

АКТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
научно-проектной документации

**«Проект зон охраны объекта культурного наследия
«Дом доходный»,
расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, 88»**

1. Дата начала проведения экспертизы: 16.06.2023 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 10.07.2023 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск, г. Красноярск
4. Заказчик экспертизы: Потемкин Алексей Юрьевич
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. № 569¹ (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 Потемкиным А.Ю. и государственными экспертами: Красной Н.Н., Прокудиным А.Н., Шильдиной О.Ю.²

6. Сведения об экспертах:

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;

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.

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; *проекты зон охраны объекта культурного наследия;* проектная документация на проведение работ по сохранению 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 ИрНITU (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 № 776 от 29.03.2023 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 исключение объектов культурного наследия из реестра; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; *проекты зон охраны объекта культурного наследия;* документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

7. Отношения к заказчику:

эксперты Красная Н.Н., 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 Красная Н.Н., Прокудин А.Н., Шильдина О.Ю. несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем Акте государственной историко-культурной экспертизы³.

9. Объект экспертизы:

Научно-проектная документация - «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д. 88» (Шифр 2-2023 ПЗО; 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 «Дом доходный» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, 88) (далее также - ОКН), представленных в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д. 88» (Шифр 2-2023 ПЗО; разработчик - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2023 г.), требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия⁴.

11. Перечень документов, представленных заявителем:

11.1. НПД. Том 1. «Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия» (шифр 2-2023 ПЗО.1)⁵.

³ Эксперты - председатель комиссии - Прокудин Александр Николаевич, ответственный секретарь комиссии – Шильдина Ольга Юрьевна и член комиссии – Красная Надежда Натановна 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. Предварительные работы

11.2. НПД. Том 2. «Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны» (шифр 2-2023 ПЗО.2)⁶.

- 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
Аннотированный каталог объектов культурного наследия. Расположенных на исследуемой территории
 - 1.1.3. Сведения о собственниках объекта культурного наследия, земельных участков
Кадастровый квартал 75:32:030764. 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 материалов 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.
Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия объекта культурного наследия
 - 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 территории 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 «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, 88

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 «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, 88

⁶ Содержание Тома 2

Введение

Общая часть

1. Территория объекта культурного наследия
 - 1.1. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, 88
Схема границ территории памятника «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, 88
 - 1.2. Проект требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия.
 - 1.3. Зоны охраны объекта культурного наследия
Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам

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 экспертизы⁷;
- 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. Национальный стандарт Российской Федерации. Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования (утвержден и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2020 г. № 936-ст).

4.4. 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. № 310-33К «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края».

14.6. Материалы публичной кадастровой карты г. Читы.

Схема зон охраны объекта культурного наследия «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, 88

2. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, 88

2.1. Охранная зона (ОЗ) ОКН

Схема границ охранной зоны объекта культурного наследия «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, 88

2.2. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН

Схема границ зоны ЗРЗ 1 (1) объекта культурного наследия «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, 88.

Схема границ зоны ЗРЗ 1 (2) объекта культурного наследия «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, 88.

Схема границ зоны ЗРЗ 2 объекта культурного наследия «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, 88.

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

⁷ 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:

- «Дом доходный» (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:

- нач. XX в. (по данным «Госоргана», п.14.7.);
- 1907-1908 гг. — уточненная дата строительства ОКН (по данным материалов исторических исследований (п.11.1, с. 16);

15.1.3. сведения о местонахождении объекта:

- Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, 88;
- г. Чита, ул. Бабушкина, 88 (по данным «Государственного списка недвижимых памятников истории и культуры...», п.14.7.);
- ОКН расположен в центральной исторической части города на территории квартала, ограниченного улицами: Бабушкина, Курнатовского, Хабаровская, Богомякова (бывшими улицами: Бульварная, Албазинская, Хабаровская, Мариинская) (по данным кадастрового учета номер кадастрового квартала, на котором расположен ОКН - 75:32:030764; кадастровый номер земельного участка ОКН - 75:32:030764:11);
- главным юго-западным фасадом дом поставлен по красной линии застройки ул. Бабушкина;
- несмотря на существенные изменения в окружении ОКН (с заметным укрупнением планировочного масштаба, увеличением параметров строений), он обладает выраженными средообразующими признаками, занимая рядовое положение в застройке квартала и ул. Бабушкина;

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 №39 в «Государственном списке недвижимых памятников истории и культуры...» - п.14.7.);
- в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации ОКН зарегистрирован под номером 751410161580005;

15.1.5. сведения о виде объекта:

- памятник (здание);
- общая видовая принадлежность – памятник градостроительства и архитектуры;
- представляет собой двухэтажное, каменное, Г-образное в плане здание, состоящее из прямоугольного в плане основного объема, поставленного протяженной стороной вдоль улицы, и равновысокого дворового пристроя, придающего Г-образное очертание плану дома, перекрытого общей многоскатной крышей (с двускатным примыканием к фронту юго-восточного фасада);

- кирпичные, гладкие стены фасадов не оштукатурены (в межоконных простенках в уровне первого этажа юго-западного фасада выложены горизонтальным рустом); декоративно проработан главный юго-западный фасад, плоскость которого почленена по горизонтали лопатками на три части (из них правая дополнительно выделена ризалитом с устроенным парадным входом), по вертикали – межэтажным поясом и венчающим ступенчатым, профилированным карнизом, поддерживаемом условными «кронштейнами»-свесами; в уровне кровли лопатки завершены тумбами перепета; особо проработан ризалит (межэтажный пояс дополнен свесами, подобными свесам карниза; широкий оконный проем второго этажа; высокая аттиковая стенка между парапетными тумбами (с двумя полуциркульными чердачными окнами);

- прямоугольные оконные проемы (трехосные в каждом из условных «прясел») обрамлены ленточными наличниками с расширенной верхней частью (с клинчатой перемычкой и замковым камнем); особенностью композиционной проработки фасада является сопряжение рисунка расстекловки проемов с линиями фасадных элементов (например, фрамуги - с членениями боковых стоек наличников, ширины лучкового сандрика наличника ризалита – с импостами проема и др.);

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 (парадная лестница, элементы декоративного оформления)⁸;

15.1.7. сведения о границах территории объекта:

- границы территории ОКН и требования к использованию территории разработаны ГУК «Центр по сохранению историко-культурного наследия» Забайкальского края; в установленном законодательством порядке не утверждены⁹;

15.2. Факты, выявленные при изучении документации.

НПД разработана ООО ТАПМ «Читаархпроект» в соответствии с договором № 2 от 10.01.2023 г. (Заказчик по договору – Потемкин А.Ю.).

15.2.1. В разделе Предварительные работы представлены сведения об ОКН, о расположении, о его собственниках и о земельных участках (с графическим сопровождением соответствующих схем, в т.ч. анализа кадастрового квартала).

15.2.2. Исторические данные о дате строительства ОКН (1906-1907 гг.), о первоначальном составе строений на земельном участке, принадлежавшем Гладких Т.С., о дальнейшем использовании зданий, их утрате, об историко-мемориальной ценности ОКН – подробно приведены в подразделе историко-архитектурные исследования (п.11.1. с. 16-18)¹⁰.

⁸ 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 «Дом доходный», расположенного по адресу г. Чита, ул. Бабушкина, 88».

⁹ В проекте границ территории ОКН предложено следующее их текстовое описание: «Северо-западная граница - на расстоянии 4,5 от северо-западного фасада между точками 1 и 2; Северо-восточная граница - на расстоянии 4,5 от контура стен северо-восточного фасада между точками 2-3 и 4-5; Юго-восточная граница - на расстоянии 4,5 от контура стен юго-восточного фасада между точками 3-4 и 5-6; Юго-западная граница - красная линия застройки ул. Бабушкина между точками 6 и 1» (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).

¹⁰ «Дом доходный» по ул. Бабушкина 88 был построен в 1907-1908гг. Гладких Тимофеем Семеновичем, который был из казаков деревни Савиной Шилкинского района.

Подраздел «Архитектурная характеристика квартала» содержит описание всех построек, находящихся на территории квартала: ОКН, пятиэтажных жилых домов по ул. Бабушкина, 80, Богомякова, 24, трехэтажного административного здания по ул. Хабаровская, 29, двухэтажного деревянного дома по ул. Хабаровская, 29, пятиэтажного административного здания (Росжелдорпроект) по ул. Чкалова, 164.

15.2.3. Планографические материалы представлены в подразделе «Анализ исторических проектных планов» (фрагменты проектных планов прокомментированы в отношении к территории исследования, начиная с плана 1862 г. и вплоть до плана к «Правилам землепользования и застройки» 2012 г.).

«Согласно Правил землепользования и застройки 2012г. исследуемая территория в северо-восточной, северо-западной и юго-западной частях обозначена как зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2), в центре квартала в северо-восточной части и в юго-западной частях как зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1), в юго-западной части зона военных объектов (В).

В настоящее время историческая застройка представлена одним объектом культурного наследия: «Дом доходный» по ул. Бабушкина, 88. Остальная территория по периметру застроена многоэтажными жилыми и административными зданиями» (п.11.1. с. 26).

15.2.4. На основании проведенных исследований составлен историко-культурный опорный план с классификацией построек по типологии (здание жилого назначения дореволюционного периода; многоэтажные жилые дома линейного характера периодов типового проектирования; административные здания индивидуального проектирования - «Жилая застройка на рассматриваемом участке представлена каменными многоэтажными зданиями, возведенными во второй половине 20 века»), по периодам строительства и стилевым особенностям (историческая застройка кон.19 в. – 1917 г. (ул. Бабушкина, 88); жилая застройка периода 1950-х гг. (ул. Курнатовского, 31-а); жилая застройка типового периода 1970-х – 1990-х гг. (ул. Бабушкина, 90, Богомякова, 24.); административная застройка конца 20 в. (Курнатовского, 29); современная административная застройка 1990г. – 2022г. (ул. Хабаровская, 29) - «Поскольку застройка и линии исторических границ участков не сохранились, выполнены новые границы участков»).

15.2.5. По результатам анализа актуальной градостроительной документации (Генерального плана городского округа «Город Чита», исп.: ОАО «Гипрогор», ЦНИИПградостроительства, ООО ТАПМ «Читаархпроект» (утв. Решением Думы

В августе 1907 г. Гладких Т.С. обратился в городскую управу с просьбой утвердить план каменного 2-эт. дома на углу улиц Бульварная и Албазинская. В 1908г. у Гладких Т.С. было владение по ул. Бульварная. Владение состояло из участка земли в 750 кв.саж., 2-этажного каменного дома размером 77 кв.саж, 1-этажного деревянного дома 41,50 кв.саж., амбара, конюшни и завозни. Газета «Дума Забайкалья» в сентябре 1911г. писала, что золотоискатель Гладких Т.С. имеет 2-х этажный каменный доходный дом и 3 дома деревянные. По данным переписи населения у Гладких Т.С. в 1917г. 4 отдельных жилых строения, в которых 7 жилых помещений, 1 каменный и 1 деревянный амбары. В 1919г. в каменном доме Гладкова размещается Дирекция народных училищ и жильцы.

В 1923г. владение Гладких было муниципализовано. Владение на момент муниципализации состояло из: жилого деревянного одноэтажного дома на каменном фундаменте, каменного одноэтажного дома, деревянного, одноэтажного дома без фундамента и 2-х этажного каменного дома... В 1927г. дом Гладких был передан в долгосрочную аренду Читинской золотосплавочной лаборатории.

В здании долгое время работал военный врач, ученый, писатель, краевед Петряев Е.Д.. Справа от парадного входа на доме расположена мраморная доска с надписью «В этом здании с 1941 по 1956 год работал военный врач ученый писатель краевед Петряев Евгений Дмитриевич»...».

Дополнительные сведения об изменениях состава и границ участка Гладких, а также характере квартальной застройки и об изменениях досоветского и советского периодов содержатся в подразделе «Исторические границы участков».

городского округа «город Чита» Забайкальского края от 22.12.2011 г. №282)¹¹ сделан следующий вывод: «Приведенный в НПД анализ действующей градостроительной документации, регулирующей градостроительную деятельность на территории исследуемого квартала, показал, что она выполнена без учета охраны объектов культурного наследия» (п.11.1, с.34).

15.2.6. Значительный по объему раздел «Ландшафтно-визуальный анализ» состоит из нескольких подразделов.

В подразделе «современное состояние квартала» фиксируются изменения характера застройки (от первоначального состояния до современного)¹².

«Историческая застройка и планировка (в части размещения зданий, их объемно-планировочного решения) на большей территории квартала утрачена, начиная с 70-х годов 20 в. По фронту всех ограничивающих квартал улиц полностью изменен тип застройки - с равномерного дискретного с разрывами, примерно соответствующими размеру фасадов зданий и менее до двух торцевых фасадов на всю длину квартала...

С точки зрения визуального восприятия по объемно-пространственным и декоративным характеристикам в рассматриваемом квартале представляет интерес ОКН, несущий визуальную информацию об архитектуре и типе зданий, распространенных в г. Чите в начале XX века. Визуальное внимание заостряется как на объеме здания, так и его декоративном оформлении. Доминантами в зоне восприятия квартала со стороны ул. Бабушкина являются современные многоэтажные жилые дома. Практически со всех точек восприятия имеются наложения второго плана застройки – здания, относящиеся к более позднему периоду» (п.11.1, с. 35-36).

В градостроительной характеристике окружающей застройки фиксируется фрагментарное включение объектов культурного наследия (к юго-востоку от ОКН – «Дом жилой Лукина», ул. Бабушкина, 82; к юго-западу «Дом Казачьего войска», ул. Бабушкина, 143) в застройку разных периодов строительства¹³.

¹¹ «В соответствии с Генеральным планом города Читы [15] рассматриваемый квартал относится к застройке общественно-делового типа и жилой малоэтажной застройке...

На фрагменте Генерального плана городского округа «Город Чита» Схема границ территорий объектов культурного наследия и зон регулируемой застройки (Центральная часть), показаны территории памятников, территории объектов культурного наследия в общих чертах».

¹² В настоящее время для рассматриваемого квартала характерно:
исторически сложившиеся красные линии, как элемент квартальной планировочной структуры исторического города, поддерживаются исторической застройкой и новыми строениями;
исторические линии застройки совпадают с красными линиями улиц;
наличие ОКН - памятника архитектуры и градостроительства;
включение в визуальное восприятие ОКН застройки более поздних периодов;
традиционный подход к застройке кварталов с фиксированием углов объемами зданий;
застройка исследуемого квартала организована крупными многоэтажными отдельно стоящими зданиями;
историческая застройка, за исключением ОКН, не сохранилась;
расположение ОКН на прилегающих территориях по ул. Бабушкина и Курнатовского позволяет говорить о сохранении локальных фрагментов исторической застройки городского центра;
постепенное изменение соотношения масштаба застройки и градостроительного каркаса в связи с повышением высотности более поздней застройки;
с учетом значительной степени преобразования застройки изучаемого квартала и его окружения, преобладания 5-ти этажных жилых и административных зданий, сохранившаяся историческая застройка визуально подавляется более поздней застройкой со средних и дальних точек восприятия
На территории квартала на период разработки настоящего проекта имеется 1 ОКН, внесенный в Единый Государственный реестр объектов культурного наследия».

¹³ «Застройка прилегающих кварталов к исследуемой территории характеризуется следующими градостроительными и планировочными параметрами: наличием единичных объектов культурного наследия; сохранением исторической сетки улиц; исторически сложившиеся красные линии, как элемент квартальной планировочной структуры исторического города, поддерживаются отдельными сохранившимися объектами культурного наследия и современной застройкой; в процессе наложения новой

Сведения о композиционной связи природного ландшафта с объектами культурного наследия – «Ландшафт рассматриваемого квартала сформирован сетью дорог, пешеходных связей и застройкой исторического, советского и постсоветского периодов... Ярких акцентов природного ландшафта на территории не выявлено. В рассматриваемом квартале растительность представлена отдельно стоящими деревьями».

Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия – «ОКН имеет ограниченный радиус обзора ввиду своего расположения в средней части квартала. Для рассматриваемого в рамках данного проекта зоной наилучшего восприятия является противоположная сторона улицы Бабушкина, позволяющая наблюдать главный фасад здания, наиболее насыщенный декоративными элементами. Включает участок, при перемещении в границах которого наблюдаемый ОКН практически остается неизменным. При этом хорошо видны не только детали сооружения, материал и фактура стен, но и само сооружение» (вывод подтвержден фотофиксационными материалами).

15.2.7. По результатам проведенных исследований (историко-архитектурных, градостроительных, ландшафтно-визуального анализа) разработчиком предложен состав зон охраны, границы их территорий.

В определении территории охранной зоны (с учетом границ территории ОКН¹⁴) принято во внимание следующее: «На новом сформированном земельном участке ОКН размещается одноэтажное строение хозяйственного назначения не являющееся историческим. Поэтому под охранную зону предлагается отвести часть территории сформированного земельного участка с кадастровым номером 75:32:030764:11 объекта по ул. Бабушкина, 88 в границах кадастрового участка.

Размер охранной зоны продиктован условиями восприятия наиболее ценных элементов ОКН, составляющих предмет охраны, а также историческими границами усадьбы. В данном случае это – приоритет элементов главного фасада, восприятие которого ограничивается проезжей частью улицы, то есть расстоянием, позволяющим воспринимать объект охраны достаточно детально (с близких точек восприятия)».

Определение территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности: «На смежных с ОКН территориях расположены крупные капитальные здания. Поэтому зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) предлагается установить на участках, прилегающих к охранной зоне вдоль ул. Бабушкина, справа (ЗРЗ 1(1) и слева ЗРЗ-1(2) от ограждения участка. Предельно-допустимая высота застройки - 1 этаж.

На стальной территории квартала предлагается установить зону ЗРЗ 2 – с сохранением преобладающей в зоне этажности -5 этажей».

Вывод раздела: «На основании проведенных исследований определяющими факторами для определения состава зон охраны и установления их границ являются следующие:

- сохранение исторических линий застройки улиц позволяет учитывать их при возможном новом строительстве;
- благоприятные точки визуального восприятия ОКН располагаются на противоположной стороне улицы Бабушкина, имеют различные радиусы обзора и должны быть сохранены.

застройки полностью утрачена разбивка квартала на усадебные участки; включением в визуальное восприятие объектов культурного наследия более поздней застройки - как фон первого плана (с части точек восприятия) и по фронту застройки; в смежных кварталах, сохранились объекты культурного наследия, представленные 1-2 этажными зданиями».

¹⁴ «В сформированном земельном участке под № 11 юго-западная граница совпадает с красными линиями – историческими линиями застройки квартала, юго-восточная граница, вероятно установлена по плану 1958 г., остальные границы участка новые. Таким образом, только одну из четырех границ сформированного земельного участка можно отнести к историческим».

Режимы использования территорий зон охраны ОКН назначить в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В целях сохранения объекта культурного наследия «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Бабушкина, 88, проектом предлагается установить зоны охраны: ОЗ – охранный зона; ЗРЗ – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (п. 11.1, с. 45).

15.2.8. Проект зон охраны ОКН. Характеристика утверждаемой части НПД

Охранный зона ОКН.

Охранный зона (ОЗ) назначена в целях сохранения ОКН, обеспечения оптимальных условий визуального восприятия (преимущественно его главного фасада и силуэта), ограничиваемых проезжей частью ул. Бабушкина, чем обусловлены границы территории ОЗ с учетом исторических усадебных границ, фрагмента территории сформированного земельного участка с кадастровым номером 75:32:030764:11¹⁵.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории 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:

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.

Разрешается:

- 1) реконструкция и капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства с сохранением объемно-пространственных характеристик:
- ограничение по высоте – высотные габариты существующей застройки в габаритах планов зданий и сооружений;
- 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 и не оказывающих влияние на восприятие главного фасада здания;
- 4) разреженная посадка деревьев на прилегающих территориях и в границах ОЗ 3 класса высотности с узкими кронами; озеленение цветниками и газонами с посадкой кустарников средней высоты не более 2 метров;
- 5) регенерация среды, благоустройство».

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН

Зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности предлагается назначить с тремя подзонами.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 с подзонами 1 и 2

ЗРЗ-1(1) проектом предлагается установить на части смежного участка, прилегающего к ОЗ с юго-восточной стороны вдоль линии застройки. На участке

¹⁵ В НПД приведены: «Схема границ охранной зоны объекта культурного наследия «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Бабушкина, 88», каталог Координат границ охранной зоны ОКН. Индексы характерных (поворотных) точек - в соответствии с их обозначением на «Схеме», в каталоге координат в системе МСК-75 (п.11.2, с. 14-15). Внутренние границы установлены по границам территории ОКН.

располагается пристройка к зданию института «Забайкалжелезнодорожный» - филиала института «Росжелезнодорожный».

ЗРЗ-1(2) проектом предлагается установить на части смежного участка, прилегающего к ОЗ с северо-западной стороны вдоль линии застройки ул. Бабушкина. На участке располагается одноэтажная пристройка к многоквартирному жилому дому по ул. Бабушкина, 90.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

ЗРЗ-2 проектом предлагается установить на остальной территории квартала, застроенных, в основном, 5-тиэтажными жилыми и административными зданиями. 2 здания на территории – 2-х этажные. В настоящее время историческая значимость территории утрачена в связи с новой застройкой, границы усадеб не сохранились. Этажность на территории установить в 5 этажей исходя из сложившейся застройки и условий восприятия ОКН на сложившемся уровне¹⁶.

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

ЗРЗ-1 разделена на 2 подзоны – ЗРЗ-1 (1) и ЗРЗ-1 (2) – по месту расположения относительно устанавливаемой охранный зоны ОКН.

«В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия с учетом современного восприятия в границах ЗРЗ-1(1) и ЗРЗ-1 (2) устанавливаются следующие градостроительные регламенты.

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.

2. Разрешается:

1) Реконструкция, капитальный ремонт и строительство объектов капитального строительства (в случае демонтажа существующих объектов) с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – не более 4 м от средней существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли (парапета, ограждений, без учета технических надстроек) (1 этаж),

- без изменения цветовых решений, по индивидуальным проектам по 2 вариантам:

1. с элементами, характерными для начала XX века: открытая кирпичная кладка (керамический кирпич), дерево, облицовка природными или искусственными каменными материалами), металлическая кровля;
2. в стиле и с соблюдением цветового решения существующих соседних зданий (силикатный кирпич, облицовка керамогранитом светлых тонов природных цветов бежево-серой гаммы),

¹⁶ В НПД приведены: «Схема границ ЗРЗ 1 (1) объекта культурного наследия «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Бабушкина, 88», Схема границ ЗРЗ 1 (2) объекта культурного наследия «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Бабушкина, 88», Схема границ ЗРЗ 2 объекта культурного наследия «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Бабушкина, 88», каталоги Координат границ территорий ЗРЗ 1 (1), ЗРЗ 1 (2), ЗРЗ 2 ОКН. Индексы характерных (поворотных) точек - в соответствии с их обозначением на «Схеме», в каталоге координат в системе МСК-75 (п.11.2, с. 16-19).

- процент застройки земельного участка – в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Чита».

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 деревьев на прилегающих территориях и в границах ЗРЗ 3-го класса высотности с узкими кронами; озеленение цветниками и газонами с посадкой кустарников средней высоты не более 2 метров.

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 и капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства, с сохранением объёмно-пространственных характеристик;

2) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 18,0 метров от средней существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли (парапета, ограждений, без учета технических надстроек) (5 этажей);

- освоение подземного пространства,

- процент застройки земельного участка – в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Чита»,

3) установка малых архитектурных форм, элементов уличной инфраструктуры, гармонирующих с объектом культурного наследия;

4) 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 территории ОКН, территорий проектируемых зон охраны, проект режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны).

16.3. В обосновании проектных решений рассмотрены и аргументированы требования по охране и сохранению ОКН (с позиций обеспечения условий для физической сохранности и выполнения мероприятий по его сохранению, оптимальных условий пространственного раскрытия), учтены особенности места ОКН в планировочной структуре города, современной ситуации, градостроительного окружения.

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

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 доходный», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бабушкина, 88 в составе: охранный зона (ОЗ), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ с подзонами ЗРЗ-1 (1), ЗРЗ-1 (2), 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 «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д. 88» (Шифр 2-2023 ПЗО; разработчик - 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

Шильдина О.Ю.

Член экспертной комиссии

Красная Н.Н..

Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы – 10.07.2023 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:

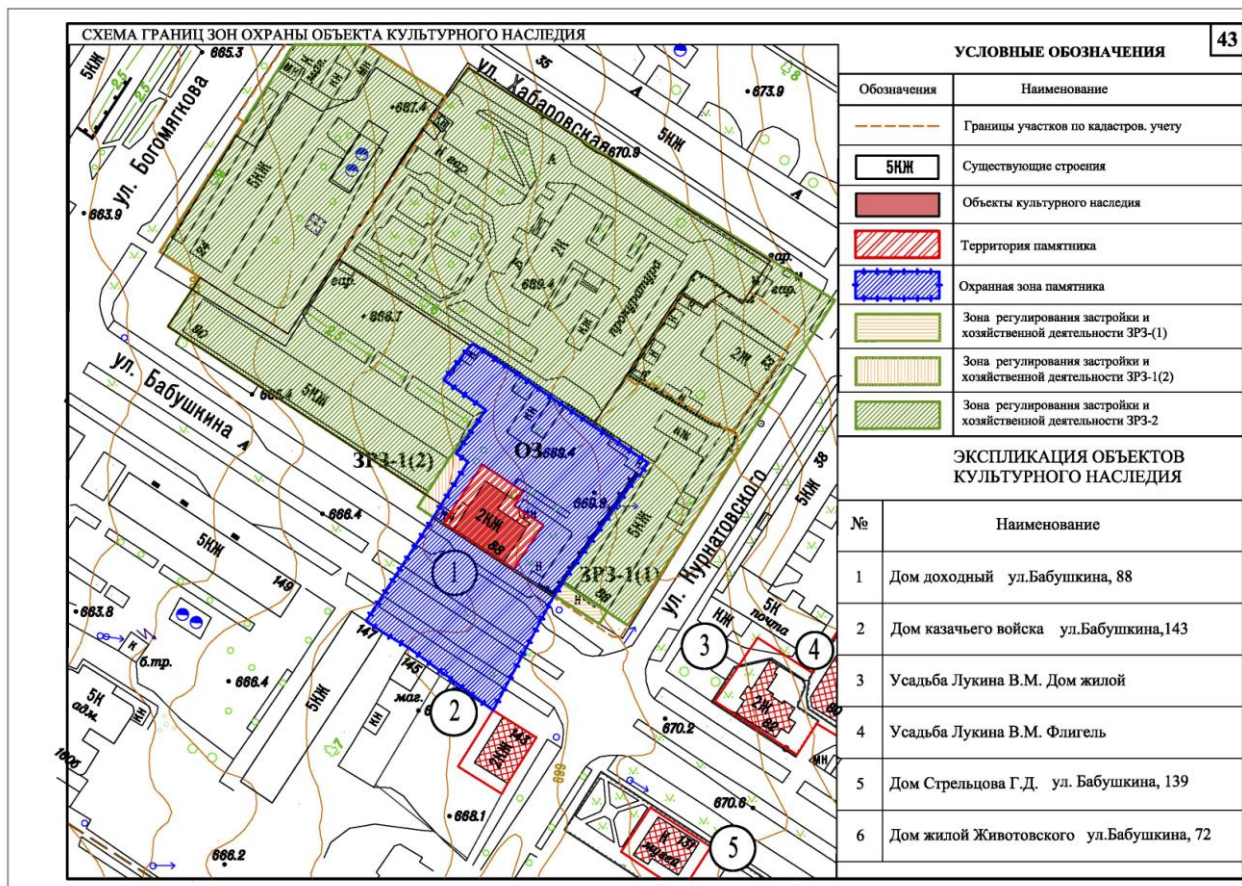
Приложение № 1. Графическая часть НПД. «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия»

Приложение № 2. Графическая часть НПД. «Историко-культурный опорный план»

Приложение № 3 Фотофиксация ОКН и его окружения (из материалов НПД)

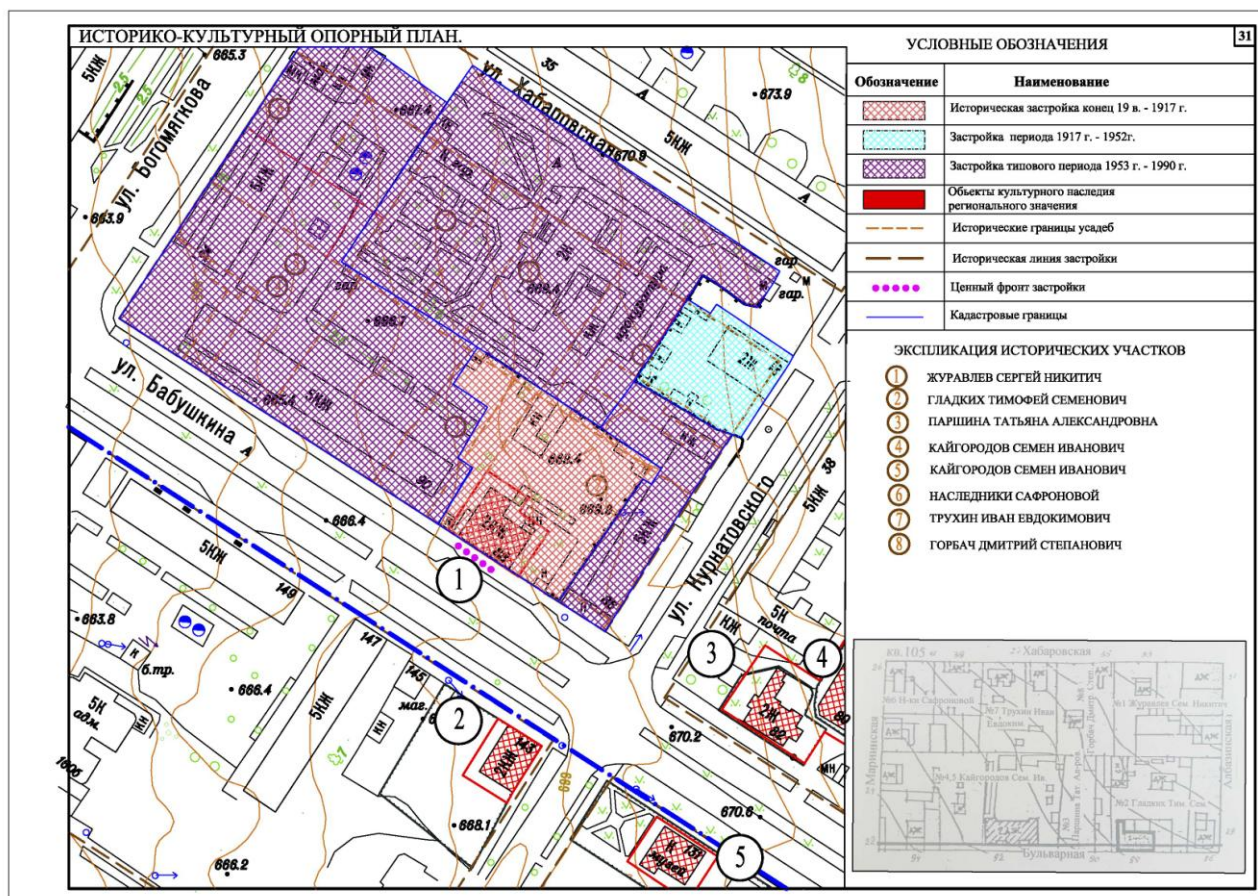
к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д. 88»

Графическая часть НПД. «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия»



к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д. 88»

Графическая часть НПД. «Историко-культурный опорный план»



к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом доходный», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д. 88»

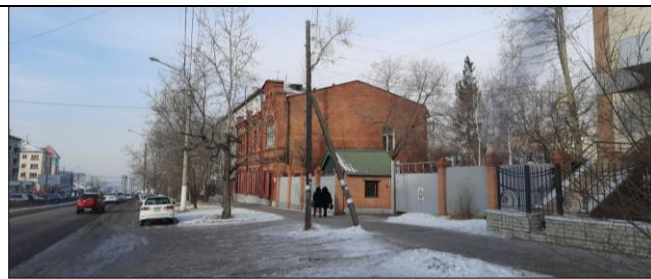
Фотофиксация ОКН и его окружения (из материалов НПД)



Главный юго-западный фасад ОКН



Общий вид на ОКН и его окружение с юго-востока (от перекрестка ул. Бабушкина и ул. Курнатовского)



Вид на ОКН с востока



Общий вид на ОКН и его окружение с юго-запада (в сторону перекрестка ул. Бабушкина и ул. Курнатовского)



Вид на ОКН с запада