.

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

---

<sup>3</sup> Эксперты - председатель комиссии - Прокудин Александр Николаевич, ответственный секретарь комиссии – Красная Надежда Натановна 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.

<sup>4</sup> 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.

**11.1.** НПД. Том 1. «Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия» (26-2023 ПЗО.1)<sup>5</sup>.

**11.2.** НПД. Том 2. «Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны» (26-2023 ПЗО.2)<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Содержание Тома 1:

Введение.

1. Предварительные работы

1.1. Исходно-разрешительная документация

1.1.1. Сведения об объекте культурного наследия, внесенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

1.1.2. Расположение объекта культурного наследия

Ситуационная схема

Схема расположения объектов культурного наследия. М 1:2000

1.1.3. Сведения о собственниках объекта культурного наследия, земельных участков

Анализ кадастрового квартала 75:32:030839. М 1:1000

1.2. Отчет о проведенных исследованиях.

2. Историко-архитектурные исследования.

2.1. Исторические данные по объекту культурного наследия.

2.2. Архитектурная характеристика квартала

2.3. Анализ исторических проектных планов

2.4. Исторические границы участков

2.5. Историко-культурный опорный план

Историко-культурный опорный план. М 1:1000.

2.6. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны

Карта (схема) анализа ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия.

3. Ландшафтно-визуальный анализ

3.1. Современное состояние квартала

3.2. Градостроительная характеристика квартала и окружающей застройки

3.3. Сведения о композиционной связи природного ландшафта с объектом культурного наследия, расположенного в границах проектируемых зон, а также о сочетании в нем определенных типов рельефа местности, водных объектов, почв, растительности.

Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия объекта культурного наследия. М 1:1000.

Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия ОКН. М 1:1000

3.4. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок.

3.5. Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи объекта культурного наследия.

3.6. Определение границ территорий объекта культурного наследия

3.7. Определение охранных зон объекта культурного наследия

3.8. Определение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11. М 1:1000

Выводы

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

Приложение 1. Материалы фотофиксации.

Приложение 2. Решение Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов № 47 от 04.03.1993 г.

Приложение 3. Предмет охраны объекта культурного наследия «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11.

<sup>6</sup> Содержание Тома 2

Введение

Общая часть

1. Территория объекта культурного наследия

1.1. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11

Схема границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Пансион 2-й женской гимназии», Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11.

**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<sup>7</sup>;
- проведены консультации с разработчиком НПД;
- 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.

- 
- 1.2. Проект требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия.
  - 1.3. Зоны охраны объекта культурного наследия
  - 2. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11
    - 2.1. Охранная зона (ОЗ) ОКН
    - 2.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН
      - Схема границ зон охраны объекта культурного наследия
      - Схема границ охранной зоны ОКН «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко.
      - Схема границ зоны ЗРЗ 1 ОКН «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко.
      - Схема границ зоны ЗРЗ 2 ОКН «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко.
    - 2.3. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) ОКН
    - 2.4. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

<sup>7</sup> Исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы.

**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).

**14.8.** «Вся Чита и Забайкалье. Торгово-промышленный справочник-путеводитель». Репринтное воспроизведение издания 1923 г. «ФотоМир», 1993 г.

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

**15.1. по объекту:**

**15.1.1. сведения о наименовании объекта:**

«Пансион 2-й женской гимназии» (по данным государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края (далее - «Госорган») 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:**

- 1884 г. (по данным «Госоргана», п.14.7.);

**15.1.3. сведения о местонахождении объекта:**

- Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11;

- г. Чита, ул. П. Осипенко, 11 (по данным «Государственного списка недвижимых памятников истории и культуры...», п.14.7.);

- ОКН расположен в центральной исторической части города на территории двух объединенных кварталов, ограниченной улицами: Ленина, Полины Осипенко, Анохина, Профсоюзная (бывшим улицами: Большая, Иркутская, Коротковская, Николаевская (Ингодинская));

- девятиосным юго-восточным фасадом ОКН обращен на ул. Полины Осипенко, от исторической красной линии застройки которой поставлен с небольшим отступом;

**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 № 177 в «Государственном списке недвижимых памятников истории и культуры...» - п.14.7.);

- регистрационный номер ОКН в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - 241410040460005;

**15.1.5. сведения о виде объекта:**

- памятник (здание), представляющий ценность с точки зрения архитектуры;

- общая видовая принадлежность: памятник градостроительства и архитектуры;

- представляет собой двухэтажное, деревянное, Г-образное в плане здание, состоящее из основного, прямоугольного в плане объема (26,16 х 16,27 м), равновысокого дворового крыла (9,29 х 9,25 м, примыкающего к правому флангу северо-западного фасада), протяженной веранды вдоль северо-восточного фасада основного объема (с главным входом) и одноэтажного каменного пристроя (на юго-западном фасаде, с деревянным крыльцом под навесом);

здание перекрыто многоскатной вальмовой крышей, веранда – односкатной;

общая планировочная схема – коридорного типа (парадная лестница устроена в северном углу основного объема - выделена выступающим ризалитом на левом фланге северо-западного фасада, вторая лестница – в юго-западной части основного объема);

бревенчатые стены обшиты калеванной доской (основанное поле стены – горизонтально уложенной, подоконный пояс в уровне первого этажа – вертикально, в уровне второго

этажа – «в елочку»), завершены фризом, набранным вертикально уложенными досками с несложно профилированным нижним краем (пикообразными свесами), выделенным профилированной рейкой, и подшивным профилированным карнизом с двухслойным подзором, углы и межоконные простенки в уровне второго этажа декорированы лопатками;

прямоугольные оконные проемы с лучковым верхом обрамлены наличниками с сандриками типа «треугольный фронтон с плечиками» над лобаниями, дополненными накладными элементами<sup>8</sup>;

#### **15.1.6. сведения о предмете охраны объекта:**

- предмет охраны ОКН в общем виде: местоположение, объемно-планировочное построение, композиция и элементы декоративного оформления фасадов, интерьеров (лестницы и их декоративное оформление)<sup>9</sup>;

#### **15.1.7. сведения о границах территории объекта:**

- границы территории ОКН утверждены приказом Министерства культуры Забайкальского края от 18 октября 2013 г. № 15-НПА (приложение № 5 к указанному документу)<sup>10</sup>;

#### **15.2. Факты, выявленные при изучении документации.**

НПД выполнена в соответствии с договором №26 19.04.2023 г (заказчик – ООО РК «Атлантида».

15.2.1. В разделе Предварительные работы приведены сведения об объекте культурного наследия, о его расположении (с соответствующим плановграфическим сопровождением), актуальные сведения о собственнике ОКН и земельных участках (с информацией о кадастровых номерах участков, о категориях земель, о видах разрешенного использования).

15.2.2. Раздел Историко-архитектурных исследований содержит, помимо кратких исторических данных по ОКН<sup>11</sup>, развернутую характеристику застройки квартала. «Сложившаяся на исследуемой территории к моменту настоящего проектирования

---

<sup>8</sup> В описании использованы материалы фотофиксации и «предмета охраны» ОКН.

<sup>9</sup> Подробно предмет охраны ОКН представлен в Приложении 3 НПД, разработан ГУК «Центр по сохранению историко-культурного наследия» Забайкальского края» в составе Научно-исследовательской документации «Историко-архитектурный, историко-градостроительный анализ, определение предметов охраны и вида объекта культурного наследия «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11».

<sup>10</sup> Описание границ территории ОКН.

«Объект культурного наследия расположен по адресу Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11. Территория объекта культурного наследия имеет очертания прямоугольника.

Юго-восточная граница от т.1 до т.2 – по линии ограждения, на расстоянии 4,51 м. от юго-восточного фасада. Юго-западная граница от т.2 до т.3 – на расстоянии 4,5 м от юго-западной стены капитального одноэтажного пристроя. Северо-западная граница от т.3 до т.4 – на расстоянии 4,5 м от северо-западного фасада дворового крыла здания. Северо-восточная граница от т.4 до т.1 – на расстоянии 4,5 м от северо-восточной стены веранды» (полный текст описания границ, требования к осуществлению деятельности в границах территории ОКН, схемы границы территории, координаты границы (в т.ч. в системе координат МСК-75) – представлены в п.11.2, с. 7-10).

<sup>11</sup> «На углу улиц Иркутской и Большой располагался комплекс деревянных зданий женской гимназии. В 1865 году пансион подготовительных классов был преобразован в женское училище, а в 1871 году - в женскую прогимназию. 17 декабря 1893 года женская прогимназия была преобразована в гимназию, и в 1896 году для неё были построены двухэтажные деревянные здания, в которых женская гимназия работала до 1909 года. После переезда гимназии в новое каменное здание на Уссурийской улице, в деревянном доме проводились занятия второй женской гимназии, которая была организована в 1909 году...» (п.11.1).

застройка складывается из сочетания зданий, относящихся к различным историческим периодам, обладающих различными визуальными, архитектурными, типологическими и объемно-планировочными характеристиками...». Коротко охарактеризованы как ОКН (единственный объект культурного наследия на квартальной территории), так и другие объекты.

Кинотеатр «Удокан» (ул. Ленина, 79) расположен к северо-северо-западу от ОКН (крупное отдельно стоящее здание построено по типовому проекту конца 1970-х гг., «главные входы подчеркнуты развитым крыльцом... декоративное оформление – каменная штукатурка фасадов»).

С юго-запада к зданию кинотеатра пристроен объем РК «Атлантида» (ул. Ленина, 79).

Забайкальский краевой драматический театр (ул. Профсоюзная, 26) – крупное, сложное в плане здание, расположенное к северо-западу от ОКН «на территории исторического горсада, имеет развитую хоз.зону, ориентированную в сторону р. Кайдаловки» (построено в первой половине XX в., реконструировано в 2022 г.).

Краткие комментарии приведены и по остальным постройкам (кафе на ул. Анохина, 66, цветочный магазин на ул. Профсоюзной, 24).

В подразделах «Анализ исторических проектных планов» и «Исторические границы участков» исследованы, выявлены и прокомментированы как проектные намерения по освоению территории, так и их реализации, начиная с 1862 г.

«На проектном плане 1862г. выполнена разбивка на кварталы. На территории квартала согласно проектному плану, планировалась зеленая зона... Согласно проектному плану 1885г. сохраняется русло реки Кайдаловка, сохранилась зеленая зона... Согласно плану 1911г. территория, ограниченная улицами Большая (Ленина) – Иркутская (Полины Осипенко) – Ингодинская - Николаевская (Профсоюзная) показана как застроенная, с указанием 2-х строений женской прогимназии... На территории в восточной части располагался участок женской гимназии, а остальная часть была территорией Городского сада, организованного в начале XX века... На плане 1958 года зарегулировано русло реки, в комплексе зданий улицы Полины Осипенко установлены новые 3 здания... Согласно проекту 1964 года городской сад в проекте планируется ликвидировать, в верхней его стороне был построен Областной драмтеатр, все павильоны были снесены... Согласно Правилам землепользования и застройки города 2012 г. исследуемая территория участка по ул. Полины Осипенко, 11 отнесена к территории, на которой предусматривается осуществление деятельности по обслуживанию и использованию нежилых помещений».

Первоначально квартал был разделен на 23 участков. Ввиду мелкого членения территории фронт застройки формировался небольшими усадебными деревянными жилыми домами, школой и тиром. На внутриквартальной территории размещались хозяйственные постройки. На территории женской гимназии №2 располагались: деревянная школа и хозяйственные постройки. На период разработки плана 1958г. первоначальная застройка преимущественно сохранилась.

Схемы и планы различных периодов фиксируют изменение исторических границ. В настоящее время историческими первоначальными границами «Пансион 2-й женской гимназии» можно считать только линии застройки квартала по улицам Большая (Ленина) – Иркутская (Полины Осипенко) – Ингодинская (Анохина) - Николаевская (Профсоюзная). Внутриквартальные границы не сохранились».

На месте утраченных первоначальных строений по ул. Ленина, ул. П.Осипенко (за исключением ОКН), ул. Профсоюзной возведены малоэтажные административные и торговые здания. Окружающая застройка соседних территорий представлена многоэтажной типовой застройкой жилыми и общественными зданиями второй половины XX века.

«Для рассматриваемого квартала были характерны следующие градостроительные параметры:

- традиционные размеры квартала;



- фиксирование линий застройки объемами зданий и ограждением территорий;
- традиционный подход к застройке кварталов с фиксированием углов объемами зданий;
- историческая линия застройки совпадала с исторической красной линией по прилегающим к кварталу улицам. Отсутствие палисадников – один из признаков городского типа застройки и степени регламентации строительства».

15.2.3. На основании проведенных натурного обследования застройки, историко-архитектурных исследований составлен историко-культурный опорный план.

«По периодам строительства и стилевым особенностям зданий в квартале на историко-культурном опорном плане отображены следующие слои:

- историческая застройка 19 в. – (ул. Ленина, 79, ул. Профсоюзная, 26);
- современная административная, жилая, торговая, хозяйственная застройка 1990 г. – 2022 г. (ул. Анохина, 66, ул. Ленина, 81).

15.2.4. Зоны охраны ОКН ранее не разрабатывались.

«В соответствии с Генеральным планом города Читы рассматриваемый квартал относится к зоне О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), Р-2 (зона озелененных территорий).

Приведенный в НПД анализ действующей градостроительной документации, регулирующей градостроительную деятельность на территории исследуемого квартала, показал, что она выполнена без учета охраны объектов культурного наследия».

15.2.5. В подразделах раздела Ландшафтно-визуальный анализ приведены результаты анализа: современного состояния квартальной застройки, градостроительных характеристик (в т.ч. и окружающей застройки), композиционных связей ОКН с природным ландшафтом, визуального восприятия ОКН с основных видовых точек, секторов и направлений видовых раскрытий.

«В процессе освоения городских территорий в рассматриваемом квартале произошли и закрепились изменения первоначального характера застройки, соответствующие как функциональному назначению зданий, так и изменениям направления градостроительной и архитектурной политики. Историческая застройка и планировка (в части размещения зданий, их объемно-планировочного решения) на части территории квартала утрачена, начиная с 20-х годов 20 в. По фронту ул. Профсоюзная и ул. Анохина изменен тип строений.

Застройка прилегающих кварталов к исследуемой территории характеризуется следующими градостроительными и планировочными параметрами: наличием единичного ОКН; сохранением исторической сетки улиц; исторически сложившиеся красные линии, как элемент квартальной планировочной структуры исторического города, поддерживаются частично современной застройкой; в процессе наложения новой застройки полностью утрачена разбивка квартала на усадебные участки; включением в визуальное восприятие ОКН более поздней застройки - как фон первого плана (с части точек восприятия) и по фронту застройки; в смежном квартале сохранился объект культурного наследия, представленный 3х-этажным зданием».

«Ландшафт рассматриваемого квартала сформирован сетью дорог, пешеходных связей и застройкой исторического, советского и постсоветского периодов, парковой зоной. Застройка, окружающая ОКН, сформирована зданиями от одного до пяти этажей. Ярких акцентов природного ландшафта на территории не выявлено. Общий рельеф местности повышается в сторону ул. Ленина. В рассматриваемом квартале растительность представлена отдельно стоящими деревьями, посадками в клумбах цветов, небольшой лужайкой».

«На восприятие ОКН помимо расположения влияют визуальные характеристики здания, масштаб, наличие объемно-планировочных и архитектурных акцентов, характер силуэта и его выразительность. Эти элементы, как правило, являются наиболее ценными в

плане визуального восприятия здания и составляют особенность объекта. При этом хорошо видны не только детали сооружения, материал и фактура стен, но и само сооружение... ОКН имеет ограниченный радиус обзора ввиду своих габаритов. Он включает участок, при перемещении в границах которого, наблюдаемый ОКН практически остается неизменным. Для рассматриваемого в рамках данного проекта ОКН зоной наилучшего восприятия является сторона улицы Полины Осипенко. Эти участки позволяют наблюдать главные фасады здания, как наиболее насыщенные декоративными элементами».

Текстовая часть раздела имеет графическое сопровождение («Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия ОКН», «Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия ОКН»).

15.2.6. Проведенные исследования стали основанием для предложения по установлению двух видов зон охраны ОКН – «охранной зоны» и «зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности».

«Охранная зона ОЗ назначается в целях сохранения ОКН, сохранения возможности визуального восприятия главных фасадов ОКН, регенерации историко-архитектурной среды. Размер охранной зоны продиктован условиями восприятия наиболее ценных элементов ОКН, составляющих предмет охраны. В данном случае это – приоритет элементов главных фасадов, восприятие которых ограничивается границами проезжей части улиц, то есть расстоянием, позволяющим воспринимать объект охраны достаточно детально (с близких точек восприятия)».

Учитывая наличие крупных отдельно стоящих зданий (кинотеатр, Драматический театр) и новых построек, для «создания более цельного восприятия и осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории предлагается установить зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) на участке улицы Полины Осипенко. Предельно-допустимая высота застройки - 2 этажа.

Под ЗРЗ предлагается включить следующие земельные участки кадастрового учета:

- кадастровый номер 75:32:030839:42, по адресу г. Чита, ул. Ленина, 79, уточненная площадь 2 726 кв.м,
- кадастровый номер 75:32:030839:15, по адресу г. Чита, ул. Полины Осипенко, уточненная площадь 3 446 кв.м,
- кадастровый номер 75:32:030839:176, по адресу г. Чита, Центральный район, уточненная площадь 7 241 кв.м,
- кадастровый номер 75:32:000000:230, по адресу г. Чита, ул. Полины Осипенко, уточненная площадь 15 378 кв.м».

15.3. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины - Осипенко, 11.

#### 15.3.1. Охранная зона (ОЗ) ОКН.

Установление охранной зоны продиктовано условиями сохранения исторической и природной среды объекта культурного наследия с учетом возможной регенерации историко-архитектурной среды – на территории, исторически принадлежавшей «Пансиону 2-й женской гимназии», включая кадастровый участок ОКН 75:32:030839:15, кадастровый участок 75:32:030839:25. Внутренние границы ОЗ устанавливаются по границам территории объекта культурного наследия<sup>12</sup>.

«Режим использования земель в границе охранной зоны (ОЗ) устанавливается в целях сохранения объекта культурного наследия в его историко-культурном и

---

<sup>12</sup> На схеме границ охранной зоны ОКН «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины - Осипенко, 11 отображены характерные (поворотные) точки границ территории ОЗ, табличные данные в системе координат МСК-75.

ландшафтном окружении, направлен на сохранение объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам в границах данной зоны.

**1. Запрещается:**

- 1) строительство объектов капитального строительства;
- 2) размещение временных нестационарных объектов, в том числе рекламных конструкций;
- 3) прокладка наземных и надземных сетей инженерно-технического обеспечения;
- 4) устройство автостоянок.

**2. Разрешается:**

- 1) регенерация среды, благоустройство;
- 2) мощение тротуаров и площадок (средне- и мелкогабаритными каменными материалами искусственного или естественного происхождения);
- 3) установка малых архитектурных форм, элементов уличной инфраструктуры, гармонирующих с объектом культурного наследия;
- 4) разреженная посадка и формирование деревьев на прилегающих территориях и в границах ОЗ, озеленение цветниками и газонами с посадкой кустарников средней высоты не более 2 метров».

**15.3.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН.**

«Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности назначается с учетом необходимости сохранения современного уровня визуального восприятия ОКН из точек наилучшего восприятия и в границах бассейна видимости. Зона устанавливается на территории исторического квартала на участках, непосредственно прилегающих к земельному участку и устанавливаемой охранной зоне ОКН в связи с перспективой их освоения под новую застройку».

Разработчиками НПД предложено выделить две подзоны зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

«Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1. ЗРЗ-1 проектом предлагается установить на смежных участках с кадастровыми номерами 75:32:030839:176/2, 75:32:030839:175 (летнее кафе - 1 эт.зд., озеленение).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2. ЗРЗ-2 проектом предлагается установить на участках с кадастровыми номерами 75:32:030839:5, 75:32:030839:42 (Кинотеатр, развлекательный комплекс - 2 эт. здания).

«ЗРЗ определена с целью регулирования использования земельных участков и определяется задачами общего композиционного единства, сохранения значения памятников в облике и панораме исторического квартала.

*Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности I (ЗРЗ-1).*

В целях обеспечения режима использования земель в границах ЗРЗ-1 устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам.

**1. Запрещается:**

- 1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные), оказывающих негативное влияние на объект культурного наследия;
- 2) проведение ремонтных и коммунально-хозяйственных мероприятий, влекущих возможность ухудшения эксплуатационных характеристик и пожарной безопасности объекта культурного наследия;
- 3) прокладка сетей инженерно-технического обеспечения наземным, надземным способами и по фасадам зданий;
- 3) использование ярких цветов кровельного покрытия и облицовки стен зданий;

**2. Разрешается:**

1) строительство, ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 6,0 м от средней существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли (парапета, ограждений, без учета технических надстроек);

- архитектурные решения и отделка фасадов, гармонирующие с природной средой;

2) установка малых архитектурных форм, элементов инфраструктуры, гармонирующих с природной средой (ландшафтного направления);

3) мощение тротуаров и площадок.

#### *Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ-2).*

В целях обеспечения режима использования земель в границах ЗРЗ-2 устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам.

##### **1. Запрещается:**

1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные), оказывающих негативное влияние на объект культурного наследия;

2) использование ярких цветов кровельного покрытия и облицовки стен зданий;

##### **2. Разрешается:**

1) реконструкция объектов капитального строительства: с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 10.5 метров от существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли (без учета технических надстроек) (2 этажа);

- процент застройки земельного участка – в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования г. Чита;

- отделка фасадов традиционными способами (штукатурка, кирпичная кладка, облицовка природными или искусственными каменными материалами);

2) мощение тротуаров и площадок».

## **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 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 территорий проектируемых зон охраны, проект режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны).

16.3. Обосновывающий раздел выстроен последовательно, рассмотрены и аргументированы 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 оценивая место ОКН в планировочной структуре города и в застройке квартала (на момент создания ОКН, на период существенных изменений градостроительной ситуации с 1920-х гг., современного состояния, существующих условий визуального восприятия). Графическое обеспечение НПД – достаточное.

Предлагаемое проектом установление двух видов зон охраны ОКН – «охранной зоны» (ОЗ) и «зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (подзоны ЗРЗ-1, ЗРЗ-2) обосновано.

## **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 «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11 в составе: охранный зона (ОЗ), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2), а также требования к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон охраны, представленные в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11» (Шифр 26-2023; ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2023 г.), соответствуют (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

Экспертная комиссия в составе:

Председатель экспертной комиссии

Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Красная Н.Н.

Член экспертной комиссии

Гусева Т.В.

Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы – 30.05.2023 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:

Графическая часть НПД. «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины - Осипенко, 11.»

Приложение  
к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации  
«Проект зон охраны объекта культурного наследия «Пансион 2-й женской гимназии»,  
расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11».

