

## АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

проекта зон охраны объектов культурного наследия  
«Дом жилой Саульского П.Ф.», по ул. Хабаровская, 7,  
«Дом жилой», по ул. Бабушкина, 56,  
«Дом жилой», по ул. Бабушкина, 56-а в г. Чите

1. Дата начала проведения экспертизы: 30 октября 2017 г.  
2. Дата окончания проведения экспертизы: 07 сентября 2018 г.  
3. Место проведения экспертизы: г. Чита, г. Иркутск, г. Улан-Удэ  
4. Заказчик экспертизы: ООО «Тантал»

### 5. Основание проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.
- Федеральный закон от 22 октября 2014 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации.
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569; утв. постановлением Правительства РФ от 9 июня 2015 г. № 569 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» (далее – «Положение о государственной историко-культурной экспертизе» №569), Постановление Правительства РФ от 27.04.2017 №501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе».
- 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 с государственными экспертами по проведению историко-культурной экспертизы: Прокудиным А.Н., Михайловым Б.Б., Красной Н.Н

### 6. Сведения об экспертах:

**Прокудин Александр Николаевич** - образование высшее (Московский архитектурный институт, специальность «архитектура», диплом Б-1 № 427921 от 4.02.1977г., регистрационный № 68); кандидат исторических наук (диплом ДКН № 001809 от 21.06.2006 г.); стаж работы по профилю экспертной деятельности – 22 года; доцент кафедры рисунка, живописи, основ проектирования и историко-культурного наследия ИрНITU, государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №1380 от 16.08.2017 г. по следующим объектам экспертизы:

выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

**Михайлов Бронислав Борисович** – образование высшее (архитектурный факультет Иркутского политехнического института, специальность «архитектура», диплом ИВ №522644, 1983 г.); член Союза Архитекторов России; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 27 лет; место работы – ООО «Архитектурная мастерская «Проект Байкал»

(г. Улан-Удэ), генеральный директор; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №212 от 20.01.2016 г. по следующим объектам экспертизы:

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, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ; 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 настоящей статье 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; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

**Красная Надежда Натановна** – образование высшее (Новосибирский инженерно-строительный институт им. В. В. Куйбышева, специальность «архитектура», диплом А-1 № 259775; 1976 г.); стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 34 года; место работы – ООО Сибирский научно-исследовательский институт «Наследие» (г. Иркутск), заместитель директора по научной работе; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №1380 от 16.08.2017 г. по следующим объектам экспертизы:

выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье 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; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

**7. Информация об ответственности за достоверность сведений:** в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты Прокудин А.Н., Михайлов Б.Б., Красная Н.Н. несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем Акте государственной историко-культурной экспертизы.

#### **8. Отношения к заказчику:**

эксперты Прокудин А.Н., Михайлов Б.Б., Красная Н.Н. 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.

**9. Объект экспертизы:** проектная документация – «Проект зон охраны объектов культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», расположенный по адресу ул. Хабаровская, 7, «Дом жилой», расположенный по адресу, ул. Бабушкина, 56, «Дом жилой», расположенный по адресу ул. Бабушкина, 56-а в г. Чите» (исп.: ООО ТАПМ «Читаархпроект»; г. Чита, 2017 г.) (далее - НПД).

**10. Цели экспертизы:** установление границ территорий зон охраны объектов культурного наследия, особых режимов использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия; установление требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объектов культурного наследия – «Дом жилой Саульского П.Ф.» (г. Чита, ул. Хабаровская, 7), «Дом жилой» (г. Чита, ул. Бабушкина, 56), «Дом жилой» (г. Чита, ул. Бабушкина, 56-а).

### **11. Перечень документов, представленных заявителем:**

**11.1.** НПД. Том 1. Обоснование проекта зон охраны объектов культурного наследия. (Шифр 1517. Том 1)<sup>1</sup>.

**11.2.** НПД. Том 2. Проект зон охраны объектов культурного наследия. (Шифр 1517 том 2)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> Содержание тома:

- Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны;
- Историческая записка (1. Исторические данные по объектам культурного наследия по материалам ГАЗК (с проектными планами, фасадами и разрезами домов усадьбы Саульского из фондов ГАЗК); 2. Анализ исторических проектных планов (с копиями архивных планов); 2.1. Этапы освоения территории; 2.2. Исторические границы участков);
- Анализ современной ситуации (1. Размещение объектов культурного наследия; 2. Градостроительная характеристика квартала;
- Архитектурная характеристика (3.1. Визуальное восприятие и анализ композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения; 3.2. Предметы охраны объектов культурного наследия);
- Территории объектов культурного наследия;
- Выводы.

В приложении к разделу приведены:

- Копия письма Министерства культуры № 02-06-25/1497 от 31.03.2017 г.
- Материалы фотофиксации.

Графические материалы:

- Ситуационная схема
- Схема размещения объектов культурного наследия
- Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия
- Схема определения границ бассейна видимости и зон наилучшего восприятия
- Схема границ зон охраны объектов культурного наследия
- Схема границ охранных зон объектов культурного наследия

<sup>2</sup> Содержит текстовую (описание проектных решений) и графическую части.

1. Введение.
2. Схема размещения объектов культурного наследия.
3. Территории и зоны охраны объектов культурного наследия (3.1. Территории объектов культурного наследия. 3.2. Зоны охраны. 3.3. Охранные зоны объектов культурного наследия. 3.4. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия).
4. Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны объектов культурного наследия (4.1. Режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранных зон. 4.2. Режим использования земель и градостроительный регламент в границах ЗРЗ 1. 4.3. Режим использования земель и градостроительный регламент в границах ЗРЗ 2. 4.3.4. Режим использования земель и градостроительный регламент в границах ЗРЗ 3).

Приложения (Схема зон охраны. Письмо Министерства культуры Забайкальского края № 02-06-25/1497 от 31.03.2017 г. Материалы фотофиксации).

**12. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:** не имеются.

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

- ознакомление экспертов с НПД;
- сравнительный анализ собранных данных и материалов научно-проектной документации;
- оформление результатов исследований, проведенных в рамках государственной историко-культурной экспертизы, в виде Акта.

**14. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы:**

- Проект детальной планировки города Чита. Фрагмент. 1959 г.;
- Генеральный план городского округа «город Чита».

**15. Перечень технической, справочной литературы и иных источников, использованных при проведении экспертизы:**

15.1. Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования» (утв. Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии № 593-ст от 28.08.2-13 г.).

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

15.3. Инструкция «О порядке учета обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» № 203 от 13.05.86г.

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

15.5. Аннотированный каталог памятников архитектуры и градостроительства г. Читы.

15.6. «Старая Чита», В.Г. Лобанов. Чита, 2001 г.

15.7. Материалы публичной кадастровой карты г. Чита.

**16. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:**

**16.1. По объекту и ранее выполненной документации:**

**16.1.1. сведения о наименовании объектов:**

- «Дом жилой Саульского П.Ф.» (г. Чита, ул. Хабаровская, 7);
- «Дом жилой» (г. Чита, ул. Бабушкина, 56);
- «Дом жилой» (г. Чита, ул. Бабушкина, 56-а) (по данным Министерства культуры Забайкальского края, далее - «Госорган»);

**16.1.2. сведения о времени возникновения или дате создания объектов, дате основных изменений (перестроек) и (или) дате связанных с ним исторических событий:**

- «Дом жилой Саульского П.Ф.» по ул. Хабаровская, 7 построен в кон. XIX в. (по данным «Госоргана»).

- земельный участок «мерою в длину по Хабаровской улице 20 саж. и поперечнику по межам мещанина Агошкова и обл. врача Цитовича 25 саж., а всего 500 кв. саж.» был приобретен Саульским Сергеем Филипповичем по купчей крепости, совершенной в Забайкальском областном правлении 15 июня 1895 г.; 24 августа 1895 г. он подает прошение на постройку деревянного дома и 2-х этажного флигеля на каменном фундаменте по ул. Хабаровской, а 9 декабря 1896 г. просит утвердить план участка с возведенными постройками; на

представленном в Городскую Управу плане дом с фасада одноэтажный, со двора двухэтажный и два одноэтажных флигеля»<sup>3</sup>;

- 1895-1896 гг. – уточненная датировка (на основании архивных данных);

в связи с размещением в доме нескольких квартир (в 1920-1950-е гг.) появились дополнительные открытые лестницы и дощатые пристрои, существенно искажившие первоначальный облик памятника;

- «Дом жилой» (ул. Бабушкина, 56) и «Дом жилой» (ул. Бабушкина, 56-а), судя по объемно-планировочному решению и декоративному оформлению фасадов, были построены в кон. XIX – нач. XX вв.<sup>4</sup>;

- связи объектов культурного наследия со значительными историческими событиями не установлены, историко-мемориальной ценности не представляют;

### **16.1.3. сведения о местонахождении объектов:**

- г. Чита, ул. Хабаровская, 7 - "Дом жилой Саульского П.Ф." (по данным «Госоргана»);

- г. Чита, ул. Бабушкина, 56 - «Дом жилой» (по данным «Госоргана»);

- г. Чита, ул. Бабушкина, 56-а - Дом жилой» (по данным «Госоргана»)<sup>5</sup>

- объекты культурного наследия находятся в центральном («поперечном») фрагменте территории прямоугольного в плане квартала, ограниченного улицами: Бабушкина (бывш. ул. Бульварная), Бутина (бывш. ул. Софийская), Хабаровская и Ленинградская (бывш. ул. Корейская);

- «Дом жилой Саульского П.Ф.» занимает рядовое положение в застройке ул. Хабаровская, по исторической красной линии застройки которой поставлен главным северо-восточным фасадом;

- «Дом жилой» (ул. Бабушкина, 56) занимает рядовое положение в застройке ул. Бабушкина, по исторической красной линии застройки которой поставлен главным (юго-западным) семиосным фасадом;

- «Дом жилой» (ул. Бабушкина, 56-а) расположен в глубине участка, в центральной части квартала, и главным юго-западным фасадом обращен к ул. Бабушкина;

- историческая застройка (деревянная одно–двухэтажная усадебного типа) практически полностью вытеснена зданиями малой и средней этажности (северо-западный фрагмент квартальной территории) с включением многоэтажных зданий (юго-восточный фрагмент) преимущественно жилого и административно-торгового назначения, морфологически чужеродными исторической среде<sup>6</sup>;

### **16.1.4. сведения о категории историко-культурного значения объектов:**

- «Дом жилой Саульского П.Ф.» (ул. Хабаровская, 7) - объект культурного наследия регионального значения (основание - Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов от 04.03.93г. № 47, по списку № 213);

- «Дом жилой» (ул. Бабушкина, 56) - объект культурного наследия регионального значения (основание - Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов от 04.03.93г. № 47, по списку № 34);

- «Дом жилой» (ул. Бабушкина, 56-а) - объект культурного наследия регионального значения (основание - Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов от 04.03.93г. № 47, по списку № 35);

### **16.1.5. сведения о виде объектов:**

<sup>3</sup> По материалам Государственного архива Забайкальского края (п. 11.1).

<sup>4</sup> По данным Лобанова В.Г. в 1922 году усадьба принадлежала Николаю Лукичу Данилову.

<sup>5</sup> В Государственном списке объектов культурного наследия памятник зафиксирован под литерой «б» (см. письмо Министерства культуры Забайкальского края от 31.03.2017 г. № 02-06-25/1497).

<sup>6</sup> Для участков с постройками (по ул. Хабаровская, 9, по ул. Бабушкина, 58, 60), хронологически близкими объектам культурного наследия, в НПД предусмотрены соответствующие ограничения.

- «Дом жилой Саульского П.Ф.» (ул. Хабаровская, 7) - памятник (здание); представляет собой деревянное здание переменной этажности (1-2 этажа, с обращенной к улице одноэтажной частью), со сложной объемно-планировочной структурой; под большим выносом двухскатной кровли дворовой двухэтажной части, в уровне второго этажа вдоль юго-западного и северо-западного фасадов устроена галерея;
- «Дом жилой» (ул. Бабушкина, 56) – памятник (здание); одноэтажное, Г-образное в плане деревянное здание под вальмовой крышей, продольным главным фасадом поставлено вдоль красной линии застройки улицы;
- «Дом жилой» (ул. Бабушкина, 56-а) - памятник (здание); одноэтажное, прямоугольное в плане деревянное здание покрыто вальмовой крышей; главным пятиосным фасадом, акцентированным по оси лучковым козырьком над главным входом, обращено на юго-запад - в сторону ул. Бабушкина;

#### **16.1.6. сведения о территории объектов культурного наследия:**

- границы территории объектов культурного наследия предоставлены Министерством культуры Забайкальского края<sup>7</sup>;

#### **16.1.7. сведения о предмете охраны объектов:**

- в установленном порядке предмет охраны объектов культурного наследия не утвержден<sup>8</sup>;

#### **17. Факты, выявленные при изучении НПД:**

17.1. Научно-проектная документация разработана с целью обеспечения сохранности объектов культурного наследия - "Дом жилой Саульского П.Ф." по ул. Хабаровская, 7, "Дом жилой" по ул. Бабушкина, 56 и "Дом жилой" по ул. Бабушкина, 56-а в г. Чите – в их исторической градостроительной среде.

17.2. Основная задача, поставленная разработчиками НПД, - «определение границ зон охраны объектов культурного наследия (зон с особыми условиями использования территории) и установление регламентов для них в целях сохранения объектов культурного наследия» (п.11.1, с. 6). Объектом исследования определена «территория квартала в границах улиц: Бабушкина (бывш. ул. Бульварная), Бутина (бывш. ул. Софийская), Хабаровская, Ленинградская (бывш. ул. Корейская), на которой располагаются вышеуказанные объекты культурного наследия регионального значения»<sup>9</sup>.

---

<sup>7</sup> Приложение к письму Министерства культуры Забайкальского края от 31.03.2017 г. № 02-06-25/1497.

В предоставленных документах даны следующие описания границ территорий объектов культурного наследия: для - «Дома жилого Саульского П.Ф.» (ул. Хабаровская, 7) – «северо-восточная - по линии наружной стены северо-восточного фасада; юго-восточная, на расстоянии 4,5 м от юго-восточного фасада веранды; юго-западная, на расстоянии 4,5 м от юго-западного фасада тамбура входа; северо-западная, на расстоянии 4,5 м от северо-западного фасада одноэтажного объема»; для «Дома жилого» (ул. Бабушкина, 56-а) – «юго-западная -, на расстоянии 10,0 м от юго-западного фасада; северо-западная, на расстоянии 6,0 м от северо-западного фасада; северо-восточная, на расстоянии 6,0 м от северо-восточного фасада; юго-восточная, на расстоянии 6,0 м от юго-восточного фасада»; для «Дома жилого» (ул. Бабушкина, 56) - по наружной грани стены главного (юго-западного) фасада, на расстоянии 6.0 м от пристроенных входов – в юго-восточном и северо-западном направлении, на расстоянии 6.0 м от торцевой стены основного объема – в северо-восточном направлении.

<sup>8</sup> В соответствии с действующим законодательством, описания предмета охраны ОКН не подлежат государственной историко-культурной экспертизе, и представленные в «Обосновании проекта зон охраны объектов культурного наследия» предметы охраны в рамках данной экспертизы не рассматривались.

<sup>9</sup> При определении границ зон охраны объектов культурного наследия, как правило, рассматриваются территории, не ограничивающиеся планировочными элементами (в данном случае - квартал), границы зон зависят от градостроительной значимости ОКН и ареала его восприятия. Но рядовое положение рассматриваемых ОКН, их объемно-пространственные характеристики и их незначительная градостроительная роль в ряду застройки, позволило авторам проекта обоснованно ограничиться пределами планировочного элемента.

17.3. В материалах «Обоснования ...» достаточно подробно представлены исторические этапы освоения квартальной территории, начиная с проектного плана 1885 г.<sup>10</sup> до последнего генерального плана города. Большое внимание уделено динамике преобразований внутриквартальных территорий, от линейной структуры застройки квартала с преобладанием продольного направления (когда вытянутый по форме квартал делился на два ряда участков-усадеб) до мелкоячеистой и раздробленной структуры участков неправильных форм. В обосновывающих материалах отражены кардинальные изменения характера застройки городских территорий, связанных со строительством жилых домов первых массовых серий и многоэтажных зданий во второй половине XX в. и начале XXI в.

К настоящему времени в рассматриваемом градостроительном фрагменте историческая застройка сохранилась фрагментарно. «Современные границы земельных участков объектов изменены по сравнению с первоначальными. В связи с изменившейся градостроительной ситуацией: изменением формы и структуры квартала, появлением новой застройки и новых смежных участков, новых планировочных элементов городской территории, восстановление первоначальных границ участков невозможно и нецелесообразно» (п.11.1, с. 35).

17.4. По результатам анализа визуального восприятия объектов культурного наследия и их композиционных взаимосвязей определены точки и связанные с ними зоны наилучшего восприятия. Сложившаяся многоэтажная застройка в части квартала и на прилегающих к кварталу территориях, существенно ограничила бассейн видимости объектов культурного наследия.

17.5. На основании проведенных историко-архивных и библиографических изысканий, натурного исследования, анализа визуально-композиционных взаимосвязей объектов культурного наследия проектом предложен следующий состав зон охраны объектов культурного наследия:

- объединенная охранная зона (ООЗ) для объектов культурного наследия «Дом жилой» по ул. Бабушкина, 56 и «Дом жилой» по ул. Бабушкина, 56-а, как объектов единой усадьбы (исторически располагавшихся на территории одного усадебного участка) и расположенных в непосредственной близости друг от друга;
- охранная зона (ОЗ) для объекта культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.» (ул. Хабаровская, 7);
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности трёх типов (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3)<sup>11</sup>.

17.6. Охранные зоны объектов культурного наследия.

17.6.1. Охранная зона объекта культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.» (ул. Хабаровская, 7; ОЗ) устанавливается на территории, примыкающей к территории памятника, «с западной, восточной сторон и со стороны дворовой территории вокруг границ территории памятника с целью исключения размещения строений, рекламных и др. конструкций, влияющих на визуальное восприятие объекта с прилегающих территорий... на расстоянии 5 м от границы территории памятника. Зона включает дворовую территорию объекта и распространяется в сторону улицы до проезжей части ул. Хабаровской».

Описание границ ОЗ: «Внутренняя граница ОЗ совпадает с границей территории памятника: северо-восточная - по линии наружной стены северо-восточного фасада, юго-восточная на расстоянии 4,5 м от юго-восточного фасада веранды, юго-западная - на расстоянии 4,5 м от

---

<sup>10</sup> На проектном плане 1862 г. проектируемые границы города проходили по ул. Бабушкина, а рассматриваемый квартал находился за пределами осваивающихся территорий.

<sup>11</sup> Отсутствие зоны охраняемого природного ландшафта, предусмотренного Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, оправдано характером сложившейся застройки, отсутствием в квартале и на прилегающих к нему территориях исторических зеленых зон и неосвоенных природных ландшафтов.

юго-западного фасада тамбура входа, северо-западная - на расстоянии 4,5 м от северо-западного фасада одноэтажного объема

Внешняя граница- северо-восточная - на расстоянии 5,0 м от стены северо-восточного фасада, юго-восточная на расстоянии 9,5 м от юго-восточного фасада веранды, юго-западная - на расстоянии 9,5 м от юго-западного фасада тамбура входа, северо-западная - на расстоянии 9,5 м от северо-западного фасада одноэтажного объема» (п.11.2, с. 11-12).

17.6.2. Охранная зона (объединенная) объектов культурного наследия «Дом жилой» (ул. Бабушкина, 56) и «Дом жилой» (ул. Бабушкина, 56-а) (ООЗ) устанавливается вокруг территорий памятников, «включает дворовые территории объектов и распространяется в сторону улицы до проезжей части ул. Бабушкина».

Описание границ ООЗ: «Внутренняя граница ООЗ совпадает с границами территорий памятников.

Внешняя граница- северо-восточная - на расстоянии 5,0 м от стены северо-восточного фасада, юго-восточная на расстоянии 9,5 м от юго-восточного фасада веранды, юго-западная - на расстоянии 9,5 м от юго-западного фасада тамбура входа, северо-западная - на расстоянии 9,5 м от северо-западного фасада одноэтажного объема» (п.11.2, с. 12)<sup>12</sup>.

17.7. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

17.7.1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ-1) устанавливается «на участках, прилегающих к охранным зонам объектов культурного наследия» (вокруг охранных зон).

«Описание границ ЗРЗ-1: северо-восточная - от т. 15 до т.16 от ограждения до границы охранной зоны в створе с северо-восточным фасадом объекта культурного наследия по Хабаровской, 7 (ОЗ), далее от т. 16 до т.4, от т. 4 до т.3, от т. 3 до т. 17 - по границе ОЗ, от

---

<sup>12</sup> В НПД приведены схемы границ территорий ОЗ и ООЗ с координатами поворотных точек в системе координат МСК-75

«Режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны и объединенной охранной зоны устанавливается с учетом следующих требований.

Режим содержания и использования объектов культурного наследия и проведение работ по сохранению и приспособлению объекта культурного наследия осуществляются в соответствии с требованием законодательства об охране объектов культурного наследия.

Запрещается:

- строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия.
- размещение временных построек, киосков, навесов;
- прокладка надземных инженерных коммуникаций, размещение трансформаторных подстанций, тепловых пунктов;
- размещение рекламных конструкций, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера, не связанных с популяризацией объекта культурного наследия;

Ограничения:

- ремонт лицевых фасадов зданий, строений должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада, а именно, кондиционеров, антенн, рекламы, вывесок и других элементов, не согласованных с органами местного самоуправления и органами государственной охраны.

Разрешается:

- благоустройство территории, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление планировочных характеристик среды в каждой зоне характеристик его историко-градостроительной среды.

Градостроительный регламент (для земельных участков в границах охранной зоны и объединенной охранной зоны).

Основные виды разрешенного использования земельных участков, входящих в охранную зону:

- малоэтажная жилая застройка;
- общественная застройка - размещение офисов, учреждений торговли, детских учреждений, учреждений культуры.

Условно-разрешенные виды использования.

- общественная застройка - размещение учреждений бытового обслуживания

Вспомогательные виды использования - размещение хозяйственных построек, элементов благоустройства, детских площадок» (п.11.2, с. 21-22).



т.17 до т. 18- северо-восточная - по ограждению участка, от т 18 до т.6 - юго-восточная - по границе земельного участка длиной 54 м, от т. 6 до т 5, от т.5 до т. 11 - по границе ООЗ, от т. 11 до т. 12 и от т.12 до т.19 - юго-западная по линии застройки участков № 58 и 60 по ул. Бабушкина; северо-западная от т. 19 до т. 20 и от т. 20 до т.21 - по границе земельного участка Бабушкина, 50; от т.21 до т. 13 и от т.13 до т. 14 - по ограждению земельного участка Бабушкина, 58, от т.14 до т. 15 - по ограждению земельного участка Хабаровская, 7» (п.11.2, с. 16)<sup>13</sup>.

17.7.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ-2) устанавливается на участке в юго-восточной части квартала (по границе ЗРЗ-1). «В границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ-2) включена территория, на которой располагается двухэтажное деревянное здание по ул. Хабаровская, 5 с юго-восточной стороны от здания-памятника по ул. Хабаровской, 7».

<sup>13</sup> В НПД приведена схема границ территории ЗРЗ-1.

«Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) устанавливается с учетом следующих требований.

Запрещается:

- изменение внешнего облика зданий, относящихся к тому же историческому периоду, что и ОКН - (1900-1922 гг.) - по отношению к зданиям, попадающим в зону восприятия памятников с территориями общего пользования (здания по ул. Бабушкина, 58, Хабаровская, 9) - увеличение их объемных характеристик, устройство входов на главных фасадах и крылец, изменение сочетания открытого сруба и резьбы, обшивка срубов;

- снос (демонтаж) зданий, относящихся к тому же историческому периоду, что и ОКН (здания по ул. Бабушкина, 58, 58а, Хабаровская, 9).

Указанный запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов. Правообладатель земельного участка, на котором располагалось такое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей, в том числе, в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов или вызвано обстоятельствами чрезвычайного характера.

Ограничивается:

- реконструкция может осуществляться при условии обеспечения сохранности внешнего облика зданий, относящихся к тому же историческому периоду, что и ОКН - (1900-1922 гг.);

- ремонт лицевых фасадов зданий, строений должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада, а именно, кондиционеров, антенн, рекламы, вывесок и других элементов, не согласованных с органами местного самоуправления и органами государственной охраны ОКН.

- хозяйственная деятельность, не связанная с обеспечением сохранности объекта культурного наследия,

- размещение рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т. п.),

- проведение работ по озеленению, препятствующих визуальному восприятию ОКН в его историко-градостроительной среде.

Разрешается:

- сохранение существующего облика попавших в зону объектов до реконструкции;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов (хозпостроек) с учетом допустимых градостроительными регламентами в границах ЗРЗ-1 параметров (размеры, пропорции, высотные отметки, масштабность, использование отдельных строительных материалов, применение цветовых решений);

- снос, замена существующих объектов (хозпостроек) на строения, представляющие собой объекты из типологического ряда историко-архитектурной среды;

- благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, необходимая для сохранения объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде и не нарушая условия восприятия ОКН.

Градостроительный регламент:

Основные виды разрешенного использования земельных участков, входящих в зону ЗРЗ-1:

- малоэтажная жилая застройка;

- общественная застройка - размещение офисов, учреждений торговли, детских учреждений, учреждений культуры.

Условно-разрешенные виды использования.

- общественная застройка - размещение учреждений бытового обслуживания

Вспомогательные виды использования - размещение хозяйственных построек, элементов благоустройства, детских площадок» (п.11.2, с. 23-24).

«Описание границ ЗРЗ-2: от т. 18 до т. 19 - северо-восточная - от границы ЗРЗ-1 в створе со стеной одноэтажного пристроя к северо-восточному фасаду здания по ул. Хабаровской, 5; от т. 19 до т. 20 - юго-восточная - на расстоянии 4,0 м от юго-восточного фасада здания по ул. Хабаровской, 5 по границе земельного участка; от т. 20 до т. 6 - юго-западная - на расстоянии 13,8 м от юго-западного фасада здания по ул. Хабаровской, 5; от т. 6 до т. 18 - северо-западная - по границе ЗРЗ-1» (п.11.2, с. 17)<sup>14</sup>.

17.7.3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ЗРЗ-3) устанавливается на участке в северо-западной части квартала (по границе ЗРЗ-1).

«Описание границ ЗРЗ-3: от т. 25 до т. 15 - северо-восточная - по линии стены северо-восточного фасада здания по ул. Хабаровской,11; от т. 15 до т. 14, от т. 14 до т. 22, от т. 22 до т.21 - юго-восточная - по границе ЗРЗ-1; от т. 21 до т. 24 - юго-западная - по границе земельного участка здания по ул. Бутина,30; от т. 24 до т. 25 северо-западная - по линии застройки ул. Бутина - от юго-западной границы земельного участка по ул. Бутина,30 до северо-западного угла участка по ул. Хаабаровская,11» (п.11.2, с. 17)<sup>15</sup>.

<sup>14</sup> «Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ-2) устанавливается с учетом следующих требований.

Запрещается:

- изменение исторических линий застройки в границах зоны;
- изменение сложившихся высотных отметок по фронту застройки в зоне восприятия объектов культурного наследия;
- посадка деревьев, препятствующих визуальному восприятию ОКН.

Ограничивается:

- размещение рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т. п.),
- проведение работ по озеленению, препятствующих визуальному восприятию ОКН в его историко-градостроительной среде.

Разрешается:

- сохранение существующего облика попавших в зону объектов до реконструкции;
- снос, замена, капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов (административное здание) с учетом допустимых градостроительными регламентами в границах ЗРЗ-2 параметров (размеры, пропорции, высотные отметки, масштабность, использование отдельных строительных материалов, применение цветовых решений);
- благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, не ухудшающая условия сохранения и эксплуатации объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде и условия восприятия ОКН.

Градостроительный регламент.

Основные виды разрешенного использования земельных участков, входящих в зону ЗРЗ-2:

- жилая застройка малой и средней этажности;
- общественная застройка - размещение офисов, учреждений торговли, детских учреждений, учреждений культуры.

Условно-разрешенные виды использования:

- общественная застройка - размещение учреждений бытового обслуживания.

Вспомогательные виды использования - размещение хозяйственных построек, элементов благоустройства, детских площадок, встроенно-пристроенных подземных и полуподземных автостоянок.

Параметры разрешенного строительства:

- максимальная высота застройки (от высокой точки рельефа до карниза) по фронту застройки - 7 м;
- материал отделки фасадов – кирпич;
- цвет отделки фасадов – с учетом цветового решения смежной застройки;
- конструкция кровли - скатная крыша;
- материал кровли - не регламентируется;
- цвет кровли - не регламентируется» (п.11.2, с. 25-26).

<sup>15</sup> «Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ЗРЗ- 3) устанавливается с учетом следующих требований

Запрещается:

- изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым, в том числе, относятся: исторически сложившиеся линии застройки кварталов;

тип организации уличного фронта – лицевыми фасадами, ориентированными фронтально к линии застройки;

Ограничения:

- ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей,

## 18. Обоснование выводов экспертизы.

Представленная на экспертизу НПД выполнена в объеме и составе, соответствующих требованиям «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года N 972), включает разделы обоснования и описания границ проектируемых зон охраны, проект режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

В материалах по результатам историко-культурных исследований приведены: необходимые сведения об объектах культурного наследия, об условиях их визуального восприятия, о композиционных связях объектов культурного наследия, об окружающей застройке, планографические материалы.

В обосновывающих разделах НПД рассмотрены положения, касающиеся объектов культурного наследия и их градостроительного окружения с аргументированным определением вида и состава проектируемых зон охраны (охранных зон, зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности трех типов), их границ, параметрических ограничений объектов нового строительства. При проведении исследований в рамках историко-культурной экспертизы подтверждается обоснованность предлагаемых проектом границ зоны охраны, режимов использования земель и параметров градостроительных регламентов.

Проектные решения зон охраны в целом обеспечивают максимально возможные условия сохранения и восприятия объектов культурного наследия в сложившейся градостроительной среде (на фоне значительно преобразованной и фрагментарно утратившей целостность историко-градостроительной среды). Градостроительные регламенты предусматривают существенные ограничения характеристик и параметров объектов нового строительства по мере приближения участков строительства к объектам

---

использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

- ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений;

- обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защиты от динамических воздействий при проведении работ по строительству, ремонту, реконструкции объектов капитального строительства;

- сохранение экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Разрешается:

- строительство, ремонт, реконструкция зданий с учетом соблюдения градостроительных регламентов и параметров разрешенного строительства

- использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов (лицевой кирпич, штукатурка, материал покрытия крыш – металл).

Градостроительный регламент:

Основные виды разрешенного использования земельных участков, входящих в зону ЗРЗ-3:

- жилая застройка малой и средней этажности;

- общественная застройка - размещение офисов, учреждений торговли, детских учреждений, учреждений культуры, учреждений бытового обслуживания.

Условно-разрешенные виды использования:

- общественная застройка - размещение других видов общественной застройки

Вспомогательные виды использования - размещение хозяйственных построек, элементов благоустройства, детских площадок, встроенно-пристроенных подземных и полуподземных автостоянок, гостевых автостоянок, гаражей блокированного типа на придомовой территории.

Параметры разрешенного строительства:

- максимальная высота застройки - 18.5м;

- максимальная протяженность фасадов - 32м;

- материал отделки фасадов – использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов (лицевой кирпич, штукатурка);

- цвет отделки фасадов – с учетом цветового решения смежной застройки;

- конструкция кровли - скатная крыша;

- материал кровли - металл;

- цвет кровли - не регламентируется» (п.11.2, с. 26-27).

культурного наследия.

**19. Вывод экспертизы:**

**Научно-проектная документация «Проект зон охраны объектов культурного наследия "Дом жилой Саульского П.Ф.", по ул. Хабаровская, 7, "Дом жилой", по ул. Бабушкина, 56, "Дом жилой", по ул. Бабушкина, 56-а в г. Чите» (ООО ТАПМ «Читаархпроект»; г. Чита, 2017 г.) - соответствует (ПОЛОЖИТЕЛЬНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия: требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объектов культурного наследия, установления границ территорий зон охраны объектов культурного наследия и особых режимов использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия.**

Экспертная комиссия в составе:

Председатель экспертной комиссии

Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Михайлов Б.Б.

Член экспертной комиссии

Красная Н.Н.

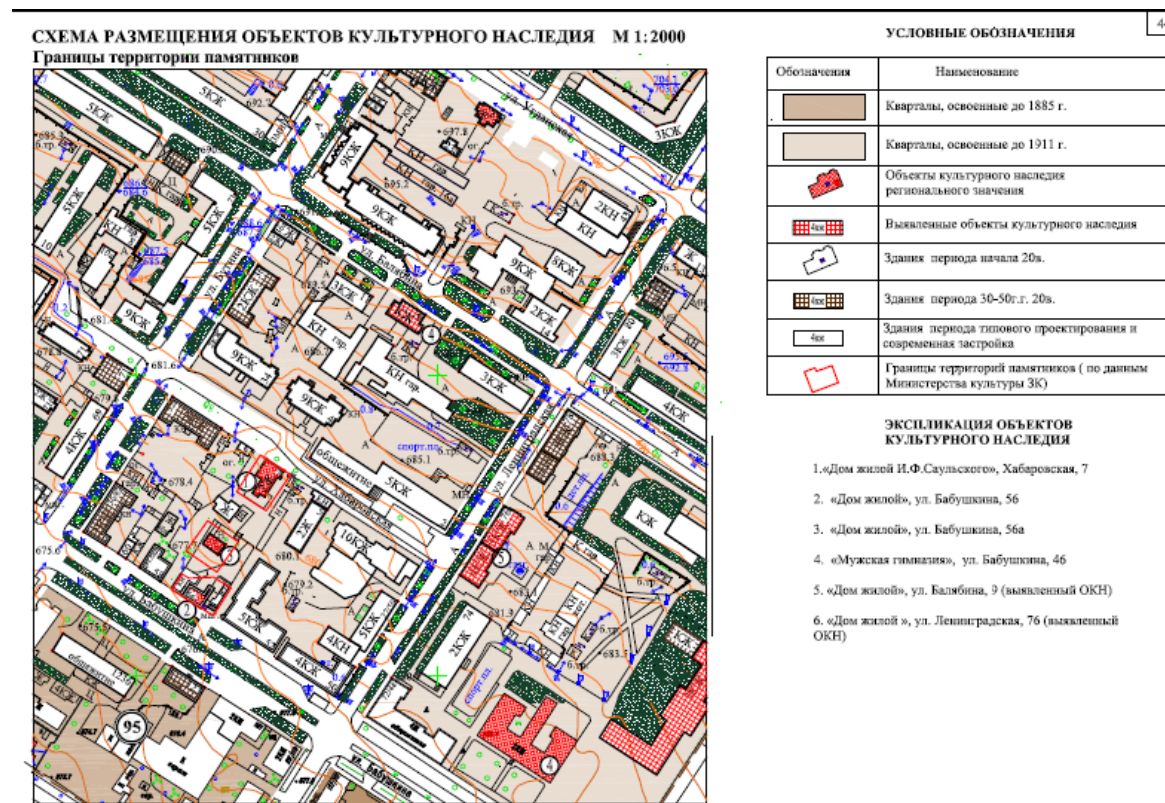
Дата оформления Акта экспертизы – 07.09.2018 г.

**Перечень приложений:**

1. Материалы НПД (схемы: размещения объектов культурного наследия, границ зон охраны).
2. Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы с А.Н. Прокудиным, Б.Б. Михайловым, Н.Н. Красной

к Акту государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объектов культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.», по ул. Хабаровская, 7, «Дом жилой», по ул. Бабушкина, 56, «Дом жилой», по ул. Бабушкина, 56-а в г. Чите.

Материалы проектной документации (схемы: размещения объектов культурного наследия, границ зон охраны).



**СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ПАМЯТНИКА М 1:2000**

