

АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

научно-проектной документации

**«Проект зон охраны объекта культурного наследия
«Дом жилой Романович Г.И.»,
расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66»**

1. Дата начала проведения экспертизы: 19.07.2023 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 01.08.2023 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск, г. Красноярск
4. Заказчик экспертизы: Абдурахманов Магомед Магомедович
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 Абдурахмановым М.М. 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;

документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта

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.

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 ИрННТУ (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 жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66» (Шифр 11-2023-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 жилой Романович Г.И.» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66) (далее также - ОКН), представленных в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66» (Шифр 11-2023-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 объектов культурного наследия» (шифр 11-2023-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

1.1. Исходно-разрешительная документация

11.2. НПД. Том 2. «Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны» (шифр 11-2023- ПЗО.2)⁶.

- 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
Анализ кадастрового квартала 75:32:030822. 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
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 объекта культурного наследия. М 1:2000.
Схема определения точек наилучшего восприятия объекта культурного наследия. М 1:1000.
Схема определения предельно допустимых высот застройки методом лучевых сечений.
Схема предлагаемых регламентов высот по зонам регулирования застройки и хозяйственной деятельности. 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 территории объекта культурного наследия
 - 3.7. Определение охранных зон объекта культурного наследия
 - 3.8. Определение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности
Схема зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66.
Заключение

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 жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66

⁶ Содержание Тома 2

Введение

Общая часть

1. Территория объекта культурного наследия
 - 1.1. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66
Схема границ территории памятника «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66. М 1:1000
 - 1.2. Проект требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия.
 - 1.3. Зоны охраны объекта культурного наследия

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.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам

Схема зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66. М 1:1000

2. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66

2.1. Охранная зона (ОЗ) ОКН

Схема границ охранной зоны объекта культурного наследия «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66

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

Схема границ ЗРЗ «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66. М 1:1000

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 жилой Романович Г.И.» (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:

- 1902 г. (по данным «Госоргана», п.14.7.);

15.1.3. сведения о местонахождении объекта:

- Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 66;

- г. Чита, ул. Чкалова, 66 (по данным «Государственного списка недвижимых памятников истории и культуры...», п.14.7.);

- ОКН находится в центральной исторической части города на территории квартала, ограниченного улицами: Бабушкина, Столярова, Чкалова, Николая Островского (бывшими улицами: Бульварная, Камчатская, Уссурийская, Якутская)

(по данным кадастрового учета номер кадастрового квартала, на котором расположен ОКН - 75:32:030818; кадастровый номер земельного участка ОКН - 75:32:030818:16);

- ОКН расположен в южном угловом фрагменте квартала у пересечения ул. Чкалова и ул. Столярова, по историческим красным линиям застройки которых поставлен юго-западным и юго-восточным фасадами;

- историческая городская среда периода возведения ОКН изменена незначительно; благодаря угловому положению, ОКН по-прежнему имеет важное средообразующее значение как сохранившийся элемент исторической застройки;

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 №221 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 751510409800005;

15.1.5. сведения о виде объекта:

- памятник (здание);

- общая видовая принадлежность – памятник градостроительства и архитектуры;

- представляет собой одноэтажный, деревянный жилой дом, состоящий из основного, прямоугольного в плане объема под вальмовой крышей (протяженной стороной поставлен вдоль ул. Столярова) и пониженного, северо-западного объема прируба под односкатной крышей (с бревенчатой кладовой, галереей-верандой с парадным и дворовым входами);

- открытые бревенчатые стены основного объема (по углам рублены «в лапу») завершены фризом, набранным из вертикально поставленных досок с пропиленным фигурным нижним краем, выделенным рейкой, и подшивным карнизом с двухслойным подзором;

- прямоугольные оконные проемы с лучковым верхом обрамлены наличниками с сандриком в виде «треугольного фронтона с плечиками» над лобанью, дополненной накладными элементами; ставни – двухстворчатые, филенчатые, трехчастные;
- козырек парадного входа – лучкового очертания (поддерживается выкружными консолями, подшитыми калеванными дощечками), украшен двухслойным карнизным поясом (с рисунком пропила, аналогичным подзору карниза основного объема);

15.1.6. сведения о предмете охраны объекта:

- предмет охраны ОКН утвержден, в общем виде: местоположение, объемно-планировочное построение, композиция и элементы декоративного оформления фасадов⁸;

15.1.7. сведения о границах территории объекта:

- границы территории ОКН и требования к использованию территории в установленном законодательством порядке не утверждены.

15.2. Факты, выявленные при изучении документации.

НПД разработана ООО ТАПМ «Читаархпроект» в соответствии с договором № 11 от 21.02.2023 г. (Заказчик по договору – Абдурахманов М.М.).

15.2.1. В разделе Предварительные работы представлены сведения об ОКН, о его расположении, о собственниках и о земельных участках (с графическим сопровождением соответствующих схем, в т.ч. анализа кадастрового квартала⁹).

15.2.2. Подраздел «Архитектурная характеристика квартала» содержит описание всех построек, находящихся на территории квартала¹⁰. А именно, ОКН, одноэтажных бревенчатых зданий начала XX в. по ул. Чкалова, 68, 72, 74, 82, двухэтажного каменного нежилого здания (кон. XX в.) по ул. Чкалова, 76, одноэтажной хозяйственной постройки по ул. Чкалова, 78, двухэтажного каменного административного здания по ул. Чкалова, 80, одноэтажных бревенчатых домов нач. XX в. по ул. Николая Островского, 42, 44, 46, 48, одноэтажных бревенчатых домов по ул. Бабушкина, 63, 65, 67, 69, 71, 73, 77, 79, двухэтажного каменного административного здания (нач. XX1 в.) по ул. Бабушкина, 55,

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 жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66».

⁹ «Кадастровый участок ОКН граничит:

- с юго-востока с земельным участком по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Столярова. Кадастровый номер: 75:32:000000:238. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Для обслуживания улиц.

- с северо-востока с земельными участками по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66в. Кадастровый номер: 75:32:030818:24. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Под жилую застройку. Уточненная площадь: 515 кв.м. по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66а. Кадастровый номер: 75:32:030818:18. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Для обслуживания и использования жилого дома. Уточненная площадь: 182 кв.м.

- с северо-запада - с земельным участком по адресу: Забайкальский край, г. Чита, улица Чкалова, 68. Кадастровый номер: 75:32:030818:22. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Под жилую застройку. Уточненная площадь: 362 кв.м.

- с юго-запада - с земельным участком по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова. Кадастровый номер: 75:32:000000:3473. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Для обслуживания улиц» (п.11.1, с.13).

¹⁰ «Архитектурная характеристика ОКН дана по результатам исследований ГУК Центр по сохранению историко-культурного наследия Забайкальского края. Проведен ценностный разбор застройки: ценные, средовые, адаптированные, неадаптированные, исторические перестроенные, диссонирующие».

двухэтажного каменного жилого дома по ул. Столярова, 83, объекта культурного наследия «Дом жилой Капушта Н.М.» по ул. Столярова, 81.

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

«Согласно Правил землепользования и застройки города 2012 г. исследуемая территория отнесены к территориям, на которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию. Обозначена как зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей с мансардой)» (п.11.1, с. 26).

«В настоящее время на территории квартала расположены два объекта культурного наследия: «Дом жилой Романович Г.И.» по ул. Чкалова, 66 и «Дом жилой Н.М. Капушта» по ул. Столярова, 81. Часть первоначальных строений по ул. Бабушкина, Чкалова и Столярова утрачена. На их месте возведены малоэтажные административные и торговые здания. Часть зданий дореволюционного периода перестроена. Окружающая застройка соседних территорий представлена многоэтажной типовой застройкой жилыми и общественными зданиями 2-ой половины XX века».

15.2.4. На основании проведенных исследований составлен историко-культурный опорный план с классификацией построек по типологии (одноэтажные здания жилого назначения дореволюционного периода; жилые, административные, торговые и хозяйственные здания индивидуального проектирования второй половины 20 в. – начала 21 в.), по периодам строительства (историческая застройка кон.19 в. – 1917 г. (ул. Чкалова, 72, 82, Н.Островского, 42, 44, 48, Бабушкина, 79, 77, 71, 69, 67, 65), современная административная, жилая, торговая, хозяйственная застройка 1990 г. – 2022 г. (ул. Чкалова, 76, 78, 80, Бабушкина, 55, Столярова, 83). «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 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. Раздел «Ландшафтно-визуальный анализ».

В подразделе «современное состояние квартала» фиксируется характер квартальной застройки и его изменения¹².

¹¹ «В соответствии с Генеральным планом города Читы 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 - памятников архитектуры и градостроительства; включение в визуальное восприятие ОКН застройки более поздних периодов, либо перестроенных зданий; традиционный подход к застройке кварталов с фиксированием углов объемами зданий;

«Историческая застройка и планировка (в части размещения зданий, их объемно-планировочного решения) на части территории квартала утрачена, начиная с 70-х годов 20 века. По фронту ул. Чкалова и ул. Столярова изменен тип строений. Вновь возведенные здания сохранили дискретный характер и линии застройки, изменив ее масштаб как планировочный, так и высотный. Новый уровень сооружений 2-3 этажа. На период разработки настоящего проекта на территории квартала имеется 2 ОКН, внесенных в Единый Государственный реестр объектов культурного наследия. ОКН являются единичными ...

С точки зрения визуального восприятия по объемно-пространственным и декоративным характеристикам в рассматриваемом квартале представляет интерес ОКН, несущие визуальную информацию об архитектуре и типе зданий, распространенных в г. Чите в начале XX века. Визуальное внимание заостряется как на объеме зданий, так и их декоративном оформлении. Доминантами в зоне восприятия квартала со стороны ограничивающих квартал улиц являются современные многоэтажные жилые дома. Практически со всех точек восприятия имеются наложения второго плана застройки – здания, относящиеся к более поздним периодам. ОКН имеет выраженный силуэт с близких точек восприятия. На дальних точках силуэтообразующее значение имеет окружающая современная застройка» (п.11.1, с. 35-36).

В градостроительной характеристике окружающей застройки фиксируется фрагментарное включение объектов культурного наследия (к юго-востоку от ОКН – «Дом жилой Шпанера И.И.» (ул. Чкалова, 45) в застройку разных периодов строительства¹³.

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. Застройка, окружающая ОКН, сформирована зданиями от пяти до девяти этажей. Ярких акцентов природного ландшафта на территории не выявлено. Общий рельеф местности повышается в сторону ул. Бабушкина. В рассматриваемом квартале растительность представлена отдельно стоящими деревьями» (п.11.1, с. 36).

Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия – «На восприятие объекта культурного наследия, помимо расположения, влияют визуальные характеристики здания, масштаб, наличие объемно-планировочных и архитектурных акцентов... Несмотря на расположение на пересечении улиц, ОКН имеет ограниченный радиус обзора, 100 м, ввиду своих небольших габаритов. Он включает участок, при перемещении в границах которого, наблюдаемый ОКН практически остается

застройка исследуемого квартала организована малоэтажными отдельно стоящими зданиями; историческая застройка сохранилась частично; расположение ОКН на прилегающей территории по ул. Чкалова, 45 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».

¹³ «Застройка прилегающих кварталов к исследуемой территории характеризуется следующими градостроительными и планировочными параметрами: наличием единичного объекта культурного наследия; 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 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... С учетом значительной степени преобразования окружающей застройки, преобладания 5-9-тиэтажных жилых и административных зданий, сохранившаяся историческая застройка визуально подавляется более поздней застройкой» (п.11.1, с. 36).

неизменным... Приоритетным же ракурсом является пересечение улиц, позволяющее наблюдать оба главных фасада здания»¹⁴.

15.2.7. По результатам проведенных исследований разработчиком предложен состав зон охраны, границы их территорий.

В определении территории *охранной зоны* (с учетом границ территории ОКН, предложенных в НПД) принято во внимание следующее: «В сформированном земельном участке под № 75632:030818:16 юго-восточная и юго-западная границы совпадают с красными линиями – историческими линиями застройки квартала и могут быть отнесены к первоначальным. Северо-западная граница проходит на расстоянии 10,1 м от стены северо-западного фасада, северо-восточная проходит на расстоянии 5,7 м от северо-восточного фасада. Это – вновь установленные границы участка. Таким образом, только две из четырех границ сформированного земельного участка можно отнести к историческим».

Большая часть нового сформированного земельного участка (№ 75632:030818:16 с уточненной площадью 403 кв.м) отнесена к территории ОКН. «Поэтому под охранную зону предлагается отнести земельные участки кадастрового учета: земельный участок со стороны северо-восточного фасада, кадастровый номер 75632:030818:18, по адресу г. Чита, ул. Чкалова, дом 66а, уточненная площадь 182 кв.м; земельный участок со стороны северо-западного фасада, кадастровый номер 75632:030818:22, по адресу г. Чита, ул. Чкалова, дом 68, уточненная площадь 362 кв.м; земельный участок со стороны северо-восточного фасада, не имеющий кадастрового номера; в том числе учесть зону наилучшего восприятия на противоположных сторонах улиц Чкалова и Столярова. Размер охранной зоны продиктован условиями восприятия наиболее ценных элементов ОКН, составляющих предмет охраны» (п.11.1, с 44).

В определении территории *зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности* учтено следующее. «На смежной с ОКН территории по ул. Чкалова, 68 расположен деревянный дом начала 20 в. Позднее, вместо первоначальной крыши был возведен мансардный этаж с высоким фронтоном со стороны главного фасада, со стороны бокового фасада выполнены новые пристрои, что полностью изменило не только характер сооружения, но и масштаб застройки. Кроме того, возведены новые двухэтажные здания по ул. Чкалова. 78, 80. Поэтому для нивелирования таких действий, создания более цельного восприятия и осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории предлагается установить зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее ЗРЗ) на участке ул. Чкалова. Предельно-допустимая высота застройки – 2 этажа.

Под ЗРЗ предлагается включить следующие земельные участки кадастрового учета: кадастровый номер 75632:030818:24, адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, дом 66в, площадь уточненная 515 кв.м; кадастровый номер 75632:030818:20, адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, дом 66б, площадь уточненная 417 кв.м; кадастровый номер 75632:030818:38, адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 72, уточненная площадь 1224 кв.м; кадастровый номер 75632:030818:2, адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 74, уточненная площадь 844, 95 кв.м; кадастровый номер 75632:030818:6, адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 76, уточненная площадь 522 кв.м; кадастровый номер 75632:030818:143, адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 76а, уточненная площадь 826 кв.м».

¹⁴ Эти констатирующие положения подтверждены графически на схемах (Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия объекта культурного наследия. Схема определения точек наилучшего восприятия объекта культурного наследия. Схема определения предельно допустимых высот застройки методом лучевых сечений. Схема предлагаемых регламентов высот по зонам регулирования застройки и хозяйственной деятельности) и в материалах фотофиксации.

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 противоположных сторонах улиц Чкалова и Столярова, имеют различные радиусы обзора и должны быть сохранены.

Режимы использования 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 жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66, проектом предлагается установить зоны охраны: ОЗ – охранный зона; ЗРЗ – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (п. 11.1, с. 46).

15.2.8. Проект зон охраны ОКН. Характеристика утверждаемой части НПД

Учитывая отсутствие утвержденных данных о территории ОКН, в НПД разработаны предложения по границам территории объекта культурного наследия «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66 (со Схемой границ территории памятника, и Проектом требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия)¹⁵.

В НПД определен следующий состав зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66: Охранный зона – ОЗ, Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ¹⁶.

Охранный зона ОКН.

«Охранный зона ОЗ назначается в целях сохранения ОКН, сохранения возможности визуального восприятия главных фасадов и силуэта ОКН, регенерации историко-архитектурной среды, под охранную зону предлагается отвести территорию, исторически принадлежавшую ОКН»¹⁷.

¹⁵ «Границы территории ОКН предлагается установить: юго-западная, на расстоянии 5,0 м от линии наружной стены юго-западного фасада; северо-западная, на расстоянии 5,0 м от линии наружной северо-западной стены веранды; северо-восточная, на расстоянии 5,0 м от линии наружной стены северо-восточного фасада; юго-восточная, на расстоянии 5,0 м от линии наружной стены юго-восточного фасада». Приведены: описание границ, координаты границы территории (в системе координат МСК-75).

¹⁶ В НПД приведены: «Схема границ охранной зоны объекта культурного наследия «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66», «Схема границ ЗРЗ объекта культурного наследия «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66»; каталоги Координат границ территорий ОЗ, ЗРЗ. Индексы характерных (поворотных) точек - в соответствии с их обозначением на «Схемах», в каталогах координат в системе МСК-75 (п.11.2, с. 12-14).

¹⁷ Внутренние границы устанавливаются по границам территории ОКН. Внешние – по границам кадастровых участков. «Кадастровый участок ОКН 75:32:030818:16; кадастровый участок 75:32:030818:22 – средовой объект по ул. Чкалова, 68 (одноэтажный деревянный дом); кадастровый участок 75:32:030818:18 – средовой объект по ул. Чкалова, 66а (одноэтажный деревянный дом) для сохранения средовой застройки и силуэта здания; земельный участок без кадастрового номера. смежный с участком ОКН со стороны северо-восточного фасада; земельные участки улиц Чкалова и Столярова, входящие в зону наилучшего восприятия ОКН».

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, образующих историко-градостроительную среду памятника, с сохранением объёмно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства:
 - ограничение по высоте – высотные габариты существующей застройки до конька крыши (1 и 2 этажа) в габаритах планов зданий;
 - без изменения цветовых решений, по индивидуальным проектам с элементами. Характерными для начала XX века: открытая кирпичная кладка (керамический реставрационный кирпич), дерево, металлическая кровля;
- 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 ОЗ 3 класса высотности с узкими кронами; озеленение цветниками и газонами с посадкой кустарников средней высоты не более 2 метров».

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН

«Под зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ предлагается назначить часть квартала, ограниченную по ул. Столярова участком объекта культурного наследия «Дом жилой Капуста Н.М.»¹⁸.

«ЗРЗ определена с целью регулирования использования земельных участков и определяется задачами общего композиционного единства, сохранения значения памятников в облике и панораме исторического квартала. В целях обеспечения режима использования земель в границах ЗРЗ 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. Разрешается:

- 1) реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:
 - ограничение по высоте – 10,5 м от средней существующей отметки земли до конька крыши (2 этажа);

¹⁸ Кадастровые номера участков в границах территории ЗРЗ перечислены в п. 15.2.7.

- отделка фасадов традиционным способом (дерево, штукатурка, лицевая кирпичная кладка, облицовка природными или искусственными каменными материалами);
- 2) капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства, в части обязательности соблюдения следующих мер:
 - без изменения высотных и объемных параметров,
 - отделка фасадов традиционными способами (штукатурка, кирпичная кладка, облицовка природными или искусственными каменными материалами);
- 3) мощение тротуаров и площадок» (п.11.2, с. 16).

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 физической сохранности и выполнения мероприятий по его сохранению, оптимальных условий пространственного раскрытия), учтены особенности углового положения ОКН в застройке квартала, места 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 жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66, в составе: охранный зона (ОЗ), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), а также требования к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон охраны, представленные в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66» (Шифр 11-2023-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.

Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы – 01.08.2023 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 зон охраны объекта культурного наследия»

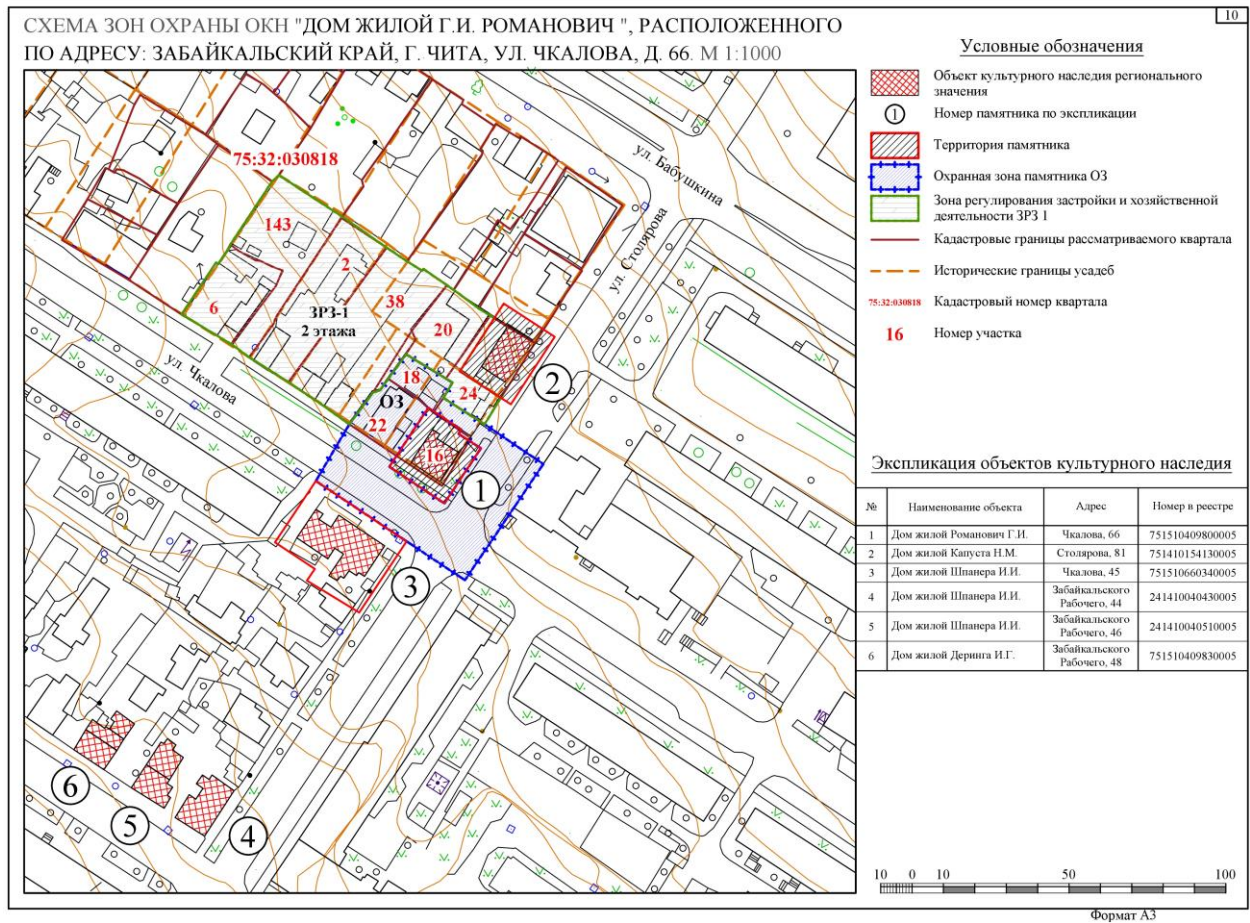
Приложение № 2. Графическая часть НПД. «Схема определения предельно допустимых высот застройки»

Приложение № 3. Фотофиксация ОКН (из материалов НПД)

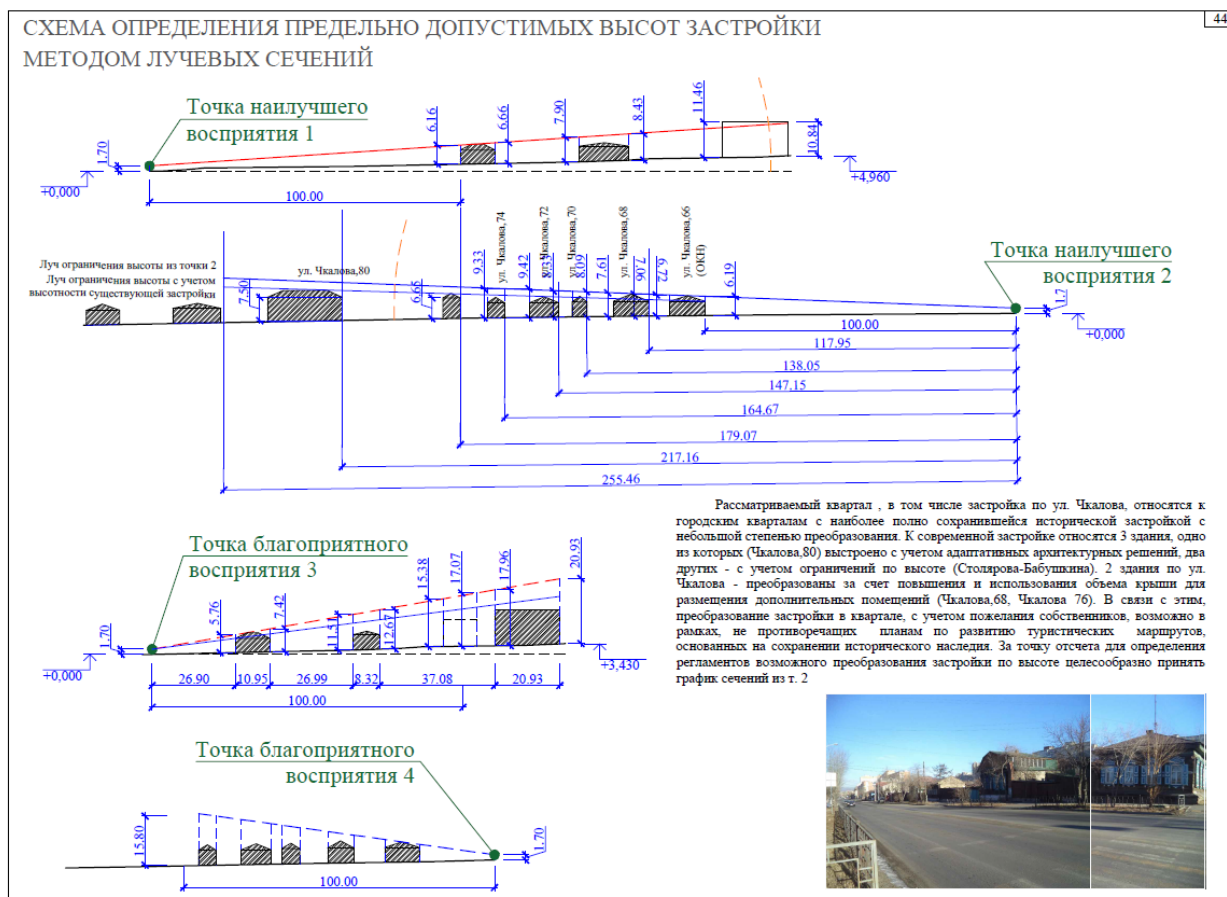
Приложение №1

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66»

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



Графическая часть НПД. «Схема определения предельно допустимых высот застройки»



Приложение №3
к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66»

Фотофиксация ОКН (из материалов НПД)



Общий вид ОКН с юга



Юго-западный фасад ОКН (по ул. Чкалова)



Фрагмент юго-западного фасада
(с парадным входом)



Вид ОКН с юго-юго-востока (от перекрестка
ул. Чкалова и ул. Столярова)



Юго-восточный фасад ОКН (по
ул. Столярова)