

АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

научно-проектной документации

**«Проект зон охраны объекта культурного наследия
«Дом жилой Кальвас Н.Я.»,
расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита,
ул. Костюшко-Григоровича, 6»**

1. Дата начала проведения экспертизы: 12.10.2023 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 25.12.2023 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск, г. Красноярск, г. Улан-Удэ
4. Заказчик экспертизы: Мещанова Галина Семеновна
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 Мещановой Г.С. и государственными экспертами: Прокудиным А.Н., Шильдиной О.Ю., Урбановым А.А.²

6. Сведения об экспертах:

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 29.09.2023 г. № 2785 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;

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.

документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
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 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 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.

Урбанов Алексей Андреевич – образование – высшее; специальность инженер; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 17 лет; место работы: Автономное учреждение Республики Бурятия «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры», ведущий инженер-строитель; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2690 от 18.09.2023 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;
проекты зон охраны объекта культурного наследия;
документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия

7. Отношения к заказчику:

эксперты Прокудин А.Н., Шильдина О.Ю., Урбанов А.А.: 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 Прокудин А.Н., Шильдина О.Ю., Урбанов А.А.: 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 Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6» (Шифр 32-2023; разработчик - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2023 г.) (далее также – НПД, Документация).

10. Цель экспертизы:

определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия в части:

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6),

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6) (далее также - ОКН), представленных в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6»⁴.

11. Перечень документов, представленных заявителем:

11.1. НПД. Том 1. «Материалы по обоснованию проекта зон охраны объектов культурного наследия» (шифр 32-2023-ПЗО.1)⁵.

³ Эксперты - председатель комиссии - Прокудин Александр Николаевич, ответственный секретарь комиссии – Шильдина Ольга Юрьевна и член комиссии – Урбанов Алексей Андреевич 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

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.

Сведения о собственниках объекта культурного наследия, земельных участков

Анализ кадастрового квартала 75:32:030812 М 1:1000.

11.2. НПД. Том 2. «Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны» (шифр 32-2023- ПЗО.2)⁶.

- 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.
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 границы территории объекта культурного наследия
 - 3.7. Определение охранной зоны объекта культурного наследия
 - 3.8. Определение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности
Выводы
Схема зон охраны объекта культурного наследия

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 Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6.

⁶ Содержание Тома 2

Введение

Общая часть

1. Территория объекта культурного наследия
 - 1.1. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6.
Схема границ территории объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6. М 1:1000.
 - 1.2. Проект требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия.
 - 1.3. Зоны охраны объекта культурного наследия
 - 1.4. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам
2. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6.
 - 2.1. Охранная зона (ОЗ) ОКН
Схема границ охранной зоны объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6 М 1:1000.
 - 2.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН
Схема границ ЗРЗ-1 объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6. М 1:1000.
Схема границ ЗРЗ-2 объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6. М 1:1000.
Схема границ ЗРЗ-3 объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6. М 1:1000.

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).

14.4. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест», Объединение «Росреставрация» МК РСФСР, Москва, 1990 г.

14.5. Закон Забайкальского края от 18.12.2009 г. № 310-ЗЗК «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края».

14.6. Материалы публичной кадастровой карты г. Читы.

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.

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6 разработана ООО ТАПМ «Читаархпроект» в

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.

соответствии с договором № 11 от 21.02.2023 г. (заказчик по договору – Мещанова Г.С.) с целью обеспечения сохранности объекта культурного наследия, конкретизированной авторами НПД решением задач: «определение границ зон охраны объекта культурного наследия (зон с особыми условиями использования территории), режима использования земель и земельных участков, установление ограничений хозяйственной деятельности и строительства, определение требований к реконструкции существующих зданий и сооружений, регламентов в отношении нового строительства на смежных земельных участках»⁸.

15.1. Общие сведения об объекте культурного наследия:

15.1.1. сведения о наименовании объекта:

- «Дом жилой Кальвас Н.Я.» (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.);

15.1.2.1. сведения о времени возникновения или дате создания объекта:

- 1908 г. (по данным «Госоргана», п.14.7.);

15.1.2.2. сведения о местонахождении объекта:

- Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6 (по данным «Госоргана»);
- г. Чита, ул. К.Григоровича, 6 (по данным «Государственного списка недвижимых памятников истории и культуры...», п.14.7.);
сведения об адресе ОКН в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации - Забайкальский край, г. Чита, ул. К.Григоровича, 6;
- ОКН находится в центральной исторической части города на территории квартала, ограниченного улицами: Чкалова, Ленинградская, Костюшко-Григоровича, Бутина (бывшими улицами: Уссурийская, Корейская, Сунгарийская, Софийская);
(по данным кадастрового учета номер кадастрового квартала, на котором расположен ОКН - 75:32:030812; кадастровый номер земельного участка ОКН - 75:32:030812:8);
- ОКН занимает рядовое положение в застройке ул. Костюшко-Григоровича, по исторической красной линии застройки которой поставлен юго-западным фасадом;

⁸ «При разработке проекта зон охраны проанализирована и учтена следующая нормативно-методическая документация:

ГОСТ Р 59124-2020 Национальный стандарт Российской Федерации Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Утвержден и введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2020 г. № 936-ст

Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации». Утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.

Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (Министерство культуры РСФСР, "Спецпроектреставрация", Москва, 1990 г.).

Использованы следующие материалы:

ГАЗК, д. Р-2677, оп. 1. №7. Поквартальные планы домовладельцев г. Читы по состоянию на 1922 г. Составлены Лобановым В.Г.;

Малая энциклопедия Забайкалья. Т. Архитектура и строительство. Гл. ред. Н. Н. Жданова, отв. ред. Н.Н. Бунтовский. - Новосибирск: Наука, 2016. - 540 с.;

Научно-исследовательская документация ГУК Центр по сохранению историко-культурного наследия Забайкальского края;

исследования краеведа Лобанова В. Г.; натурные обследования, современная фотофиксация».

- историческая городская среда периода возведения ОКН изменялась на протяжении XX в. (преимущественно со второй половины XX в.) и полностью заменена новыми объемами (двух- четырехэтажными зданиями, а также угловым семиэтажным по ул. Ленинградская, 15) как на внутриквартальной территории, так и на лицевых сторонах (за исключением ОКН на ул. Костюшко-Григоровича, и двух объектов культурного наследия на ул. Бутина, 20, 22 («Дом жилой Колесниковой Е.И.», «Дом жилой Дупукалова»); ОКН по-прежнему имеет 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 № 139 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 751410148070005 как объект культурного наследия регионального значения;

15.1.5. сведения о виде объекта:

- памятник (здание);
- общая видовая принадлежность – памятник градостроительства и архитектуры;
- представляет собой одноэтажное, деревянное здание, состоящее из основного объема (пятистенка) и прируба к заднему северо-восточному фасаду, придающему плану дома Г-образное очертание («на боковом дворовом фасаде устроена открытая галерея под односкатной кровлей»);
- бревенчатые стены, обшитые гладкой доской (вертикально уложенной в подоконном поясе и горизонтально – в межоконных простенках), завершены фризом из пропильных досок и подшивным профилированным карнизом, дополненным двухслойным пропильным подзором;
- оконные проемы с лучковым верхом обрамлены наличниками с сандриками типа «треугольный фронтон с плечиками» над невысокой лобанью, украшенной накладными пропильными элементами; проемы снабжены двухстворчатыми, трехчастными филенчатыми ставнями;

15.1.6. сведения о предмете охраны объекта:

- предмет охраны ОКН утвержден;
в общем виде: местоположение, объемно-планировочное построение, композиция и элементы декоративного оформления фасадов⁹;

15.1.7. сведения о границах территории объекта:

- границы территории ОКН и требования к использованию территории разработаны; на момент выполнения НПД находятся в стадии утверждения¹⁰.

⁹ 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 Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6.

¹⁰ «Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Кальвас Н. Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко – Григоровича, 6 и требования к использованию территории ОКН разработаны ГУК «Центр по сохранению историко-культурного наследия» Забайкальского края, на момент разработки проекта зон охраны находятся в стадии утверждения». Описание границ территории ОКН:

15.2. Факты, выявленные при изучении документации.

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 квартала 75:32:030818)¹¹.

15.2.2. Краткие исторические сведения об ОКН, о его использовании приведены в подразделе историко-архитектурные исследования (п.11.1, с. 17-18)¹².

Подраздел «Архитектурная характеристика квартала» содержит описание всех построек, находящихся на территории квартала: ОКН, двух объектов культурного наследия на ул. Бутина, 20, 22 («Дом жилой Колесниковой Е.И.», «Дом жилой Дупукалова» - одноэтажные деревянные жилые дома)¹³, а также четырехэтажного (с

«Северо-западная граница от т.1 проходит на расстоянии 4,5м от северо-западного фасада до т.2, расположенной на пересечении с северо-восточной границей, расстояние 19,43 м.

Северо-восточная граница от т.2 проходит на расстоянии 6,0 м, параллельно северо-восточному фасаду дворового крыла, до т.3, расположенной на пересечении с юго-восточной границей, расстояние 17,24 м.

Юго-восточная граница от т.3 проходит на расстоянии 4,5м от юго-восточной границы веранды, параллельно юго-восточному фасаду основного объема, до т.4, расположенной на красной линии застройки ул. Костюшко-Григоровича, расстояние 19,08 м.

Юго-западная граница от т.4 проходит по наружной стене юго-западного фасада, фиксирующего историческую красную линию застройки ул. Костюшко-Григоровича, до т.1, расположенной на пересечении с северо-западной границей территории, расстояние 17,26 м».

(также в Документации приведен Каталог координат характерных поворотных точек границ территории ОКН в системе координат МСК-75; п.11.1, с. 10-11).

¹¹ «Земельный участок по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко – Григоровича, 6 . Уточненная площадь: 706 кв.м. Разрешенное использование – под эксплуатацию жилого дома.

Кадастровый участок ОКН граничит:

- с северо-востока с земельным участком по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко - Григоровича. Кадастровый номер: 75:32:030812:100. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Для эксплуатации и обслуживания жилого дома. Уточненная площадь: 604 кв.м.

- с северо-запада - с земельными участками по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, 22. Кадастровый номер: 75:32:030812:6. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Для эксплуатации и обслуживания жилого дома. Уточненная площадь: 1 548 кв.м.

- с юго-запада - с земельным участком по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина. Кадастровый номер: 75:32:030812:58. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Для размещения многоквартирного малоэтажного жилого дома.

- с юго-востока - с земельным участком по адресу: Забайкальский край, г. Чита, улица Бутина. Кадастровый номер: 75:32:030812:2. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Для обслуживания и использования гаражей боксового типа».

¹² «Дом жилой Кальвас Н. Я.» ул. Костюшко – Григоровича, 6 был построен в 1908 г. В 1907 году по спискам домовладельцев владение Муратова Н. И. находилось по Сунгарийской ул. В 1908 году у Муратова Н.И. владение в 80 квартале, по ул. Сунгарийской, Владение состояло из участка земли 480 кв. саж., 2-х деревянных домов, амбара и завозни...

14 августа 1922 был составлен акт передачи имущества Муратова от Министерства Внутренних дел в собственность государства. Недвижимое имущество Муратова Н.И. по ул. Сунгарийской состояло из 2-х деревянных домов, один 88,86 кв.саж, другой 68,31 кв.саж., амбар, участок земли 480 кв. саж.».

¹³ «Одноэтажные жилые деревянные дома на тот период являлись рядовыми строениями в формировании фронта застройки. В настоящее время они занимают нейтральное положение и не играют в застройке улицы активной роли, прилегающие территории реконструированы в советский период под многоэтажное строительство. Исследуемые здания относятся к застройке начала XX века - первому слою исторической застройки и времени первого наиболее активного строительства на территории города.

ОКН «Дом жилой Колесниковой Е.И.»: пример городского жилого дома начала XX века с парадным входом на главном фасаде, одноэтажное, бревенчатое, прямоугольное в плане с открытым срубом и асимметрично расположенным парадным входом на главном фасаде.

ОКН «Дом жилой Дудукалова»: пример жилого дома начала XX века, одноэтажное, бревенчатое, Г-образное в плане с открытым срубом, оконные проемы крупные прямоугольные, имеют трехгранную лобань».

мансардой) административного здания на ул. Костюшко-Григоровича, 21, двухэтажного (кирпичного) административного здания на ул. Бутина, 18.

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 до плана к «Правилам землепользования и застройки» 2012 г.)¹⁴.

«Согласно Правилам землепользования и застройки города 2012 г. исследуемая территория участка по ул. Костюшко – Григоровича, 6 отнесена к территории, на которых предусматривается осуществление деятельности по обслуживанию и использованию жилых помещений» (п.11.1, с. 25).

В итоге анализа границ земельных участков (исторических и менявшихся на протяжении последнего столетия) авторами отмечено «повсеместное изменение первоначальных границ участков». «Схемы и планы различных периодов фиксируют изменение исторических границ. В настоящее время историческими первоначальными границами «Дом жилой Кальвас Н.Я.» можно считать только линии застройки квартала по улицам Сунгарийская (Костюшко–Григоровича) – Софийская (Бутина) – Уссурийская (Чкалова) – Корейская (Ленинградская). Внутриквартальные границы сохранились частично»¹⁵.

15.2.4. На основании проведенных исследований составлен историко-культурный опорный план с классификацией построек по типологии (жилые здания дореволюционного периода; административные, торговые и хозяйственные здания индивидуального проектирования второй половины 20 в. – начала 21 в.), по периодам строительства и стилевым особенностям (историческая застройка нач. 20 в. (ул. Костюшко – Григоровича, 6, ул. Бутина, 20, ул. Бутина, 22); современная административная, жилая, торговая, хозяйственная застройка 1990 г. – 2022 г. (ул. Чкалова, 117, ул. Чкалова, 109). В графическом виде материалы представлены на чертеже «Историко-культурный опорный план».

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)¹⁶ сделан

¹⁴ «На плане 1923 года со стороны улицы Уссурийской (Чкалова) планируется расположить два здания. На плане 1958 года с улиц Сунгарийская (Костюшко–Григоровича) – Софийская (Бутина) – Уссурийская (Чкалова) – Корейская (Ленинградская) установлены новые здания. Согласно проекту 1964 около 60% планируется построить жилыми и административными зданиями. Северной границей разработки проекта детальной планировки Центрального района 1964г. является ул. Бабушкина. Согласно плану предполагалось объединение первоначальных 9 кварталов с использованием под многоэтажное строительство с полной заменой существующей застройки».

¹⁵ В итоге авторами установлено: «Для рассматриваемого квартала были характерны следующие градостроительные параметры: традиционные размеры квартала; фиксирование линий застройки объемами зданий и ограждением территорий; традиционный подход к застройке кварталов с фиксированием углов объемами зданий; историческая линия застройки совпадала с исторической красной линией по прилегающим к кварталу улицам; отсутствие палисадников – один из признаков городского типа застройки и степени регламентации строительства» (п.11.1, с. 28).

¹⁶ «В соответствии с Генеральным планом города Читы рассматриваемый квартал относится к О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), Р-2 (зона озелененных территорий)... 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».

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» состоит из нескольких подразделов.

В подразделе «современное состояние квартала» фиксируются изменения характера застройки (от первоначального состояния до современного)¹⁷.

«В процессе освоения городских территорий в рассматриваемом квартале произошли и закрепились изменения первоначального характера застройки, соответствующие как функциональному назначению зданий, так и изменениям направления градостроительной и архитектурной политики. Историческая застройка и планировка (в части размещения зданий, их объемно-планировочного решения) на части территории квартала утрачена, начиная с 20-х годов 20 в. По фронту ул. Чкалова и ул. Ленинградская изменен тип строений... С учетом значительной степени преобразования окружающей застройки изучаемого квартала, преобладания 2-5ти этажных жилых и административных зданий, сохранившаяся историческая застройка визуально подавляется более поздней застройкой» (п.11.1, с. 33-36).

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

Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия – «... ОКН имеет ограниченный радиус обзора ввиду своих габаритов. Он включает участок, при перемещении в границах которого наблюдаемый ОКН практически остается неизменным. Наилучшее визуальное восприятие ОКН стороны улицы Костюшко – Григоровича» (вывод подтвержден подробными фотофиксационными материалами).

¹⁷ «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;
- застройка исследуемого квартала организована малоэтажными отдельно стоящими зданиями;
- расположение ОКН на прилегающей территории по ул. Костюшко – Григоровича 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 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 парковая зона, кинотеатр, драматический театр. 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 силуэтоформирующее значение имеет окружающая современная застройка» (п.11.1, с. 35).

15.2.7. По итогам исследований (историко-архитектурных, градостроительных, ландшафтно-визуального анализа) разработчиком определены зоны охраны ОКН в следующем составе: «охранная зона» и «зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности».

«Охранная зона ОЗ назначается в целях сохранения ОКН, сохранения возможности визуального восприятия главных фасадов ОКН, регенерации историко-архитектурной среды» - в сформированном земельном участке под № 75:32:030812:8 («только две из четырех границ сформированного земельного участка можно отнести к историческим»).

«Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (ЗРЗ) назначается с тремя подзонами (к северо-западу (1), к северо-востоку, востоку и юго-востоку (2, 3) от охранной зоны ОКН. Во фрагментировании территории ЗРЗ на подзоны учтены параметры сложившейся застройки¹⁸.

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, 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».

15.3. Проект зон охраны ОКН. Характеристика утверждаемой части НПД

В утверждаемой части НПД приведены данные о проектируемых зонах охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6: об охранной зоне – ОЗ, о зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ (с тремя подзонами ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3)¹⁹.

¹⁸ «На смежной с ОКН территории по ул. Бутина, 18 расположен двухэтажный кирпичный жилой дом, фасады оштукатурены. Имеет акцентные элементы в уровне кровли по главному и боковому фасаду – с размещением в них арочных слуховых окон. Окна первого этажа симметрично относительно центра фасада оформлены обрамлением. Так же административные здания – ул. Чкалова, 117, ул. Ленинградская, 15, Чкалова, 15, Костюшко – Григоровича, 4. 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 Костюшко – Григоровича.

Под ЗРЗ предлагается включить следующие земельные участки кадастрового учета:

- кадастровый номер 75:32:030812:100, по адресу г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, уточненная площадь 604 кв.м;
- кадастровый номер 75:32:030812:6, по адресу г. Чита, ул.Бутина, уточненная площадь 1 548 кв.м;
- кадастровый номер 75:32:030812:2, по адресу г. Чита, Центральный район, уточненная площадь 420, 68 кв.м;
- кадастровый номер 75:32:030812:58, по адресу г. Чита, ул. Бутина, уточненная площадь 1 239 кв.м».

¹⁹ В графическом виде представлены: «Схема границ охранной зоны объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6», «Схема границ ЗРЗ-1 объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6», «Схема границ ЗРЗ-2 объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6», », «Схема границ ЗРЗ-3 объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6» каталоги Координат границ территорий ОЗ, ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3. Индексы характерных (поворотных) точек - в соответствии с их обозначением на «Схемах», в каталогах координат в системе координат МСК-75 (п.11.2, с. 15-22).

Территория ОКН.

На основании проведенных исследований разработчиками НПД представлен проект границ территории ОКН и требований к осуществлению деятельности в границах территории ОКН²⁰.

15.3.1. Охранная зона ОКН.

«Охранную зону предлагается установить на территории, исторически принадлежавшей «Дом жилой Кальвас Н.Я.», включая кадастровый участок ОКН 75:32:030812:8. Размер охранной зоны продиктован условиями восприятия наиболее ценных элементов памятника, составляющих предмет охраны, а также требованиями сохранения исторически сложившейся среды на территории, непосредственно прилегающей к ОКН. В данном случае это приоритет восприятия элементов фасадов по ул. Костюшко-Григоровича и ул. Бутина на фоне окружающих объект зеленых насаждений, частично перекрывающих позднюю застройку. Внутренние границы ОЗ устанавливаются по границам территории объекта культурного наследия».

В границах охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6

«разрешается:

- применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание элементов и характеристик историко-градостроительной и природной среды);
- хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;
- ремонт, реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры, прокладка (строительство) новых объектов инженерной инфраструктуры подземным способом;
- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;
- снос (демонтаж) объектов капитального строительства, не представляющих историко-культурную ценность;
- благоустройство и озеленение территории, осуществляемое с учетом особенностей объекта культурного наследия, в том числе:
 - с мощением (заменой покрытия) пешеходных дорожек и тротуаров (средне- и мелкогабаритными каменными материалами искусственного или естественного происхождения),
 - с устройством функционального освещения и ограждения территории в нейтральной стилистике по отношению к объекту культурного наследия,
 - с размещением малых архитектурных форм, элементов уличной инфраструктуры, стилистически гармонирующих с объектом культурного наследия или нейтральных по отношению к нему;

²⁰ В НПД Приведены: «Схема границ территории ОКН «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6», каталоги Координат границ территории ОКН (Индексы характерных (поворотных) точек - в соответствии с их обозначением на «Схеме», координаты границы территории ОКН - в системе координат МСК-75), «Проект требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия» (п.11.2, с. 9-11).

На «Семе границ зон охраны объекта культурного наследия» обозначены также границы территорий объектов культурного наследия на ул. Бутина, 20, 22 («Дом жилой Колесниковой Е.И.», «Дом жилой Дупукалова»), которые (границы) определены и на момент разработки НПД находятся на стадии утверждения.

- с проведением работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия (разбивка газонов, цветников, санитарные рубки, разреженная посадка и формирование деревьев на прилегающих территориях, формовка крон существующих зелёных насаждений, посадка кустарников средней высоты не более 1 метра).

запрещается:

- строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия;
- возведение временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов), кроме временных, устанавливаемых на период проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;
- строительство (прокладка) инженерных коммуникаций (теплотрасс, сетей водоснабжения и водоотведения) надземным или наземным способом;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающие негативное воздействие на объект культурного наследия;
- хозяйственная деятельность, ухудшающая физическое состояние объекта культурного наследия и нарушающая его визуальное восприятие;
- размещение объектов, являющихся источниками повышенной пожаро- и взрывоопасности;
- возведение ограждений (кроме временных ограждений участков производства работ, разрешенных в охранной зоне), а также современных сплошных (глухих) ограждений из строительных материалов (профилированный металлический лист, пеноблок, и др.), затрудняющих восприятие объекта культурного наследия;
- размещение рекламы, установка рекламных конструкций, щитов, баннеров, растяжек;
- посадка высокорослых деревьев хвойных и лиственных пород, препятствующих восприятию объекта культурного наследия».

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

«Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности назначается с учетом необходимости сохранения современного уровня визуального восприятия ОКН из точек наилучшего восприятия и в границах бассейна видимости. Зона устанавливается на территории квартала на участках, непосредственно прилегающих к земельному участку устанавливаемой охранной зоне ОКН в связи с перспективой их освоения под новую застройку». Требования к градостроительным регламентам и режимы использования земель и земельных участков в границах территории ЗРЗ (территории трех подзон) определены «с целью регулирования использования земельных участков и определяются задачами общего композиционного единства, сохранения значения памятников в облике и панораме исторического квартала».

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1

ЗРЗ-1 проектом предлагается установить на смежных участках с кадастровыми номерами: 75:32:030812:6, 75:32:030812:2, 75:32:030812:58.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6

«разрешается:

- строительство объектов капитального строительства со следующими ограничениями:
 - предельная высота – 7 метров до карниза и 10 метров до конька скатной кровли от планировочной отметки участка строительства;

- применение традиционных и современных строительных материалов в отделке фасадов (кирпич, гладкая штукатурка с последующей окраской, плитные материалы, имитирующие штукатурку);

- цветовые решения фасадов и кровельного покрытия – нейтрального характера по отношению к объектам культурного наследия;

- капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей без увеличения размеров, пропорций и параметров по высоте и в плане, с учетом требований к градостроительным регламентам для объектов нового строительства;

- применяемые современные материалы и цветовые решения - нейтральные по отношению к объектам культурного наследия;

- благоустройство и озеленение территории, реконструкция зеленых насаждений;

- снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных строений, не представляющих историко-культурной ценности;

- строительство и реконструкция объектов инженерно-транспортных коммуникаций, инженерных сетей, при условии отсутствия их негативного влияния на объекты культурного наследия;

в случае строительства подземных сооружений (в том числе, инженерных сетей), раздел об обеспечении сохранности объекта культурного наследия должен содержать результаты инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного воздействия проводимых работ на объект культурного наследия.

запрещается:

- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;

- при строительстве, капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства применение:

- высоких (более 40 градусов) скатных крыш, башен, шпилей, куполов и иных доминантных элементов в завершениях сооружений;

- в оформлении зданий: ярких, контрастных цветовых решений фасадов и кровельных покрытий, частичной, фрагментарной покраски и отделки фасадов;

использование при отделке фасадов сайдинга (металлических или пластиковых панелей, профилированного металлического листа (профнастила);

- прокладка инженерных коммуникаций (теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоотведения) наземным и надземным способами».

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2

ЗРЗ-2 проектом предлагается установить на участках с кадастровыми номерами: 75:32:030812:1, 75:32:030812:96, 75:32:030812:22, 75:32:030812:3, 75:32:030812:99, 75:32:030812:18, 75:32:030812:18, 75:32:030812:10, 75:32:030812:88, 75:32:030812:23.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6

«разрешается:

- строительство объектов капитального строительства со следующими ограничениями:

- предельная высота – 15 метров до карниза и 18 метров до конька скатной кровли от планировочной отметки участка строительства;

- применение традиционных и современных строительных материалов в отделке фасадов (кирпич, гладкая штукатурка с последующей окраской, плитные материалы, имитирующие штукатурку);

- цветовые решения фасадов и кровельного покрытия – нейтрального характера по отношению к объектам культурного наследия;

- капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей без увеличения размеров, пропорций и параметров по высоте и в плане, с учетом требований к градостроительным регламентам для объектов нового строительства;
- благоустройство и озеленение территории, реконструкция зеленых насаждений;
- снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных строений, не представляющих историко-культурной ценности;
- строительство и реконструкция объектов инженерно-транспортных коммуникаций, инженерных сетей, при условии отсутствия их негативного влияния (в том числе динамических воздействий) на объекты культурного наследия;

запрещается:

- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;
- при строительстве, капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства применение:
 - высоких (более 40 градусов) скатных крыш, башен, шпилей, куполов и иных доминантных элементов в завершениях сооружений;
 - в оформлении зданий: ярких, контрастных цветовых решений фасадов и кровельных покрытий, частичной, фрагментарной покраски и отделки фасадов;
- прокладка инженерных коммуникаций (теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения, газоснабжения, водоотведения) наземным и надземным способами».

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3

ЗРЗ-3 проектом предлагается установить на участке с кадастровым номером: 75:32:030812:287.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6

«разрешается:

- капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей без увеличения размеров, пропорций и параметров по высоте и в плане,
- благоустройство и озеленение территории, реконструкция зеленых насаждений;
- строительство и реконструкция объектов инженерно-транспортных коммуникаций, инженерных сетей, при условии отсутствия их негативного влияния на объекты культурного наследия;

запрещается:

- частичная окраска и отделка фасадов;
- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием, хранение огнеопасных материалов, замусоривание территории;
- прокладка инженерных коммуникаций теплоснабжения, водоснабжения, электроснабжения и газоснабжения по фасадам зданий, выходящим на территории общего пользования, а также наземным и надземным способом;
- применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на окружающую застройку».

16. Обоснование выводов экспертизы

Документы и материалы представлены на экспертизу в полном объеме, в соответствии с «Положением о государственной историко-культурной экспертизе» № 569.

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 границ территорий проектируемых зон охраны,

проект режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны).

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 визуального восприятия, пространственного раскрытия), учтены особенности положения ОКН в застройке квартала, улицы Костюшко-Григоровича, места в планировочной структуре города, современной ситуации, градостроительного окружения. Результаты проведенных исследований положены в основу предложений по установлению границ территорий зон охраны ОКН с максимальным учетом границ земельных участков, прошедших кадастровый учет на момент разработки НПД.

Предлагаемое проектом установление двух типов зон охраны ОКН – «охранной зоны» (ОЗ) и «зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (ЗРЗ с тремя подзонами ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3) - 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 Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6, в составе: охранный зона (ОЗ), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ с подзонами ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3), 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 Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6» (Шифр 32-2023 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

Урбанов А.А.

Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы – 25.12.2023 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. Протокол № 1 заседания экспертной комиссии от 12.10.2023 г.

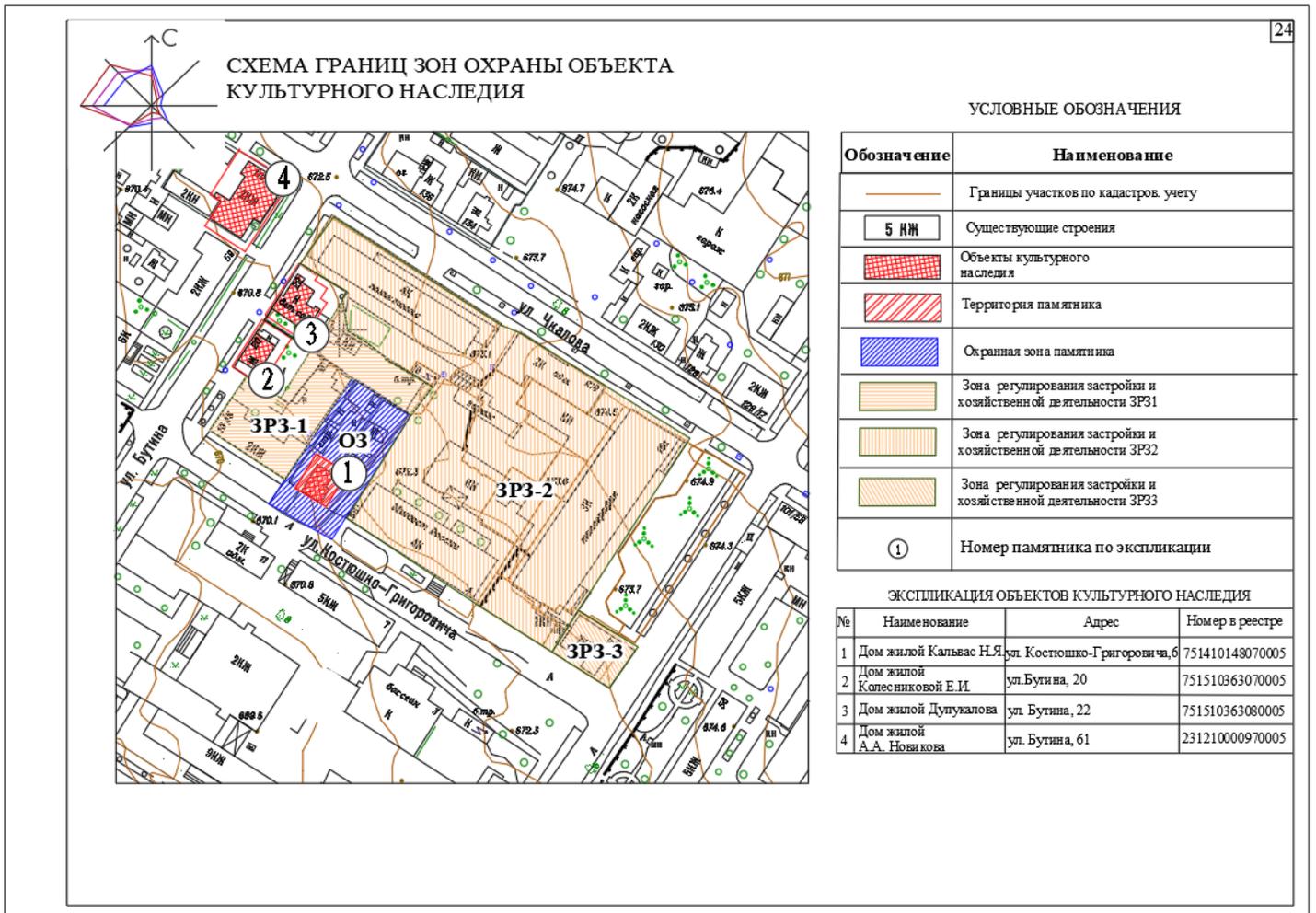
Приложение № 3. Протокол № 1 заседания экспертной комиссии от 26.10.2023 г.

Приложение № 4. Протокол № 1 заседания экспертной комиссии от 25.12.2023 г.

Приложение №1

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6»

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 жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6»

Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии,

проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6»²¹

г. Иркутск, г. Красноярск, г. Улан-Удэ

12.10.2023 г.

Присутствовали:

члены экспертной комиссии: Прокудин А.Н., Урбанов А.А., Шильдина О.Ю.

Повестка дня:

1. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
2. Предварительное рассмотрение документации. Определение регламента работы экспертной комиссии.

3. Определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

Решили:

По вопросу 1.

1. Выбрать председателем экспертной комиссии – Прокудина А.Н.

2. Возложить обязанности ответственного секретаря экспертной комиссии на Шильдину О.Ю.

По вопросу 2.

1. Предварительное рассмотрение документации. Определение регламента работы экспертной комиссии.

На экспертизу представлена научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6» (исполнитель:ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2023 г.) в составе:

Том 1. «Материалы по обоснованию проекта зон охраны объектов культурного наследия» (шифр 32-2023-ПЗО.1

I. Предварительные работы

1.1. Исходно-разрешительная документация

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

1.1.2. Расположение объекта культурного наследия

Ситуационная схема

Схема расположения объектов культурного наследия.

Сведения о собственниках объекта культурного наследия, земельных участков

1.2. Анализ кадастрового квартала 75:32:030812 М 1:1000. 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

²¹ Заседание экспертной комиссии проводилось по месту нахождения экспертов с использованием средств видео-конференц-связи

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.

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 границы территории объекта культурного наследия

3.7. Определение охранной зоны объекта культурного наследия

3.8. Определение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Схема зон охраны объекта культурного наследия

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

Приложения

Том 2. «Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны» (шифр 32-2023- ПЗО.2)

1. Территория объекта культурного наследия

1.1. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6.

Схема границ территории объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6. М 1:1000.

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

1.3. Зоны охраны объекта культурного наследия

1.4. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам

2. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6.

2.1. Охранная зона (ОЗ) ОКН

Схема границ охранной зоны объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6 М 1:1000.

2.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН

Схема границ ЗРЗ-1 объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6. М 1:1000.

Схема границ ЗРЗ-2 объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6. М 1:1000.

Схема границ ЗРЗ-3 объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6. 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

Предварительно признать состав Документации достаточным для проведения экспертизы.

По вопросу 3.

Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы, а также пояснения к разделам, содержанию и обоснованиям - в случае возникновения вопросов - в рабочем порядке.

Голосовали: списком по всем вопросам – «за» - 3, против и воздержавшихся – нет.

Члены экспертной комиссии:

Прокудин А.Н.

Урбанов А.А.

Шильдина О.Ю.

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6»

Протокол № 2

рабочего заседания экспертной комиссии,

проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6»²²

г. Иркутск, г. Красноярск, г. Улан-Удэ

26.10.2023 г.

Присутствовали:

Председатель комиссии: Прокудин А.Н..

Ответственный секретарь комиссии: Шильдина О.Ю.

Член экспертной комиссии: Урбанов А.А..

Повестка дня:

Обсуждение результатов рассмотрения документации (каждым экспертом).
Формулирование вопросов и замечаний по разделам документации.

1. Вопросы и замечания к разделам Тома 1:
откорректировать текстовую часть, устранив неточности (датировки объектов – «историческая застройка кон. XIX в.»), опечатки;
дополнить информацию об объектах культурного наследия расположенных на территории исследования (ул. Бутина 20, 22 – «Дом Колесниковой» и «Дом Дупукалова» - в разделе «Архитектурная характеристика квартала»);
откорректировать раздел ЛВА;
пояснить расхождении в адресных данных ОКН (в т.ч. зафиксированных в ЕГРОКН);
высотные параметры существующих капитальных зданий не учтены в предварительном фрагментировании зоны регулирования застройки (пяти- и семиэтажные здания), что дает основание либо для исключения одного из участков (углового по ул. Ленинградской 15) из территорий зон охраны, либо введение соответствующей подзоны зоны регулирования застройки.
2. Вопросы и замечания к разделам Тома 2:
к графической части – неточность (несоответствие) условных обозначений в таблице и на чертеже; контуры границ ЗРЗ-2 вынесены на территорию общего пользования, на которой не должно предполагаться строительство;
к текстовой части проектов режимов и регламентов (ограничение высотных параметров «по фасаду» не корректно; требование к отделке фасадов «экологического и ландшафтного направления» нуждается либо в пояснениях, либо в замене; предлагаемые ограничения высотных параметров в подзонах зоны регулирования не соотнесены с

²² Заседание экспертной комиссии проводилось по месту нахождения экспертов с использованием средств видео-конференц-связи

реальными параметрами существующих капитальных зданий, что вносит неясность в подпункт «ремонт и реконструкция» этих зданий) и др.

Решили:

направить проектировщику Документации вопросы и замечания к проекту; откорректированную Документацию рассмотреть в рабочем порядке.

Голосовали: «за» - 3, против и воздержавшихся – нет.

Председатель комиссии: Прокудин А.Н..

Ответственный секретарь комиссии: Шильдина О.Ю.

Член экспертной комиссии: Урбанов А.А..

Приложение №4

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6»²³

Протокол № 3

итогового заседания экспертной комиссии,

проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6»

г. Иркутск, г. Красноярск, г. Улан-Удэ

25.12.2023 г.

Присутствовали:

Председатель комиссии: Прокудин А.Н..

Ответственный секретарь комиссии: Шильдина О.Ю.

Член экспертной комиссии: Урбанов А.А..

Повестка дня:

Обсуждение результатов рассмотрения откорректированной проектной документации.

Решили:

1. Представленная документация по объему, составу и содержанию соответствует требованиям «Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (утв. постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. №569, ГОСТ Р 59124—2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны», включает необходимые разделы: историко-культурных исследований, сведений об объекте культурного наследия, обоснований проектных решений, графических и текстовых материалов итоговой части проекта.

2. Эксперты положительно отмечают представленные материалы (их состав, объем, содержание, графическое сопровождение), а также аргументированность предложения проектируемого состава зон охраны, границ, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам.

3. При проведении исследований в рамках историко-культурной экспертизы подтверждается: достоверность сведений об объектах культурного наследия, сведений об их визуальном восприятии, обоснованность предлагаемых Документацией границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны в составе – охранная зона (ОЗ), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ - с тремя подзонами ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3)

4. Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны, установленные для объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Кальвас Н.Я.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, 6,

²³ Заседание экспертной комиссии проводилось по месту нахождения экспертов с использованием средств видео-конференц-связи

могут быть рекомендованы к согласованию и утверждению в установленном законодательством порядке.

Оформить Акт государственной историко-культурной экспертизы, подписать усиленной электронной цифровой подписью экспертов и направить его Заказчику.

Голосовали: «за» - 3, против и воздержавшихся – нет.

Председатель комиссии: Прокудин А.Н..

Ответственный секретарь комиссии: Шильдина О.Ю.

Член экспертной комиссии: Урбанов А.А..