

ООО ТАПМ «Читаархпроект»

Лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 00903 от 4 июля 2013 г.

Заказчик: ООО РК «Атлантида»

26-2023 ПЗО.2

Проект зон охраны объекта культурного наследия

«Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу:

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

Том 2

Границы зон охраны, режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

Директор ООО ТАПМ «Читаархпроект»

М.Н. Лиханова

г. Чита, 2023 г.

Проект зон охраны объекта культурного наследия:

«Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу:

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

Границы зон охраны, режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

26-2023 Том 2

Состав научно-проектной документации

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Марка	Арх. № комплекта дата	Примечание
Том 1	Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия	ПЗО.1		
Том 2	Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны	ПЗО.2		

Главный инженер проектов
Лиханова М.Н.

Исполнил
Переверзева А. А.

Заказчик: ООО РК «Атлантида»

Проект зон охраны объекта культурного наследия:

«Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу:

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

**Границы зон охраны, режим использования земель и требования к
градостроительным регламентам в границах зон охраны**

26-2023 Том 2

Авторский коллектив

Фамилия И.О.	Должность	Участие
Лиханова М.Н.	Главный инженер проектов	Автор
Переверзева А. А.	Техник	Автор

Содержание

ВВЕДЕНИЕ.....	5
ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	7
1.ТЕРРИТОРИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.....	7
1.2. ПРОЕКТ ТРЕБОВАНИЙ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ОКН.	10
1.3. ЗОНЫ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ.....	11
2. ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО	11
ЗНАЧЕНИЯ «ПАНСИОН 2-Й ЖЕНСКОЙ ГИМНАЗИИ», РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ КРАЙ, Г. ЧИТА, УЛ. ПОЛИНЫ - ОСИПЕНКО,11.....	11
2.1. ОХРАННАЯ ЗОНА (ОЗ) ОКН.	11
2.3. РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ОХРАННОЙ ЗОНЫ (ОЗ) ОКН.....	17
2.4. РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ ЗОН РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ЗРЗ) ОКН.....	18
ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ, ДОКУМЕНТОВ И БИБЛИОГРАФИЧЕСКИХ ИСТОЧНИКОВ	20

Введение

Проект зон охраны объекта культурного наследия (далее ОКН) «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11, выполнен в соответствии с Договором № 26 2022 г. Заказчик по договору – ООО РК «Атлантида»

Работа выполнена ООО ТАПМ «Читаархпроект» на основании лицензии Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 00903 от 4 июля 2013 г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Проект зон охраны ОКН «Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11, разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Предметом исследования является часть территории квартала в границах улиц: Большая (Ленина) – Иркутская (Полины Осипенко) – Ингодинская - Николаевская (Профсоюзная), на которой расположен ОКН «Пансион 2-й женской гимназии»

Задачей является определение границ зон охраны ОКН (зон с особыми условиями использования территории), установление режима использования земель и земельных участков, ограничений хозяйственной деятельности и строительства, определение требований к реконструкции существующих зданий и сооружений, регламентов в отношении нового строительства в квартале.

При разработке проекта зон охраны проанализирована и учтена следующая нормативно-методическая документация:

- ГОСТ Р 59124-2020 Национальный стандарт Российской Федерации Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Утвержден и введен в действие

Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2020 г. № 936-ст

- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации». Утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.
- Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (Министерство культуры РСФСР, "Спецпроектреставрация", Москва, 1990 г.).
- При разработке использованы следующие материалы:
 - ГАЗК, д. Р-2677, оп. 1. №7. Поквартальные планы домовладельцев г. Читы по состоянию на 1922 г. Составлены Лобановым В.Г.;
 - Малая энциклопедия Забайкалья. Т. Архитектура и строительство. Гл. ред. Н. Н. Жданова, отв. ред. Н.Н. Бунтовский. - Новосибирск: Наука, 2016. - 540 с.;
 - Научно-исследовательская документация ГУК Центр по сохранению историко-культурного наследия Забайкальского края;
 - исследования краеведа Лобанова В. Г.;
 - натурные обследования;
 - современная фотофиксация.

Общая часть

1. Территория объекта культурного наследия

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения "Пансион 2-й женской гимназии», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 11 утверждены приказом Министерства культуры Забайкальского края от 18 октября 2013 года № 15 – НПА (Приложение № 5)

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

Описание границ территории

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.

GPS фиксация углов территории объекта культурного наследия Система координат WGS-84

Наименование поворотной точки	Широта	Долгота
1	N52° 01.819	E113° 30.390
2	N52° 01.806	E113° 30.378
3	N52° 01.816	E113° 30.355
4	N52° 01.830	E113° 30.363

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

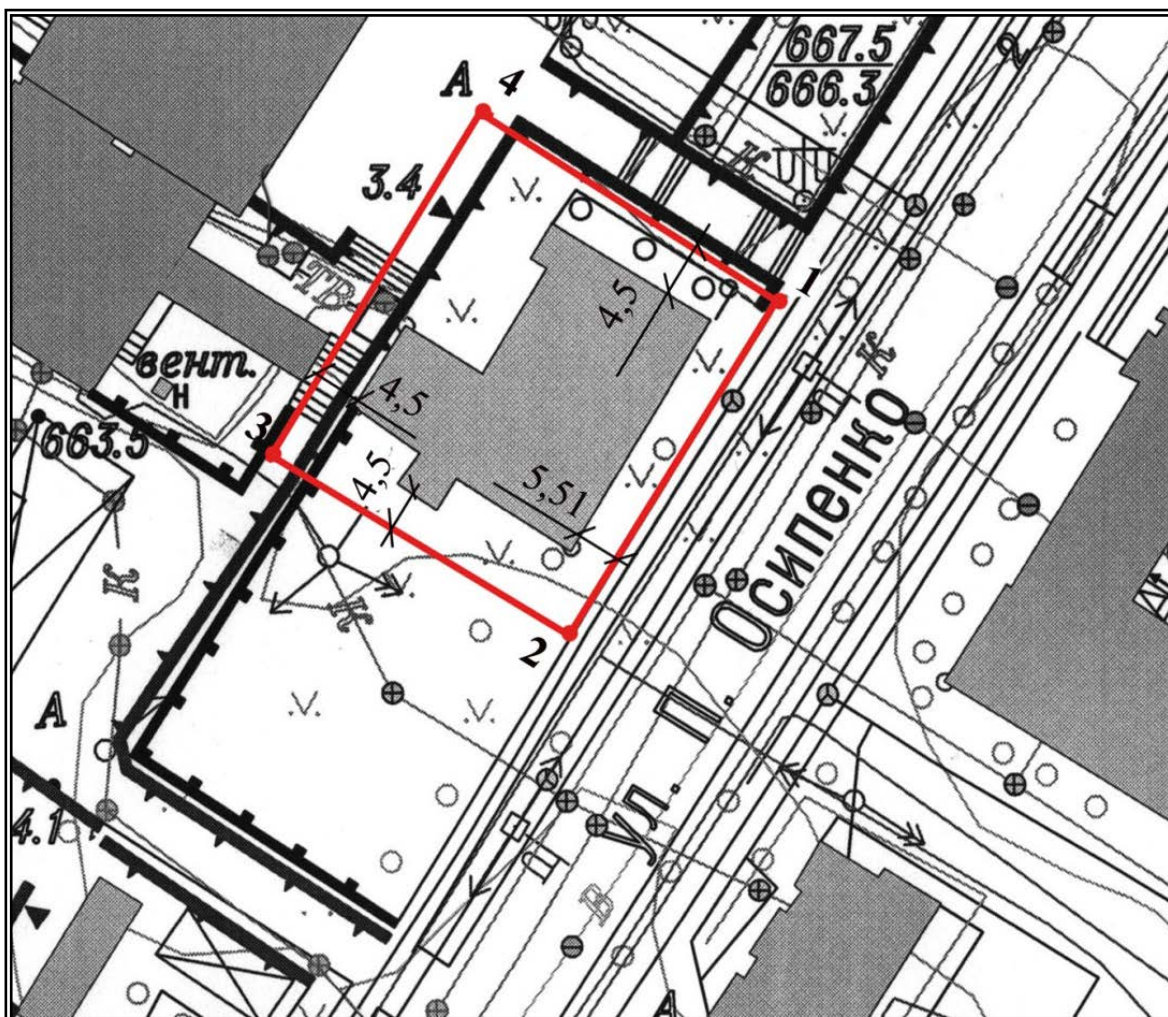
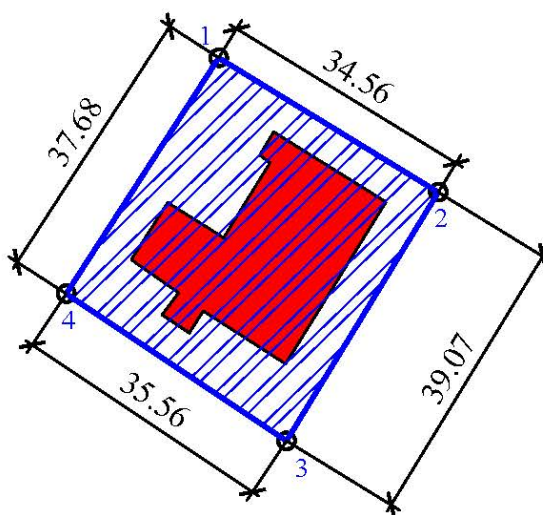


СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКА

ОКН «ПАНСИОН 2Й ЖЕНСКОЙ ГИМНАЗИИ», РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ КРАЙ, г. ЧИТА, ул. ПОЛИНЫ ОСИПЕНКО, 11.



Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Объект культурного наследия
	Территория ОКН
	Характерная (поворотная) точка границы территории ОКН

Координаты границы территории ОКН

№ точки	Система координат МСК-75		
	X	Y	Расстояние
1	656734.59	2351039.37	
2	656717.35	2351069.32	34.56м
3	656683.49	2351049.82	39.07 м
4	656702.44	2351019.73	35.56 м
1	656734.59	2351039.37	37.68м

1.2. Проект требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия ОКН.

Режим использования территории должен обеспечить:

- 1) физическую сохранность памятника;
- 2) условия восприятия объекта культурного наследия в структуре окружающей среды;
- 3) условия для поддержания единой системы благоустройства и озеленения;
- 4) условия регулирования градостроительной деятельности.

В соответствии со статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" на территориях объектов культурного наследия регионального значения (далее - памятники):

- 1) запрещается: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятников объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению памятника или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- 2) разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности памятника и позволяющей обеспечить функционирование памятника в современных условиях.

1.3. Зоны охраны объектов культурного наследия

Согласно Федеральному закону от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015г. № 972, систему зон охраны объектов культурного наследия составляют: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

В рамках данного проекта состав зон охраны определен для *ОКН*

«Пансион 2-й женской гимназии» по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины - Осипенко, 11.

Охранная зона - ОЗ

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 – ЗРЗ-1

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 – ЗРЗ-2.

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.

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

Размер охранной зоны продиктован условиями сохранения исторической и природной среды объекта культурного наследия, с учетом возможной регенерации историко-архитектурной среды. Охранную зону предлагается

Установить на территории, исторически принадлежавшей «Пансиону 2-й женской гимназии», включая кадастровый участок ОКН 75:32:030839:15, кадастровый участок 75:32:030839:25.

Размер охранной зоны продиктован условиями восприятия наиболее ценных элементов памятника, составляющих предмет охраны, а также требованиями сохранения исторически сложившейся среды на территории, непосредственно прилегающей к ОКН. В данном случае это приоритет восприятия элементов фасадов по ул. Ленина и ул. П. Осипенко на фоне окружающих объект зеленых насаждений, частично перекрывающих позднюю застройку. Внутренние границы ОЗ устанавливаются по границам территории объекта культурного наследия

2.2. 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.

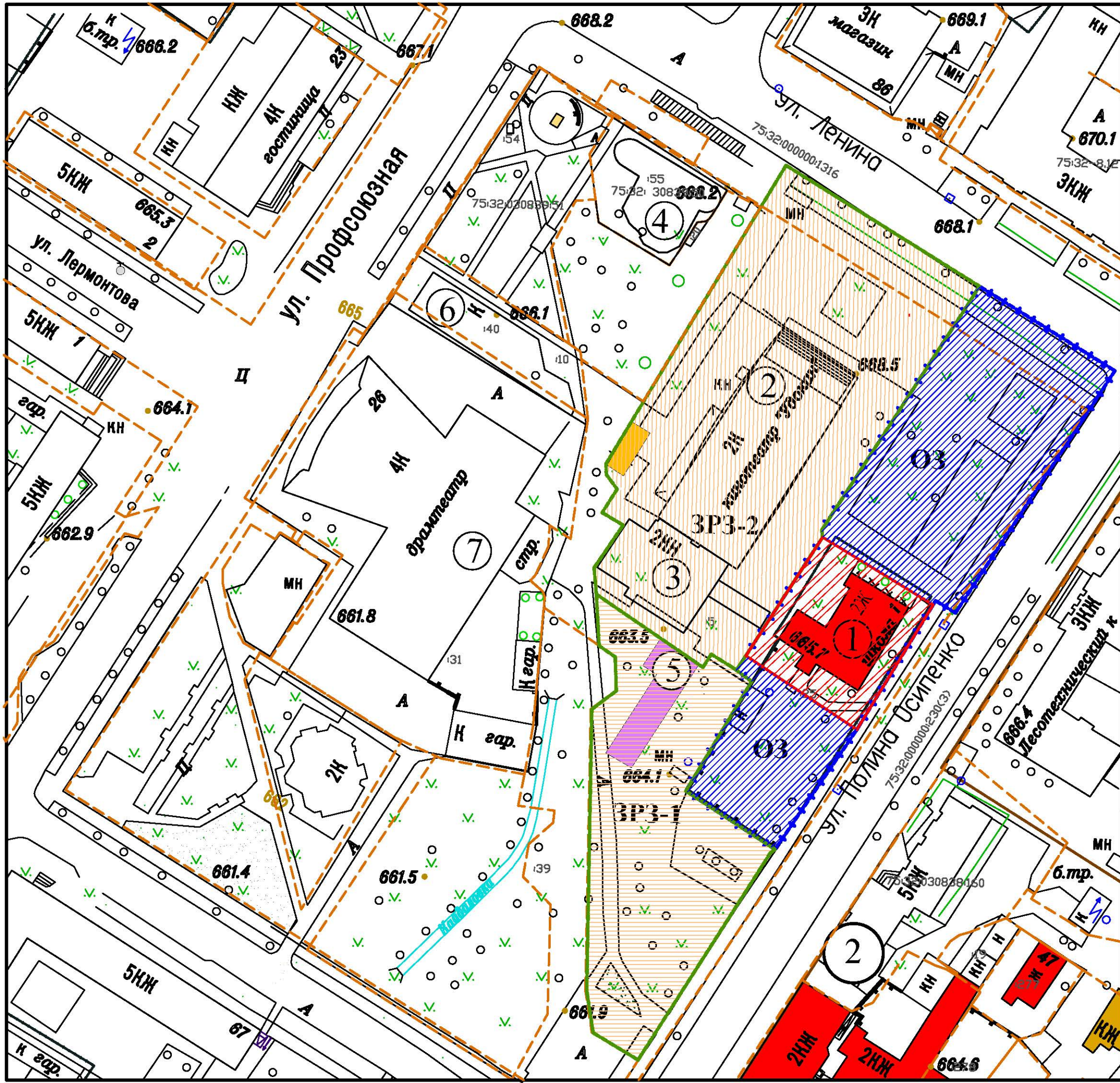
Назначены следующие подзоны зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

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.

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.



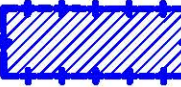
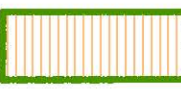
ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ		13
	Наименование	
1	Пансион 2-й женской гимназии	
2	Кинотеатр "Удокан"	
3	Ресторан	
4	Магазин - кафе	
5	Объект общественного питания	
6	Здание Зимнего сада	
7	Драматический театр	
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ		
Обозначения	Наименование	
	Границы участков по кадастров. учету	
	Существующие строения	
	Объекты культурного наследия	
	Территория памятника	
	Охранная зона памятника	
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ1	
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ2	

СХЕМА ГРАНИЦ ОХРАННОЙ
ЗОНЫ ОКН «ПАНСИОН 2-Й
ЖЕНСКОЙ ГИМНАЗИИ»,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО
АДРЕСУ: ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ
КРАЙ, г. ЧИТА,
ул. ПОЛИНЫ ОСИПЕНКО, 11.



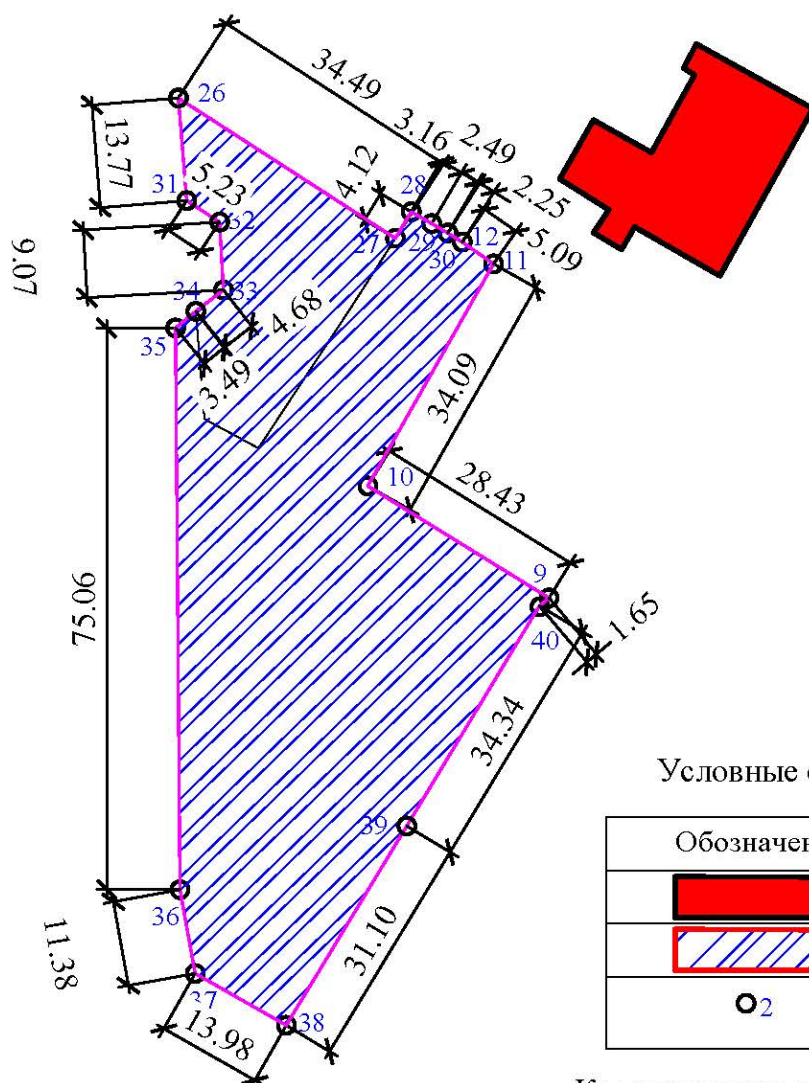
Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Объект культурного наследия
	Территория ОКН
	Характерная (поворотная) точка границы территории ОКН

№ точки	Система координат МСК-75			№ точки	Система координат МСК-75		
	X	Y	Расстояние		X	Y	Расстояние
	уч.1			5	656781.00	2351116.15	42.62м
5	656781.00	2351116.15			уч.2		
6	656768.53	2351108.40	14.69м	3	656683.49	2351049.82	
7	656715.33	2351075.34	62.63м	9	656651.00	2351028.84	38.67м
8	656718.44	2351069.93	6.24м	10	656665.95	2351004.66	28.43 м
2	656717.35	2351069.32	1.24м	11	656695.63	2351021.44	34.09м
1	656734.59	2351039.37	34.56м	12	656698.54	2351017.26	5.09м
14	656736.48	2351039.09	1.91м	13	656700.09	2351018.30	1.87м
15	656798.15	2351076.80	72.29м	4	656702.44	2351019.73	2.75м
16	656802.63	2351079.43	5.19м				

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОНЫ ЗРЗ 1

ОКН «ПАНСИОН 2Й ЖЕНСКОЙ ГИМНАЗИИ», РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ КРАЙ, г. ЧИТА, ул. ПОЛИНЫ ОСИПЕНКО, 11.



Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Объект культурного наследия
	Территория ОКН
	Характерная (поворотная) точка границы территории ОКН

Координаты границы территории ОКН

№ точки	Система координат МСК-75			№ точки	Система координат МСК-75		
	X	Y	Расстояние		X	Y	Расстояние
9	656651.00	2351028.84		32	656701.20	2350984.89	5.23м
10	656665.95	2351004.66	28.43 м	33	656692.15	2350985.40	9.07м
11	656695.63	2351021.44	34.09м	34	656689.27	2350981.71	4.68м
12	656698.54	2351017.26	5.09м	35	656687.06	2350979.01	3.49 м
30	656699.74	2351015.36	2.25м	36	656611.99	2350979.61	75.06м
29	656700.99	2351013.21	2.49м	37	656600.80	2350981.63	11.38м
28	656702.59	2351010.47	3.16м	38	656593.89	2350993.78	13.98м
27	656699.05	2351008.35	4.12м	39	656620.52	2351009.86	31.10м
26	656717.80	2350979.40	34.49м	40	656649.94	2351027.58	34.34м
31	656704.07	2350980.51	13.77м	9	656651.00	2351028.84	1.65м

2.3. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) ОКН.

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

2.4. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН.

ЗРЗ определены 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 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 объекты культурного наследия;

2) проведение ремонтных и коммунально-хозяйственных мероприятий, влекущих возможность ухудшения эксплуатационных характеристик и пожарной безопасности объекта культурного наследия.

2) 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 – 4,0 м от средней существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли (парапета, ограждений, без учета технических надстроек) (1 этаж) с возможностью устройства навеса над эксплуатируемой кровлей высотой по коньку или плоскости кровли навеса не более 6,0 м;

- архитектурные решения и отделка фасадов, гармонирующая с природной средой, (экологического, ландшафтного направления);

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

3) мощение тротуаров и площадок.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 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 по фасаду (2 этажа);

- процент застройки земельного участка – в соответствии с ПЗЗ,

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

2) мощение тротуаров и площадок.

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

1. Правила благоустройства территории городского округа "Город Чита" (с изменениями на 26 марта 2020 года);
2. Энциклопедия Забайкалья : Читинская область : [в 4 т.] / СО РАН. Чит. ин-т природ. ресурсов [и др.] (т. 1) ; СО РАН. Ин-т природ. ресурсов, экологии и криологии [и др.] (т. 2–4) ; гл. ред. Р. Ф. Гениатулин. — Новосибирск : Наука, 2000–2006.
3. В.Г. Лобанов. Старая Чита, Чита, 2001г. изд. Степанов М.А.;
4. ГАЗК, д. Р-2677, оп. 1. №7. Поквартальные планы домовладельцев г. Читы по состоянию на 1922 г. Составлены Лобановым В.Г. в 1990г.
5. ГАЗК. д. Р-2677, оп.1, № 65, с.112. Аннотированный каталог памятников архитектуры центральной части г. Читы;
6. ГОСТ Р 59124-2020. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны;
7. Инструкция «О порядке учета обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» № 203 от 13.05.86г;
8. Малая энциклопедия Забайкалья. Т Архитектура и строительство. Гл. ред. Н. Н. Жданова, отв. ред. Н.Н. Бунтовский. - Новосибирск : Наука, 2016. - 540 с.
9. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (Министерство культуры РСФСР, "Спецпроектреставрация", Москва, 1990г.);
10. 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;
11. Порядок регулирования отношений о сносе зеленых насаждений на территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на: 15.02.2017);
12. Федеральный Закон от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

13. Закон Забайкальского края от 18.12.2009 года N 310-ЗЗК «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края».