

# АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

научно-проектной документации

**«Проект зон охраны объектов культурного наследия:  
«Дом жилой Смирновой В.П.», расположенного по адресу:  
Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 12;  
«Дом жилой Войлошниковой И.А.», расположенного по адресу:  
Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 14;  
«Дом жилой Шатовой И.Н.», расположенного по адресу:  
Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 16»**

1. Дата начала проведения экспертизы: 01 декабря 2021 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 22 декабря 2021 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск, г. Красноярск, г. Улан-Удэ
4. Заказчик экспертизы: Государственная служба по охране объектов культурного наследия Забайкальского края

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

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с изменениями на 27 декабря 2019 года) (*далее - 73-ФЗ*).
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569 (*далее – «Положение о государственной историко-культурной экспертизе» №569*)<sup>1</sup>).
- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Постановление Правительства Российской Федерации от 13.09.2015 г. № 972).
- Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 01. 12. 2021 г. с государственными экспертами: Михайловым Б.Б., Прокудиным А.Н., Шильдиной О.Ю.<sup>2</sup>

## **6. Сведения об экспертах:**

**Михайлов Бронислав Борисович** – образование высшее; специальность – архитектор; член Союза Архитекторов России; стаж работы (по профилю

---

<sup>1</sup> Документ с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Российской Федерации № 399 от 18.05.2011 г.; № 880 от 04.09.2012 г.; № 569 от 09.06.2015 г.; № 1357 от 14.12.2016 г.; № 501 от 27.04.2017 г.; № 259 от 10.03.2020 г.

<sup>2</sup> Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569. В соответствии с пунктом 11.2 указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

экспертной деятельности) – 37 лет; место работы – ООО «Архитектурная мастерская «Проект Байкал» (г. Улан-Удэ), главный архитектор; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 27.02.2019 г. №219 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; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; *проекты зон охраны объекта культурного наследия.*

**Прокудин Александр Николаевич** - образование высшее; специальность - архитектор; кандидат исторических наук; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 25 лет; доцент кафедры рисунка, живописи, основ проектирования и историко-архитектурного наследия ИрННТУ; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 17.09.2020 г. № 1108 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 статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; *проекты зон охраны объекта культурного наследия.*

**Шильдина Ольга Юрьевна** – образование высшее; специальность – архитектор; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 18 лет; место работы, должность - КГКУ «Центр по сохранению культурного наследия Красноярского края», начальник отдела по разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия;

государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 01.04.2020 № 419 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; документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

#### **7. Информация об ответственности за достоверность сведений:**

в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты Михайлов Б.Б., Прокудин А.Н., Шильдина О.Ю. несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем Акте государственной историко-культурной экспертизы<sup>3</sup>.

#### **8. Отношения к заказчику:**

эксперты Михайлов Б.Б., Прокудин А.Н., Шильдина О.Ю.: 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:**

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Дом жилой Смирновой В.П.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 12; «Дом жилой Войлошникова И.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 14; «Дом жилой Шатовой И.Н.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 16» (шифр 8-2019; исполнитель - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2019 г.) (*далее также - Документация, НПД*).

---

<sup>3</sup> Эксперты - председатель экспертной комиссии Прокудин А.Н., ответственный секретарь экспертной комиссии Михайлов Б.Б., член экспертной комиссии Шильдина О.Ю. - признают свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 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 г. № 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.

## 10. Цель экспертизы:

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

- установления границ территорий зон охраны объектов культурного наследия, особых режимов использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия: «Дом жилой Смирновой В.П.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 12; «Дом жилой Войлошникова И.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 14; «Дом жилой Шатовой И.Н.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 16;

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объектов культурного наследия: «Дом жилой Смирновой В.П.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 12; «Дом жилой Войлошникова И.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 14; «Дом жилой Шатовой И.Н.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 16, представленных в указанной *Документации*, разработанной в 2021 году ООО ТАПМ «Читаархпроект».

## 11. Перечень документов, представленных заявителем:

11.1. НПД. Научно-проектная документация «Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Дом жилой Смирновой В.П.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 12; «Дом жилой Войлошникова И.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 14; «Дом жилой Шатовой И.Н.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 16. Том 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия»<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Содержание тома:

Введение.

1. Предварительные работы.

1.1. Исходно-разрешительная документация.

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

1.1.3. Расположение объектов культурного наследия.

Ситуационная схема.

Схема расположения объектов культурного наследия. М 1:2000.

Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории.

1.1.4. Анализ данных государственного кадастра недвижимости.

Кадастровый квартал 75:32:030857. М 1:1000.

1.2. Отчет о проведенных исследованиях.

2. Историко-архитектурные исследования.

2.1. Исторические данные по объектам культурного наследия.

2.2. Архитектурная характеристика квартала.

2.3. Анализ исторических проектных планов.

2.4. Исторические границы участков.

Схема исторических границ участков квартала. М 1:1000.

2.5. Историко-культурный опорный план.

Историко-культурный опорный план. М 1:1000.

3. Ландшафтно-визуальный анализ.

3.1. Современное состояние.

3.2. Градостроительная характеристика квартала.

11.2. НПД. Научно-проектная документация «Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Дом жилой Смирновой В.П.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 12; «Дом жилой Войлошникова И.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 14; «Дом жилой Шатовой И.Н.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 16. Том 2. Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны»<sup>5</sup>

- 
- 3.3. Сведения о композиционной связи природного ландшафта с объектами 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. Границы территории. М 1:2000.  
Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия. М 1:2000.
- 3.4. Сведения о визуальном восприятии объектов культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок.
- 3.5. Секторы и направления видовых раскрытий. Визуальные связи объектов культурного наследия.
4. Предложения по определению зон охраны объектов культурного наследия.  
Схема границ зон охраны объектов культурного наследия. М 1:1000.

Выводы.

Приложение 1

Материалы фотофиксации.

Приложение 11

Решение Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов № 47 от 04.03.1993 г.

Приложение 111

Паспорт памятника истории и культуры «Дом жилой Смирновой В.П.», Читинская область, г. Чита 01.03.1993 г. составители: к. арх. Крадин Н.П., худ. Баклынский П.В.

Паспорт памятника истории и культуры «Дом жилой Войлошникова И.А.», Читинская область, г. Чита 03.03.1993 г. составители: к. арх. Крадин Н.П., худ. Баклынский П.В.

Паспорт памятника истории и культуры «Дом жилой Шатовой Д.Е.», Читинская область, г. Чита 17.01.1993 г. составители: к. арх. Крадин Н.П., худ. Баклынский П.В.

Приложение 1У.

Проект границ территорий объектов культурного наследия по данным Центра по сохранению объектов культурного наследия Забайкальского края.

Приложение У.

Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Смирновой В.П.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 12.

Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Войлошникова И.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 14.

Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Шатовой Д.Е.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 16.

<sup>5</sup> Содержание Тома 2

Введение

Схема границ зон охраны ОКН. М 1:1000

1. Территории объектов культурного наследия

1.1. Проект границ территорий ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3.

1.1.1. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Смирновой В.П.», расположенного по адресу Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 12 (ОКН-1)

1.1.2. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Войлошникова И.А.», расположенного по адресу Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 14 (ОКН-2)

1.1.3. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Шатовой И.Н.», расположенного по адресу Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 16 (ОКН-3)

1.1.4. Проект требований к осуществлению деятельности в границах территорий объектов культурного наследия ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3.

1.2. Зоны охраны объектов культурного наследия

1.3. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в зонах охраны

2. Проект зон охраны объекта культурного наследия: "Дом жилой Смирновой В.П.", расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 12 (ОКН-1).

2.1 Охранная зона (ОЗ-1) ОКН-1.

Схема границ охранной зоны ОЗ-1 (ОКН-1). М 1:500

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

**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):**

- рассмотрение экспертами Документации, подлежащей экспертизе;
- изучение материалов Документации в целях определения ее соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений; обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде; научной обоснованности предлагаемых проектных решений);
- проведение консультаций с разработчиками Документации по содержательным вопросам относительно объекта экспертизы;
- визуальные исследования места нахождения объектов культурного наследия в современной градостроительной среде (с использованием расположенного в свободном доступе интернет-ресурса);
- сравнительный анализ всего комплекса данных по объекту экспертизы;
- обсуждение результатов проведенных исследований с проведением обмена и обобщения сформированных мнений экспертов;
- оформление результатов исследований, проведенных в рамках государственной историко-культурной экспертизы, в виде Акта<sup>6</sup>.

#### **14. Перечень технической, справочной литературы и иных источников,**

- 
- Схема границ территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1. М 1:500
- 2.3. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ-1) ОКН-1
- 2.4. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности охранной зоны (ЗРЗ-1) ОКН-1.
3. Проект зон охраны объекта культурного наследия: "Дом жилой Войлошниковой И.А.", расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 14 (ОКН-2).
- 3.1. Охранная зона (ОЗ-2) ОКН-2.
- Схема границ охранной зоны (ОЗ-2) ОКН-2. М 1:500
- 3.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН-2
- Схема границ территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2). М 1:500
- 3.3. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ-2) ОКН-2.
- 3.4. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН-2.
4. Проект зон охраны объекта культурного наследия: "Дом жилой Шатовой И.Н.", расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 16.
- 4.1. Охранная зона (ОЗ-3) ОКН-3.
- Схема границ охранной зоны (ОЗ-3) ОКН-3. М 1:500
- 4.2. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ-3) ОКН-3.

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

<sup>6</sup> Экспертная комиссия при исследовании материалов НПД, сочла их достаточными для подготовки заключения. Состав НПД соответствует Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

#### **использованных при проведении экспертизы:**

- 14.1. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест», Объединение «Росреставрация» МК РСФСР, Москва, 1990.
- 14.2. Плужников В.И. Термины российского архитектурного наследия. Словарь-гlossарий. - М.: Искусство, 1995.
- 14.3. Материалы публичной кадастровой карты г. Читы.
- 14.4. Аннотированный каталог объектов, представляющих историко-архитектурную ценность центральной части г. Читы (по результатам обследований 1980- нач. 1990-х гг.; архив эксперта).
- 14.5. Список объектов, представляющих историко-архитектурную ценность центральной части г. Читы.
- 14.6. Дворниченко Н.Е. Путеводитель по Чите. Достопримечательности, памятники и памятные места. – Иркутск: Восточно-Сибирское кн. изд-во, 1981.
- 14.7. Решение Думы городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 года №77 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита». <http://docs.cntd.ru/document/570855676> [Электронный ресурс].
- 14.8. Генеральный план городского округа «Город Чита». Схема функциональных зон.[http://www.msuchita.ru/uploads/admin/gorodsegodnya/gorhoz/gd/02dtp/sxema\\_funkcionalnix\\_zon.jpg](http://www.msuchita.ru/uploads/admin/gorodsegodnya/gorhoz/gd/02dtp/sxema_funkcionalnix_zon.jpg) [Электронный ресурс].
- 14.9. Энциклопедия Забайкалья. <http://encycl.chita.ru/encycl/person/?id=9304> [Электронный ресурс].

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

##### **15.1. Об объектах культурного наследия:**

##### **15.1.1. Сведения о наименовании объектов культурного наследия:**

- «Дом жилой Смирновой В.П.» (г. Чита, ул. Кастринская 12; *далее также – ОКН-1*) - в соответствии с Решением Малого совета Читинского областного совета народных депутатов «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения» № 47 от 04.03.1993 г.;

- «Дом жилой Войлошникова И.А.» (г. Чита, ул. Кастринская 14; *далее также – ОКН-2*) - в соответствии с Решением Малого совета Читинского областного совета народных депутатов «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения» № 47 от 04.03.1993 г.;

- «Дом жилой Шатовой И.Н.» (г. Чита, ул. Кастринская 16; *далее также – ОКН-3*) - в соответствии с Решением Малого совета Читинского областного совета народных депутатов «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения» № 47 от 04.03.1993 г.;

**15.1.2. Сведения о времени возникновения или дате создания объектов, датах основных изменений (перестроек) объектов и (или) датах связанных с ними исторических событий:**

- ОКН-1 - 1914 г. – датировка объекта культурного наследия в соответствии с Решением Малого совета Читинского областного совета народных депутатов «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения» № 47 от 04.03.1993 г. (далее также – Решение № 47 от 04.03.1993 г.);

- ОКН-2 – до 1915 г. – датировка объекта культурного наследия в соответствии с Решением № 47 от 04.03.1993 г.;

- ОКН-3 – 1906-1907 гг. – датировка объекта культурного наследия в соответствии с Решением № 47 от 04.03.1993 г.;<sup>7</sup>

**15.1.3. Сведения о местонахождении объектов культурного наследия:**

- ОКН-1 - Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 12 – актуальный адрес (эти же сведения о местонахождении ОКН-1 содержатся в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации); адрес ОКН-1 в Приложении № 1 к Решению № 47 от 04.03.1993 г. – г. Чита, ул. Калинина, 132;

- ОКН-2 - Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 14 – актуальный адрес (эти же сведения о местонахождении ОКН-2 содержатся в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации); адрес ОКН-2 в Приложении № 1 к Решению № 47 от 04.03.1993 г. – г. Чита, ул. Калинина, 136; ;

- ОКН-3 - Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 16 – актуальный адрес (эти же сведения о местонахождении ОКН-3 содержатся в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации); адрес ОКН-3 в Приложении № 1 к Решению № 47 от 04.03.1993 г. – г. Чита, ул. Калинина, 138;

- ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 – расположены в северо-западном фрагменте центральной, исторической части города Читы в квартале, ограниченном улицами: Ленина. Богомягкова, Кастринская (бывшими улицами: Большая, Мариинская, Калинина (еще ранее – Амурская)); главными юго-западными фасадами поставлены по исторической красной линии застройки ул. Кастринская;

**15.1.4. Сведения о категории историко-культурного значения объектов культурного наследия:**

- ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 - объекты культурного наследия регионального значения (основание – Решение № 47 от 04.03.1993 г);

- в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации ОКН-1 зарегистрирован под номером 751510660210005; ОКН-2 – под номером 751510363510005; ОКН-3 – под номером 751510660220005;

---

<sup>7</sup> Аналогичные сведения о датах создания ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 содержатся в учетно-паспортной документации; копии документов приведены в Приложении 111 НПД.



### 15.1.5. Сведения о виде объектов культурного наследия:

- памятники<sup>8</sup> (по общей типологической принадлежности - памятники градостроительства и архитектуры);

- ОКН-1 – представляет собой одноэтажный, прямоугольный в плане деревянный дом (на бутовом ленточном фундаменте) под вальмовой крышей; входы устроены со стороны дворового северо-восточного фасада через дощатые пристрой (веранды);

открытые бревенчатые стены (с углами, рубленными «с остатком») завершены дощатым фризом, заполненным вытянутыми рамками с накладными элементами, и подшивным профилированным карнизом с пропильным подзором; в уровне кровли центральная часть главного семиосного фасада выделена щипцовым фронтоном; углы и места перерубов закрыты трехчастным «филенчатыми» лопатками;

высокие оконные проемы обрамлены наличниками с «щипцовыми на плечиках» сандриками над высокими лобанями, украшенными пропильными накладными элементами; оконные проемы снабжены двухстворчатыми, филенчатыми, трехчастными ставнями;

ОКН-2 - одноэтажный, деревянный дом (на бутовом ленточном фундаменте) под вальмовой крышей; состоит из основного, трапециевидного в плане объема, дворового пристроя, придающего Г-образное очертание плану всего дома, и входного пристроя к юго-восточной стене основного объема с парадным входом с улицы (в современном состоянии не используется по первоначальному назначению)<sup>9</sup>; существующие входы в здание устроены со стороны дворового северо-восточного фасада через дощатые пристрой;

открытые бревенчатые стены (с углами, рубленными «в обло») завершены дощатым фризом, заполненным вытянутыми рамками с закругленными краями и накладными розетками в центре, и подшивным карнизом, «поддерживаемым» крупными пропильными фигурными кронштейнами, равномерно размещенными между рамками фризового пояса (главного фасада); оба парадных входа выделены лопатками с накладными рамками, а также выразительными, лучкового очертания навесами на фигурных кронштейнах (от проработки зашитого входа по третьей оси сохранились только «следы» навеса и опор кронштейнов), дверные проемы - с фрамугами, с двухчастными филенчатыми полотнами дверей и сложной проработкой филенок;

оконные проемы обрамлены наличниками с горизонтальными сандриками (в виде карнизных поясков) над прямыми и поворотными кронштейнами по краям невысокой лобани; оконные проемы снабжены двухстворчатыми, филенчатыми, трехчастными ставнями;

ОКН-3 – кирпичное, двухэтажное (с полуподвалом) здание под вальмовой крышей, трапециевидное в плане (скошена северо-западная сторона); парадный (первоначальный) вход устроен на правом фланге главного фасада (по 7-й оси) и

---

<sup>8</sup> «... Объекты культурного наследия в соответствии с Федеральным законом № 73-ФЗ подразделяются на следующие виды: памятники - отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями ...» (№73-ФЗ, ст.3).

<sup>9</sup> Второй «парадный» вход с улицы в помещения северо-западной части пятистенка был устроен по третьей (считая слева) оси главного фасада. Комментарий разработчика НПД: «Наличие двух парадных входов позволяет предположить, что объемно-планировочным решением было совмещено жилое и торговое назначение дома...» (п.11.1, с. 32).

ведет в двухэтажную галерею (с открытым первым этажом), закругленную в дворовом восточном углу и переходящую на северо-восточный фасад; главный фасад раскрепован лопатками (по углам, а также в межоконных простенках между 3-й, 4-й и 6-й, 7-й осями оконных проемов), которые в уровне кровле завершены тумбами парапетов; также в уровне кровли выделены 2-я и 5-я оси – аттиковыми стенками с чердачными окнами; оконные проемы отличающихся очертаний (прямоугольные – в полуподвале, с лучковым верхом – в первом этаже, полуциркульные – во втором); особый интерес представляет проработка галереи с остекленным вторым этажом (с разбивкой поверхности на большие окна с полукруглым верхом (на юго-восточном фасаде), с обшивкой тесом, с накладными пропиленными элементами фриза и карниза);

#### **15.1.6. Предмет охраны объектов культурного наследия:**

предмет охраны ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 подробно представлен в *Документации* (п.11.1, Том 1, Приложение V); в общем виде предметом охраны являются:

- градостроительные характеристики – местоположение, габариты, силуэт;
- архитектурные и конструктивные характеристики – объемно-планировочное решение, материал стен, композиция и элементы декоративного оформления фасадов;

#### **15.1.7. Сведения о территории объектов культурного наследия:**

- сведения о территориях объектов культурного наследия представлены в НПД (в Приложении IV – «Проект границ территорий объектов культурного наследия по данным Центра по сохранению объектов культурного наследия Забайкальского края»), а также в Т.2 с соответствующим описанием границ<sup>10</sup>,

---

<sup>10</sup> Описание границ территории ОКН-1: «Территория ОКН-1 имеет форму прямоугольника в плане. Юго-западная граница: от т.1 до т.2 по линии наружной стены юго-западного фасада и составляет 28,80 м. Северо-западная граница: от т.2 до т.3 проходит параллельно северо-западному фасаду на расстоянии 6 м, составляет 14,70 м. Северо-восточная граница: от т.3 до т.4 проходит на расстоянии 4,5 м от северо-восточной стороны крыльца, составляет 29,15 м. Юго-восточная граница: от т.4 до т.1 проходит параллельно юго-восточному фасаду на расстоянии 6 м, составляет 14,60 м».

Описание границ территории ОКН-2  
«Территория ОКН-2 имеет форму прямоугольника в плане. Северо-западная граница: от т.1 до т.2 проходит параллельно северо-западному фасаду на расстоянии 2,75 м, составляет 14,70 м. Северо-восточная граница: от т.2 до т.3 проходит на расстоянии 6,5 м от северо-восточного фасада исторического объема, составляет 24,40 м. Юго-восточная граница: от т.3 до т.4 проходит на расстоянии 4,5 м от линии фасада, составляет 13,30 м. Юго-западная граница: от т.4 до т.1 по линии наружной стены юго-западного фасада и составляет 23,40 м».

Описание границ территории ОКН-3  
«Территория ОКН-3 имеет трапециевидную форму в плане. Юго-западная граница: от т.1 до т.2 проходит по линии наружной стены юго-западного фасада, составляет 19,20 м. Северо-западная граница: от т.2 до т.3 проходит по линии наружной стены северо-западного фасада, составляет 15,60 м. Северо-восточная граница: от т.3 до т.4 проходит параллельно северо-восточному фасаду на расстоянии 4,5 м, составляет 22,30 м. Юго-восточная граница: от т.4 до т.5 проходит под углом в 100 градусов к т.3-т.4 и составляет 6,55 м.

координатами границ территорий ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 (в системе координат МСК-75) и проектом требований к осуществлению деятельности в границах территорий объектов культурного наследия<sup>11</sup>;

- зоны охраны объектов культурного наследия ранее (до разработки НПД) не устанавливались.

## **15.2. Факты, выявленные и установленные при изучении документации**

**15.2.1.** Проект зон охраны объектов культурного наследия разработан ООО ТАПМ «Читаархпроект» (исп. архитекторы: Лиханова М.Н., Пищикова О.В., Леонтьева К.А.) в соответствии с Договором № 8-2019 г. (заказчик НПД - Государственная служба по охране объектов культурного наследия Забайкальского края) с целью обеспечения сохранности ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 в их исторической среде с определением соответствующих ограничений градостроительной деятельности на сопряженных территориях.

**15.2.2.** Объектом исследования НПД является застройка и территория квартала, ограниченного улицами: Ленина, Богомякова, Кастринская (бывшими улицами: Большая, Мариинская, Амурская (позже – Калинина)), на которой располагаются объекты культурного наследия ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3. Территория исследования разработчиками НПД существенно расширена. В графическом виде это отображено на «Схеме размещения объектов культурного наследия», где, помимо ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3, обозначены расположенные на прилегающих территориях объекты культурного наследия («Дом жилой» (ул. Кастринская, 15), («Дом жилой Чернышова И.Н.» (ул. Кастринская, 25), («Дом жилой Сабурова И.Я.» (ул. Костюшко-Григоровича. 37)), а также выделены территории различного периода освоения.

**15.2.3.** В подразделах Тома 1 («сведения об объектах культурного наследия», «историко-архитектурные исследования», «архитектурная характеристика застройки квартала») приведены полные требуемые сведения о каждом объекте культурного наследия: о его наименовании, о времени возникновения объекта или дате создания объекта, об адресе в соответствии с нормативным актом о постановке на государственную охрану, о современном адресе, о виде объекта культурного наследия и о его общей видовой принадлежности, о категории историко-культурного значения и о документе о принятии на государственную охрану, о виде и номере документа о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов

---

Юго-восточная граница представлена 2-мя отрезками: от т.4 до т.5, составляет 6,55 м, образуя тупой угол с северо-восточной границей; отрезок от т.5 до т.1 проходит на расстоянии 2,75 м от юго-восточного фасада (середина расстояния между ОКН-2 и ОКН-3) и составляет 9,80 м». (п.11.2, с. 8-10).

<sup>11</sup> При изучении предложений по границам территорий объектов культурного наследия экспертная комиссия, несмотря на то, что рассмотрение проектов границ территорий объектов культурного наследия не является предметом государственной историко-культурной экспертизы, сочла возможным поддержать предлагаемые решения как не противоречащие действующему законодательству и направленные на обеспечение сохранности объектов культурного наследия, которые соответствуют требованиям, установленным приказом Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, о предмете охраны (подробный перечень предмета охраны представлен в приложении), о границах территории объекта культурного наследия; приведены описания объектов культурного наследия и материалы их фотофиксации (как современной, так и проводившейся ранее)<sup>12</sup>.

**15.2.4.** В подразделах отчета о проведенных научных исследованиях представлен подробный анализ материалов городской планографии – от исторических проектных планов города (1862 г., 1885 г., 1911 г., 1923 г.) до проектов детальной планировки планов 1958 г., 1964 г.

В продолжение этих исследований авторы отмечают следующее: «Согласно последующим генеральным планам, исследуемая территория предложена под многоэтажную капитальную жилую и общественную застройку. В советский период в застройке квартала утрачены строения: на пересечении улиц Ленина и Кастринская, в средней части по ул. Кастринская, полностью утрачены здания по ул. Ленина. В настоящее время застройка квартала, сформировавшаяся в дореволюционный период, по ул. Кастринская и Богомягкова (Мариинская) представлена отдельно стоящими, небольшими по объему зданиями, образующими дискретную застройку. Жилые дома используются как многоквартирные, имеют дополнительные пристройки веранд (сеней) с входами на дворовых территориях. Исторические границы усадеб и хозяйственные постройки в глубине квартала утрачены. До настоящего времени на территории квартала из первоначальной застройки сохранились здания по ул. Богомягкова, №№ 11, 13, 15 по ул. Кастринская №№ 12, 14, 16» (п.11.1, с. 39).

Особое внимание уделено анализу изменений исторических границ земельных участков, что имеет существенное значение в отношении сохранения (восстановления) планировочного масштаба, фиксирования границ территорий памятников и границ проектируемых зон охраны. Проанализированы и сопоставлены материалы исторических планов, материалы краеведа В.Г. Лобанова (выполненные на основании исследований документов Государственного архива Читинской области по состоянию на 1922 г.), планы проектов детальной планировки с графическим наложением на современную топографическую съемку<sup>13</sup>. «Анализ показывает, что кадастровые границы привязаны к историческим границам частично, в частности можно проследить этот момент в южной и северо-западной части. Исторические границы участка по ул. Кастринской, 12 сохранились за исключением северо-восточной части. Исторические границы участка ОКН по ул. Кастринской сохранили первоначальную конфигурацию, но имеют некоторые изломы в юго-восточной

---

<sup>12</sup> Сведения дополнены и конкретизированы подробными данными из публичной кадастровой карты (ЕГРН) в текстовом и графическом видах (с отображением всех существующих строений, существующих границ земельных участков, границ участков по кадастровому учету) (п.11.1, с. 19-20).

<sup>13</sup> На представленной схеме отмечены утраченные строения:

1. Участок Нагорнова А.И. (северная часть квартала); 3. Участок Вамбурга М.А. (северо-восточная часть квартала по красной линии ул. Большая (ныне ул. Ленина)); 5. Участок Доминской А.Ф. (средняя часть квартала по красной линии по красной линии ул. Большая (ныне ул. Ленина)); 7. Участок Наворасова Н.И. (восточная часть квартала на пересечении ул. Большая (ул. Ленина)/ ул. Мариинская (ул. Богомягкова))».

части. Исторические границы участка ОКН по ул. Кастринской, 14 совпадают с современными границами» (п.11.1, с. 41).

**15.2.5.** В подразделах отчета приведены результаты анализа современного состояния застройки квартала и окружения.

«По своему характеру застройка квартала осталась дискретной, по функциональному назначению жилой. Главные строения усадеб выходят на линию застройки, вспомогательные и хозяйственные строения располагаются на внутриквартальной территории. Застройка не претерпела изменений в объемно-планировочных решениях, типе и масштабе, функциональном использовании, границы первоначальных усадеб частично сохранились. В квартале имеются утраты планировочного характера – утрачены здания по ул. Ленина, на пересечении улиц Ленина и Кастринская, в средней части ул. Кастринская. В высотном отношении преобразований не отмечено. Застройка соседних кварталов представлена многоэтажными зданиями административного, торгового и жилого назначения... Прилегающие к кварталу участки по ул. Ленина и ул. Богомягкова относятся к территориям со значительной степенью преобразования застройки, без сохранения габаритов и масштаба, внутриквартальные градостроительные и планировочные характеристики на этих территориях утрачены, в высотном отношении - сформированы новые. Памятник на Площади Революции не имеет визуальных связей с объектами культурного наследия в исследуемом квартале»<sup>14</sup> (п.11.1. с. 45, 47).

**15.2.6.** На основании проведенных историко-культурных исследований составлен историко-культурный опорный план, на котором нанесены объекты культурного наследия (ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3, а также «Дом жилой» (ул. Кастринская, 15)), границы территорий памятников (предлагаемые проектами), сохранившиеся здания дореволюционной застройки, утраченные постройки, дисгармоничные строения, территории дореволюционной и современной застройки, исторические красные линии застройки и ценный в историко-архитектурном отношении фронт застройки.

**15.2.7.** Значительный объем раздела обоснования зон охраны составляют материалы визуально-ландшафтного анализа, представленные в текстовом виде («современное состояние», «градостроительная характеристика квартала», «сведения о композиционной связи природного ландшафта с объектами

---

<sup>14</sup> «Застройка исследуемого квартала характеризуется следующими градостроительными и планировочными параметрами:

К сохранившимся элементам следует отнести: историческая первоначальная форма квартала и ограничивающие его улицы; исторические линии застройки по улицам Кастринская и Богомягкова; дискретный характер застройки; усадебная застройка одного первоначального периода строительства; масштаб застройки; формирование зданием пересечения улиц Кастринская и Богомягкова; схожие объемно-планировочные параметры деревянных зданий; главные строения формируют линии застройки улиц, вспомогательные и хозяйственные располагаются на внутриквартальной территории; функциональное использование застройки – жилое; наличие объектов культурного наследия.

К утраченным элементам следует отнести: первоначальные границы участков; фронт застройки по ул. Ленина; усадебные постройки на внутриквартальной территории; здания на пересечении ул. Кастринская и Ленина, в средней части ул. Кастринская; частичные утраты исторической среды объектов культурного наследия».

культурного наследия, расположенного в границах проектируемых зон, а также о сочетании в нем определенных типов рельефа местности, водных объектов, почв, растительности», «сведения о визуальном восприятии объектов культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок», «секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи объектов культурного наследия»), и графически на схемах «Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия», «Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия». «Видовые точки», «секторы видовых раскрытий» сопровождаются (подтверждены) соответствующей им фотофиксацией.

В аналитических подразделах даны характеристики (условий восприятия) как застройки в целом, так и применительно к каждому объекту культурного наследия с учетом оценки особенностей объектов, составляющих их предмет охраны<sup>15</sup>.

---

<sup>15</sup> Так, отношении ОКН-1 (Кастринская, 12) – «В настоящее время восприятие объекта с прилегающего тротуара ограничено небольшим расстоянием. В большом ракурсе воспринимаются наличники главного фасада, треугольный фронтон, кровля не видна... С противоположной стороны улицы Кастринская, места пересечения улиц и дальние точки восприятия включают в восприятие панорамы улицы ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 по ул. Кастринская, 12, 14 и 16. Это подтверждает наличие визуальных связей всех трех ОКН. Но с этих точек воспринимаются только общие габариты и силуэт, не позволяющие выявить отличительные признаки ОКН-1.

В полном объеме ОКН-1 воспринимается с противоположной стороны улицы с точек, располагающихся напротив ОКН-1 с учетом видовых раскрытий. Отсутствие крупных строений вдоль линии застройки на прилегающих к ОКН-1 территориях и наличие заборов по границе участков ОКН, позволяет воспринимать главные фасады и верхнюю часть боковых фасадов. Хорошо воспринимаются фасады, декоративные элементы, фронтон, кровлю и силуэт, что дает наиболее полноценное представление об объекте. При этом радиус обзора ограничен, поскольку с более дальних точек объем объекта сливается с ограждением... Сформированным фоном для ОКН-1 являются многоэтажные жилые дома. Таким образом, точки наилучшего восприятия объекта расположены на противоположной стороне улицы в средней части квартала напротив и вблизи ОКН. Эти точки могут быть отнесены к благоприятным точкам восприятия данного объекта» (п.11.1, с. 63-64).

В отношении ОКН-2 (Кастринская, 14) – «...В большом ракурсе воспринимаются декоративные элементы главного фасада, кровля не видна. С противоположной стороны улицы Кастринская места пересечения улиц и дальние точки восприятия включают ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 по ул. Кастринская, 12, 14 и 16, более характерно общее восприятие с пересечения ул. Кастринская, Красноармейская, Ленина. Это подтверждает наличие визуальных связей всех трех ОКН. Но с дальних точек воспринимаются только общие габариты и силуэт.

В полном объеме ОКН-2 воспринимается с противоположной стороны улицы с точек, располагающихся напротив ОКН-2 и вблизи. Поскольку здание первоначально было возведено на границе усадьбы, левый боковой фасад глухой в виде открытого бревенчатого сруба. Акцентным элементом является парадный вход на правом фланге. Точки, с которых просматривается главный и правый боковой фасад, позволяют воспринимать общие параметры здания, декоративные элементы кровлю и силуэт, что дает наиболее полноценное представление об объекте. Эти точки могут быть отнесены к благоприятным точкам восприятия данного объекта. Здание имеет спокойный ровный силуэт вальмовой кровли без акцентных элементов. В застройке улицы занимает нейтральное положение и не играет активной роли, ввиду расположения вблизи более крупного капитального здания.

При восприятии перспективы улицы теряется на фоне остальных элементов планировки и застройки, поскольку соседние здания схожи по габаритам и масштабу. Сформированным фоном для здания являются многоэтажные жилые дома. Таким образом, точки наилучшего восприятия объекта расположены на противоположной стороне улицы в средней части квартала напротив и вблизи ОКН-2. Эти точки могут быть отнесены к благоприятным точкам восприятия данного объекта» (п.11.1, с. 65-66).

В отношении ОКН-3 (Кастринская, 16) – «Восприятие объекта с прилегающего тротуара ограничено небольшим расстоянием. В большом ракурсе воспринимаются декоративные элементы главного фасада, особенно в уровне второго этажа, кровля не видна... С противоположной стороны улицы дальние точки восприятия включают ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 по ул. Кастринская, 12, 14 и 16. Это подтверждает наличие визуальных связей всех трех ОКН. Но с дальних точек воспринимаются только общие габариты и силуэт. Эти точки позволяют воспринимать общие параметры ОКН без характерных отличительных признаков. В полном объеме ОКН-3 воспринимается с противоположной стороны улицы. Особенностью ОКН-3 является то, что левый боковой фасад представляет глухую кирпичную стену с небольшими оконными проемами, один проем – первоначальный, один – поздний, торцевая стена не перпендикулярна главному

В итоге определены секторы и направления видовых раскрытий объектов культурного наследия с местами (участками) наилучшего визуального восприятия: ОКН-1 – «с противоположной стороны ул. Кастринская от ул. Богомягкова до ул. Ленина, ОКН-1 сохранил визуальные связи с ОКН-2, ОКН-3 и со средовым объектом «Дом жилой» по ул. Кастринская, 15», ОКН-2 – «с противоположной стороны в средней части ул. Кастринская, ОКН-2 сохранил визуальные связи с ОКН-1, ОКН-3», ОКН-3 – «с противоположной стороны ул. Кастринская от перекрестка ул. Ленина и ул. Кастринской до средней части ул. Кастринская, ОКН-3 сохранил визуальные связи с ОКН-1 и ОКН-2».

**15.3.** По результатам проведенных комплексных исследований (историко-градостроительных, историко-архитектурных, ландшафтно-визуального анализа) проектировщиками предложено установить зоны охраны для каждого объекта культурного наследия (дифференцированно).

А именно, для ОКН-1 – «охранную зону» ОЗ-1 (предложено включить: «территорию участка здания ОКН-1 по ул. Кастринская,12; территорию участка здания по ул. Кастринская, 12-а, расположенного на смежном с ОКН участке, первоначально входившим в усадьбу Смирновой В.П., так как территория с ОКН-1 связана исторически») и «зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности» ЗРЗ-1 (включает территории зданий по ул. Богомягкова, 11,13,15, юго-западная граница проходит по линии застройки ул. Кастринская и совпадает с линией кадастрового учета, на северо-западе примыкает к юго-восточной границе ОЗ-1, юго-восточная по линии застройки ул. Богомягкова, северо-восточная граница проходит по бровке проезжей части ул. Ленина);

для ОКН-2 – «охранную зону» ОЗ-2 (предложено включить: «территорию участка ОКН-2 по ул. Кастринская,14, за исключением юго-восточной части, т.к. не установлены точные исторические границы; присоединить прилегающую территорию со стороны ул. Кастринская, которая включает сектор благоприятного восприятия ОКН-2) и «зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности» ЗРЗ-2 (входит участок в средней части квартала, примыкающий к исторической линии застройки ул. Кастринская и юго-восточная часть участка ул. Кастринская, 14, примыкает к северо-западным границам ОЗ-1 и к юго-восточным границам ОЗ-2, «назначена по результатам исследований и сложившейся

---

фасаду, что, вероятно, определялось границей усадьбы... Ввиду утраты фронта застройки со стороны ул. Ленина и крупных габаритов ОКН-3 в уровне второго этажа воспринимается на противоположной стороне улицы Ленина. На это влияет и высокое ограждение квартала, выполненное со стороны ул. Ленина по верху подпорной стенки. Расположение крупного здания почти в вершине треугольника квартала существенно расширяет его радиус обзора. Но с этих точек воспринимаются только общие габариты и силуэт, не позволяющие выявить отличительные признаки ОКН-3. Восприятие второго этажа здания с площади ограничивается также временем суток и лучше просматривается в первой половине дня при освещении солнцем. На восприятие также влияет густая древесно-кустарниковая растительность газонов, отделяющих площадь от ул. Ленина. С дворовой территории фасад воспринимается фрагментарно ввиду протяженности фасада и ограниченности территории. Поэтому нет оснований относить эти точки к благоприятным точкам восприятия в сложившейся ситуации. Для раскрытия восприятия дворового фасада требуется проведение специальных планировочных мероприятий.

Таким образом, точки наилучшего визуального восприятия объекта расположены на противоположной стороне улицы Кастринская в средней части квартала, включающие главный и боковые фасады и имеющие значительный радиус обзора» (п.11.1, с. 66-67).

градостроительной ситуации, на основе данных кадастровых границ. ЗРЗ-2 определена с целью регулирования нового строительства, подчиняющегося основным закономерностям исторической застройки города, с соблюдением общего масштабного соответствия новых зданий памятникам, а также с учетом особенностей исторически ценной среды»);

для ОКН-3– «охранную зону» ОЗ-3 (предложено включить: «территорию участка ОКН-3 по ул. Кастринская, 16, за исключением юго-восточной части, т.к. не установлены точные исторические границы; территорию участка ОКН-3 по ул. Кастринская, 16 в первоначальных исторических границах, установленных при проведении историко-культурных исследований; территорию северной части квартала на пересечении улиц Кастринская и Ленина согласно анализу визуального восприятия ОКН по ул. Кастринская, 16; присоединить прилегающую территорию со стороны ул. Кастринская, которая включает сектор благоприятного зрительного восприятия ОКН-3»).

## **16. Характеристика утверждаемой части НПД**

На основании проведенных исследований, учитывая особенности расположения объектов культурного наследия, характер рельефа местности и природного ландшафта, отсутствие долин рек, водоемов, лесов и открытых пространств, связанных композиционно с объектами культурного наследия, проектом предложено определить для объектов культурного наследия охранные зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в следующем составе: охранный зона (ОЗ-1) для ОКН-1; охранный зона (ОЗ-2) для ОКН-2; охранный зона (ОЗ-3) для ОКН-3; зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) для ОКН-1, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) для ОКН-2.

### **16.1. Зоны охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Смирновой В.П.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 12 (ОКН-1).**

#### **16.1.1. Охранный зона (ОЗ-1) ОКН-1**

установлена в следующих границах:

«Внутренние границы ОЗ-1 совпадают с границами территории памятника, образуя в плане прямоугольник.

Юго-западная граница: от т.1 до т.2 по линии наружной стены юго-западного фасада и составляет 28,80 м.

Северо-западная граница: от т.2 до т.3 проходит параллельно северо-западному фасаду на расстоянии 6 м, составляет 14,70 м.

Северо-восточная граница: от т.3 до т.4 проходит на расстоянии 4,5 м от северо-восточной стороны крыльца, составляет 29,15 м.

Юго-восточная граница: от т.4 до т.1 проходит параллельно юго-восточному фасаду на расстоянии 6 м, составляет 14,60 м.

Внешняя граница имеет сложную конфигурацию в плане.

Юго-восточная граница представлена 2-мя отрезками: от т.5 до т.6 проходит перпендикулярно относительно проезжей части ул. Кастринская, заканчивается в точке перелома границ кадастрового учета и составляет 6,40 м; от т.6 до т.7 проходит по линии кадастрового учета уходит на северо-восток, образуя угол в 161



градус с отрезком т.5-т.6, образован точками перелома кадастровых границ составляет 27,35 м.

Северо-восточная граница представлена в 3-х отрезках: от т.7 до т.8 с предыдущим отрезком образует угол в 75 градусов, проходит по линии кадастрового учета и составляет 12,00 м; от т.8 до т.9 с предыдущим отрезком образует угол в 93 градуса, проходит по линии кадастрового учета и составляет 19,10 м; от 9 до т.10 с отрезком т.9-т.8 образует угол в 96 градусов и составляет 12,40 м.

Северо-западная граница: от т.10 до т.11 проходит по исторической границе участка Кастринская,12 и пересекает в т.11 линию проезжей части ул. Кастринской, составляет 36,35 м.

Юго-западная граница: от т.11 до т. 5 проходит по бровке проезжей части ул. Кастринская и составляет 32,25 м».

### **Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ-1) ОКН-1.**

#### **«1. Запрещается:**

1.1. строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды ОКН-1;

1.2. капитальный ремонт и реконструкция объекта капитального строительства, расположенного по адресу: ул. Кастринская,12а и его частей ограничены. Запрещено изменять его размеры, пропорции и параметры, использование отдельных строительных материалов (сайдинг, металлочерепица, профилированный лист), применение ярких цветовых решений для отделки фасадов;

1.3. устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;

1.4. размещение временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);

1.5. ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок;

1.6. размещение рекламных конструкций;

1.7. засорение территории охранной зоны.

#### **2. Разрешается:**

2.1. сохранение и регенерация историко-градостроительной среды ОКН: ремонт или воссоздание хозпостроек с использованием строительных материалов характерных для конца XIX начала XX вв. (дерево, металлическая фальцевая кровля цвет «Сурик», огне-биозащитные бесцветные материалы). Запрет на использование металлической черепицы и профилированных листов для покрытия кровли, сайдинга для облицовки стен зданий, ярких цветов в отделке;

2.2. ремонт или замена кровли объекта капитального строительства, расположенного по адресу: ул. Кастринская 12а с использованием гладкого металла (фальцевая кровля). Окраска наличников, оконных рам в спокойные сдержанные тона синего или зеленого цвета;

2.3. устройство сетей инженерно-технического обеспечения. В случае, если указанные работы осуществляются на земельных участках непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, эти работы проводятся при наличии в проектной документации разделов

об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия, включающего оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованного с органом охраны объектов культурного наследия на основании акта государственной историко-культурной экспертизы;

2.4. проведение работ по озеленению: сохранение ценных пород деревьев и кустарников, посадка новых зеленых насаждений, разбивка газонов, клумб, обрезка и вырубка сухостоя и аварийных деревьев, вырезка сухих и поломанных сучьев, засоряющих фасады ОКН.

#### **Градостроительный регламент.**

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

- благоустройство, озеленение, работы с существующим озеленением с учетом требований к исторической среде.

#### **16.1.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН-1**

определена с целью регулирования использования земельных участков и определяется задачами общего композиционного единства, сохранения значения памятников в облике и панораме исторического квартала, установлена в следующих границах, представлена в 13 точках перелома:

«Юго-восточная граница представлена 5-ю отрезкам: от т.1 до т.2 проходит по линии застройки ул. Богомягкова составляет 8,15 м; от т.2 до т.3 и образует угол в 155 градусов с отрезком т.1-т.2, составляет 2,70 м; от т.3 до т.4 под углом 162 градуса составляет 5,55 м; от т.4 до т.5 на  $\frac{3}{4}$  части проходит по линии кадастрового учета и составляет 90,10 м.

Северо-восточная граница от т.5 до т.6 проходит по бровке проезжей части ул. Ленина и составляет 70,40 м.

Северо-западная граница сложной конфигурации состоит из 7-ми отрезков.

Отрезок от т.6 до т.7 обращен на северо-запад проходит перпендикулярно проезжей части ул. Ленина, совпадает с границей ОЗ-2, составляет 21,90 м. Отрезок от т.7 до т.8 обращен на юго-запад, под прямым углом к т.6-т.7 составляет 22,60 м.

Отрезок от т.8 до т.9 обращен на северо-запад, под прямым углом к т.7-т.8 составляет 12,00 м. Отрезок от т.9 до т.10 обращен на юго-запад, под прямым углом к т.8-т.9, составляет 6,20 м.

Отрезок от т.10 до т.11 обращен на северо-запад, образуя с отрезком т.9-т.10 прямой угол составляет 19,10 м. Отрезок от т.11 до т.12 обращен на юго-запад, образуя с отрезком т.10-т.11 угол в 75 градусов, составляет 12,00 м. Отрезок от т.12 до т.13 обращен на северо-запад и составляет 27,35 м.

Юго-западная граница: от т.13 до т.1 проходит по линии кадастрового учета и составляет 42,40 м».

#### **Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН-1.**

«1. Запрещается:

1.1 устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;

1.2 размещение рекламных конструкций;

- 1.3 размещение автостоянок и парковок, за исключением парковочных мест, предназначенных для стоянки служебных автомобилей или автомобилей жильцов;
- 1.4. размещение в окружении ОКН новых объектов, образующих неблагоприятный фон для восприятия памятников.

## 2. Разрешается:

- 2.1. капитальное строительство необходимое для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в исторической среде;
- 2.1 капитальное строительство и реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с требованием к градостроительным регламентам ЗРЗ – 1;
- 2.3 устройство, реконструкция и ремонт объектов инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения;
- 2.4 благоустройство и озеленение территории.

## 3. Ограничения:

- использования земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
  - а) в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных работ объекта обладающего признаком объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик (застройщик), лицо, проводящее указанные работы обязано немедленно приостановить работы и в течение трех дней направить в орган охраны объектов культурного наследия заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

## **Градостроительные регламенты**

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ-1:

- 1) Виды разрешенного использования земельных участков – общественная застройка.
- 2) Предельные параметры разрешенного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства, необходимые для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в исторической среде:
  - предельная максимальная высота объектов капитального строительства составляет 2 этажа с отметкой до конька скатной кровли не более 10 м, для сохранения масштаба застройки исторического квартала- вдоль улицы Ленина;
  - предельная максимальная высота объектов капитального строительства - переменная от 1-го до 2-ух этажей с отметкой конька кровли 7-10 м, для фронта улицы Богомыгкова.
- 3) Строительство объектов капитального строительства:
  - с использованием строительных материалов характерных для конца XIX начала XX вв. - открытая кирпичная кладка, оштукатуренные фасады, металлическая фальцевая кровля.
- 4) Стилизация архитектурного облика объектов капитального строительства:
  - с применением цветового решения, нейтрального по отношению к ОКН;
  - с использованием стилистических особенностей ОКН, в том числе при оформлении вывесок, рекламы, и градостроительных приемов, характерных для исторической застройки;
  - с использованием материалов, пропорций и других характеристик ОКН с целью адаптации нового объекта к сохраняемой историко-градостроительной среде.

Запрещено:

- использование профилированных листов для покрытия кровли, сайдинга для облицовки стен зданий, ярких цветов в отделке;
- в рамках квартала для существующих и новых объектов создающих фон объектам культурного наследия запрещается: размещение кондиционеров, вент коробов и других конструкций, искажающих архитектурный облик фасадов в том числе, дворовых.
- предельные размеры в плане определяются с учетом обеспечения требований безопасности, в том числе нормативных противопожарных расстояний до соседних объектов, а также обеспечения проездов на земельный участок и процента застройки земельного участка – не более 50%».

**16.2. Зоны охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Войлошникова И.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 14 (ОКН-2).**

**16.2.1. Охранная зона (ОЗ-2) ОКН-2**

установлена в следующих границах:

«Внутренние границы ОЗ-2 совпадают с границами территории памятника.

Северо-западная граница: от т.1 до т.2 проходит параллельно северо-западному фасаду на расстоянии 2,75 м, составляет 14,70 м.

Северо-восточная граница: от т.2 до т.3 проходит на расстоянии 6,5 м от северо-восточного фасада исторического объема, составляет 24,40 м.

Юго-восточная граница: от т.3 до т.4 проходит на расстоянии 4,5 м от линии фасада, составляет 13,30 м.

Юго-западная граница: от т.4 до т.1 по линии наружной стены юго-западного фасада и составляет 23,40 м.

Внешние границы ОЗ-2 имеют сложную конфигурацию в плане.

Юго-западная граница: от т.5 до т.6 проходит по границе проезжей части ул. Кастринская и составляет 26,80 м.

Юго-восточная граница представлена в двух отрезках: от т.6 до до т.7, частично по линии кадастрового учета, составляет 26,25 м; от 7 до т.8 преломляется с предыдущим отрезком под углом в 156 градусов, составляет 13,20 м; от т.8 до т.9 проходит по границе участка перпендикулярно линии застройки ул. Ленина, составляет 22,00 м.

Северо-восточная граница: от т.9 до т.10 проходит по исторической линии застройки ул. Ленина, составляет 17,00 м.

Северо-западная граница представлена в двух отрезках: от т.10 до т.2 под углом 108 градусов к исторической линии застройки ул. Ленина, составляет 25,30 м; от т.2 до т.5 совпадает с северо-западной границей территории ОКН-2 проходит перпендикулярно проезжей части ул. Кастринская, составляет 26,80 м».

**Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ-2) ОКН-2.**

«1. Запрещается:

- 1.1. строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды ОКН;

- 1.2. устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;
- 1.3. размещение временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);
- 1.4. ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок;
- 1.5. размещение рекламных конструкций;
- 1.6. засорение территории охранной зоны;
- 1.7. использование металлической черепицы и профилированных листов для покрытия кровли, сайдинга для облицовки стен зданий, ярких цветов в отделке фасадов объектов.

## 2. Разрешается:

- 2.1. сохранение и регенерация историко-градостроительной среды ОКН: ремонт или воссоздание хозпостроек с использованием не диссонирующих по цвету и фактуре строительных материалов с ОКН;
- 2.2. восполнение утраченных элементов градостроительной среды, устройство сетей инженерно-технического обеспечения. В случае, если указанные работы осуществляются на земельных участках непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, эти работы проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия, включающего оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованного с органом охраны объектов культурного наследия на основании акта государственной историко-культурной экспертизы;
- 2.3. проведение работ по озеленению: сохранение ценных пород деревьев и кустарников, посадка новых зеленых насаждений, разбивка газонов, клумб, обрезка и вырубка сухостоя и аварийных деревьев, вырезка сухих и поломанных сучьев, засоряющих фасады ОКН.

### **Градостроительный регламент.**

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

- благоустройство, озеленение, работы с существующим озеленением с учетом требований к исторической среде;
- восполнение утраченных элементов градостроительной среды: регенерация исторической среды с использованием материалов архитектурных обмеров подлинных объектов начала XX века (архив ЦОСОКН), не более 1 этажа с отметкой до конька скатной кровли не более 7 м с использованием строительных материалов характерных для конца XIX начала XX вв. (дерево, кирпич, металлическая фальцевая кровля, цвет «Сурик», огне-биозащитные бесцветные материалы). Запрет на использование металлической черепицы и профилированных листов для покрытия кровли, сайдинга для облицовки стен зданий, ярких цветов в отделке.

**Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН-2.**

ЗРЗ-2 определена с целью регулирования нового строительства, подчиняющегося основным закономерностям исторической застройки города, с соблюдением общего масштабного соответствия новых зданий памятникам, а также с учетом особенностей исторически ценной среды.

«1. Запрещается:

- 1.1. устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;
- 1.2. применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на ОКН;
- 1.4. размещение рекламных конструкций;

2. Разрешается:

- 2.1. капитальное строительство необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде: взамен утраченных элементов застройки или рядовых элементов композиции, не имеющих самостоятельной архитектурно-художественной ценности и находящихся в неудовлетворительном техническом состоянии, с соблюдением градостроительного регламента зоны (сложившихся типологических, масштабных, стилевых характеристик историко-градостроительной среды и в соответствии с утвержденным в установленном порядке проектом);
- 2.2. устройство сетей инженерно-технического обеспечения. В случае, если указанные работы осуществляются на земельных участках непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, эти работы проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия, включающего оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованного с органом охраны объектов культурного наследия на основании акта государственной историко-культурной экспертизы.
- 2.3. проведение работ по озеленению: сохранение ценных пород деревьев и кустарников, посадка новых, разбивка газонов, клумб, обрезка и вырубка сухостоя и аварийных деревьев, вырезка сухих и поломанных сучьев, засоряющих фасады ОКН.

### **Градостроительные регламенты**

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-2:

- 1) Виды разрешенного использования земельных участков – общественная или жилая усадебная застройка.
- 2) Предельные параметры разрешенного строительства, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде: предельная максимальная высота объектов капитального строительства составляет не более 1 этажа с отметкой до конька скатной кровли не более 7 м для сохранения фронта застройки квартала.
- 3) Использование строительных материалов характерных для конца XIX начала XX вв. - открытая кирпичная кладка, оштукатуренные фасады, металлическая фальцевая кровля, огне-биозащитные бесцветные материалы.
- 4) Строительство объектов капитального строительства:

- с использованием материалов архитектурных обмеров подлинных объектов начала XX века (архив ЦОСОКН) или стилизация архитектурного облика, с применением цветового решения, нейтрального по отношению к ОКН;
- с использованием стилистических особенностей ОКН, в том числе при оформлении вывесок, рекламы;
- с использованием материалов, пропорций и других характеристик ОКН с целью адаптации объекта к сохраняемой историко-градостроительной среде.

Запрещено:

- использование металлической черепицы и профилированных листов для покрытия кровли, сайдинга для облицовки стен зданий, ярких цветов в отделке;
- размещение кондиционеров, вент коробов и других конструкций, искажающих архитектурный облик фасадов в том числе, дворовых, создающих фон объектам культурного наследия;
- предельные размеры в плане определяются с учетом обеспечения требований безопасности, в том числе нормативных противопожарных расстояний до соседних объектов, а также обеспечения проездов на земельный участок».

### **16.3. Зоны охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Шатровой И.Н.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 16 (ОКН-3).**

#### **16.3.1. Охранная зона (ОЗ-3) ОКН-3**

установлена в следующих границах:

«Внутренние границы ОЗ-3 совпадают с границами территории памятника, имеют трапециевидную форму в плане.

Юго-западная граница: от т.1 до т.2 проходит по линии наружной стены юго-западного фасада, составляет 19,20 м.

Северо-западная граница: от т.2 до т.3 проходит по линии наружной стены северо-западного фасада, составляет 15,60 м.

Северо-восточная граница: от т.3 до т.4 проходит параллельно северо-восточному фасаду на расстоянии 4,5 м, составляет 22,30 м.

Юго-восточная граница: от т.4 до т.5 проходит под углом в 100 градусов к т.3-т.4 и составляет 6,55 м.

Юго-восточная граница представлена 2-мя отрезками: от т.4 до т.5, составляет 6,55 м, образуя тупой угол с северо-восточной границей; отрезок от т.5 до т.1 проходит на расстоянии 2,75 м от юго-восточного фасада (середина расстояния между ОКН-2 и ОКН-3) и составляет 9,80 м.

Внешние границы ОЗ-3 имеют сложную конфигурацию в плане.

Юго-западная граница: от т.6 до т.5 по бровке проезжей части ул. Кастринская, составляет 49,90 м.

Северо-западная граница: от т.7 до т.8 м находится на пересечении ул. Кастринская и ул. Ленина, на расстоянии 32,80 м от наружной линии северо-западного фасада ОКН-3, составляет 14,50 м.

Северо-восточная граница: от т.8 до т.9 по исторической линии застройки ул. Ленина, составляет 58,60 м.

Юго-восточная граница представлена двумя отрезками: от т.9 до т.5 совпадает с северо-западной границей ОЗ-2 и с юго-восточной границей территории ОКН-3, составляет 30,15; от т.5 до т.6 совпадает с северо-западной границей ОЗ-2 и с юго-

восточной границей территории ОКН-3, перпендикулярно линии проезжей части ул. Кастринская, составляет 17,20 м».

### **Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ-3) ОКН-3.**

«1. Запрещается:

- 1.1. строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды ОКН;
- 1.2. устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;
- 1.3. размещение временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);
- 1.4. ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет или ограничение на размещение рекламы, вывесок;
- 1.5. размещение рекламных конструкций;
- 1.6. засорение территории охранной зоны;
- 1.7. использование металлической черепицы и профилированных листов для покрытия кровли, сайдинга для облицовки стен зданий, ярких цветов в отделке фасадов объектов.

2. Разрешается:

- 2.1. сохранение и регенерация историко-градостроительной среды ОКН: ремонт или воссоздание хозпостроек с использованием не диссонирующих по цвету и фактуре строительных материалов с ОКН, объектов;
- 2.2. восполнение утраченных элементов градостроительной среды, устройство сетей инженерно-технического обеспечения. В случае, если указанные работы осуществляются на земельных участках непосредственно связанных с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, эти работы проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия, включающего оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованного с органом охраны объектов культурного наследия на основании акта государственной историко-культурной экспертизы;
- 2.3. проведение работ по озеленению: сохранение ценных пород деревьев и кустарников, посадка новых зеленых насаждений, разбивка газонов, клумб, обрезка и вырубка сухостоя и аварийных деревьев, вырезка сухих и поломанных сучьев, засоряющих фасады ОКН.

#### **Градостроительный регламент.**

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

- благоустройство, озеленение, работы с существующим озеленением с учетом требований к исторической среде;
- восполнение утраченных элементов градостроительной среды: регенерация исторической среды с использованием материалов архитектурных обмеров подлинных объектов начала XX века (архив ЦОСОКН), не более 1 этажа с отметкой до конька скатной кровли не более 7 м с использованием строительных материалов характерных для конца XIX начала XX вв. (дерево, кирпич,



металлическая фальцевая кровля цвет «Сурик», огне-биозащитные бесцветные материалы). Запрет на использование металлической черепицы и профилированных листов для покрытия кровли, сайдинга для облицовки стен зданий, ярких цветов в отделке».

### **17. Обоснование вывода экспертизы:**

Представленная на государственную историко-культурную экспертизу научно-проектная документация - «Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Дом жилой Смирновой В.П.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 12; «Дом жилой Войлошникова И.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 14; «Дом жилой Шатовой И.Н.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 16» (шифр 8-2019; ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2019 г.) - по составу соответствует Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972, включает обосновывающую и утверждаемые части (в текстовом и графическом видах).

НПД содержит необходимые разделы обосновывающей части (материалы историко-культурных исследований, обоснований проектных решений по итогам проведенных историко-градостроительных, историко-архитектурных исследований, по результатам ландшафтно-визуального анализа). Экспертная комиссия отмечает всесторонний подход авторов к обоснованию предложенного ими состава зон охраны объектов культурного наследия, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны. Графическое обеспечение НПД эксперты считают достаточным.

Предлагаемые разработчиками НПД состав зон охраны объектов культурного наследия (охранные зоны ОЗ-1, ОЗ-2, ОЗ-3 и зоны регулирования застройки ЗРЗ-1, ЗРЗ-2), границы зон охраны, параметры градостроительного регламента обоснованы.

Соблюдение режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны обеспечивает сохранность объектов культурного наследия.

### **18. Вывод экспертизы:**

**Установление границ территорий зон охраны объектов культурного наследия и особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объектов культурного наследия:**

**«Дом жилой Смирновой В.П.» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 12) в составе: охранная зона (ОЗ-1), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1),**

**«Дом жилой Войлошникова И.А.» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 14) в составе: охранная зона (ОЗ-2), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2),**

**«Дом жилой Шатовой И.Н.» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 16) в составе: охранная зона (ОЗ-3), а также требования к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон охраны, представленные**

**в составе научно-исследовательской проектной документации «Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Дом жилой Смирновой В.П.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 12; «Дом жилой Войлошникова И.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 14; «Дом жилой Шатовой И.Н.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 16» (шифр 8-2019; ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2019 г.) соответствуют (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

Экспертная комиссия в составе:

Председатель экспертной комиссии

Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь  
экспертной комиссии

Михайлов Б.Б.

Член экспертной комиссии

Шильдина О.Ю.

Дата оформления Акта экспертизы – 22.12.2021 г.

Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) оформлено в электронном виде и подписано усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов.

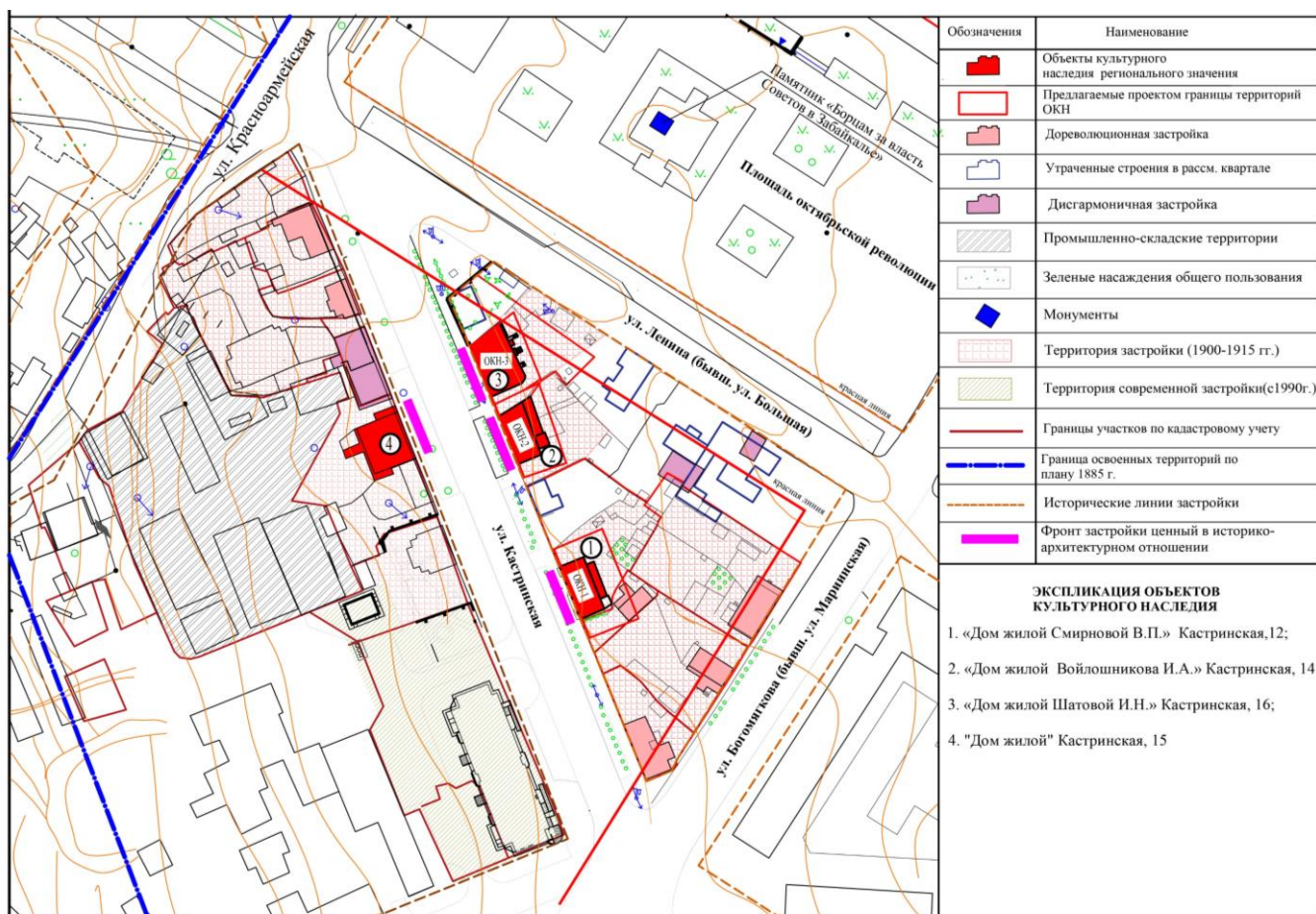
Приложение. Графические разделы научно-проектной документации (НПД).

## Приложение

К Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации

«Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Дом жилой Смирновой В.П.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 12; «Дом жилой Войлошников И.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 14; «Дом жилой Шатовой И.Н.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 16».

Графические разделы научно-проектной документации (НПД).  
Историко-культурный опорный план



К Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации

«Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Дом жилой Смирновой В.П.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 12; «Дом жилой Войлошникова И.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 14; «Дом жилой Шатовой И.Н.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Кастринская, 16».

Графические разделы научно-проектной документации (НПД).  
Схема границ зон охраны.

Обозначения	Наименование
	Границы участков по кадастровому учету
	Существующие строения
	Объекты культурного наследия
	Территория памятника
	Территория охранной зоны ОЗ
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (1-эт, адаптация к ОКН по форме, стилю, материалу, отделке, расположению)
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (2-эт, адаптация к ОКН по материалу, стилю, отделке)

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ  
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

1. «Дом жилой Смирновой В.П.» Кастринская, 12
2. «Дом жилой Войлошникова И.А.» Кастринская, 14
3. «Дом жилой Шатовой И.Н.» Кастринская, 16

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОКН  
(с границами кадастрового учета). М 1:2000

