



Общество с ограниченной ответственностью
«Экспертное бюро»
630099 Новосибирская обл., р.п. Краснообск, д.204/1, к.31
Тел.(383) 380- 26-52. E-mail: exburo@mail.ru.
ИНН 5406663030, ОГРН 1115476030592

Утверждаю _____
Директор ООО «Экспертное бюро»
Станков Д.А.

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
научно-проектной документации «Проект зон охраны
объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17



2025 г.

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
научно-проектной документации – проекта зон охраны объекта культурного
наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17

г. Москва, г. Омск, г. Кострома, г. Чита

27 февраля 2025г.

Настоящий Акт Государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом 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 25.04.2024 № 530 и Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015г. № 972.

Дата начала проведения экспертизы	11 ноября 2024г.
Дата окончания проведения экспертизы	27 февраля 2025г.
Место проведения экспертизы	г. Москва, г. Омск, г. Кострома
Заказчик экспертизы	ООО «АльянсГрупп»
Исполнитель экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертное бюро» 630099 Новосибирская обл., р.п. Краснообск, д. 204/1, к. 31. ИНН 5406663030/ ОГРН 1115476030592
Эксперты	Хаутиев Ш.М. (г. Москва) Удина Н.Л. (г. Омск) Шаповалова С.Л. (г. Кострома)

Сведения об экспертах, проводивших экспертизу:

Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Хаутиев Шарпудин Маулиевич
Образование	высшее, Воронежский государственный университет, юридический факультет, 1999 г., диплом № АВС 0942814; «Балаковский институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации», 2012 г. № ПП-I 723817 (Реконструкция и реставрация памятников архитектурного наследия); Научно-исследовательский институт теории и истории архитектуры и градостроительства Российской академии архитектуры и строительных наук; Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации в 2013, Москва, «Градостроительная охрана памятников истории и культуры» ФГБОУ ВО «Московский архитектурный институт (государственная академия)» Минобрнауки России, 2022 г., диплом о профессиональной переподготовке

	№ 5126 от 25.02.2022 (Градостроительство)
Специальность	Архитектор-реставратор, юрист
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	18 лет
Место работы и должность	Первый заместитель директора Государственного дворцово-паркового музея-заповедника «Останкино и Кусково» г. Москва
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 № 3493.</p> <p>Объекты экспертизы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов 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; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Удина Наталья Леонидовна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	43 года
Место работы, должность	Эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, эксперт ООО «Экспертное бюро», директор ООО «Строймир»
Реквизиты решения Министерства культуры	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 №1690 «Об аттестации экспертов по

<p>Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы</p>	<p>проведению государственной историко-культурной экспертизы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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; - 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; - 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 и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации 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 объекта культурного наследия
---	---

Член экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	Шаповалова Светлана Леонидовна
Образование	высшее
Специальность	инженер-строитель, реставратор памятников архитектуры и архитектурной среды
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	40 лет
Место работы и должность	помощник депутата Государственной Думы, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы.
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2024 №208:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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

	<p>культурного наследия из реестра;</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 № 73-ФЗ 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; - <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия.</i>
--	---

Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия экспертов в составе: Хаутиев Шарпудин Маулиевич, Удина Наталья Леонидовна, Шаповалова Светлана Леонидовна, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ) и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Настоящим подтверждаем, что эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком экспертизы (его должностными лицами или работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком (его должностными лицами или работниками, а также заказчик (его должностное лицо или работник) не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед экспертами;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ от 30.12.2004;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное

постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 №530;

– Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (далее - Постановление Правительства РФ № 972);

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

В работе были учтены и использованы материалы ранее разработанной градостроительной документации:

- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Чита», утвержденные Решением Думы городского округа «Чита» от 09.07.2020 № 77,

Правила благоустройства территории городского округа «Город Чита», утвержденные Решением Думы городского округа «Чита» от 19.10.2017 № 111.

Объект экспертизы

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17», шифр: 9-2024 ПЗО 4, выполненная в 2024 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.) (далее – *Автор, Разработчик*).

Цель экспертизы

Целью государственной историко-культурной экспертизы является определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия в части:

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17; режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17;

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17, представленных в научно-проектной документации - проекте зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17», шифр: 9-2024 ПЗО 4 (далее – *Научно-проектная документация, Проект, Проект зон охраны*).

Перечень документов, представленных для проведения экспертизы:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17», шифр: 9-2024 ПЗО 4) (далее - *Научно-проектная документация, Проект зон охраны, Проект*), представлена в электронном виде в следующем составе:

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Марка	Арх. № комплекта
Том 1	Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17 Раздел I. Предварительные работы	9-2024 ПЗО 4.1	

	Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны		
Том 2	Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть). Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны	9-2024 ПЗО 4.2	

Содержание Проекта

Состав научно-проектной документации
 Авторский коллектив
 Содержание
 Введение

Раздел I. Предварительные работы

1. Исходно-разрешительная документация
 - 1.1. Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия
 - 1.2. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий
 - 1.1. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий
 - 1.3. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории
 - 1.3. Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры
 - 1.4. Анализ данных государственного кадастра недвижимости
 - 1.5. Сведения из Единого государственного кадастра недвижимости:
 - 1.6. Археологические исследования
 - 1.7. Исследования местных традиций и особенностей территории
 2. Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения»
 3. Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17
 4. Расположение объектов культурного наследия
 5. Ситуационная схема
 6. Схема расположения объектов культурного наследия. М1:2000
 7. Анализ кадастрового квартала. М1:2000
 8. Приказ об утверждении границ территории и правового режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения.

Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны

- Историко-градостроительные исследования
1. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях
 - 1.3. Историко-градостроительная справка
 - 1.3. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории
 2. Ландшафтно-визуальный анализ
 - 2.1. Сведения о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности, особенностях его формирования
 - 2.2. Сведения об исторической транспортной инфраструктуре
 - 2.3. Сведения о ценных элементах природного ландшафта
 - 2.4. Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта
- Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах

- 2.5. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах
- 2.6. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия
- 2.7. Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах
- 3. Заключение
- 4. Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников
- 4. Графическая часть. Содержание
- Ведомость чертежей основного комплекта ПЗО.4

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть). Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

Содержание

Введение

1...Описание границ проектируемой охранной зоны и границ территории ОКН «Дом жилой Соболева»

1.1 Текстовое описание границ территории ОКН «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. ул. Чайковского, 17

1.1.1 Текстовое описание границ охранной зоны (ОЗ) ОКН «Дом жилой Соболева»

1.2 Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17

1.2.2 Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1)

1.2.3 Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН:

1.3 Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны

1.3.2 Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) ОКН «Дом жилой Соболева»

1.4 Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН «Дом жилой Соболева»

1.4.1 Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-1

1.4.2 Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-2

Заключение

Разработчик проекта: ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.)

Авторский коллектив: Лиханова М.Н. - главный инженер проектов; Переверзева А. - техник.

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы: обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты проведения экспертизы, не имеется.

Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов.

Экспертной комиссией в процессе проведения экспертизы:

- изучены и проанализированы предоставленные заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;

- проведено аналитическое изучение материалов проектной документации (Проекта), в целях определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

- соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;
- обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории;
- научной обоснованности предлагаемых проектных решений;
- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов.

Состав Проекта соответствует Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, включает обосновывающую часть (*Том 1. Раздел I. Предварительные работы; Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. Шифр 9-2024 ПЗО 4.1*) и утверждаемую часть (*Том 2. Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть). Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны. Шифр 9-2024 ПЗО 4.2*).

Экспертная комиссия при исследовании материалов Проекта, состоящего из *обосновывающей части (текстовой и графической разделы)* и содержащей результаты историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа и *утверждаемой части (графический и текстовой разделы)*, которая включает описание границ проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, проекты режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон, сочли их достаточными для подготовки заключения.

Результаты проведенных исследований оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Проектирование выполнено с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в области сохранения объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования, в том числе Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

При разработке проекта использованы картографические подосновы по состоянию на 2023 г., осуществлена фотофиксация объекта культурного наследия и прилегающей территории. Выявлены точки наилучшего зрительного восприятия объекта. Исследование проводилось на основании библиографических источников, сведений Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; научно-исследовательской документации ГУК Центр по сохранению историко-культурного наследия Забайкальского края.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований

Объектом данной экспертизы является научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17», шифр: 9-2024 ПЗО 4, выполненная в 2024 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.).

Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

Наименование объекта: *Дом жилой Соболева, начало XX в.*

Местонахождение объекта (адрес объекта): *Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского,*

Категория историко-культурного значения: *регионального значения*

Вид объекта культурного наследия: *памятник*

Общая видовая принадлежность: *памятник градостроительства и архитектуры.*

Дата создания: *начало XX в.*

Наименование, дата и номер решения органа государственной власти о постановке объекта на государственную охрану:

Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов № 47 от 04.03.1993 «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения».

Изображение Объекта культурного наследия:



Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом Министерства культуры Забайкальского края от 13 апреля 2012 г. № 11-НПА «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа «Город Чита» как объектов градостроительной деятельности особого регулирования» (Приложение 2. Описание границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева»).

Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17 разработан ГУК «Центр охраны и сохранения объектов культурного наследия» Забайкальского края в составе Научно-исследовательской документации: Историко-архитектурный, историко-градостроительный анализ, определение предметов охраны и вида объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу г. Чита, ул. Чайковского, 17. Утвержден распоряжением Министерства культуры Забайкальского края № 11-НПА от 13.04.2012 г.

Описание предмета охраны

I. Градостроительные характеристики.

I.1. Расположение. Элемент застройки квартала «Товарищества братьев Полутовых». Фиксирует исторические красные линии улиц Журавлева и Чайковского.

I.2. Габариты. Одноэтажное. Основной объем 17.15м x 14.00м, дворовый пристрой 11.70м x 6.30м

I.3. Силуэт. Сформирован вальмовой кровлей основного объема, декоративным аттиком и кирпичными столбиками в уровне кровли, венчающими главный фасад.

II. Архитектурные.

II.1. Стиль. Эклектика.

II.2. Объемно-планировочное решение. Капитальное здание, Г-образное в плане. К правому флангу юго-западного фасада основного прямоугольного объема примыкает пониженный дворовый объем с входом на северо-западном фасаде.

II.3. Материал стен. Основной объем оштукатурен, дворовый объем окрашен по кирпичу.

II.4. Элементы фасадов.

II.4.1. Венчающий карниз по периметру основного объема оштукатуренный, профилированный, поддержан парными кронштейнами, расположенными по углам объема и ризалита небольшого выноса с трехчастным окном на главном фасаде.

Венчающий карниз дворового объема ступенчатый с использованием тесаного кирпича.

II.4.2. Аттик венчает ризалит, в виде прямоугольной стенки с полуциркульным завершением с плечиками, увенчанный массивным профилированным карнизом с веерным замковым камнем по оси. В плоскости аттика круглое отверстие в выделенном обрамлении с замковыми элементами по осям. Аттик дополняют тумбы по флангам, над карнизом которых объемное полуциркульное завершение, имеющее выступающий вертикальный средний элемент на лицевой грани. Лицевая грань тумб декорирована прямоугольной нишкой со скругленными углами.

II.4.3. Тумбы по осям простенков и углам главного фасада, прямоугольного сечения с профилированным карнизом, завершение полуциркульного очертания с выступающим вертикальным средним элементом, опирающимся на горизонтальный выступ.

II.4.4. Фриз двухступенчатая полоса под выносом венчающего карниза по периметру основного объема

II.4.5. Подоконный карниз по юго-восточному, северо-восточному и северо-западному фасадам основного объема профилированный. Подоконный карниз дворового пристроя ступенчатый с использованием тесаного кирпича.

II.4.6. Проемы прямоугольные с деревянными распашными переплетами с фрамугой. Широкое трехчастное окно на северо-восточном фасаде. Окно с составными ставнями на северо-западном фасаде.

II.4.7. Оформление оконных проемов. Горизонтальная полочка сандрикса с сечением профилированного очертания на двух криволинейных кронштейнах. Над проемами главного фасада прямоугольный элемент с декоративной штукатуркой «под шубу». Ставни составные трехфилежные на окне северо-западного фасада.

II.4.8. Лопатки угловые, рустованные с элементом декоративной штукатурки «под шубу» на главном фасаде.

Краткие исторические сведения об Объекте культурного наследия

Дом жилой Соболева является элементом застройки Полутовского квартала.

В 1915 году «Товарищество Полутовых» продало часть квартала с постройками по улице Благовещенская (Журавлёва) семье читинских мещан Соболевых, которые в 1917 году построили по улице Зейская каменный одноэтажный дом (Чайковского, 17).

Изначально дом принадлежал жене священника Алексея Ивановича Соболева - Марии Михайловне. Сам Соболев в 1900 году был переведён в штат священников Читинского Михайло-Архангельского кафедрального собора. В 1904 году стал настоятелем Иоанно-Предтеченской церкви. Кроме того, был законоучителем во 2-й женской гимназии и Читинского Епархиального училища, был председателем Забайкальского епархиального совета. Дом Соболева приобрела Вера Михайловна Шишменцева, жена купца Сергея Кирилловича Шишменцева. Шишменцева в 1920 году уехала из Читы на лечение в Японию.

В 1922 году Шишменцева и её дети приговором Народно-политического суда были признаны виновными в бегстве за границу, объявлены врагами народа, всё их имущество было конфисковано.

В 1923 году дом был передан в распоряжение Читгоркомхоза. Дом на момент перехода был занят главным управлением Нармилиции.

Сегодня здесь базируется Палата адвокатов Забайкальского края. Раньше она называлась коллегией, а в 1970-х в здании располагался заочный юридический факультет Иркутского государственного университета, давший образование широкой когорте руководителей и сотрудников МВД и юстиции конца XX века.

Дом фиксирует исторические красные линии улиц Журавлева и Чайковского.

Построен в стиле эклектика, главный фасад украшает декоративный аттик и кирпичные столбики. Атик венчает ризалит с круглым отверстием, которое обрамлено замковыми элементами по осям.

Источник-<https://www.visitchita.ru/ru/places/dostoprimechatelnosti/istoricheskie-i-arhitekturnie-dostoprimechatelnosti/pamyatniki-regionalnogo-znacheniya/dom-jiloi-soboleva.html>

Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева» расположен на территории квартала в исторической части г. Читы в границах улиц Журавлева (Благовещенская) – Чайковского (Зейская) – Бутина (Софийская) - Ленина (Большая)

Сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия, расположенных на территории исследуемого квартала:

- Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Журавлева, 28.
- Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Журавлева, 26.
- Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный. Полутова Д.В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104.
- Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный Полутова Д.В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 106.
- Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный Полутова Д.В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104.
- Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный Полутова Д.В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 102.
- Объект культурного наследия регионального значения «Особняк Полутова, нач. XX.в.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 100.
- Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный Полутова Д.В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 100 б.
- Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца Полутова», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, 39.

Расположение объектов культурного наследия

«Полутовский квартал» является одним из ценных элементов застройки города, сохранивший в значительной степени планировку и характер архитектуры конца XIX - начала XX веков, отражающие стилистические и композиционные направления провинциальной архитектуры и градостроительства.

В конце XIX века квартал, расположенный между улицами Софийской (Бутина), Зейской (Чайковского), Благовещенской (Журавлева) и Большой (Ленина), принадлежал М.Д. Бутину. Один из наиболее крупных купцов города Читы Д.В.Полутов выкупил участок, и в 1903 году началась его застройка.

Большая часть зданий квартала запроектирована архитектором Коргановым, здание на углу Большой и Софийской построено по проекту архитектора Ф.Е. Пономарева. В начале XX века на территории одного из престижных кварталов города, в основном застроенными доходными домами, было 17 домов, конюшня, баня, хозяйственные постройки, а также один артезианский колодец.

Застройка квартала выполнена отдельно стоящими зданиями, фиксирующими исторические красные линии застройки улиц, имеющими различное объемно-планировочное решение с акцентным элементом, делающим облик каждого объекта запоминающимся.

В настоящее время из 12 зданий, расположенных на территории квартала, 9 зданий являются объектами культурного наследия. Наибольшие преобразования в застройке произошли в северо-восточной части квартала. Исторические границы участков утрачены.

Архитектуре исторических зданий присущи черты, характерные для модерна и эклектики.

Анализ данных государственного кадастра недвижимости

По данным Единого государственного кадастра недвижимости кадастровый квартал № 75:32:030856, на котором расположен исследуемый ОКН, относится к землям населенных пунктов.

Исследуемый квартал расположен в юго-восточной части г. Читы и ограничен с юго-востока ул. Журавлева, с юго-запада ул. Чайковского, с северо-запада ул. Бутина, с северо-востока ул. Ленина.

Земельный участок исследуемого ОКН зарегистрирован с кадастровым номером 75:32:030856:131.

Сведения из Единого государственного кадастра недвижимости:

Кадастровый квартал: 75:32:030856

Кадастровый номер: 75:32:030856:131

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) для размещения многоквартирного, малоэтажного дома

Земельный участок по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17

Уточненная площадь: 598 кв.м.

Разрешенное использование: Для размещения административного здания

По данным анализа кадастровый участок исследуемого ОКН граничит со следующими земельными участками:

с северо-запада - кадастровый номер: 75:32:030856:134. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 28. Площадь уточненная: 516 кв.м. Разрешенное использование: для размещения многоквартирного, многоэтажного жилого здания;

с северо-востока - кадастровый номер: 75:32:030856:79. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 13. Площадь уточненная: 1940 кв. м. Разрешенное использование: для оказания услуг связи населению;

с юго-востока - кадастровый номер: 75:32: 000000:1316 Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 26. Площадь уточненная: 975 кв. м. Разрешенное использование: для размещения многоквартирного, многоэтажного жилого здания.

Исследования местных традиций и особенностей территории

Рассматриваемый квартал расположен в историческом центре города в границах улиц Ленина, Журавлева, Чайковского, Бутина, примыкает к главной площади города Читы – площади Ленина (историческое название – Новособорная площадь) и формирует административно-общественный центр города. Исторические названия улиц, соответственно: Большая, Зейская, Благовещенская, Софийская.

Освоение территории квартала относится к периоду 1894 – 1914 г., что подтверждает анализ исторических проектных планов города 1862 г., 1885 г, 1911г., 1923 г.

В градостроительном плане квартал до конца 19 века представлял собой окраинную территорию поселения, общественный центр которого совпадал с его историческим ядром и формировался в районе ул. Амурской. Первым владельцем квартала был Бутин Д.М., до 1902 г. квартал был застроен частично. Затем квартал был приобретен во владение купцом Полутовым, в связи с чем квартал стали называть Полутовским..

Сохранившаяся застройка квартала построена в период 1903-1914 гг. и представлена как деревянными одно- и двухэтажными домами, так и каменными трех- и четырехэтажными зданиями. Отличием квартала является то, что большая часть сохранившихся объектов культурного наследия принадлежала одному хозяину – купцу первой гильдии Полутову.

Историческое функциональное использование квартала: жилая усадебная застройка, доходные дома с использованием первых этажей под торговые заведения.

Помимо исторической застройки на территории квартала имеются здания, построенные в 70-е годы XX века - техническое здание управления связи (ул. Чайковского, 15, 13), гаражи на внутриквартальной территории, в 80-х годах 20 века пристроено здание политпросвещения (ныне суд Центрального района г. Читы), новое здание торгового центра построено в начале 21 в.

Исследуемая территория представляет собой типичный по размерам жилой квартал - основную планировочную единицу города. Территория квартала отличается спокойным рельефом.

Застройка, сформировавшаяся в дореволюционный период, в изучаемом квартале частично преобразована. В квартале имеются как объемно-планировочные изменения, так и изменения в типе и масштабе застройки, функциональном использовании зданий и территории. Утрачена разбивка квартала на усадьбы.

Рассматриваемый квартал является одним из наиболее сохранившихся кварталов в системе застройки исторического центра г. Читы. На территории квартала на период разработки настоящего проекта имеется 9 объектов историко-культурного наследия.

По масштабу, высотности, этапам строительства квартал достаточно типичен, однако наличие в структуре квартала комплекса исторических деревянных одно- и двухэтажных зданий, имеющих несомненную архитектурную ценность, отличает его от других кварталов города. Подобная деревянная застройка (сохранившийся фрагмент исторической застройки) встречается только по ул. Ленина (№№ 32, 34, 36, 38, 40), Забайкальского рабочего (№№ 62-66), Чкалова (№№ 96-102).

Планировочно квартал отличался от подобных еще и тем, что, в связи с расположением в центральной части города и соответствующей стоимостью земли, жилая застройка и доходные дома строились не только по периметру, но и на внутриквартальной территории, как правило, обычно занимаемой хозяйственными постройками. То есть квартал застраивался как городской, с учетом значения Новособорной площади, ул. Большой и ул. Софийской.

Значение квартала для Читы определяется тем, что он участвует в формировании главной улицы города и входит в структуру градостроительного узла, включающего главную площадь.

Застройка квартала организована, в основном, отдельно стоящими зданиями и имеет большую плотность в восточной части, где капитальная застройка расположена на внутриквартальной территории (Ленина, 100а) и имеется сплошная застройка по ул. Бутина.

Центральная и западная часть внутриквартальной территории застроена деревянными и кирпичными хозяйственными постройками – сблокированными сараями и гаражами.

В пределах рассматриваемого квартала углы зафиксированы практически только объемом зданий. Угловой акцент в застройке изучаемого квартала имеется только на пересечении улиц Ленина и Бутина: скошенный угол Г-образного в плане доходного дома Полутова (ныне администрация г. Читы) подчеркнут эркером и аттиком в уровне кровли (угловой вход утрачен). Основной акцент в этом здании (главный вход, завершенный в уровне кровли куполом) смещен от угла.

Историческая линия застройки, совпадающая с красными линиями улиц в пределах рассматриваемого квартала, сохранена без изменений по ул. Ленина, Журавлева, Бутина.

По ул. Чайковского четырехэтажное техническое здание управления связи (ныне здание администрации города) построено с отступом от исторической красной линии. Однако, планировочно эта линия (створ застройки) закреплена существующим газоном. Кроме того, благодаря отступу, зрительно сглаживается соотношение между одноэтажным объектом культурного наследия (домом Соболева) и современным многоэтажным зданием.

Характеристика обосновывающей части проектной документации

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об Объекте, представленные Разработчиком в Проекте зон охраны в соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ и Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Том 1. Раздел I. Предварительные работы.

В Разделе I Разработчиком Проекта проведено изучение исходной и разрешительной документации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17».

Автором представлены сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия; сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий и аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории, сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры.

Проведен анализ данных государственного кадастра недвижимости и исследования местных традиций и особенностей территории.

Информация иллюстрирована ситуационной схемой, схемой размещения объектов культурного наследия М 1:2000, схемой землепользования кадастрового квартала.

Том 1. Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия содержит обобщенные результаты историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований. В процессе работы применялись методы натурного обследования территории и научно-аналитические исследования. Подготовлена историко-градостроительная справка, ретроспективный анализ развития исследуемой территории. Разработчиками произведен анализ исторических проектных планов города Читы, отражающий исторические факты о формировании как архитектурно-градостроительной среды города, так и исследуемого объекта культурного наследия. Сведения дополнены фотографическими, графическими и иллюстративными материалами.

Выполнен ландшафтно-визуальный анализ, содержащий сведения: о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности, особенностях его формирования; об исторической транспортной инфраструктуре; о наличии ценных элементов природного ландшафта и антропогенного ландшафта; об архитектурно-градостроительных доминантах; о визуальном восприятии объекта культурного наследия; о ценных видах, панорамах, перспективах.

Анализ визуального восприятия ОКН «Дом жилой Соболева» проводился на основе результатов фотофиксации, полученных с различных точек.

Для определения точек восприятия и раскрытия объекта приняты следующие расстояния: 3Н – восприятие силуэта здания отдельно от дальнего плана; 2Н – целостное восприятие фасада и его деталей; 1Н – восприятие деталей фасада. Н – общая высота памятника (7,2 м до конька крыши - среднее).

Здание ОКН «Дом жилой Соболева» участвует в восприятии застройки улиц Журавлева и Чайковского вследствие расположения рядом с угловой частью квартала вблизи сохранившихся зданий того же исторического периода (ОКН по ул. Журавлева, 28 и Журавлева, 26).

Ценный вид на здание сохраняется с северо-восточной стороны ул. Чайковского напротив главного фасада, восприятие бокового фасада – на ограниченном расстоянии вдоль тротуара с юго-западной стороны проезжей части ул. Чайковского.

Представлены материалы фотофиксации. В ходе фотофиксации осуществлена фотосъемка Объекта культурного наследия с наиболее характерных точек.



Восприятие с ул. Чайковского на ОКН «Дом жилой Соболева» по у Чайковского,17 (слева здания ГТС)

Результаты анализа графически представлены в виде схем:

- Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия ОКН.
- Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия ОКН.

Результаты проведенных историко-градостроительных исследований отражены на историко-культурном опорном плане, представленном в графической части Раздела 2.

В результате проведенных историко-культурных исследований были подготовлены материалы по обоснованию проекта зон охраны: проанализированы архивные данные; проведены историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования: проведен анализ существующей и исторической среды объекта исследования. В рамках данного проекта были рассмотрены все существующие здания на территории квартала.

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 или реконструкции; благоприятные точки визуального восприятия ОКН на противоположных сторонах улиц имеют различные радиусы обзора и должны быть сохранены.

Материалы утверждаемой части проектной документации

В Разделе III. Проект зон охраны (итоговая часть). Границы зоны охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраны описывается состав зон охраны объекта культурного наследия на основании п.2, п.4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972.

Целью работы является определение границ сопряженной с объектом культурного наследия территории, в пределах которой осуществление нерегулируемой градостроительной, хозяйственной и иной деятельности приведет к прямому или косвенному негативному воздействию на сохранность данных объектов в их исторической среде; определение на данной территории подзон с режимами использования земель и требований к градостроительным регламентам, которые позволят сохранить объекты в исторической среде без ухудшения условий их восприятия.

При установлении границ зон охраны Объекта Автор основывался на сведениях о границах территории объекта культурного наследия и зонах видовых раскрытий в целях обеспечения целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-культурной среде. Разработчиком учтена историческая роль Объекта и состояние окружающей Объект историко-культурной среды.

На основании анализа материалов обоснования, собранных и структурированных в рамках данного проекта, и в целях обеспечения сохранности исследуемого ОКН в его исторической среде и на сопряженной территории предлагается установить следующие зоны охраны:

Охранная зона (ОЗ);

Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

Элементов охраняемого природного ландшафта в границах исследуемой территории нет. Зона охраняемого ландшафта не устанавливается.

Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ) ОКН «Дом жилой Соболева»

Границы охранной зоны (ОЗ) определены на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа. ОЗ назначается в целях сохранения наилучшего зрительного восприятия силуэта здания ОКН в целом и элементов главных и дворовых фасадов, регенерации историко-градостроительной среды.

Под охранную зону предлагается отвести территорию, исторически принадлежавшую ОКН «Дом жилой Соболева». Размер охранной зоны продиктован условиями восприятия наиболее ценных элементов памятника, составляющих предмет охраны.

Границы ОЗ установлены по границам территории ОКН, границам кадастровых участков с учетом зоны наилучшего зрительного восприятия и исторического деления квартала на усадьбы.

Границы ОЗ устанавливаются по границам территории ОКН:

- северо-восточная - от т.2 до т.9 – на расстоянии 6.98 м; от т.9 до т.10 – на расстоянии 24.91 м по границе проезжей части; от т.10 до т.11 – на расстоянии 7.00 м от проезжей части; от т.11 до т.2 – на расстоянии 24.93 м по границе памятника.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) определены на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа. ЗРЗ назначается в целях сохранения целостности сложившейся историко-градостроительной среды на основании установленных предельно-допустимых высот застройки с учетом существующей застройки квартала, видовых связей и доминант. Под ЗРЗ предлагается отвести территории квартала, непосредственно влияющие на визуальное восприятие ОКН. С учетом ограниченного радиуса обзора, ввиду небольших габаритов исследуемого ОКН под ЗРЗ предлагается отвести только территории, примыкающие к участку ОКН, застройка на которых может оказывать влияние на восприятие объекта с территориями общего пользования. В зависимости от степени возможного влияния среды, зону регулирования застройки предлагается разделить по следующим градациям: ЗРЗ-1; ЗРЗ-2.

Под **ЗРЗ-1** предлагается отвести территорию, смежную с ОЗ, расположенную в северо-восточной части квартала вдоль ул. Чайковского, в настоящее время занятую озеленением, образованную за счет отступа существующих 4-х этажных зданий с техническими надстройками (ранее здания связи) от красной линии ул. Чайковского (исторической границы квартала). Территория включает газоны и тротуар, что позволяет воспринимать боковой юго-восточный фасад ОКН по ул. Чайковского, 17.

1) Кадастровый участок 75:32:030856:318 – северо-восточная часть участка.

Под **ЗРЗ-2** предлагается отвести территорию, занятую нежилыми зданиями (ранее здания связи) в северо-восточной части квартала по ул. Чайковского, 13:

1) Территорию кадастрового участка 75:32:030856:319 – юго-западная часть кадастрового участка и часть дворовой территории, типовая застройка советского

периода, этажность - 4 этажа с техническими надстройками в 1 этаж. С учетом строительства в 80-е годы 20 века, постановки с отступом от красной линии ул. Чайковского с наличием озеленения высотой до 12 м, здание минимально влияет на восприятие ОКН, как по ул. Чайковского, так и по другим образующим квартал улиц, воспринимается как фоновая застройка, в том числе за счет нейтрального (серого) цвета фасадов. Здание с дальних точек восприятия также воспринимается как фоновое, практически на уровне с ОКН, с минимальным влиянием на его восприятие.

Размер ЗРЗ-2 продиктован условием сохранения сложившегося соотношения визуального восприятия исследуемого ОКН, и сложившейся градостроительной среды, состоящей из малоэтажных исторических зданий.

Границы ЗРЗ-2 установлены по смежным границам территорий ОКН и границам кадастровых участков.

Автором Проекта дано текстовое и координатное описание границ зон охраны. Графическое описание границ зоны охраны приведено на Схеме границ зон охраны объекта культурного наследия (М 1:2000). Координаты представлены в местной системе координат (МСК-75).

Проект зон охраны Объекта культурного наследия также включает в себя разработку требований к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны Объекта в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ.

Предлагаемые настоящим Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности разработаны, исходя из требований пп. 9, 10 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

По мнению экспертной комиссии, предложенные Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраны Объекта не противоречат требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполнены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы

- Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

- Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 59124-2020 «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);

- Градостроительный кодекс Российской Федерации.

- Земельный кодекс Российской Федерации.

- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

- Портал открытых данных Министерства культуры Российской Федерации [Электронный ресурс] / Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

- Публичная Кадастровая Карта Российской Федерации [Электронный ресурс].

Обоснование вывода экспертизы

Рассмотрев научно-проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17», шифр: 9-2024 ПЗО 4, выполненную в 2024 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.), экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход Разработчика к решению поставленной задачи обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проект выполнен в полном соответствии с требованиями законодательства в области охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 4 Положения о зонах охраны постановления Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Приведенные в Проекте архивные и библиографические материалы, фрагменты исторических планов, современные фотографии рассматриваемого объекта культурного наследия и объектов, расположенных в границах территории проектирования, служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и ландшафтно-визуальному анализам исследуемой территории, результаты которых представлены графическими материалами.

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиком состав зон охраны Объекта культурного наследия, их границы, в целом, обоснованы, могут быть поддержаны экспертами, и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлениями Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Эксперты отмечают, что анализ современной градостроительной ситуации, результаты ландшафтно-визуального анализа с определением секторов и направлений видовых раскрытий Объекта послужили основанием для предложений Разработчиком Проекта для установления границ территорий зон охраны Объекта.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

Экспертная комиссия считает возможным поддержать предлагаемые Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта культурного наследия как не противоречащие требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполненные в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Представленный Проект обеспечивает достижение целей, изложенных в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Статья 34. Зоны охраны объектов культурного наследия).

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению в установленном порядке границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17, а

также режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия, представленные в рассматриваемом Проекте зон охраны.

Выводы экспертизы

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17, в составе: **охранная зона (ОЗ); зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) в составе: ЗРЗ 1, ЗРЗ 2**, режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон охраны объекта культурного наследия, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17», шифр: 9-2024 ПЗО 4, выполненной в 2024 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.) **СООТВЕТСТВУЮТ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

К настоящему акту прилагаются:

Приложение 1. Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17 – на 1 л.

Приложение 2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17 – на 4-х л.

Приложение 3. Фотоматериалы – на 3-х л.

Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17, от 11 ноября 2024. – на 4-х л.

Протокол № 2 рабочего заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17, от 27 февраля 2025. – на 2-х л.

Дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания членами экспертной комиссии 27 февраля 2025 года

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Л. Удина

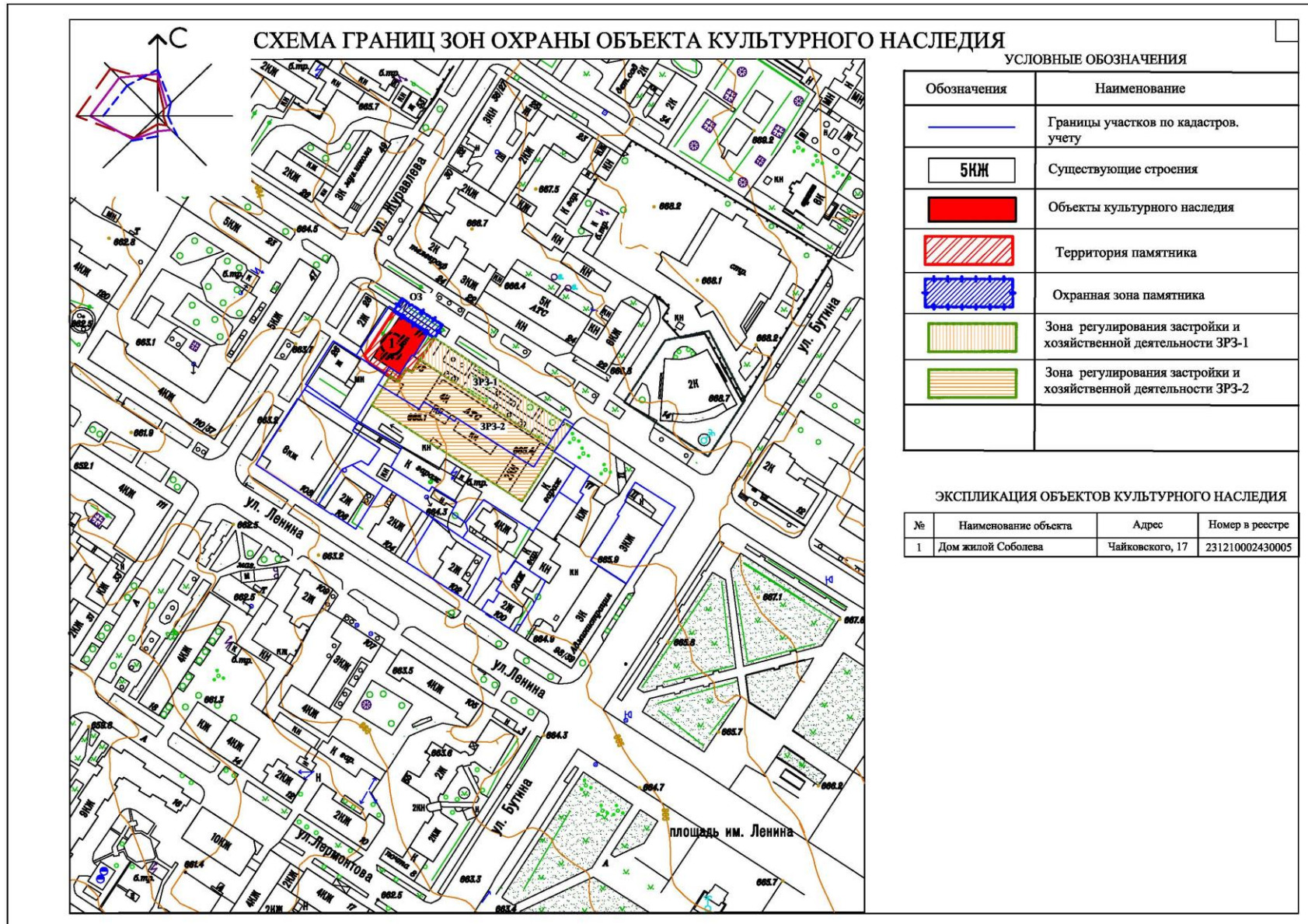
Член экспертной комиссии

С.Л. Шаповалова

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы и приложения к акту составлены в электронном виде. В соответствии постановлением Правительства РФ от 27 апреля 2017 г. № 501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» представленные документы экспертами подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью.

к акту государственной историко-культурной экспертизы

**Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17**



Приложение 2
к акту государственной
историко-культурной экспертизы

Проекты режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

Общие требования:

- 1) Обеспечение пожарной безопасности;
- 2) Защита от динамических воздействий;
- 3) Защита от акустических воздействий;
- 4) Сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности ОКН;
- 5) Сохранение исторической планировки улиц;
- 6) Сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение изменения границ земельных участков при проведении землеустройства; ограничение разделения земельных участков;
- 7) Обеспечение визуального восприятия ОКН в его историко-градостроительной и природной среде.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) ОКН «Дом жилой Соболева»

1. Запрещается:
 - 1) Строительство (прокладка) наземным и надземным способом инженерных сетей и коммуникаций, в том числе размещение вышек сотовой связи;
 - 2) Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;
 - 3) Размещение не адаптированных к исторической среде реклам и вывесок;
 - 4) Размещение временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);
 - 5) Размещение парковок;
 - 6) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления;
 - 7) Возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
 - 8) Замусоривание территории;
 - 9) Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию ОКН.
2. Разрешается:
 - 1) Снос диссонирующих объектов (малых форм, элементов благоустройства, вывесок, рекламных и иных конструкций), не адаптированных к исторической среде;
 - 2) Строительство (прокладка) подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию исследуемого ОКН и необходимых для обеспечения его сохранности;
 - 3) Хозяйственная деятельность, необходимая для обеспечения ОКН и функционирование общественных территорий;
 - 4) Размещение адаптированных к исторической среде реклам и вывесок, не препятствующих визуальному восприятию силуэта здания ОКН в целом и элементов его главного и дворовых фасадов;
 - 5) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки ОКН;
 - 6) Устройство проездов;
 - 7) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения участка, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений;

- 8) Снос глухих не просматриваемых ограждений территории, при необходимости установка нового просматриваемого ограждения, высотой не более 1,2 м;
- 9) Санация территории;
- 10) Выполнение работ по благоустройству, в том числе размещение уличной мебели, малых архитектурных форм, элементов и произведений декоративного искусства и монументального искусства, не препятствующих визуальному восприятию ОКН.

1. Запрещается:

- 1) Снос зданий и сооружений, обладающих признаками ОКН, и их частей, в том числе исторических зданий и их частей без проведения историко-культурной экспертизы;
- 2) Строительство объектов капитального строительства;
- 3) Строительство (прокладка) наземным и надземным способом инженерных сетей и коммуникаций, в том числе размещение вышек сотовой связи;
- 4) Строительство (прокладка) подземных инженерных сетей и коммуникаций, не относящихся к функционированию исследуемого ОКН;
- 5) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей, ведущие к изменению их размеров, пропорций и параметров;
- 6) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием нетрадиционных строительных материалов (навесных фасадных систем);
- 7) Реновация существующих объектов капитального строительства по истечении жизненного цикла зданий и сооружений;
- 8) Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;
- 9) Размещение не адаптированных к исторической среде реклам и вывесок;
- 10) Размещение временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);
- 11) Размещение парковок;
- 12) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления;
- 13) Возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 14) Замусоривание территории;
- 15) Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию ОКН.

2. Разрешается:

- 1) Снос диссонирующих объектов (зданий и сооружений, пристроек, построек, строений), не адаптированных к исторической среде;
- 2) Строительство (прокладка) подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию исследуемого ОКН и необходимых для обеспечения его сохранности;
- 3) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей без изменения их размеров, пропорций и параметров;
- 4) 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 (охристые, коричневые, кирпичные оттенки – для стен; терракотовые, коричневые оттенки – для крыш);
- 5) Капитальный ремонт и реконструкция существующих тротуаров, площадок и дорожек с применением традиционных материалов (камень, гранит) или тротуарной плитки серых и коричневых цветовых гамм;
- 6) Хозяйственная деятельность, необходимая для обеспечения ОКН;
- 7) Размещение адаптированных к исторической среде реклам и вывесок, не препятствующих визуальному восприятию силуэта здания ОКН в целом и элементов его главного и дворовых фасадов;

8) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки ОКН;

9) Устройство проездов;

10) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения участка, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений;

11) Снос глухих не просматриваемых ограждений территории, при необходимости установка нового просматриваемого ограждения, высотой не более 1,2 м;

12) Санация территории;

13) Выполнение работ по благоустройству, в том числе размещение уличной мебели, малых архитектурных форм, элементов и произведений декоративного искусства и монументального искусства, не препятствующих визуальному восприятию ОКН.

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

ОКН «Дом жилой Соболева»

Зона регулирования застройки ОКН «Доходные дома Полутова Д.В.» и «Дом жилой Соболева» разделена по следующим градациям:

- ЗРЗ-1;
- ЗРЗ-2.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-1

1. Запрещается:

- 1) Строительство объектов капитального строительства;
- 2) Размещение не адаптированных к исторической среде реклам и вывесок;
- 3) Возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 4) Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 5) Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;
- 6) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления;
- 7) Замусоривание территории.

2. Разрешается:

- 1) Снос сооружений, элементов уличного благоустройства, в том числе диссонирующих объектов;
- 2) Строительство инженерных сетей и коммуникаций в подземном исполнении;
- 3) Размещение адаптированных к исторической среде реклам и вывесок, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 4) Выполнение работ по благоустройству, в том числе размещение уличной мебели, малых архитектурных форм, элементов и произведений декоративного искусства и монументального искусства, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 5) Хозяйственная деятельность, не оказывающая влияние на ОКН;
- 6) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений - 30% территории;
- 7) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки;
- 8) Санация территории.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-2

2. Запрещается:

- 1) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием нетрадиционных строительных материалов (навесных фасадных систем), увеличением пропорций, объемов и высоты существующих объектов;
- 2) Размещение не адаптированных к исторической среде реклам и вывесок;
- 3) Возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 4) Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 5) Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;
- 6) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления;
- 7) Замусоривание территории.

2. Разрешается:

- 1) Снос зданий и сооружений, не обладающих признаками ОКН, в том числе диссонирующих объектов;
- 2) Строительство инженерных сетей и коммуникаций в подземном исполнении;
- 3) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства с увеличением высоты не более чем на 1 этаж;
- 4) 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 или нейтральных цветовых решений (охристые, коричневые, кирпичные, серые оттенки – для стен; терракотовые, коричневые, серые оттенки – для крыш);
- 5) Снос глухих не просматриваемых ограждений территории, при необходимости установка нового просматриваемого ограждения, высотой не более 1,8 м;
- 6) Размещение адаптированных к исторической среде реклам и вывесок, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 7) Выполнение работ по благоустройству, в том числе размещение уличной мебели, малых архитектурных форм, элементов и произведений декоративного искусства и монументального искусства, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 8) Хозяйственная деятельность;
- 9) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений - 30% территории;
- 10) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки;
- 11) Санация территории.

Приложение 3
к акту государственной
историко-культурной экспертизы



Восприятие ОКН «Дом жилой Соболева» по у Чайковского,17 с ул. противоположной стороны ул. Чайковского



Восприятие ОКН «Дом жилой Соболева» по у Чайковского,17 с противоположной стороны ул. Чайковского

Восприятие ОКН «Дом жилой Соболева» по у Чайковского,17 с противоположной стороны ул. Чайковского с дальних точек





Восприятие ОКН «Дом жилой Соболева» по у Чайковского,17 с тротуара ул. Чайковского



Восприятие ОКН «Дом жилой Соболева» по у Чайковского,17 с ул. дворовой территории

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17

г. Москва, г. Омск, г.Кострома

11 ноября 2024г.

Дистанционно совещались эксперты, аттестованные Министерством культуры РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Хаутиев Шарпудин Маулиевич – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 № 3493).

Удина Наталья Леонидовна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 № 1690).

Шаповалова Светлана Леонидовна– эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2024 № 208).

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы, основных направлений работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Рассмотрели:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Ш.М. Хаутиев, Н.Л. Удина, С.Л. Шаповалова.

2. Избрание председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Кандидатуры председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии были поставлены на голосование. Решение принято единогласно.

Решили: избрать председателем Экспертной комиссии **Ш.М. Хаутиева**, ответственным секретарем Экспертной комиссии – **Н.Л. Удину**.

3. Определения порядка работы, основных направлений работы и принятия решений экспертной комиссии.

Решили: определить следующий порядок работы и принятия решений, основные направления работы экспертной комиссией:

1. В своей работе экспертная комиссия руководствуется статьями 30, 31 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, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. Члены Экспертной комиссии самостоятельно знакомятся с материалами по объекту экспертизы, обсуждают материалы экспертизы и совместно принимают решение. Принятое

решение Экспертной комиссии объявляет председатель Экспертной комиссии. Ответственный секретарь экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Протоколов экспертной комиссии. Председатель экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Акта. Работу экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнить свои обязанности или отказ от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

3. Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов.

4. Экспертная комиссия ведёт следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих и итогового заседаний.

Протоколы подписываются всеми членами экспертной комиссии.

Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

4. Определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы.

Рассмотрели:

Научно-проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17», шифр: 9-2024 ПЗО 4, выполненную в 2024 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.), которая представлена для проведения экспертизы в электронном виде в следующем составе:

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Марка	Арх. № комплекта
Том 1	Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17 Раздел I. Предварительные работы Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны	9-2024 ПЗО 4.1	
Том 2	Раздел III Проект зон охраны (итоговая часть). Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны	9-2024 ПЗО 4.2	

Содержание Проекта

Состав научно-проектной документации

Авторский коллектив

Содержание

Введение

Раздел I. Предварительные работы

1. Исходно-разрешительная документация

1.1. Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия

1.2. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий

1.1. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий

1.3. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории

1.3. Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры

1.4. Анализ данных государственного кадастра недвижимости

1.5. Сведения из Единого государственного кадастра недвижимости:

1.6. Археологические исследования

1.7. Исследования местных традиций и особенностей территории

2. Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения»

3. Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17

4. Расположение объектов культурного наследия

5. Ситуационная схема

6. Схема расположения объектов культурного наследия. М1:2000

7. Анализ кадастрового квартала. М1:2000

8. Приказ об утверждении границ территории и правового режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения.

Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны

Историко-градостроительные исследования

1. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях

1.3. Историко-градостроительная справка

1.3. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории

2. Ландшафтно-визуальный анализ

2.1. Сведения о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности, особенностях его формирования

2.2. Сведения об исторической транспортной инфраструктуре

2.3. Сведения о ценных элементах природного ландшафта

2.4. Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта

Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах

2.5. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах

2.6. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия

2.7. Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах

3. Заключение

4. Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

4. Графическая часть. Содержание

Ведомость чертежей основного комплекта ПЗО.1

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть). Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

Содержание

Введение

1. Описание границ проектируемой зоны охраны и границ территорий «Дом жилой Соболева»

1.1 Текстовое описание местоположения границ территории ОКН «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17

1.1.1 Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ) ОКН «Дом жилой

Соболева»

1.2 Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17

1.2.2 Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1

1.2.3 Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН:

1.3 Проекты режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

1.3.2 Текстовое описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранных зон (ОЗ) ОКН «Дом жилой Соболева»

1.4 Проект режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН «Дом жилой Соболева»

1.4.1 Текстовое описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-1

1.4.2 Текстовое описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-2

Заключение

Решили:

- каждый эксперт экспертной комиссии изучает представленные заказчиком на государственную историко-культурную экспертизу проектную документацию и выполняет её анализ в части соответствия действующему законодательству;

- дополнительные материалы не требуются.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили: утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

Дата	Наименование мероприятия, повестка дня	Ответственные исполнитель
11 ноября 2024 г.	Организационное заседание экспертной комиссии.	Ш.М. Хаутиев, Н.Л. Удина, С.Л. Шаповалова
27 февраля 2025 г.	Итоговое заседание экспертной комиссии. Оформление и подписание Акта экспертизы.	Ш.М. Хаутиев, Н.Л. Удина, С.Л. Шаповалова

Настоящий протокол оформлен в электронном виде, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Л. Удина

Член экспертной комиссии

С.Л. Шаповалова

ПРОТОКОЛ № 2
рабочего заседания экспертной комиссии по вопросу проведения
государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации
«Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева»,
расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17

г. Москва, г. Омск, г. Кострома

27 февраля 2025 г.

Дистанционно совещались эксперты, аттестованные Министерством культуры РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Хаутиев Шарпудин Маулиевич – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 № 3493).

Удина Наталья Леонидовна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 № 1690).

Шаповалова Светлана Леонидовна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2024 №208).

Повестка дня:

1. Согласование заключительных выводов экспертной комиссии.
2. Принятие решения о подписании Акта государственной историко-культурной экспертизы и передаче Акта экспертизы Заказчику.

По первому вопросу:

Рассмотрели: выводы каждого эксперта относительно проектной документации, предоставленной Заказчиком.

Решили:

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17, в составе: **охранная зона (ОЗ); зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) в составе: ЗРЗ 1, ЗРЗ 2;** режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон охраны объекта культурного наследия, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17», шифр: 9-2024 ПЗО 4, выполненной в 2024 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.) **соответствуют (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

Разногласия между членами Экспертной комиссии по заключительным выводам экспертизы отсутствуют. Решение принято единогласно.

По второму вопросу:

1. Ответственному секретарю Экспертной комиссии Н. Л. Удиной направить на подпись оформленный текст заключения (Акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов. Решение принято единогласно.

2. Хаутиеву Ш.М., Удиной Н.Л., Шаповаловой С.Л. произвести подписание подготовленного заключения (Акта) усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530. Решение принято единогласно.

3. Передать заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), с квалифицированными электронными подписями экспертов. Решение принято единогласно.

Настоящий протокол оформлен в электронном виде, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Л. Удина

Член экспертной комиссии

С.Л. Шаповалова