

АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

научно-проектной документации

**«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Здание 1-го общественного собрания»,
расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2»**

1. Дата начала проведения экспертизы: 19.11.2024 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 22.12.2024 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск, г. Улан-Удэ
4. Заказчик экспертизы: ООО «Торговый центр»
5. Основание проведения государственной историко-культурной экспертизы:
 - Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.
 - Федеральный закон от 22 октября 2014 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
 - Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 (далее также - «Положение о государственной историко-культурной экспертизе» № 530).
 - Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2015 г. № 972).
 - Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы между ООО «Торговый центр» и экспертами: Гусевой Т.В., Прокудиным А.Н., Урбановым А.А.¹

6. Сведения об экспертах:

Гусева Татьяна Викторовна – образование высшее; специальность «архитектура»; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 31 год; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №1435 от 22.05.2023 г. по следующим объектам экспертизы:

выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

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

¹ Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530. В соответствии с пунктом 9 указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного 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.

Прокудин Александр Николаевич - образование высшее; специальность – «архитектура»; кандидат исторических наук; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 27 лет; доцент кафедры рисунка, основ проектирования и историко-архитектурного наследия ИрНИТУ (Иркутский национальный исследовательский технический университет), государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 29.09.2023 г. № 2785 по следующим объектам экспертизы:

выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;
проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

проекты зон охраны объекта культурного наследия.

Урбанов Алексей Андреевич – образование – высшее; специальность инженер; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 17 лет; место работы: Автономное учреждение Республики Бурятия «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры», ведущий инженер-строитель; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2690 от 18.09.2023 г. по следующим объектам экспертизы:

выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

проекты зон охраны объекта культурного наследия;

7. Отношения к заказчику:

эксперты Гусева Т.В., Прокудин А.Н., Урбанов А.А.: не имеют родственных связей с заказчиком; не состоят в трудовых отношениях с заказчиком; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеют ценными бумагами,

акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика; не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

8. Информация об ответственности за достоверность сведений:

в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты Гусева Т.В., Прокудин А.Н., Урбанов А.А.: несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем Акте государственной историко-культурной экспертизы².

9. Объект экспертизы:

научно-проектная документация - «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2» (Шифр 53-2023; разработчик - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2023 г.) (далее также – НПД, Документация).

10. Цель экспертизы:

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

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2),

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2) (далее также - ОКН), представленных в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2»³.

11. Перечень документов, представленных заявителем:

11.1. НПД. Том 1. «Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия» (шифр 53-2023 ПЗО.1)⁴.

² Эксперты - председатель комиссии - Прокудин Александр Николаевич, ответственный секретарь комиссии – Гусева Татьяна Викторовна и член комиссии – Урбанов Алексей Андреевич признают свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 и отвечают за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы. Экспертами при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

³ Цель определена ст.28 Федерального закона № 73-ФЗ и конкретизирована в задачах экспертизы: оценка состава, содержания и полноты историко-культурных исследований; оценка состава и содержания материалов по обоснованию Проекта зон охраны ОКН (обоснованности определяемых в проекте границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов); оценка соответствия устанавливаемых проектом режимов использования земель и градостроительных регламентов требованиям охраны и сохранения ОКН.

⁴ Содержание Тома 1:

Введение.

1. Предварительные работы

1.1. Исходно-разрешительная документация

11.2. НПД. Том 2. «Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны» (шифр 53-2023 ПЗО.2)⁵.

- 1.1.1. Сведения об объекте культурного наследия, внесенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) городов Российской Федерации
- 1.1.2. Расположение объекта культурного наследия.
Ситуационная схема
Схема расположения объектов культурного наследия. М 1:2000
- 1.1.3. Сведения о собственниках объекта культурного наследия, земельных участках
Кадастровый квартал 75:32:030822. М 1:1000
- 1.2. Отчет о проведенных исследованиях
2. Историко-архитектурные исследования
 - 2.1. Исторические данные по объекту культурного наследия
 - 2.2. Архитектурная характеристика квартала
 - 2.3. Анализ исторических проектных планов
 - 2.4. Исторические границы участков
 - 2.5. Историко-культурный опорный план
Историко-культурный опорный план. М 1:1000
 - 2.6. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны
Карта схема анализа материалов ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия.
3. Ландшафтно-визуальный анализ
 - 3.1. Современное состояние квартала
 - 3.2. Градостроительная характеристика квартала и окружающей застройки
 - 3.3. Сведения о композиционной связи природного ландшафта с объектом культурного наследия, расположенного в границах проектируемых зон, а также о сочетании в нем определенных типов рельефа местности, водных объектов, почв, растительности.
Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия объекта культурного наследия. М 1:1000
Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия объекта культурного наследия. М 1:1000
 - 3.4. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок
 - 3.5. Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи объекта культурного наследия
 - 3.6. Определение границ территории объекта культурного наследия
 - 3.7. Определение охранных зон объекта культурного наследия
 - 3.8. Определение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности
Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2 М 1:1000

Выводы

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

Приложение 1. Материалы фотофиксации

Приложение 2. Решение Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов № 47 от 04.03.93 г.

Приложение 3. Предмет охраны объекта культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2

⁵ Содержание Тома 2

Введение

Общая часть

1. Территория объекта культурного наследия
 - 1.1. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г.Чита, ул. Выставочная, 2
Схема границ территории ОКН «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, у. Выставочная, 2 М 1:1000
 - 1.2. Проект требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия
 - 1.3. Зоны охраны объектов культурного наследия
 - 1.4. Режим использования земель и требований к градостроительным регламентам в зонах охраны
2. Проект зон охраны объекта культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2 М 1:1000

13. Сведения о проведенных исследованиях в рамках экспертизы (примененные методы, объем и характер выполненных работ, результаты):

- экспертной комиссией при проведении экспертизы изучены материалы НПД в целях определения ее соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы⁶;
- проведены консультации с разработчиком НПД;
- обсуждены результаты проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;
- оформлены результаты исследований, проведенных в рамках государственной историко-культурной экспертизы, в виде Акта.

14. Перечень нормативно-правовых документов, технической, справочной литературы и иных источников, использованных при проведении экспертизы:

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

14.2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

14.3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

14.4. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2015 г. № 972).

14.5. ГОСТ 59124-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования (утвержден и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2020 г. № 936-ст).

14.6. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов

2.1. Охранная зона (ОЗ) объекта культурного наследия

Схема границ территории объекта культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, у. Выставочная, 2 М 1:1000

Схема границ охранной зоны объекта культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, у. Выставочная, 2 М 1:1000

2.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия

Схема границ ЗРЗ 1 объекта культурного «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, у. Выставочная, 2 М 1:1000

Схема границ ЗРЗ 2 объекта культурного «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, у. Выставочная, 2 М 1:1000

Схема границ зон охраны объекта культурного «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, у. Выставочная, 2 М 1:1000

2.3. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия

2.4. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

⁶ Исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы.

и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест», Объединение «Росреставрация» МК РСФСР, Москва, 1990 г.

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

14.8. Материалы публичной кадастровой карты г. Читы.

14.9. «Государственный список недвижимых памятников истории и культуры местного значения» (Приложение № 1 к Решению Малого совета Читинского областного совета народных депутатов от 4 марта 1993 г. № 47).

14.10. «Вся Чита и Забайкалье. Торгово-промышленный справочник-путеводитель». Репринтное воспроизведение издания 1923 г. «ФотоМир», 1993 г.

15. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований.

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2» разработана ООО ТАПМ «Читаархпроект» (далее также – авторы, разработчики) в соответствии с договором № 53 от 17.07.2023 г. (заказчик по договору – ООО «ТЦ») с основной целью обеспечения сохранности объекта культурного наследия, конкретизированной авторами НПД - «определение границ зон охраны объекта культурного наследия (зон с особыми условиями использования территории), режима использования земель и земельных участков, установление ограничений хозяйственной деятельности и строительства, определение требований к реконструкции существующих зданий и сооружений, регламентов в отношении нового строительства на смежных земельных участках»⁷.

15.1. Общие сведения об объекте культурного наследия:

15.1.1. сведения о наименовании объекта:

- «Здание 1-го общественного собрания» (по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее также - ЕГРОКН);

⁷ Проект зон охраны объекта культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2, разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Авторами приведены нормативно-методические документы, материалы и документы, которые проанализированы и учтены при разработке НПД:

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

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

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

- 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.

аналогичное наименование ОКН приведено в «Государственном списке недвижимых памятников истории и культуры местного значения» - п.14.9);

15.1.2.1. сведения о времени возникновения или дате создания объекта:

- 1910-1912 гг. (по данным ЕГРОКН, а также «Государственного списка...» - п.14.9.);

15.1.2.2. сведения о местонахождении объекта:

- Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2 (по данным ЕГРОКН);

- г. Чита, ул. Ангарская - П.Осипенко, 21 (по данным «Государственного списка недвижимых памятников истории и культуры...», п.14.9.);

- ОКН расположен в центральной исторической части города на территории квартала, ограниченного улицами: Ангарская, Полины Осипенко (бывш. ул. Иркутская), Ленина (бывш. ул. Большая), Выставочная;

(по данным кадастрового учета номер кадастрового квартала, на котором расположен ОКН - 75:32:030822; кадастровый номер земельного участка ОКН - 75:32:030822:1);

- ОКН занимает рядовое положение в застройке квартала и ул. Ангарской, по исторической красной линии которой поставлен северо-восточным фасадом и со значительным отступом от ул. Выставочной, на которую обращен северо-западным фасадом;

15.1.4. сведения о категории историко-культурного значения объекта:

- объект культурного наследия регионального значения (поставлен на государственную охрану на основании Решения Малого совета Читинского областного совета народных депутатов от 4 марта 1993 г. № 47; регистрационный № 3 в «Государственном списке недвижимых памятников истории и культуры...» - п.14.9.);

- в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации ОКН зарегистрирован под номером 7510410510005 как объект культурного наследия регионального значения;

15.1.5. сведения о виде объекта:

- памятник (здание);

- общая видовая принадлежность – памятник градостроительства и архитектуры;

- представляет собой одноэтажное, кирпичное, прямоугольное в плане здание, вытянутое в глубину квартала;

- вход устроен со стороны протяженного северо-западного фасада;

- оштукатуренные стены северо-восточного и северо-западного фасадов завершены профилированным ступенчатым карнизом (с рядом сухариков по нижнему краю) и раскрепованы лопатками (по осям межоконных проемов на северо-западном фасаде и по трехосным – на северо-восточном), которые в уровне кровли продолжены парапетными столбиками; характерной особенностью памятника является конфигурация верха высоких оконных проемов в виде стрельчатых арок;

15.1.6. сведения о предмете охраны объекта:

- предмет охраны ОКН разработан и утвержден;

в общем виде: местоположение, габариты, силуэт, объемно-планировочное построение, композиция и элементы декоративного оформления фасадов⁸;

15.1.7. сведения о границах территории объекта:

⁸ Подробно предмет охраны ОКН представлен в Приложении № 3 НПД, разработан ГУК «Центр по сохранению историко-культурного наследия» Забайкальского края в составе Научно-исследовательской документации: Историко-архитектурный, историко-градостроительный анализ, определение предметов охраны и вида объекта культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2».

- границы территории ОКН разработаны ГУК «Центр по сохранению историко-культурного наследия», на момент выполнения НПД документ находится в процессе утверждения⁹.

15.2. Факты, выявленные при изучении документации.

15.2.1. В разделе «Предварительные работы» представлены основные общие сведения об ОКН (в т.ч. реестровые), о его расположении, о собственниках и о земельных участках (с графическим сопровождением соответствующих схем, в т.ч. анализа кадастрового квартала 75:32:030822)¹⁰.

Раздел завершен кратким отчетом о проведенных исследованиях: «В ходе проектирования были проведены следующие исследования: изучены архивно-библиографические источники; выполнены натурные обследования ОКН и прилегающих территорий; проведена фотофиксация ОКН, территории ОКН, прилегающих территорий; определены основные точки зрительного восприятия ОКН; выполнен анализ восприятия и фотофиксация ОКН в целом и отдельных элементов с основных точек, с ближних и средних расстояний; произведены исследование и фиксация на геоподоснове М 1:2000 планировочной, пространственной и ландшафтной структуры территорий, сопряженных с ОКН; оценка визуального восприятия и композиционных связей ОКН».

15.2.2. Материалы по обоснованию. Историко-культурные исследования. Исторические сведения об ОКН, о его строительстве и использовании приведены в подразделе «Исторические данные по объекту культурного наследия» (п. 11.1).

«В 1860 году в Чите был открыт городской клуб в 2-х этажном деревянном здании на углу улиц Амурская и Николаевская. В нем было несколько залов. В 1875 году, с разрешения Военного губернатора, была открыта общественная библиотека, принадлежащая городу. Ежегодно избирался Совет старейших, который руководил работой клуба. Впоследствии этот клуб стал называться 1-м Общественным собранием...

В 1899 году Совет старейшин обратился в Читинскую городскую думу о выдаче общественному собранию крепостного акта на недвижимое имущество. В ходатайстве в думу было отмечено, что Читинское общественное собрание владеет в г. Чите, на углу улиц Николаевская и Амурская, недвижимым имуществом, заключающимся в участке земли, с возведенными на нем деревянными постройками.

Городской голова Хлыновский доложил, что занимаемое ныне общественным собранием здание, принадлежит Читинскому городскому обществу, на что и имеется Данная, выданная из Забайкальского областного правления 30.10.1875 года за № 9.

⁹ В НПД представлено «Описание границ: от т.1 до т.2 – северо-восточная, по линии наружной стены северо-восточного фасада; от т.2 до т.3 – юго-восточная, на расстоянии 5,0 м от юго-восточного фасада; от т.3 до т.4 - юго-западная, по линии юго-западной стены; от т.4 до т.1 – северо-западная, на расстоянии 32,5 м. от северо-западного фасада, по исторической красной линии застройки ул. Выставочная»; (также в Документации приведены: Схема границ территории памятника «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2», «Каталог координат поворотных точек границ территории ОКН в МСК-75» – п.11.2).

¹⁰ «Кадастровый участок ОКН граничит:

- с юго-востока - с земельным участком по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины-Осипенко, 21. Кадастровый номер: 75:32:030822:27. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Для обслуживания и использования административного здания. Уточненная площадь: 3 347, 0 кв. м.

- с юго-запада - с земельным участком по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 86. Кадастровый номер: 75:32:030822:4. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Для обслуживания и использования объекта недвижимости торгового назначения. Уточненная площадь: 2 198, 0 кв. м.

- с юго-юго-востока - с земельным участком по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 84. Уточненная площадь: 3 535, 0 кв.м. Разрешенное использование – Для размещения административного здания Управления Федеральной службы безопасности Российской Федерации по Забайкальскому краю».

Дума постановила уступить Читинскому общественному собранию принадлежащее городу здание и землю мерою по ул. Амурской от угла Николаевской к реке Кайдаловке 212/10 саж., и Николаевской 31 3/10 саж., а всего 653,5 кв. саж. и поручить Городской управе выдать названному собранию на это надлежащее свидетельство.

В 1913 году было построено временное здание для общественного собрания по ул. Ангарская, между ул. Иркутская и ул. Выставочная. Здание было каменное, одноэтажное, в нем помещались танцевальный зал, фойе, вестибюль. В 1917 году, по документам переписи населения, в здании общественного собрания работал ресторан и столовая.

Сзади каменного здания Общественного собрания было пристроено деревянное здание, предназначенное для собственного пользования клуба. Каменное здание с деревянным объемом было соединено дверью. Деревянное здание имело Г-образный план. 19 ноября 1913 года Совет старейших просит городскую управу разрешить открыть здание для общественного пользования. 21 ноября 1913 года здание было открыто.

Здание собрания было построено с нарушением строительного устава, во-первых, без проекта, проект здания представлен только в 1914 году, во-вторых, деревянное строение размещать рядом с каменным допускалось только при условии независимости одного от другого, чтобы между каменной и деревянной постройкой не было никакого сообщения. По проекту и в натуре сообщение между зданиями существовало. Кроме того, длина деревянного здания превышало норму. Проект зданий городская Управа утвердила в 1914 году, но предложила увеличить количество выходов в деревянном здании.

В конце 1915 года Совет старейшин просит строительное отделение Забайкальского областного правления утвердить проект нового каменного здания в 59 квартале по ул. Выставочная и Большая. Архитектор Никифоров, рассматривавший проект, отправил его на доработку. В проекте было много железобетонных перекрытий, а не было размеров и толщины перекрытий. Принимая во внимание, что железобетонное перекрытие требует весьма внимательного отношения, необходимо было иметь подробные чертежи и расчеты. Зрительный зал при значительных пролетах имел деревянные стропила, расчет которых также был необходим.

Совет Старейшин общественного собрания в апреле 1915 года сообщает, что приступает к постройке здания 1-го Читинского общественного собрания. Просит разрешить занять строительными материалами ¼ площади Большой и Выставочной. 21 июля 1916 год Совет Старейшин сообщает об освобождении от строительных материалов площади городской земли.

Здание Общественного собрания было муниципализировано Декретом СНК от 23.10.1923 года».

15.2.3. Историко-культурные исследования. Архитектурная характеристика застройки квартала.

В подразделе дана общая характеристика квартальной застройки: «Сложившаяся на исследуемой территории к моменту настоящего проектирования застройка складывается из сочетания зданий, относящихся к различным историческим периодам, обладающих различными визуальными, архитектурными, типологическими и объемно-планировочными характеристиками». Также приведено краткое описание объектов культурного наследия¹¹, и современной застройки на территории квартала¹².

¹¹ Объект культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания», г. Чита, ул. Выставочная, 2 – «Высокий прямоугольный в плане объем с торцовым фасадом фиксирует историческую красную линию застройки ул. Ангарская. Асимметричность главного фасада, сформированная композицией оконных проемов с различной шириной простенков, подчеркнута парапетными завершениями, с фронтоном по оси на правом фланге и парапетными столбиками на левом фланге».

Объект культурного наследия «Дом купцов Шумовых», г. Чита, ул. Ленина, 84 – «Крупное кирпичное 3-х этажное здание с цокольным этажом. Г-образный план постройки составлен основным объемом, расположенным вдоль ул. Ленина и дворовым северным крылом, вписанным в северную часть основного объема».

15.2.4. Историко-культурные исследования. Анализ материалов городской планографии (исторических проектных планов).

В подразделе приведены фрагменты исторических планов города и прокомментированы в отношении к исследуемой территории, начиная с 1862 г.

Так, «Согласно плану 1862 г. южная часть исследуемой территории относится к освоенным, северная к территориям, предназначенным к застройке. Южной стороной квартал ориентирован на центральную улицу города, западной на реку Кайдаловка. Поэтому размеры его меньше обычных читинских кварталов. С западной стороны отмечена территория Детского приюта. В соседнем квартале с юго-западной стороны территория Городского сада»¹³.

Подраздел завершён следующей информацией: «В состав Генерального план г. Читы 2011 г. включен чертеж «Схема границ территории объектов культурного наследия и зон регулируемой застройки (центральная часть)». В данной работе определены границы территорий памятников как временные, действующие до разработки соответствующей научно-исследовательской и проектной документации, а также временные границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Для исследуемого квартала назначена граница территории ОКН».

Анализ исторических границ участков¹⁴ дал основание для вывода о том, что внутриквартальные границы не сохранились.

«Схемы и планы различных периодов фиксируют изменение исторических границ. В настоящее время историческими первоначальными границами «Здание 1-го

¹² «Современная застройка представлена зданиями разной типологии, этажности и периодов строительства. Во 2-й половине XX века были построены 4-х этажное административное здание на пересечении улиц Полины Осипенко и Ангарская, 3-х этажное торговое здание на пересечении ул. Ленина и Выставочная и пристройка к ОКН. В конце XX века выполнена 2-х этажная пристройка к объекту культурного наследия «Первое общественное собрание» по ул. Выставочная, 2 на внутриквартальной территории».

¹³ «На Планах 1885г. нанесены наименования трех ограничивающих квартал улиц – Большая, Ангарская, Иркутская. Все кварталы, прилегающие к исследуемой территории, отмечены как освоенные. Исследуемая территория показана под № 59. Северная часть территории Городского сада отведена под застройку с территорией Женской прогимназии.

Согласно Плану 1906г. исследуемый квартал имеет № 59. В соседних кварталах с западной стороны располагается территория благоустройства Кайдаловки.

По плану 1911г. прилегающие улицы сохранили исторические названия. Исследуемая территория показана как сформированный освоенный квартал под № 66. Появилось наименование четвертой, ограничивающей квартал улицы, Выставочная. По плану Лобанова В.Г. квартал разделен на 5 участков. На пересечении улиц Большая-Иркутская, Выставочная-Ангарская отмечены капитальные здания. Главные строения усадеб располагались вдоль линий застройки. Крупными зданиями являлись главный дом в усадьбе Шумовых на пересечении ул. Большая и ул. Иркутская (ул. Ленина, 84) и здание первого Общественного собрания, ориентированное главным фасадом на ул. Ангарская. Остальные здания представляли одноэтажные деревянные жилые дома (утрачены), которые главными фасадами образовывали линию застройки улиц Большой и Ангарской, а подсобные и хозяйственные постройки размещались в глубине усадеб. Нетипичным для квартала является размещение общественного здания в среде жилой застройки.

Планом 1923г. исследуемая территория располагается в квартале под № 164. На территории отмечено два капитальных здания – по ул. Ленина, 84 и Выставочная, 2. Переименованы ул. Большая в ул. Кубяковская. С западной стороны располагается Сад профсоюзов. Южнее – Городской сад.

Опорный план 1956г. фиксирует переименование ул. Ленина в ул. Молотова. Ввиду размещения в квартале здания КГБ, исследуемая территория не содержит информации о строениях.

Проектным планом 1958г. границы территории квартала остаются прежними. Сохраняется здание ОКН, остальная территория используется под многоэтажное строительство. Улицы Выставочная и Ангарская рассматриваются как бульвары».

¹⁴ По материалам краеведа В.Г. Лобанова, выполненным на основании исследований документов Государственного архива Читинской области по состоянию на 1922 г. на картографической основе 1958 г., характеризующим ситуацию между досоветским и советским периодом.

общественного собрания» можно считать только линии застройки квартала по улицам Выставочная – Ангарская.

Для рассматриваемого квартала были характерны следующие градостроительные параметры: нетрадиционные размеры квартала; фиксирование линий застройки объемами зданий и ограждением территорий в границах улиц Ленина и Выставочная; традиционный подход к застройке кварталов с фиксированием углов объемами зданий».

Современная застройка представлена зданиями разной типологии, этажности и периодов строительства. Во 2-й половине XX века были построены 4-х этажное административное здание на пересечении улиц Полины Осипенко и Ангарская, 3-х этажное торговое здание на пересечении ул. Ленина и Выставочная и пристройка к северо-восточному фасаду ОКН. В конце XX века выполнена 2-х этажная пристройка к объекту культурного наследия «Первое общественное собрание» по ул. Выставочная, 2 на внутриквартальной территории» (п.11.1).

15.2.5. На основании проведенных исследований (натурных, исторических, историко-архитектурных) составлен историко-культурный опорный план с классификацией всей застройки квартала: по периодам строительства и стилевым особенностям с условным обозначением соответствующих «слоев» (историческая застройка нач. XX в. (ул. Ленина, 84; Выставочная, 2); застройка 1990-2000 гг. (ул. П. Осипенко, 21; Ленина, 86), современная застройка нач. XXI в. (часть здания Выставочная, 2), с отображением установленных границ территорий объектов культурного наследия, а также исторических границ усадебной застройки. В графическом виде материалы представлены на чертеже «Историко-культурный опорный план».

15.2.6. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны.

Проанализирована документация, содержащая сведения об ограничении градостроительной деятельности на территории квартала, как ранее выполненная, так и актуальная. Авторами НПД установлено, что материалы по обоснованию зон охраны объектов культурного наследия в исследуемом квартале ранее не разрабатывались. Приведены сведения из документа Генеральный план городского округа «Город Чита»¹⁵ - «в соответствии с Генеральным планом города Читы рассматриваемый квартал относится к О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), Р-2 (Зона озелененных территорий)» и итоговое заключение – «анализ действующей градостроительной документации, регулирующей градостроительную деятельность на территории исследуемого квартала, показал, что она выполнена без учета охраны объектов культурного наследия».

15.2.7. Ландшафтно-визуальный анализ.

В подразделе последовательно проанализированы и представлены сведения: о современном состоянии квартальной застройки¹⁶, об окружающей застройке¹⁷, о рельефе

¹⁵ Действующий генеральный план разработан ОАО "Гипрогор" в 2009 г. и утвержден решением Думы городского округа "Город Чита" от 22.12.2011 N 282.

¹⁶ «В процессе освоения городских территорий в рассматриваемом квартале произошли и закрепились изменения первоначального характера застройки, соответствующие как функциональному назначению зданий, так и изменениям направления градостроительной и архитектурной политики.

Историческая застройка и планировка (в части размещения зданий, их объемно-планировочного решения) на части территории квартала сохранена. На период разработки настоящего проекта на территории квартала имеется 2 объекта культурного наследия, внесенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия.

В настоящее время для рассматриваемого квартала характерно: исторически сложившиеся красные линии, как элемент квартальной планировочной структуры исторического города, поддерживаются исторической застройкой и новыми строениями; исторические линии застройки совпадают с красными линиями улиц; включение в визуальное восприятие ОКН застройки более поздних периодов, либо перестроенных зданий

местности и природном ландшафте, растительности¹⁸, о визуальном восприятии ОКН. Текстовая часть подраздела сопровождается графическими материалами («Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия ОКН», «Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия ОКН»)¹⁹.

В характеристике особенностей восприятия ОКН авторами отмечено следующее:

«С точки зрения визуального восприятия по объемно-пространственным и декоративным характеристикам в рассматриваемом квартале представляет интерес «Здание 1-го общественного собрания» по ул. Выставочная, 2. На восприятие ОКН помимо расположения влияют визуальные характеристики здания, масштаб, наличие объемно-планировочных и архитектурных акцентов, характер силуэта и его выразительность. Эти элементы, как правило, являются наиболее ценными в плане визуального восприятия здания и составляют особенность объекта. При этом хорошо видны не только детали сооружения, материал и фактура стен, но и само сооружение.

Несмотря на расположение на пересечении улиц, ОКН имеет ограниченный радиус обзора ввиду своих габаритов. Он включает участок, при перемещении в границах которого, наблюдаемый ОКН практически остается неизменным. Для рассматриваемого в рамках данного проекта ОКН зоной наилучшего восприятия является сторона улицы Выставочная и частично ул. Ангарская. Эти участки позволяют наблюдать главные фасады здания, как наиболее насыщенные декоративными элементами».

Также прокомментированы секторы, направления видовых раскрытий, визуальные связи ОКН: «Наилучшее визуальное восприятие объекта осуществляется с противоположной стороны ул. Ангарская от ул. Выставочная, до ул. Полины Осипенко. Здание не имеет визуальных связей с другими объектами культурного наследия».

15.2.8. Предложения по определению зон охраны ОКН.

На основании проведенных исследований авторами предложено установить охранную зону ОКН (с целью сохранения объекта культурного наследия и обеспечения возможности восприятия его главных фасадов, условий регенерации историко-архитектурной среды)²⁰.

... позволяет говорить о сохранении локальных фрагментов исторической застройки городского центра; постепенное изменение соотношения масштаба застройки и градостроительного каркаса в связи с повышением высотности более поздней застройки...

Доминантой в зоне восприятия квартала со стороны ограничивающих квартал улиц является здание «Здание 1-го общественного собрания». ОКН имеет выраженный силуэт с близких точек восприятия. На дальних точках силуэтоформирующее значение имеет окружающая застройка».

¹⁷ «С учетом значительной степени преобразования окружающей застройки изучаемого квартала, преобладания 2-5ти этажных жилых и административных зданий, сохранившаяся историческая застройка визуально подавляется более поздней застройкой».

¹⁸ «Ландшафт рассматриваемого квартала сформирован сетью дорог, пешеходных связей и застройкой исторического, советского периода. Застройка, окружающая ОКН, сформирована зданиями от двух до пяти этажей. Ярких акцентов природного ландшафта на территории не выявлено. Общий рельеф местности повышается в сторону ул. Выставочная и Полины Осипенко. В рассматриваемом квартале растительность представлена отдельно стоящими деревьями, посадками в клумбах цветов».

¹⁹ На схемах отображены: объекты культурного наследия, точки восприятия и точки благоприятного восприятия (номера указанных точек соответствуют номерам фотографических изображений, представленных в приложении «Материалы фотофиксации»), бассейны видимости и зоны благоприятного восприятия ОКН.

²⁰ «Размер охранной зоны продиктован условиями восприятия наиболее ценных элементов ОКН, составляющих предмет охраны. В данном случае - это приоритет элементов главных фасадов, восприятие которых ограничивается границами проезжей части улиц, то есть расстоянием, позволяющим воспринимать объект охраны достаточно детально (с ближних точек восприятия)».

О необходимости установления зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности авторами приведена аргументация, касающаяся оценки сложившейся застройки и ближайшего окружения. «На смежной с ОКН территории по ул. Полина-Осипенко, 21 расположено административное здание, построенное в 1998 году. Малоэтажное отдельно стоящее кирпичное здание. Поэтому для нивелирования таких действий, создания более цельного восприятия и осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории предлагается установить зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)».

Этот вид зон охраны предложено установить с двумя подзонами: ЗРЗ-1 (на внутриквартальном участке к юго-западу от ОКН)²¹ и ЗРЗ-2 (в двух контурных участках – к юго-западу от ОКН (на участке, выходящем на лицевую сторону квартала по ул. Выставочная) и к юго-востоку (на участке, выходящем на лицевые стороны квартала по ул. Ангарская и ул. Полины Осипенко)²².

В заключении раздела авторами НПД обобщены и указаны основные факторы для определения состава зон охраны и установления их границ: «сохранение исторических линий застройки улиц позволяет учитывать их при возможном новом строительстве; благоприятные точки визуального восприятия ОКН располагаются на противоположной стороне улицы Ангарская имеют различные радиусы обзора и должны быть сохранены.

Режимы использования зон охраны ОКН назначить в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». В целях сохранения ОКН «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Выставочная, 2, проектом предлагается установить зоны охраны: ОЗ – охранная зона; ЗРЗ – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. В рамках данного проекта были рассмотрены все существующие здания на территории квартала».

15.3. Проект зон охраны ОКН. Характеристика утверждаемой части НПД

В утверждаемой части НПД приведены данные о проектируемых зонах охраны объекта культурного «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Выставочная, 2: об охранной зоне – ОЗ, о зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ (с подзонами: ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2)²³.

²¹ «Предельно-допустимая высота застройки - 2 этажа. Под ЗРЗ-1 предлагается включить следующие земельные участки кадастрового учета: кадастровый номер 75:32:030822:1, по адресу г. Чита, ул. Выставочная, 2, уточненная площадь 3 385, 59 кв. м; кадастровый номер 75:32:030822:28, по адресу г. Чита, ул. Ленина, 84, уточненная площадь 3 533, 0 кв. м».

²² Предельно-допустимая высота застройки - 3 этажа. Под ЗРЗ-2 включить следующие земельные участки кадастрового учета: кадастровый номер 75:32:030822:27, по адресу г. Чита, ул. Полины-Осипенко, 21, уточненная площадь 3 347, 0 кв. м; кадастровый номер 75:32:030822:4, по адресу г. Чита, ул. Ленина, 86, уточненная площадь 2 198, 0 кв. м».

²³ В графическом виде представлены: «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия», «Схема границ территории объекта культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Выставочная, 2», «Схема границ охранной зоны объекта культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Выставочная, 2», «Схема границ ЗРЗ-1 объекта культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Выставочная, 2», «Схема границ ЗРЗ-2 объекта культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Выставочная, 2». Индексы характерных (поворотных) точек - в соответствии с их обозначением на «Схемах», в каталогах координат в системе координат МСК-75 (п.11.2).

15.3.1. Охранная зона ОКН.

«Охранную зону предлагается установить на территории, исторически принадлежавшей «Зданию 1-го общественного собрания», включая кадастровый участок ОКН 75:32:030822:1.

Размер охранной зоны продиктован условиями восприятия наиболее ценных элементов памятника, составляющих предмет охраны, а также требованиями сохранения исторически сложившейся среды на территории, непосредственно прилегающей к ОКН. В данном случае это приоритет восприятия элементов фасадов по ул. Выставочной и ул. Ангарской на фоне окружающих объект зеленых насаждений, частично перекрывающих позднюю застройку. Внутренние границы ОЗ устанавливаются по границам территории объекта культурного наследия».

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Выставочная, 2.

«1. Запрещается:

- 1) строительство объектов капитального строительства;
- 2) хозяйственная деятельность, ухудшающая физическое состояние и нарушающая визуальное восприятие объекта культурного наследия,
- 3) размещение рекламных конструкций, некапитальных строений и объектов (киосков, навесов, автостоянок для длительного хранения автомобилей),
- 4) прокладка наземных и надземных сетей инженерно-технического обеспечения;
- 5) использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия,
- 6) вырубка существующих зеленых насаждений без восстановления, кроме санитарных и реконструктивных рубок.

2. Разрешается:

- 1) хозяйственная деятельность, необходимая для обеспечения сохранности объекта культурного наследия,
- 2) выполнение работ по благоустройству, в том числе с установкой малых архитектурных форм, уличной инфраструктуры, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия,
- 3) установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки объекта культурного наследия; размещение адаптированных к исторической среде реклам и вывесок, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия,
- 4) мощение тротуаров и площадок (средне - и мелкогабаритными каменными материалами искусственного или естественного происхождения);
- 5) разреженная посадка и формирование деревьев на прилегающих территориях и в границах охранной зоны, озеленение цветниками и газонами с посадкой кустарников средней высоты не более 2 метров; формовка крон существующих зелёных насаждений с целью улучшения восприятия объекта культурного наследия».

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

ЗРЗ определена с целью регулирования использования земельных участков и задачами общего композиционного единства, сохранения значения памятников в облике и панораме исторического квартала.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-1)

«В целях обеспечения режима использования земель в границах ЗРЗ-1 устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам:

1. Запрещается:

- 1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные), оказывающих негативное влияние на объект культурного наследия;
- 2) хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;
- 3) размещение автостоянок для длительного хранения автомобилей;
- 4) проведение ремонтных и коммунально-хозяйственных мероприятий, влекущих возможность ухудшения эксплуатационных характеристик и пожарной безопасности объекта культурного наследия;
- 5) прокладка наземных и надземных сетей инженерно-технического обеспечения;
- 6) вырубка существующих зеленых насаждений без восстановления.
- 7) использование ярких, контрастных цветовых решений в облицовке стен зданий и кровельного покрытия

2. Разрешается:

- 1) строительство, ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:
 - ограничение по высоте – 8 м от средней существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли (парапета, ограждений, без учета технических надстроек);
 - использованием традиционных строительных материалов (открытая кирпичная кладка штукатурка, окраска, металлическая кровля) и адаптированных цветовых решений (охристые, коричневые, кирпичные оттенки – для стен; серые, коричневые оттенки – для крыш);
- 2) благоустройство территории без изменений отметок уровня земли; мощение тротуаров и площадок;
- 3) установка малых архитектурных форм, элементов инфраструктуры, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия,
- 4) размещение парковок;
- 5) санация территории».

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-2)

«В целях обеспечения режима использования земель в границах ЗРЗ-2 устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам.

1. Запрещается:

- 1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные), оказывающих негативное влияние на объект культурного наследия;
- 2) проведение ремонтных и коммунально-хозяйственных мероприятий, влекущих возможность ухудшения эксплуатационных характеристик и пожарной безопасности объекта культурного наследия;
- 3) хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;
- 4) прокладка наземных и надземных сетей инженерно-технического обеспечения;
- 5) возведение глухих (не просматриваемых) ограждений, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;
- 6) использование ярких, контрастных цветовых решений в облицовке стен зданий и кровельном покрытии.

2. Разрешается:

- 1) строительство, ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:
 - ограничение по высоте – 10 м от средней существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли (парапета, ограждений, без учета технических надстроек);
 - использованием традиционных строительных материалов (открытая кирпичная кладка штукатурка, окраска, металлическая кровля) и цветовых решений, нейтральных по

отношению к объекту культурного наследия (охристые, бежевые, коричневые оттенки – для стен; серые, коричневые оттенки – для крыши);

2) выполнение работ по благоустройству территории без изменений отметок уровня земли, мощение тротуаров и площадок, размещение уличной мебели, малых архитектурных форм;

3) размещение парковок;

4) санация территории».

16. Обоснование выводов экспертизы

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

НПД по составу и содержанию соответствует п.4, п.6 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (№ 972 от 13.09.2015г.) и содержит необходимые разделы (историко-культурных исследований, обоснований границ территорий проектируемых зон охраны, проект режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны).

Документация содержит необходимый комплект графических и текстовых материалов, обосновывающих и отражающих состав зон охраны объектов культурного наследия.

В обосновании проектных решений рассмотрены и аргументированы требования по охране и сохранению ОКН (с позиций обеспечения условий физической сохранности и выполнения мероприятий по его сохранению, оптимальных условий визуального восприятия, пространственного раскрытия), учтены особенности положения ОКН в застройке квартала, ул. Выставочной и ул. Ангарской, современной ситуации, градостроительного окружения.

Результаты проведенных исследований положены в основу предложений по установлению границ территорий зон охраны ОКН с максимальным учетом границ земельных участков, прошедших кадастровый учет на момент разработки НПД.

Предлагаемое проектом установление двух видов зон охраны ОКН – «охранной зоны» (ОЗ) и «зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (ЗРЗ с градацией на подзоны ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2) - правомерно.

17. Вывод экспертизы²⁴

«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2» (Шифр 53-2023; ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2023 г.) соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению в установленном порядке предложенные указанным проектом границы территорий зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2.

Экспертная комиссия в составе:

²⁴ Вывод экспертизы сформулирован в соответствии с пунктом 22 (подпунктом г) «Положения о государственной историко-культурной экспертизе» №530.

Председатель экспертной комиссии

Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Гусева Т.В.

Член экспертной комиссии

Урбанов А.А.

Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы – 22.12.2024 г.

Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) составлено в формате переносимого документа (PDF) с приложениями, являющимися его неотъемлемой частью, подписано усиленными квалифицированными электронными подписями.

К Акту государственной историко-культурной экспертизы прилагаются:

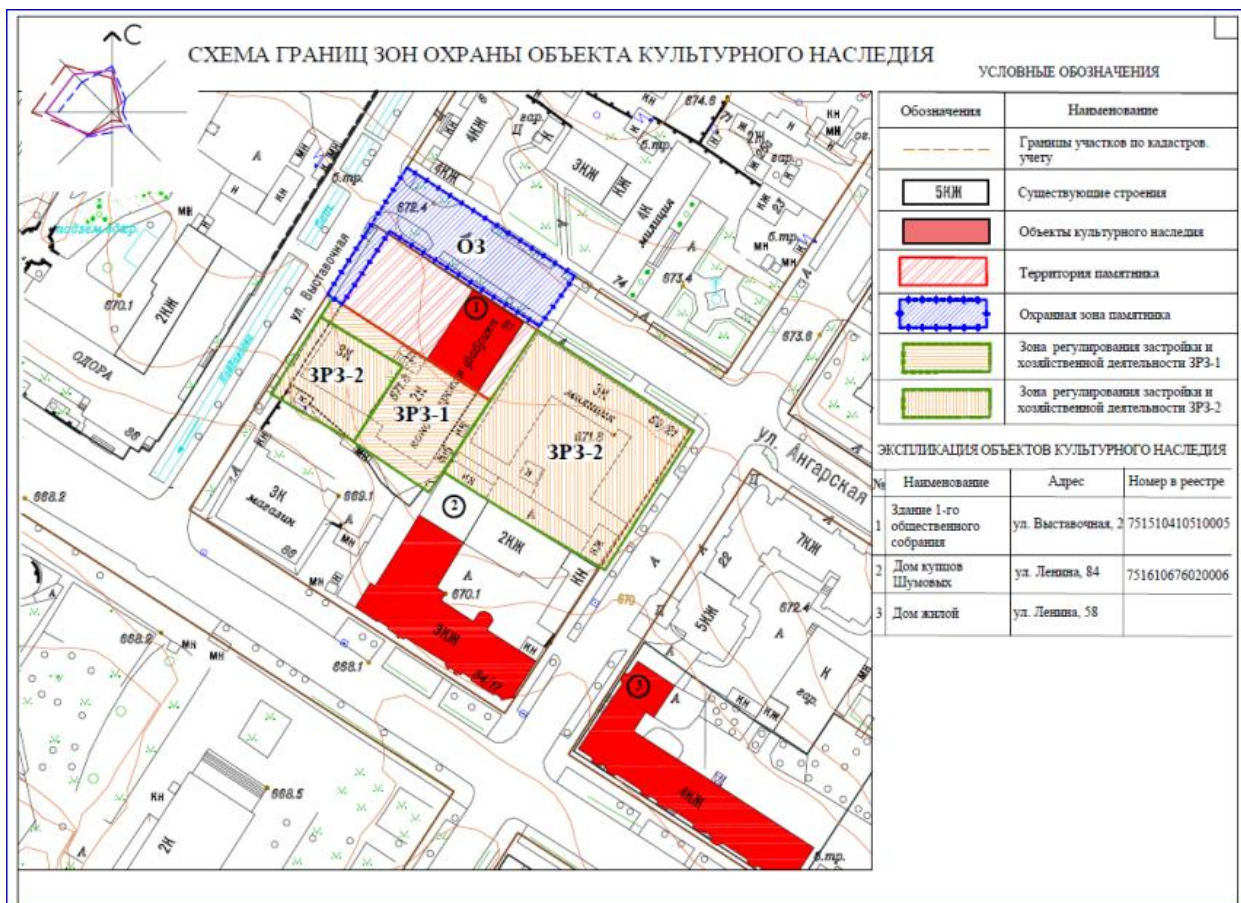
Приложение № 1. Графическая часть НПД. «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия»

Приложение № 2. Протоколы № 1, №2, №3 заседаний экспертной комиссии

Приложение №1

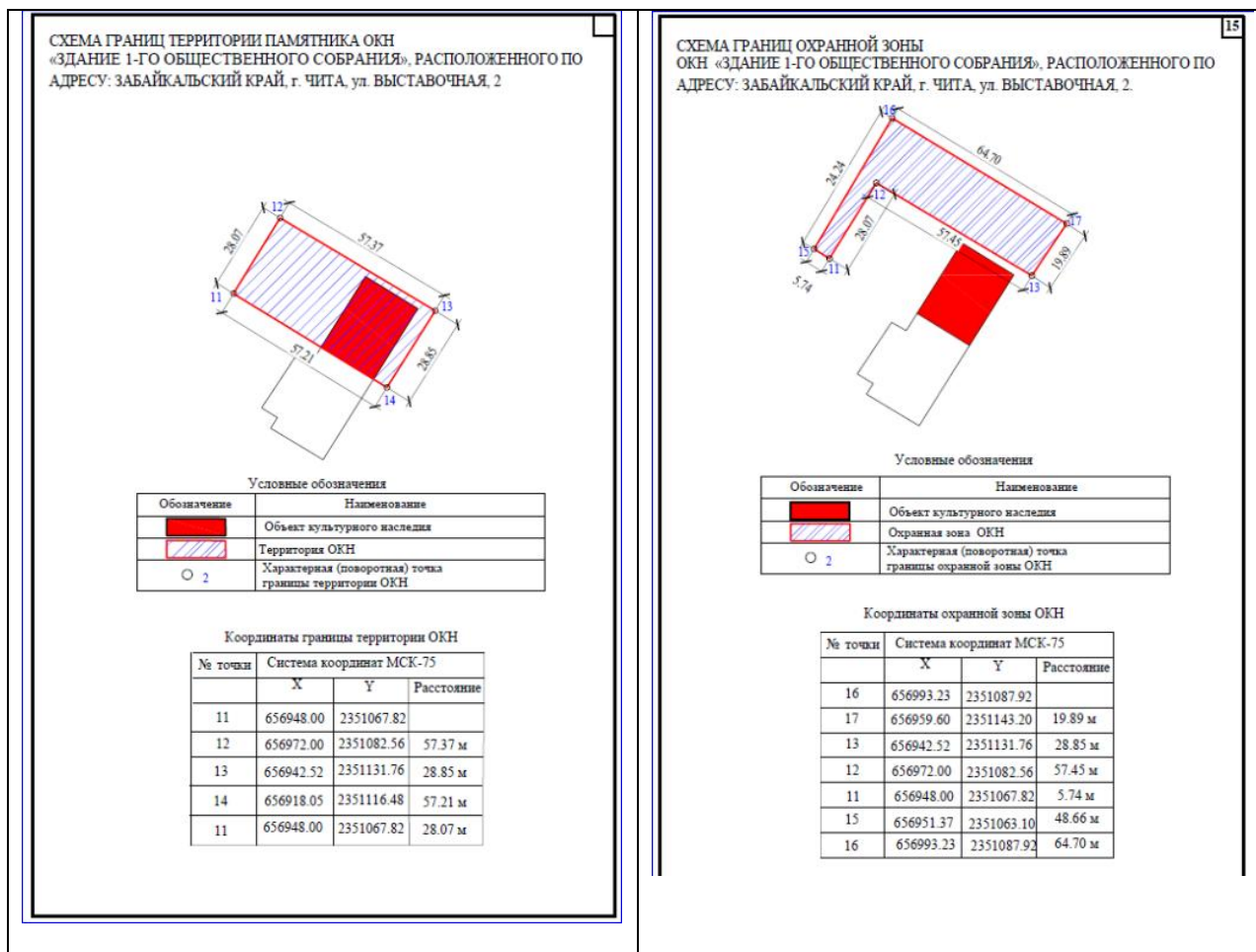
к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2»

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



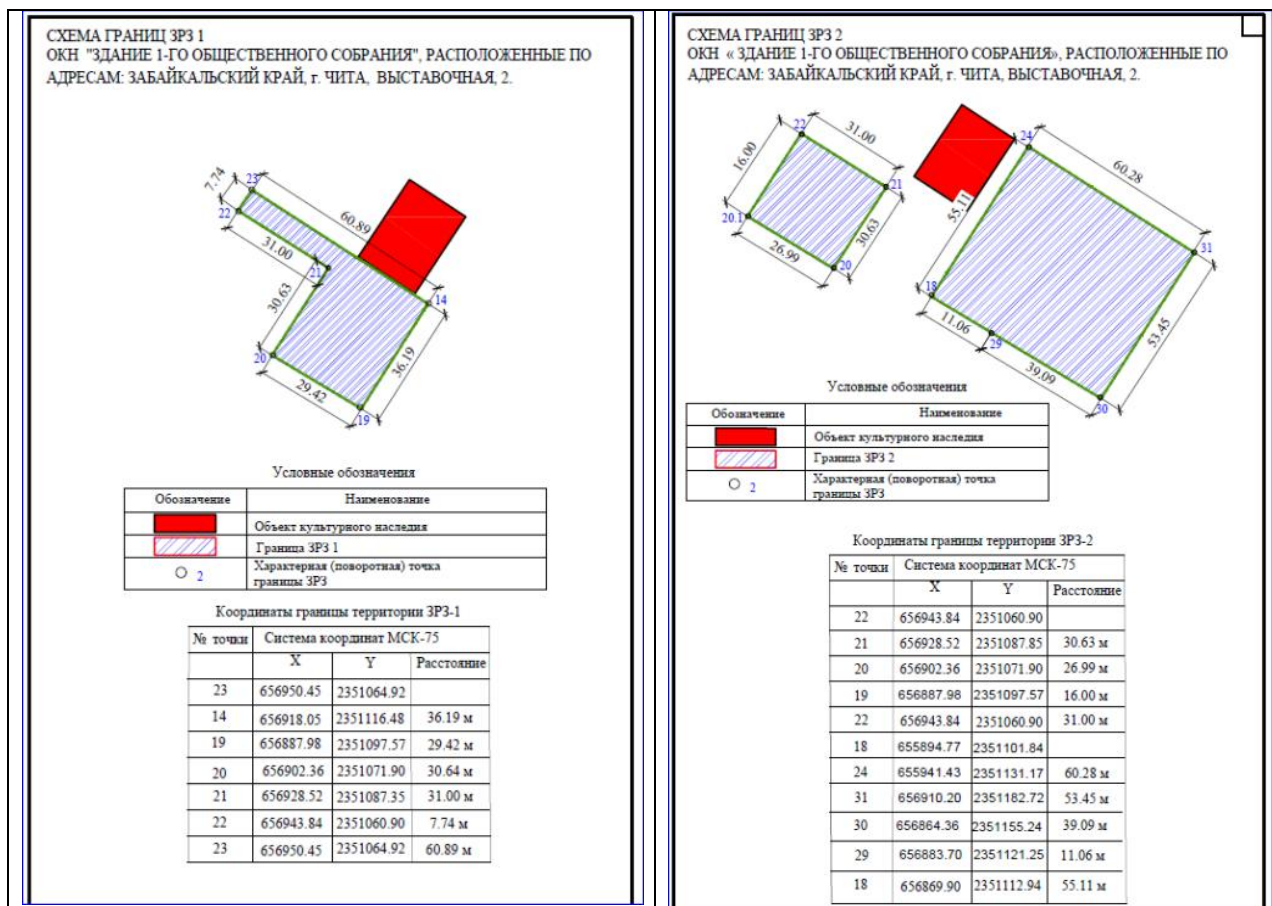
к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2»

Графическая часть НПД.



к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2»

Графическая часть НПД.



к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2»

Протоколы № 1, №2, №3 заседаний экспертной комиссии

Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии,

проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2»²⁵

г. Иркутск, г. Улан-Удэ

19.11.2024 г.

Присутствовали:

члены экспертной комиссии:

Гусева Татьяна Викторовна (г. Иркутск) – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующая на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации №1435 от 22.05.2023 г.;

Прокудин Александр Николаевич (г. Иркутск) - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 29.09.2023 г. № 2785;

Урбанов Алексей Андреевич (г. Улан-Удэ) – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, действующий на основании приказа Министерства культуры Российской Федерации № 2690 от 18.09.2023 г.

Повестка совещания:

1. Утверждение состава экспертной комиссии, выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

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

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

Решили:

По вопросу 1.

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

2. Возложить обязанности ответственного секретаря экспертной комиссии на Гусеву Т.В.

По вопросу 2.

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

На экспертизу представлена научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2» (Шифр 53-2023; ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2023 г.) в составе:

Том 1. «Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия» (шифр 53-2023 ПЗО.1)

Том 2. «Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны» (шифр 53-2023- ПЗО.2)

²⁵ Совещались дистанционно (по мобильной и электронной связи)

Предварительно признать состав Документации достаточным для проведения экспертизы.

Эксперты проводят работу по следующим направлениям: А.Н. Прокудин – проводит комплексный анализ предоставленных материалов с позиции научно-методического соответствия содержания документации по разделам; обобщает материалы экспертных заключений членов комиссии; Т.В. Гусева, А.А. Урбанов – проводят анализ предоставленных материалов с позиции проведенных исследований и проектных решений.

По вопросу 3.

Запросить у Заказчика дополнительные материалы, а также пояснения к разделам, содержанию и обоснованиям, в случае возникновения вопросов – обсудить на рабочем заседании экспертной комиссии.

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

Члены экспертной комиссии:

Гусева Т.В.

Прокудин А.Н.

Урбанов А.А.

Протокол № 2
рабочего заседания экспертной комиссии,

проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2»²⁶

г. Иркутск, г. Улан-Удэ

30.11.2024 г.

Присутствовали:

Председатель комиссии: Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь комиссии: Гусева Т.В.

Член экспертной комиссии: Урбанов А.А.

Повестка совещания:

Обсуждение результатов рассмотрения проектной документации.

Решили:

1. Представленная документация по объему, составу и содержанию в целом соответствует требованиям «Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (утв. постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. №569, ГОСТ Р 59124—2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны»).

2. Вместе с тем, в ходе детального рассмотрения графических и текстовых материалов проекта эксперты сочли необходимым откорректировать графические фрагменты (утверждаемой части проекта), а также рекомендовать корректировку проектного предложения по требованиям к градостроительным регламентам на территории в границах ЗРЗ.

3. Обратиться к разработчику НПД за соответствующими разъяснениями и с предложением внести соответствующие корректировки в графическую и текстовую части документации.

4. Обсудить откорректированный документ в рабочем порядке.

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

Председатель комиссии: Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь комиссии: Гусева Т.В.

Член экспертной комиссии: Урбанов А.А..

²⁶ Совещались дистанционно (по мобильной и электронной связи)

Протокол № 3

итогового заседания экспертной комиссии,

проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2»²⁷

г. Иркутск, г. Улан-Удэ

22.12.2024 г.

Присутствовали:

Председатель комиссии: Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь комиссии: Гусева Т.В.

Член экспертной комиссии: Урбанов А.А.

Повестка совещания:

Обсуждение результатов рассмотрения откорректированной проектной документации.

Решили:

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

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

3. При проведении исследований в рамках историко-культурной экспертизы подтверждается: достоверность сведений об объекте культурного наследия, сведений о его визуальном восприятии, обоснованность предлагаемых Документацией границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны в составе: охранный зона (ОЗ), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ с подзонами: ЗРЗ-1 ЗРЗ-2). Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны, установленные для объекта культурного наследия «Здание 1-го общественного собрания», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Выставочная, 2, могут быть рекомендованы к согласованию и утверждению в установленном законодательством порядке.

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

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

Председатель комиссии: Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь комиссии: Гусева Т.В.

Член экспертной комиссии: Урбанов А.А.

²⁷ Совещались дистанционно (по мобильной и электронной связи)