

ООО ТАПМ «Читаархпроект»

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

Заказчик: АО СЗ «РУС»

61-2023-1 ПЗО.2

Проект зон охраны объекта культурного наследия

«Дом жилой Чередовой А.М.», расположенного по адресу:
Забайкальский край г. Чита, ул. Красноармейская, 27.

Том 2

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

Директор ООО ТАПМ «Читаархпроект»

М.Н. Лиханова



г. Чита, 2023 г.

Проект зон охраны объекта культурного наследия

«Дом жилой Чередовой А.М.», расположенного по адресу:

Забайкальский край г. Чита, ул. Красноармейская, 27.

шифр 61-2023-1 Том 2

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

Состав научно-проектной документации

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Марка	Арх. № комплекта	Примечание
Том 1	Предварительные работы. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объектов культурного наследия «Дом жилой Чередовой А.М.», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Красноармейская, 27.	ПЗО.1		
Том 2	Границы зон охраны, режимы использования земель требования к градостроительным регламентам в границах зонохраны	ПЗО.2		

Главный инженер проектов



Лиханова М.Н.

Исполнил



Леонтьева К.А

Проект зон охраны объекта культурного наследия

«Дом жилой Чередовой А.М.», расположенного по адресу:

Забайкальский край г. Чита, ул. Красноармейская, 27.

шифр 61-2023-1Том 2

**Границы зон охраны, режимы использования земель и требования
к градостроительным регламентам в границах зон охраны****Авторский коллектив**

Фамилия И.О.	Должность	Участие
Лиханова М.Н.	Главный инженер проектов	Автор
Леонтьева К.А.	Архитектор	Автор

Содержание

Состав научно-проектной документации.....	2
Авторский коллектив	3
Содержание	4
Введение	5
1. Схема размещения объектов культурного наследия	7
Схема границ зон охраны ОКН. М 1:1000	8
2. Территория объекта культурного наследия.....	9
2.2.Проект требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия ОКН.	10
3. Зона охраны объекта культурного наследия	11
3.1 Охранная зона	11
4. Проект режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в зонах охраны	13
4.1. Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах охранной зоны (ОЗ)	14
Цветовые палитры отдел очных материалов ОКН и средовых объектов в зонах охраны (ОЗ).....	16
Документы.....	17

Введение

Проект зон охраны объектов культурного наследия выполнен в соответствии с Договором № 61 от 04 декабря 2023 г. Заказчик по договору – АО Специализированный Застройщик «Региональное управление строительства».

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

Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кожикова П.С.», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Красноармейская, 29 разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», согласно «Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.

Предметом исследования является «Дом жилой Кожикова П.С.» расположенный на территории квартала в границах улиц: Ивановская (Красноармейская) – Сунгарийская (Костюшко-Григоровича) – ГорбульварII (Февральская) – (Уссурийская) Чкалова.

Задачей является определение границ зон охраны объектов культурного наследия (зон с особыми условиями использования территории) и установления регламентов для них в целях сохранения объектов культурного наследия.

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. No 936-ст
- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации». Утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.
- Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (Министерство культуры РСФСР, "Спецпроектреставрация", Москва, 1990 г.).

При разработке использованы следующие материалы:

- ГАЗК, д. Р-2677, оп. 1. №7. Поквартальные планы домовладельцев г. Читы по состоянию на 1922 г. Составлены Лобановым В.Г.;
- Малая энциклопедия Забайкалья. Т Архитектура и строительство. Гл. ред. Н. Н. Жданова, отв. ред. Н.Н. Бунтовский. - Новосибирск: Наука, 2016. - 540 с.;
- Научно-исследовательская документация ГУК Центр по сохранению историко-культурного наследия Забайкальского края;
- исследования краеведа Лобанова В. Г.;
- натурные обследования,
- современная фотофиксация.

1. Схема размещения объектов культурного наследия

В границах исследуемого квартала находится два объекта культурного наследия.

1. «Дом жилой Кожикова П.С.» по ул. Красноармейской, 29

ОКН расположен в южной части квартала. Дом был построен в 1907-1908 г. Крупное деревянное здание переменной этажности. Северная часть здания двухэтажная с балконом на северо-западном фасаде. С северо-востока к зданию примыкает одноэтажный объем с входом через пристроенные сени к северо-западному фасаду. Входы в одноэтажную часть дома осуществляются через пристроенный дощатый тамбур к северо-восточному фасаду основного объема, к правому флангу северо-западного фасада.

2. «Дом жилой Чередовой А.М.» по ул. Красноармейской, 27

ОКН расположен в южной части квартала, на пересечение ул. Костюшко-Григоровича и ул. Красноармейской. Дом был построен в нач. XX в. Одно-двухэтажное (с переменной этажностью) деревянное здание, Г-образное в плане. Фиксирует угол квартала. Силуэт сформирован вальмовой кровлей основного объема и надстройкой второго этажа в дворовой части под вальмовой кровлей. Материал стен – бревенчатый сруб под вальмовой кровлей, рубленный в «лапу».

Застройка квартала складывается из сочетания зданий, относящихся к началу XXв. и современному периоду и может быть оценена, в основном, как типичная для города Читы. Юго-восточная часть (1/3 квартала), освоена до 1911 г, Северо-западная часть освоена до 1923 г.

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОКН. М 1:1000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначения	Наименование
	Границы участков по кадастров. учету
	Существующие строения
	Объекты культурного наследия
	Территория памятника
	Охранная зона ОКН



ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

1. «Дом жилой А.М.Чередовой» Красноармейская, 27
2. «Дом жилой П.С.Кожикова» Красноармейская, 29

2. Территория объекта культурного наследия

На основании проведенных исследований и согласно Федеральному закону от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью.

2.1. Территория памятника «Дом жилой Чередовой А.М.».

Утверждена приказом Министерства культуры Забайкальского края от 13 апреля 2012 года № 11-НПА, приложение № 15.

ОПИСАНИЕ границ территории

Юго-восточная граница: от т.1 до т.2 – по линии наружной стены юго-восточного фасада;

Юго-западная граница: от т.2 до т.3 - по линии наружной стены юго-западного фасада;

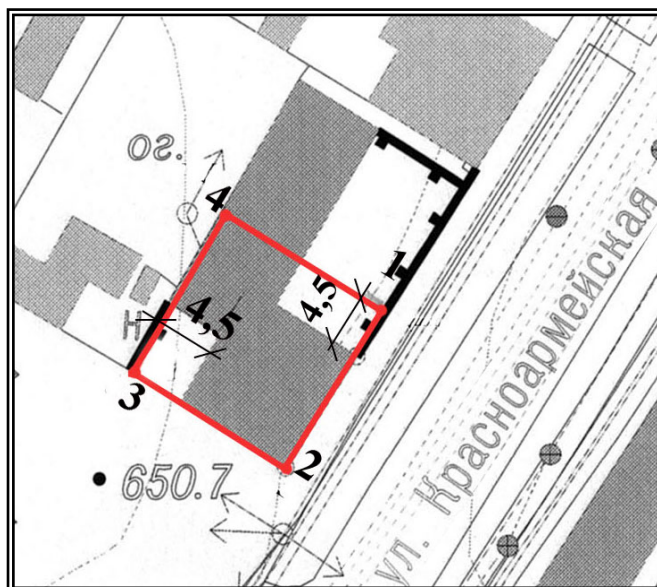
Северо-западная граница: от т.3 до т.4 – на расстоянии 4,5 м. от северо-западного фасада;

Северо-восточная граница: от т.4 до т.1 на расстоянии 4,5 метров от северо-восточного фасада пристроенного объема.

Координаты поворотных точек границы территории: (система координат WGS-84)

Наименование поворотной точки	Широта	Долгота
1	N52 02.438	E113 29.441
2	N52 02.430	E113 29.434
3	N52 02.435	E113 29.418
4	N52 02.440	E113 29.428

Карта-схема границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Чередовой А.М.».



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

Режим использования территории должен обеспечить:

1. Физическую сохранность памятника.
2. Условия восприятия объекта культурного наследия в структуре окружающей среды.
3. Условия для поддержания единой системы благоустройства и озеленения.
4. Условия регулирования градостроительной деятельности.

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

1) запрещается: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению памятника или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды;

2) разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности памятника и

позволяющей обеспечить функционирование памятника в современных условиях.

3. Зона охраны объекта культурного наследия

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

В рамках данного проекта состав зон охраны определен следующим:

Охранный зона - ОЗ

3.1 Охранный зона

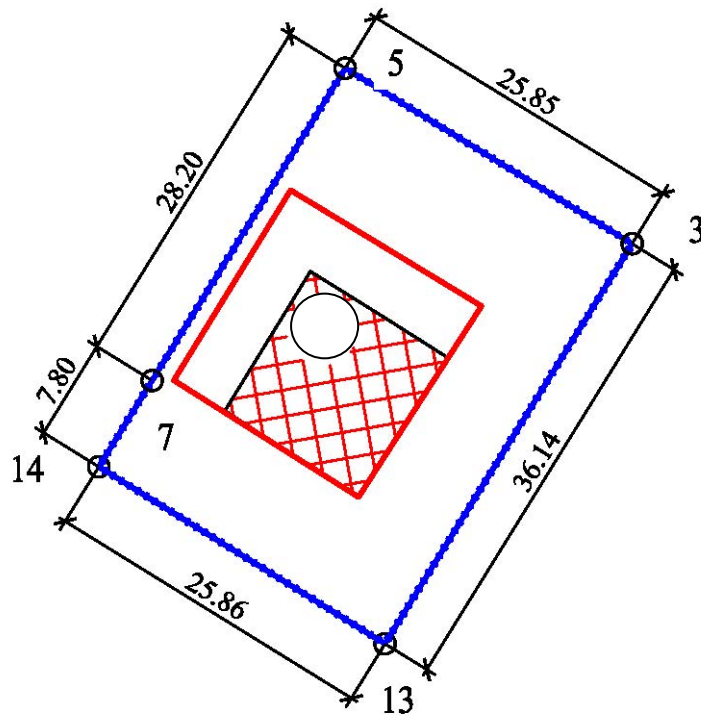
ОКН «Дом жилой Чередовой А.М.» по ул. Красноармейской, 27

Описание границ:




Внутренние границы охранной зоны проходят по границе территории памятника.

Северо-восточная граница проходит параллельно наружной линии северо-восточного фасада ОКН от т.5 до т.3 -25,85 м, Юго-восточная граница от т.3 до т.13 проходит по газону ул. Красноармейской,- 36.14 м. Юго-западная граница от т. 13 до т. 14 -25,86 м. Северо-западная граница от т.14до т.7 - составляет 31.48 м, 7,8 м, от т. 7 до т. 5 – 28,2 м

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ОХРАННОЙ ЗОНЫ ОЗ
ОКН «Дом жилой А.М.Чередовой». М 1:500



Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Объект культурного наследия
	Охранная зона ОЗ
	Характерная (поворотная) точка границы ОЗ ОКН

Координаты внешней границы охранной зоны ОЗ
«Дом жилой А.М.Чередовой» Красноармейская, 27

№ точки фиксации	Система координат МСК-75		Расстояние
	X	Y	
5	657862.21	2349950.06	
3	657849.25	2349972.287	25.85 м
13	657818.07	2349954.27	36.14 м
14	657831.25	2349932.02	25.86 м
7	657838.10	2349936.01	7.80 м
5	657862.21	2349950.06	28.20 м

4. Проект режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в зонах охраны

Режимы использования зон охраны объектов культурного наследия назначены в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.

Зоны охраны объекта культурного наследия - специально выделенные территории, сопряженные с объектом культурного наследия, предназначенные для обеспечения сохранности объекта культурного наследия и окружающей его исторической среды, выявления ее историко-художественной ценности и целесообразного использования. (ГОСТ Р 59124-202 п 3.1)

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации зоны охраны объектов культурного наследия являются одним из видов зон с особыми условиями использования. В случаях, если в границах зоны с особыми условиями использования могут выделяться две или более территории, в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков, выделяются подзоны.

В связи с этим в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия для установленных данным проектом территорий зон охраны определены режимы использования территорий и градостроительные регламенты.

4.1. Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах охранной зоны (ОЗ)

Земельный участок для проведения работ по сохранению объектов культурного наследия.

Запрещается:

- строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение полностью утраченных элементов историко-градостроительной среды);

- размещение временных построек, киосков, навесов;

- прокладка надземных инженерных коммуникаций, размещение трансформаторных подстанций, тепловых пунктов;

- размещение рекламных конструкций, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера, не связанных с популяризацией объекта культурного наследия.

- использование металлической черепицы и профилированных листов для покрытия кровли, сайдинга для облицовки стен зданий, ярких цветов в отделке объекта капитального строительства при регенерации исторической среды в охранной зоне ОКН

Разрешается:

- регенерация среды, благоустройство территории, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление планировочных характеристик его историко-градостроительной среды;

- отделка фасадов и цветовое решение объекта капитального строительства при регенерации исторической среды в охранной зоне ОКН - с учетом дополнительно разработанных цветовых палитр для отделочных материалов;

- мощение тротуаров и площадок (средне- и мелкогабаритными каменными материалами искусственного или естественного происхождения);

- снос диссонирующих объектов (зданий и сооружений, пристроек, построек, строений), не адаптированных к исторической среде;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием традиционных строительных материалов (дерево, открытая каменная кладка из бутового камня или песчаника, открытая кирпичная кладка из керамического кирпича, штукатурка, окраска, металлическая кровля) и адаптированных цветовых решений (с учетом дополнительно разработанных цветовых палитр для отделочных материалов);
- установка малых архитектурных форм, элементов уличной инфраструктуры, стилистически гармонирующих с объектами культурного наследия
- разреженная посадка и формирование деревьев на прилегающих территориях и в границах ОЗ, озеленение цветниками и газонами с посадкой кустарников средней высоты не более 2 метров, формовка крон существующих зелёных насаждений с целью раскрытия улучшения восприятия ОКН.

ЦВЕТОВАЯ ПАЛИТРА ДЛЯ ОКН И СРЕДОВЫХ ОБЪЕКТОВ
(каталог Tikkurila)

Обозначение	Наименование цвета	Примечание
	RAL 6000	кровля
	RAL 220-6	кровля
	RAL 6026	кровля
	RAL 6016	кровля
	RAL 0357	кровля
	RAL 0298	кровля
	RAL 0384	кровля
	RAL 8023	камен. фасады
	RAL 330-1	камен. фасады
	RAL 310-1	камен. фасады
	RAL 310-2	камен. фасады
	RAL 780-2	камен. фасады
	RAL 780-3	камен. фасады
	543X	фасады/окна/декор
	552X	фасады/окна/декор
	544X	фасады/окна/декор
	546X	фасады/окна/декор
	531X	фасады/окна/декор
	553X	фасады/окна/декор
	545X	фасады/окна/декор
	546X	фасады/окна/декор
	546X	фасады/окна/декор
	RAL 5024	фасады/окна/декор
	RAL 6034	фасады/окна/декор
	RAL 6027	фасады/окна/декор
	RAL 6019	фасады/окна/декор
	RAL 180-3	фасады/окна/декор
	RAL 180-4	фасады/окна/декор
	RAL 180-5	фасады/окна/декор
	RAL 190-1	фасады/окна/декор
	RAL 190-2	фасады/окна/декор
	RAL 730-1	фасады/окна/декор
	RAL 740-2	фасады/окна/декор
	RAL 760-2	фасады/окна/декор



НЕЙТРАЛЬНАЯ ЦВЕТОВАЯ ПАЛИТРА
каталог Tikkurila

Обозначение	Наименование цвета
	608X
	616X
	617X
	610X
	618X
	592X
	591X
	594X
	596X
	571X
	547X
	554X
	579X

Документы

1. Аннотированный каталог памятников архитектуры и градостроительства г. Читы.
2. В.Г. Лобанов. Старая Чита, Чита, 2001г. изд. Степанов М.А.;
3. Закон Забайкальского края от 18.12.2009 года N 310-33К «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края»;
4. Инструкция «О порядке учета обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» № 203 от 13.05.86г;
5. Малая энциклопедия Забайкалья. Т Архитектура и строительство. Гл. ред. Н. Н. Жданова, отв. ред. Н.Н. Бунтовский. - Новосибирск : Наука, 2016. - 540 с.
6. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (Министерство культуры РСФСР, "Спецпроектреставрация", Москва, 1990г.);
7. План квартала, составленный по материалам ГАЧО краеведом В.Г. Лобановым.;
8. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской федерации от 12.09.2015 г. № 972;
9. Порядок регулирования отношений о сносе зеленых насаждений на территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на: 15.02.2017);
10. Правила благоустройства территории городского округа "Город Чита" (с изменениями на 26 марта 2020 года);
11. Федеральный Закон от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
12. Энциклопедия Забайкалья : Читинская область : [в 4 т.] / СО РАН. Чит. ин-т природ.ресурсов [и др.] (т. 1) ; СО РАН. Ин-т природ.ресурсов, экологии и криологии [и др.] (т. 2–4) ; гл. ред. Р. Ф. Гениатулин. — Новосибирск : Наука, 2000–2006.