

# АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

## научно-проектной документации

**«Проект зон охраны объектов культурного наследия:  
«Православная церковь» расположенного по адресу:  
Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 54;  
«Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу:  
Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 58;  
«Дом жилой» расположенного по адресу:  
Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, д. 85».**

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 п. 11.2 указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

1. Дата начала проведения экспертизы: 07 сентября 2021 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 25 декабря 2021 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск
4. Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания Энергожилстрой», генеральный директор Лопатин В.А.

**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» (далее 73-ФЗ).
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569; Постановление Правительства РФ от 27.04.2017 г. №501 «О внесении изменений в Положение о государственной историко-культурной экспертизе» (далее – «Положение о государственной историко-культурной экспертизе» №569).
- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Постановление Правительства Российской Федерации от 13.09.2015 г. № 972).

- ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» (утвержден и введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2020 г. N 936-ст).

- Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы № 26/21 от 07.09.2021г., 27/21 от 07.09.2021г., 28/21 от 07.09.2021г. с государственными экспертами: Гусевой Т.В., Красной Н.Н., Прокудиным А.Н.

#### **6. Сведения об экспертах:**

**Гусева Татьяна Викторовна** - образование высшее; специальность архитектор; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 28 лет; место работы – ООО «Наследие», главный архитектор проекта; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №419 от 01.04.2020 г. по следующим объектам экспертизы: выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

**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) – 38 лет; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы;

аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации № 1522 от 26.11.2020 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; документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, либо объектам всемирного культурного и природного наследия; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

**Прокудин Александр Николаевич** – образование высшее; специальность – архитектор; кандидат исторических наук; стаж работы по профилю экспертной деятельности – 25 лет; доцент кафедры рисунка, 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; *проекты зон охраны объекта культурного*

наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

**7. Информация об ответственности за достоверность сведений:** в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты Гусева Т.В., Красная Н.Н., Прокудин А.Н. несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем Акте государственной историко-культурной экспертизы<sup>1</sup>.

#### **8. Отношения к заказчику:**

эксперты Гусева Т.В., Красная Н.Н., Прокудин А.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**

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Православная церковь» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 54; «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 58; «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, 85», исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2021 г., 20/1- 2021 (далее также Документация, НПД).

#### **10. Цель экспертизы**

Определение соответствия проектируемых границ территорий зон охраны объектов культурного наследия, особых режимов использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия, требований к градостроительным регламентам в границах

---

<sup>1</sup> Эксперты - председатель экспертной комиссии Красная Н.Н., ответственный секретарь экспертной комиссии Прокудин А.Н., член экспертной комиссии Гусева Т.В. - 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.

территорий зон охраны объектов культурного наследия регионального значения: «Православная церковь» расположенный по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 54; «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенный по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 58; «Дом жилой», расположенный по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, д. 85, требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия<sup>2</sup>.

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

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Православная церковь», расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 54; «Дом жилой Кремнева А.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 58; «Дом жилой», расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, д. 85» в составе:

**11.1.** Том 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объектов культурного наследия.

Введение

1. Предварительные работы.

1.1. Исходно-разрешительная документация.

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

1.1.2. Расположение объектов культурного наследия.

Ситуационная схема.

Схема расположения объектов культурного наследия. М 1:2000.

Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории.

1.1.3. Сведения о собственниках объектов культурного наследия, земельных участках.

Анализ кадастрового квартала 75:32:030817. М 1:1000.

1.2. Отчет о проведенных исследованиях.

2. Историко-архитектурные исследования.

---

<sup>2</sup> Цель конкретизирована в задачах экспертизы, определяемых «Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденным постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 г. № 972:

- оценка состава, содержания и полноты историко-культурных исследований;

- оценка состава и содержания материалов по обоснованию определяемых в проекте границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов;

- оценка соответствия устанавливаемых проектом режимов использования земель и градостроительных регламентов требованиям охраны и сохранения объектов культурного наследия.

2.1. Исторические данные по объектам культурного наследия.

2.2. Архитектурная характеристика квартала.

2.3. Анализ исторических проектных планов.

2.4. Исторические границы участков.

2.5. Историко-культурный опорный план.

Историко-культурный опорный план. М 1:1000.

2.6. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны.

Карта схема анализа материалов ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия.

3. Ландшафтно-визуальный анализ.

3.1. Современное состояние квартала.

3.2. Градостроительная характеристика квартала и окружающей застройки .

3-д схема окружающей застройки исследуемого квартал.

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.

Развёртки улиц квартала (Чкалова - Бабушкина - 9 Января - Николая Островского).

Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия ОКН. М 1:1000.

Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия ОКН. М 1:1000.

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.

3.6. Определение границ территорий ОКН-1, 2, 3.

3.7. Определение охранных зон объектов культурного наследия.

3.8. Анализ лучевых сечений по определению возможных высотных характеристик потенциальной застройки.

Схема лучевых сечений ОКН "Православная церковь", ул. 9 Января, д. 54.

Схема лучевых сечений ОКН «Дом жилой Кремнева А.В.», ул. 9 Января, д. 58.

Схема лучевых сечений ОКН «Дом жилой», ул. Бабушкина, д. 85.

3.9. Определение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Выводы

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников.

Приложение 1. Материалы фотофиксации.

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

Приложение 3. ГУК Центр по сохранению историко-культурного наследия Читинской области Научно-исследовательская документация Обоснование № 259 от 25.08.2008 г.

Приложение 4. Государственная служба по охране объектов культурного наследия Забайкальского края Приказ от 25 января 2018 г. Чита № 08-ОД.

Приложение 5. Министерство культуры Забайкальского края. Распоряжение от 18 апреля 2012 г. г. Чита № 145/Р.

**11.2.** Том 2. Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

Введение

Общая часть.

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 «Православная церковь», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д.54.

1.1.2. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Кремнева А.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д.58.

1.1.3. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д.85.

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

Схема границ территории памятника ОКН-1 «Православная церковь», ул. 9 Января, д.54. М 1:500.

Схема границ территории памятника ОКН-2 «Дом жилой Кремнева А.В.», ул. 9 Января, д. 58. М 1:500.

Схема границ территории памятника ОКН-3 «Дом жилой», ул. Бабушкина, д. 85. М 1:500.

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 регионального значения «Православная церковь», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 54.

2.1. Охранная зона (ОЗ-1) ОКН-1.

Границы территории охранной зоны ОКН-1 (ОЗ-1). «Православная церковь», ул. 9 Января, д. 54. М 1:500.

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

Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Православная церковь», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 54. М 1:1000.

Границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 1(1) (ЗРЗ-1(1)). М 1:1000.

Границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 1(2) (ЗРЗ-1(2)). М 1:1000.

Границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 1(3) (ЗРЗ-1(3)). М 1:1000.

Границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 1(4) (ЗРЗ-1(4)). М 1:1000.

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 территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН-1.

3. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения: «Дом жилой Кремнева А.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 58.

3.1. Охранная зона (ОЗ-2) ОКН-2.

Границы территории охранной зоны ОКН-2 (ОЗ-2). «Дом жилой Кремнева А.В.», ул. 9 Января, д. 58. М 1:500.

3.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН-2.

Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 58. М 1:1000.

Границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - 2(1) (ЗРЗ-2(1)). М 1:1000.

Границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - 2(2) (ЗРЗ-2(2)). М 1:1000.

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 регионального значения «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, д. 85.

4.1. Охранная зона (ОЗ-3) ОКН-3.

Границы территории охранной зоны ОКН-3 (ОЗ-3). «Дом жилой», ул. Бабушкина, д. 85. М 1:500.

4.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН-3.

Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д. 85. М 1:1000 Границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - 3 (ЗРЗ-3). М 1:1000.

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

4.4. Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН-3.

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников.

**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 Документацией, подлежащей экспертизе;
- ознакомление экспертов с исходной документацией, с прочей научно-исследовательской документацией;
- проведены консультации с авторами 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 данных, собранных по объектам;
- оформление результатов исследований, проведенных в рамках государственной историко-культурной экспертизы, в виде Акта, протоколов экспертной комиссии.

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

**14.1.** ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» (утвержден и введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2020 г. N 936-ст).

**14.2.** Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест», Объединение «Росреставрация» МК РСФСР, Москва, 1990.

**14.3.** ГАЗК. д. Р-2677, оп.1, № 65, с.112. Аннотированный каталог памятников архитектуры центральной части г. Читы.

**14.4.** Лобанов В.Г. Старая Чита., Чита, 2001г. изд. Степанов М.А.

**14.5.** Энциклопедия Забайкалья: Читинская область. Т. IV. С - Я / СО РАН; Ин-т природ. ресурсов, экологии и криологии; М-во образования и науки РФ; ЗабГГПУ им. Н.Г.Чернышевского; Администрация Читин. обл.; гл. ред. Р. Ф. Гениатулин. - Новосибирск : Наука, 2006.

**14.6.** Малая энциклопедия Забайкалья. Т. Архитектура и строительство. Гл. ред. Н. Н. Жданова, отв. ред. Н.Н. Бунтовский. - Новосибирск: Наука, 2016.

**14.7.** Немеров В.Ф. Прогулки по старой Чите: научно-популярная литература / В.Ф. Немеров. - Чита: Экспресс-издательство, 2010. - 330 с.

**14.8.** Немеров В.Ф. Чита. История. Памятные места. Судьбы. Чита, 1994.

**14.9.** ГАЗК, д. Р-2677, оп. 1. №7. Поквартальные планы домовладельцев г. Читы по состоянию на 1922 г. Составлены Лобановым В.Г. в 1990 г.

## **15. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований, при изучении документации.**

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Православная церковь» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 54; «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 58; «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, д. 85» разработана на основании договора с заказчиком проекта – Общество с ограниченной ответственностью Специализированный застройщик «Строительная компания Энергожилстрой».

### **15.1. Общие сведения об объектах культурного наследия.**

Сведения об объектах культурного наследия «Православная церковь»,

расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 54 (далее ОКН-1<sup>3</sup>), «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, 58 (далее ОКН-2), «Дом жилой», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, 85 (далее ОКН-3) в полном объеме с демонстрационными материалами (планографическими материалами, современной фотофиксацией и т.д.) представлены в составе НПД.

***15.1.1. Сведения о категории историко-культурного значения объектов культурного наследия.***

*ОКН-1 - «Православная церковь», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 54.*

ОКН-1 зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее ЕГРОКН) под номером 751510410380005, как объект культурного наследия регионального значения, памятник.

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. ОКН-1 с наименованием «Православная церковь», датой «1896 г.» и адресом: «г. Чита, ул. Чкалова, 94 – 9 Января» был взят под государственную охрану, как памятник истории и культуры местного значения.

*ОКН-2 - «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 58.*

ОКН-2 зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее ЕГРОКН) под номером 751510660350005, как объект культурного наследия регионального значения, памятник.

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. ОКН-2 с наименованием «Дом жилой Кремнева А.В.», датой «1915 г.» и адресом: «г. Чита, ул. 9 Января, 58 – Бабушкина, 93»

---

<sup>3</sup> Аббревиатура объектов культурного наследия здесь и далее дана идентично обозначениям по тексту и схемам Документации Т.1, Т.2.

был взят под государственную охрану, как памятник истории и культуры местного значения.

*ОКН-3 - «Дом жилой» расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д. 85.*

ОКН-3 зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее ЕГРОКН) под номером 751610736800005, как объект культурного наследия регионального значения, памятник.

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. ОКН-3 с наименованием «Дом жилой», датой «нач. XX в.» и адресом: «г. Чита, ул. Бабушкина, 85» был взят под государственную охрану как памятник истории и культуры местного значения.

#### ***15.1.2. Сведения о собственниках объектов культурного наследия, земельных участках.***

По данным кадастрового учета кадастровый квартал, на котором расположены ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3, имеет кадастровый номер 75:32:030817, относится к землям поселений, расположен в центральной части г. Читы, с юго-востока ограничен ул. Николая Островского, с юго-запада ул. Чкалова, с северо-запада ул. 9 Января, с северо-востока ул. Бабушкина.

**ОКН-1** находится в собственности религиозной организации «Читинская Епархия Русской Православной Церкви (Московский Патриархат)».

Земельный участок ОКН-1 с кадастровым номером 75:32:030817:14, площадью 2337 кв.м., расположен в западной части квартала и граничит:

- с северо-востока – с земельным участком с кадастровым номером 75:32:030817:7, на котором располагается жилой девятиэтажный дом по ул. Бабушкина, 93, а также ОКН-2 по ул. 9 Января, 58;
- с востока – с земельным участком с кадастровым номером 75:32:030817:13, на котором расположен жилой девятиэтажный дом по ул. Бабушкина, 89;
- с юго-востока – с земельным участком 4-этажного здания по ул. Чкалова, 94а с кадастровым номером 75:32:030817:321.

**ОКН-2** находится в частной собственности.

Земельный участок ОКН-2 с кадастровым номером 75:32:030817:7, площадью 3322 кв.м., расположен северной части квартала и граничит:

- с востока – с земельным участком с кадастровым номером 75:32:030817:333, свободным от застройки;
- с юго-востока – с земельным участком с кадастровым номером 75:32:030817:13, на котором расположен жилой девятиэтажный дом по ул. Бабушкина, 89;
- с юго-запада – с земельным участком, на котором расположен ОКН-1 по ул. 9 Января, 54 с кадастровым номером 75:32:030817:14.

**ОКН-3** находится в частной собственности и в собственности у «Администрации городского округа «Город Чита»».

Земельный участок ОКН-3 с кадастровым номером 75:32:030817:6, площадью 2799 кв.м., расположен в восточной части квартала и граничит:

- с севера – с земельным участком с кадастровым номером 75:32:030817:333, свободным от застройки;
- с юго-востока – с земельным участком с кадастровым номером 75:32:030817:346, на котором расположен жилой дом по ул. Николая Островского, 59;
- с юго-запада – с земельным участком с кадастровым номером 75:32:030817:13, на котором расположен жилой девятиэтажный дом по ул. Бабушкина, 89.

#### **15.1.3. Местоположение ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3.**

ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 расположены в восточной части города, на периферии исторического центра г. Читы в границах квартала, ограниченного улицами: Бабушкина (бывш. Бульварная), 9 Января (бывш. Сретенская), Чкалова (бывш. Уссурийская), Николая Островского (бывш. Якутская):

- ОКН-1 расположен в юго-западной части квартала у пересечения ул. Чкалова и ул. 9 Января с отступом от линий застройки улиц, по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 54;

- ОКН-2 расположен в северо-западной части квартала у пересечения ул. Бабушкина и ул. 9 Января, фиксирует угол квартала и исторические линии застройки обеих улиц, по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 58;

- ОКН-3 расположен в северо-восточной части квартала по ул. Бабушкина, по исторической линии в ряду застройки ул. Бабушкина, по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д. 85.

**15.1.4. Вид ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3** - памятник (здание) (по типологической принадлежности - памятник истории и архитектуры)<sup>4</sup>.

<sup>4</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 (в том числе памятники религиозного назначения, относящиеся к имуществу религиозного назначения); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального

### ***15.1.5. Предмет охраны объектов культурного наследия.***

Предмет охраны ОКН-1 не утвержден в установленном законодательством порядке<sup>5</sup>.

Предмет охраны ОКН-2 утверждён приказом Управления государственной службой по охране объектов культурного наследия Забайкальского края от 25 января 2018 г. г. Чита № 08-ОД (Приложение № 14 в составе Документации).

Предмет охраны ОКН-3 утверждён распоряжением Управления государственной службой по охране объектов культурного наследия Забайкальского края от 18 апреля 2012г. г. Чита № 145 (Приложение № 8 в составе Документации).

### ***15.1.6. Границы территорий и зон охраны ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3.***

Границы территорий и требования к использованию территории объектов культурного наследия ОКН-1<sup>6</sup>, ОКН-2 в установленном законодательством порядке не утверждены. Границы территорий и требования к использованию территории ОКН-3 утверждены Приказом Министерства культуры Забайкальского края от 13 апреля 2012 года № 11-НПА<sup>7</sup>.

Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 в установленном законодательством порядке не утверждены.

### ***15.1.7. Краткие исторические сведения и описание объектов культурного наследия.***

#### ***ОКН-1. «Православная церковь» по ул. 9 Января, д. 54.***

Одноэтажное деревянное здание было построено во второй половине XIX в. для римско-католического костела.

Первый приход в Забайкалье для людей римско-католического вероисповедания был открыт 12 ноября 1841 года по Указу Императора в с. Нерчинский завод.

В 1861 году Генерал Губернатор вынес решение построить католическую церковь в г. Чите. Нерчинский Завод к тому времени закрывался, город Чита был центром области, в которой к 1873 году было 1275 человек римско-католического вероисповедания.

искусства; объекты науки и техники, включая военные; объекты археологического наследия; (№73-ФЗ, ст.3).

<sup>5</sup> Предмет охраны ОКН-1 разработаны ГУК Центр по сохранению историко-культурного наследия Читинской области в составе Научно-исследовательской документации «Обоснование» №259 от 25 августа 2008 г. Историко-архитектурный, историко-градостроительный анализ, определение предметов охраны и вида объекта культурного наследия «Православная церковь» г.Чита, ул. 9 Января, 54 (приложение № 3 в составе Документации).

<sup>6</sup> Границы территории ОКН-1 разработаны ГУК Центр по сохранению историко-культурного наследия Читинской области в составе Научно-исследовательской документации «Обоснование» №259 от 25 августа 2008 г. Историко-архитектурный, историко-градостроительный анализ, определение предметов охраны и вида объекта культурного наследия «Православная церковь» г.Чита, ул. 9 Января, 54 (приложение № 3 в составе Документации).

<sup>7</sup> [электронный ресурс]: <https://docs.cntd.ru/document/922226022>.

Строительство Костела осуществлялось в 1875-1877 гг. В ноябре 1877 года католическая община подала прошение продать за деньги 500 кв. саж. земли под постройку дома для причта смежно с церковным местом по Уссурийской 20 саж, и по поперечнику по меже церковной 25 саж., всего 500 кв. саж. В начале 1920-х гг. во владении Римско-католической церкви состояли: костел; жилой дом, бревенчатый, фундамент бревенчатый, 1-квартира, 5 комнат; жилой дом, бревенчатый, фундамент деревянный, 1- квартира 3 комнаты; флигель, бревенчатый, фундамент деревянный, 1 квартира 3 комнаты.

В документах Забгубревкома за 1923 год, значится описание Римско-католического Собора. «Здание церкви деревянное длиной 11 саж., шириной 4 саж., внутри и снаружи покрашена в серо-желтый цвет, имеет два выхода, главный со стороны Сретенской, боковой со стороны двора. Рядом с церковью по левой стороне 62 саж. находится колокольня на каменном фундаменте на 4-х столбах, а в ней колокола, один 539 фунтов, второй 405 фунта. Внутри 2 алтаря - главный и боковой, оба деревянные художественной работы в стиле ренессанса профессора Герсона... По левой стороне колокольни, по Уссурийской ул., деревянный дом для настоятеля и его помощника, построенный в этом же году. По правой стороне по Сретенской ул. находится два деревянных флигеля».

В 1936-1942 гг. в помещении костела работали мастерские артели «Культура» по изготовлению гипсовых статуэток, зеркал; в 1940 году - клуб. В 1946 г. здание костела и дом по ул. Чкалова, 94, в прошлом принадлежащий священнослужителям, были переданы православной общине верующих. В 1996 году здание церкви пострадало от пожара, было восстановлено и отреставрировано. В настоящее время в здании находится Свято-Воскресенский храм<sup>8</sup>.

Здание представляет собой протяженную одноэтажную церковь под двускатной крышей, с единой плоскостью фасадов и включенными в один объем апсидой, трапезной, храмом и притвором. Первоначально храм был выделен восьмериком под пологим куполом, над колокольней – восьмериковым ярусом звона под барочным завершением колокольни. Ныне первоначальные завершения церкви утрачены (возведенные после пожара колокольня, главки выполнены в иных формах). Фактически, первоначальная пластика фасадов ныне утрачена.

*ОКН-2. «Дом жилой Кремнева А. В.» по ул. 9 Января д. 58.*

Дом первоначально принадлежал Кремневу Александру Дмитриевичу. Кремнев А. Д., военный чиновник, в 1918-1920 годах состоял на службе в осведомительном бюро семеновской контрразведки, в августе 1920 года уехал с семьей за границу. По приговору

<sup>8</sup> Исторические сведения даны по материалам НПД, Т.1.

Политического народно-революционного суда от 10.06.1922 года он был признан врагом народа. Все его имущество было конфисковано в пользу ДВР.

Недвижимое имение Кремнева находилось на углу улиц Бульварная, Сретенская. Размер земельного участка составлял 300 кв. саж., из них застроено было 66,51, под огородом 104, не застроено 129,49 кв. саж.

В мае 1922 года была проведена проверка, оценка, обмер имущества Кремнева. Состав владения: бревенчатый жилой дом, крыт железом, с каменным полуподвалом, размером 39,60, в доме 5 комнат, коридор, прихожая, туалет; в подвале кухня с комнатой; бревенчатый жилой дом на ступьях с мезонином и жилым полуподвалом, размером 27,70, в доме 4 комнаты, коридор, сени, балкон, в подвале кухня; дощатый флигель на 2 комнаты; амбар. Первого февраля 1923 года все дома Кремнева были переданы ГОКХ<sup>9</sup>.

Одноэтажный, деревянный прямоугольный в плане дом крестовик на каменном цокольном этаже, с пристроен сенай по дворовому фасаду, под вальмовой крышей. Высокие окна шестиосного парадного северо-западного фасада, обращенного на ул. 9 Января, обрамлены наличниками с щипцовыми на плечиках сандриками с резным очельем, имеют деревянные трехчастные филенчатые ставни. На лобани - пропиленная резьба растительного характера. Плоскость подшивного гладкого фриза украшена подзором, стилизованным в виде стрел. Северо-западный фасад по центру оформлен высоким щипцовым фронтоном на плечиках. Перерубы и углы декорированы лопатками с накладной резьбой. Ныне утрачены: первоначальный парадный вход на северо-западном фасаде, пластика щипцового фронтона.

*ОКН-3. «Дом жилой» по ул. Бабушкина, 85.*

Усадьба первоначально принадлежала жене коллежского советника Елене Николаевне Скопиченко. В сентябре 1917 года Скопиченко продала имение крестьянину Тобольской губернии, Курганского уезда, Шмаковской волости Абраму Ефимовичу Ерофееву. Земельный участок составлял 308,4 кв. саж., из них застроено 60, 17 кв. саж., не застроено 192,23.

По материалам исторической справки (НПД, Т.1) в составе усадьбы числились: «2-этажный каменный жилой дом на каменном фундаменте, при нем терраса, крыльцо, размером 58,85, постройки, приблизительно 1907 года; 1-эт., 1 квартира – 2 комнаты, 2 квартира – 2 комнаты; 2-эт. 1 квартира 6 комнат (дом электрифицирован); бревенчатый флигель, на каменном фундаменте, при нем кладовая, подвальный этаж, размером 30,83, постройки, приблизительно 1910 года; 1 кв. – 4 комнаты, 1 квартира внизу комната с кухней». В 1930 году Ерофеев А.Е. продал дом Хомяковой А. П.

---

<sup>9</sup> Исторические сведения даны по материалам НПД, Т.1.



Деревянный, одноэтажный, Г-образный в плане жилой дом под вальмовой крышей. К боковому и дворовому фасадам примыкают прирубы сеней под односкатными крышами, парадный вход с козырьком расположен на северо-западном уличном шестиосном фасаде. Открытые бревенчатые стены завершаются гладким зашитым фризом и карнизом с резным подзором. Оконные проемы обрамлены щипцовыми на плечиках сандриками с резным очельем.

## **15.2. Историко-градостроительные исследования.**

Историко-культурные (историко-градостроительные) исследования в отношении территории исследуемого квартала, в котором расположены ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3, представлены в Томе 1 Документации, где подробно и последовательно изложены этапы формирования застройки исследуемой территории, начиная с середины XIX в. до начала XX в.: от реализации планов регулярной планировки до преобразований в советский период. Аналитический материал опирается на планографию, выстроенную в хронологическом порядке, ретроспективные исторические сведения, в том числе на топонимику наименований улиц, фотографии как начала XX века, так и на современную фотофиксацию окружающей застройки улиц, а также на ранее выполненную и ныне действующую градостроительную документацию.

### ***15.2.1. Градостроительная характеристика.***

К 20-м годам XX в. застройка квартала окончательно сформировалась и характеризовалась следующими градостроительными и планировочными параметрами:

- историческая линия застройки совпадала с исторической красной линией по всем образующим квартал улицам;
- квартал исторически граничил с естественным лесом, расположенным выше по рельефу через ул. Бульварную;
- характер застройки - периметральный дискретный - в соответствии с разбивкой квартала на усадьбы, общее число участков – 10;
- периметр застройки квартала фиксировался объемами построек, оградами усадеб (пересечение улиц Уссурийской и Сретенской, улиц Бульварной и Якутской зафиксировано ограждением участка церкви, усадьбы);
- первоначальная застройка одноэтажная деревянная, жилая за исключением здания костела.

Преобразование исторической застройки квартала началось в 1980-е гг. - на свободной от жилой застройки внутриквартальной территории был построен 9-ти этажный жилой дом, снесены жилые дома по фронту застройки ул. Бабушкина. В конце 20 века по ул. Чкалова построены 3-4-х этажный жилой дом. Деревянное здание на территории бывшего костела обложено красным лицевым кирпичом и воспринимается в настоящее время как

современная постройка. В 2005-2007 гг. продолжилось преобразование квартала, в частности, снесена деревянная жилая застройка на углу ул. Островского и Чкалова, часть застройки по ул. 9 Января, где выстроено 2-этажное здание на территории церкви, начато строительство многоэтажного жилого дома. В настоящий период степень преобразования застройки квартала можно охарактеризовать как значительную в планировочном отношении (около 70% территории квартала). Сохранившиеся одноэтажные здания – объекты культурного наследия (ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3) и средовая застройка - здания по ул. Бабушкина, 85а, ул. Николая Островского, 59, ул. Чкалова, 92 (одноэтажные деревянные здания, построенные в конце XIX – начале XX вв.), разрознены и не составляют целостного фрагмента исторической среды. Квартал характеризуется значительным контрастом в высотном отношении между исторической и современной застройкой, в связи с чем, в бассейн восприятия сохранившихся объектов культурного наследия, практически из любой точки восприятия, попадает более поздняя многоэтажная застройка данного и смежных кварталов.

Окружающая исследуемый квартал застройка также сформировалась в различные строительные периоды (с фрагментарным включением объектов культурного наследия регионального значения)<sup>10</sup>:

- с северо-востока (четная сторона ул. Бабушкина) – постройки советского и постсоветского периодов;
- с северо-запада на пересечении улиц Чкалова и 9 Января - четыре объекта культурного наследия: "Дом жилой. Усадьба И.М. Бромштейна», ул. Чкалова, 96; "Дом жилой. Усадьба И.М. Бромштейна», ул. Чкалова, 98; "Дом жилой. Усадьба Г.В. Онучина», Чкалова, 100; "Дом жилой. Усадьба Г.В. Онучина», Чкалова, 102;
- с юго-запада по нечетной стороне ул. Чкалова - "Дом жилой А.И. Михнович (Дом, в котором в 1915-1916 гг. жил М..В. Фрунзе)", ул. Чкалова, 67, "Дом жилой. Усадьба Г.С. Китаевича", ул. Чкалова, 81;
- с юго-востока по четной стороне ул. Н. Островского – одно- двухэтажная деревянная жилая застройка начала XX века, не представляющая историко-культурной ценности.

Застройка кварталов, прилегающих к исследуемой территории, характеризуется следующими градостроительными и планировочными параметрами:

- наличием объектов историко-культурного наследия, расположенных в разных частях квартала;
- сохранением исторической квартальной планировочной структуры на начало XX в.;
- кварталы со значительной степенью преобразования застройки - современной застройкой

<sup>10</sup> <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/>

сформированы новые визуальные высотные ориентиры.

**15.2.3. Сведения о регламентации градостроительной и хозяйственной деятельности на территории квартала (ранее разработанной и ныне действующей градостроительной документации).**

В 2009 г. были разработаны ООО ТАПМ «Читаархпроект»: «Схема зон охраны» исследуемой территории, включающая «Схему размещения объектов культурного наследия», «Историко-архитектурный опорный план», однако в установленном законодательством порядке границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам не были утверждены (НПД, Т.1).

Проектом межевания территории, ограниченной улицами Бабушкина, Николая Островского, Чкалова и 9-го Января, в центральном административном районе городского округа «Город Чита», утвержденным постановлением Администрации городского округа «Город Чита» от 10.07.2019 г. №390, установлены следующие функциональные зоны:

- Ж-1 – во внутриквартальной и северо-западной частях квартала расположены участки зоны многоэтажной жилой застройки;
- О-1 - в юго-западной части участок ОКН-1 «Православной церкви» - зона общественного, делового и коммерческого назначения;
- Ж-3 - восточная часть квартала принадлежит к зоне смешанной жилой застройки.

В соответствии с генеральным планом "Город Чита", утвержденным городской думой от 22 декабря 2011 года N 282, рассматриваемый квартал относится к застройке смешанного типа с условным нанесением границ территорий объектов культурного наследия.

Приведенный в НПД анализ действующей градостроительной документации, регулирующей градостроительную деятельность на территории исследуемого квартала, показал, что она выполнена без учета охраны объектов культурного наследия.

**15.2.3. Оценка сложившейся градостроительной ситуации и природного ландшафта.**

Результатом отсутствия легитимных правовых ограничений, регулирующих охрану объектов культурного наследия, стала современная градостроительная ситуация на территории квартала в границах улиц 9 Января, Бабушкина, Н.Островского, Чкалова, характеризующаяся следующими факторами:

- застройка квартала на рубеже XX-XXI веков и 2010-х годов не соответствует масштабу, планировочному модулю, архитектурным и стилистическим особенностям застройки г. Читы XIX– начала XX веков, является диссонирующей по объемно-пространственным

- параметрам и архитектурно-стилистическим характеристикам по отношению к сохранившимся историческим зданиям, негативно воздействует на их восприятие;
- отсутствуют многолетние зеленые насаждения XIX- начала XX веков;
  - в основном уничтожен культурный слой XVIII-XIX веков;
  - сохранено историко-градостроительное значение квартала, обусловленное сохранением его формы и размеров, сформированных к началу XX века;
  - разновременная планировочная структура квартала является свидетельством градостроительных преобразований, произошедших с середины XIX века по 2020 год;
  - сохранены отдельно стоящие объекты культурного наследия регионального значения (ОКН-1, ОКН-2, ОКН-2), не формирующие целостный фрагмент исторической застройки.

Результатами историко-архивных и натурных исследований установлено, что в границах исследуемой территории отсутствуют выраженные особенности природного ландшафта в виде водоемов, геологических образований, уникальных растений, за исключением существующего естественного уклона рельефа. ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 находятся в антропогенной среде, сформированной на протяжении полутора веков<sup>11</sup>. В связи с чем, композиционные связи объектов культурного наследия с ландшафтным окружением отсутствуют.

### **15.3. Историко-культурный опорный план.**

Результаты историко-культурных исследований, в том числе историко-архитектурных, градостроительных, наличие ранее разработанных зон охраны объектов культурного наследия, схемы историко-архитектурного опорного плана, послужили аргументированным основанием для составления историко-культурного опорного плана<sup>12</sup>, выполненного в М 1:1000 (далее ИКОП).

Основой для разработки ИКОП также послужили: «Схема расположения объектов культурного наследия» (М 1:2000), «3-D схема окружающей застройки исследуемого квартала», охватывающая территории смежных кварталов с иллюстрациями объектов культурного наследия.

ИКОП отображает объекты культурного наследия, дифференцированное обозначение по хронологии строительства застройки с указанием этажности и адреса, трассировки улиц с обозначением их первоначального наименования.

### **15.4. Сведения о визуальном восприятии и композиционных связях ОКН с иными объектами культурного наследия.**

---

<sup>11</sup> Подробно изложено в составе НПД, Т.1.

<sup>12</sup> В составе НПД, Т.1.

В процессе натурных исследований авторами Документации проведена фотофиксация ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 в окружающей застройке с основных видовых точек, определены границы бассейна видимости и зон благоприятного восприятия<sup>13</sup> ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3, установлены благоприятные и негативные факторы, влияющие на их восприятие. Определены точки оптимального восприятия ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3, формирующие зону благоприятного их раскрытия, расположенные на тротуарах четной и нечетной сторон улиц 9 Января, Бабушкина, Н.Островского.

Зоной комфортного восприятия объемно-композиционного решения, архитектурных и декоративных деталей уличных фасадов являются:

- для ОКН-1 зона наилучшего восприятия - перекресток ул. Чкалова и 9 Января,
- для ОКН-2 зона наилучшего восприятия - с ул. 9 Января и от перекрестка с ул. Чкалова,
- для ОКН-3 зона наилучшего восприятия – в границах тротуара ул. Бабушкина.

К негативным факторам восприятия ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 с основных видовых точек относятся диссонирующие современные многоэтажные объекты капитального строительства, составляющие второй план и находящиеся в секторах совместной видимости с объектами культурного наследия.

Восприятие дворовых фасадов ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 из внутриквартального пространства характеризуется негативно, что обусловлено несомасштабностью современной многоэтажной застройки.

ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 не находятся в композиционно-визуальной связи между собой. Композиционно- визуальная связь ОКН-1 прослеживается с объектами культурного наследия регионального значения по четной стороне улиц Чкалова и 9 Января и в противоположном квартале "Дом жилой. Усадьба И.М. Бромштейна», ул. Чкалова, 96; "Дом жилой. Усадьба И.М. Бромштейна», ул. Чкалова, 98.

#### **15.5. Выводы по результатам историко-культурных исследований.**

Учитывая отсутствие утвержденных в установленном порядке границ территорий ОКН-1, ОКН-2, ранее разработанный проект границ для ОКН-1<sup>14</sup>, а также необходимость учета при дальнейшем проектировании границ зон охраны и то, что территории объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, не

---

<sup>13</sup> «Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия», «Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия» представлены в составе НПД, Т.1.

<sup>14</sup> Границы территории ОКН-1 разработаны ГУК Центр по сохранению историко-культурного наследия Читинской области.

подлежащими градостроительному регулированию, авторами Документации обоснованно определены границы территорий ОКН-1, ОКН-2<sup>15</sup>.

На основании проведенных историко-культурных исследований, анализа современной градостроительной ситуации, визуального анализа, показывающий отсутствие композиционно-визуальной связи между ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3, проектировщики аргументированно приходят к выводу о целесообразности разработки проектов зон охраны для каждого объекта культурного наследия – ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 в границах квартала, ограниченного улицами 9 Января, Бабушкина, Н. Островского, Чкалова.

В ходе проведенных историко-культурных исследований установлено полное отсутствие элементов природной среды на территории квартала, в границах которого находятся ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3, в связи с этим, установление зоны охраняемого природного ландшафта не требуется.

Результаты историко-культурных исследований (в т.ч. историко-архитектурных, градостроительных, сложившихся условий визуального восприятия объектов культурного наследия с основных видовых точек) в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия определили направленность разработки границ зон охраны, легли в основу определения видов зон охраны, характера допускаемых преобразований, параметрических ограничений градостроительных регламентов.

Проектом предлагается установить охранные зоны и дифференцированные зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Охранные зоны:

- для ОКН-1 - охранный зона, сопряженная с проектной границей территории памятника, включая территорию, исторически принадлежащую церкви, а также прилегающую территорию тротуара;

- для ОКН-2 - охранный зона, сопряженная с проектной границей территории памятника, устанавливается с учетом современной застройки и утратой первоначальных усадебных границ с включением прилегающей территории тротуара;

- для ОКН-3 - охранный зона, сопряженная с границей территории памятника, частично включая историческую территорию усадьбы и прилегающую территорию тротуара.

С целью определения границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности в составе Документации применен «метод лучевого сечения» по

---

<sup>15</sup> В Проекте представлены: описание границ территорий ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3, координаты точек поворота границ в МСК-75, а также проект режима использования территорий объектов культурного наследия – НПД, Т.2.

определению возможных высотных характеристик потенциальной застройки с целью предварительного определения границ территорий застройки.

Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

- для ОКН-1 – смежная с охранной зоной территория вдоль улицы Чкалова, включающая внутриквартальную территорию 9-ти этажного жилого дома;
- для ОКН-2 - смежная с территорией ОКН-2 вдоль ул. 9 Января (включая 9-ти этажный дом по ул. Бабушкина, 93) и территория, примыкающая к охранной зоне вдоль ул. Бабушкина;
- для ОКН-3 - смежная с охранной зоной территория вдоль улиц Бабушкина и Н. Островского.

Предложения по режимам использования земель и требования к градостроительным регламентам в зонах охраны ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 предлагаются исходя из следующих условий:

- для охранной зоны: запрещение строительства объектов капитального строительства; ограничение при реконструкции объектов капитального строительства;
- для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности: ограничение высотных параметров объектов нового строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, в том числе касающееся их размеров, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, а также методов производства работ, связанных с воздействием технических и иных параметров на объект культурного наследия.

#### **15.6. Характеристика утверждаемой части Документации<sup>16</sup>.**

На основании проведенных комплексных исследований, обосновывающих материалы, в Документации предложено установить два вида зон охраны – охранную зону (ОЗ) и зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) для объектов культурного наследия регионального значения: «Православная церковь», расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 54; «Дом жилой Кремнева А.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 58; «Дом жилой», расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, д. 85.

Границы зон охраны ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 назначены от соответствующих границ территорий объектов культурного наследия с учетом существующих планировочных рубежей, градостроительных и планировочных особенностей.

Графическая часть оформлена в масштабе 1:500 в виде схемы границ зон охраны ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3. Координаты характерных (поворотных точек) даны в системе

---

<sup>16</sup>НПД, Т.2.

координат МСК-75, приведены в текстовой части Документации (Том 2), а также в графической части на схемах границ зон охраны объектов культурного наследия.

**15.6.1. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Православная церковь», расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 54.**

В состав зон охраны ОКН-1 входят:

- охранный зона - ОЗ-1;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 с четырьмя подзонами – ЗРЗ-1(1), ЗРЗ-1(2), ЗРЗ-1(3), ЗРЗ-1(4).

В Документации приведено описание границ охранной зоны (ОЗ-1), зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1(1), ЗРЗ-1(2), ЗРЗ-1 (3), ЗРЗ-1(4)) с отсылками на обозначения (номера) характерных (поворотных) точек в каталоге координат.

**Границы охранной зоны ОЗ-1 ОКН-1:**

Внутренние границы ОЗ-1 устанавливаются по границам территории ОКН-1:

Юго-западная граница: от т.1 до т.2 по исторической линии застройки ул. Чкалова, составляет 34,90 м.

Северо-западная граница: от т.2 до т.3, по исторической линии застройки ул. 9 Января составляет 37,90 м.

Северо-восточная граница: от т.3 до т.4, на расстоянии 6,0 м от северо-восточного фасада, составляет 34,20.

Юго-восточная граница: от т.4 до т.1, на расстоянии 6,0 м от юго-восточного фасада апсиды, составляет 38,00 м.

Внешние границы ОЗ-1:

Северо-западная граница: от т.1 до т.2 с отступом от линии застройки ул. 9 Января 5.5 м, параллельно северо-западному фасаду на расстоянии 13 м, составляет 64.30 м.

Северо-восточная граница: от т.2 до т.3 по границе кадастрового учета участка, на расстоянии 23.90 м от наружной линии фасада, составляет 57.50 м.

Юго-восточная граница представлена в 4-х точках перелома: от т.3 до т.4 по границе кадастрового учета, составляет 20,20 м., от т.4 до т.5 под прямым углом к т.3, т.4 по границе участка, составляет 11,85 м; от т.5 до т.6 по границе участка, составляет 44,50 м.

Юго-западная граница: от т.1 до т.6 с отступом от исторической линии застройки ул. Чкалова на расстоянии 8,30 м, от наружной линии фасада на расстоянии 31,70 м, составляет 45,30 м.



***Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности  
(ЗРЗ-1(1), ЗРЗ-1(2), ЗРЗ-1 (3), ЗРЗ-1(4)) ОКН-1:***

***ЗРЗ-1 (1):***

«Юго-западная граница: от т.1 до т.2 частично совпадает с границами участка жилого многоквартирного дома по ул. Бабушкина, 89, параллельно юго-западному фасаду здания на расстоянии 8,90 м от наружной линии фасада, составляет 119,45 м.

Юго-восточная граница: от т.2 до т.3 проходит на расстоянии от наружной линии торцевого фасада жилого дома по ул. Бабушкина,89 - 34.20 м, составляет 28.20 м.

Северо-восточная граница: от т.3 до т.4 параллельно северо-восточному фасаду жилого дома по ул. Бабушкина, 89, на расстоянии 14,40 м, составляет 119,70 м.

Северо-западная граница частично граничит с юго-восточной границей участка по ул. Чкалова, 94, составляет 29,50 м».

***ЗРЗ-1 (2):***

«Юго-западная граница: от т.1 до т.2 по линии застройки ул. Чкалова, составляет 33,60 м.

Юго-восточная граница: от т.2 до т.3 частично совпадает с линией кадастрового учета участка 75:32:030817:15, составляет 37,10 м.

Северо-восточная граница: от т.3 до т.4 по границе кадастровой участка 75:32:030817:13 ул. Бабушкина, 89 составляет 33,50 м.

Северо-западная граница: от т.4 до т.1 по границе участка 75:32:030817:4 ул. Чкалова,94 а, составляет 36,40 м».

***ЗРЗ-1 (3):***

«Юго-западная граница: от т.1 до т.2 проходит по линии застройки ул. Чкалова, составляет 48,90 м.

Северо-западная граница: от т.2 до т.3 проходит по границе территории объекта культурного наследия «Православная церковь» и граничит с юго-восточной границей ОЗ-1, составляет 35,35 м.

Северо-восточная граница: от т.3 до т.4 частично проходит по границе участка 75:32:030817:13 ул.Бабушкина,89, частично по юго-западной границе ОЗ-1, составляет 47,60 м.

Юго-восточная граница: от т.4 до т.1 проходит по границе участка 75:32:030817:15 ул. Чкалова, 92, составляет 36,40 м».

***ЗРЗ-1 (4):***

«Юго-западная граница: от т.1 до т.2 проходит по линии застройки ул. Чкалова, составляет 81,60 м.

Северо-западная граница: от т.2 до т.3 граница проходит по границе участка 75:32:030817:15 ул. Чкалова, 92 составляет 37,10 м.

Северо-восточная граница: от т.3 до т.4 проходит по юго-западной границе участка 75:32:030817:13 ул. Бабушкина, 89, составляет 81,60 м.

Юго-восточная граница: от т.4 до т.1 проходит по линии застройки ул. Николая Островского, составляет 38,60 м».

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

**1. Запрещается:**

- 1) строительство объектов капитального строительства;
- 2) размещение временных нестационарных объектов, в том числе рекламных конструкций;
- 3) прокладка наземных и надземных сетей инженерно-технического обеспечения.
- 4) устройство автостоянок;

**2. Разрешается:**

- 1) реконструкция и капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства, образующих историко-градостроительную среду памятника, без увеличения объёмно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства (без изменения размеров, пропорций, цветовых решений, по индивидуальным проектам с элементами, характерными для начала XX века: открытая кирпичная кладка, оштукатуренные фасады, металлическая кровля);
- 2) мощение тротуаров и площадок (средне- и мелкогабаритными каменными материалами искусственного или естественного происхождения);
- 3) установка малых архитектурных форм, элементов уличной инфраструктуры, стилистически гармонирующих с объектом культурного наследия;
- 4) посадка деревьев 3 класса высотности с узкими кронами; озеленение цветниками и газонами с посадкой кустарников средней высоты не более 2 метров.

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

***ЗРЗ-1 (1):***

**1. Запрещается:**

- 1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные), оказывающих негативное влияние на объекты культурного наследия;

2) проведение ремонтных и коммунально-хозяйственных мероприятий, влекущих возможность ухудшения эксплуатационных характеристик и пожарной безопасности объекта культурного наследия.

## **2. Разрешается:**

1) строительство объектов капитального строительства (в случае демонтажа существующего 9-ти этажного жилого дома по ул. Бабушкина, 89) с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 12 метров до конька кровли (3 этажа),
- отделка фасадов традиционным способом (штукатурка, лицевая кирпичная кладка, облицовка природными или искусственными каменными материалами));

2) реконструкция и капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства, в части обязательности соблюдения следующих мер:

- без изменения высотных и объемных параметров,
- отделка фасадов традиционными способами (штукатурка, кирпичная кладка, облицовка природными или искусственными каменными материалами);

3) мощение тротуаров и площадок.

### ***ЗРЗ-1 (2):***

## **1. Запрещается:**

1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные), оказывающих негативное влияние на объект культурного наследия;

2) использование ярких цветов кровельного покрытия и облицовки стен зданий;

## **2. Разрешается:**

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 9,0 метров до конька кровли (2 этажа);
- освоение подземного пространства,
- процент застройки земельного участка – не более 50%,
- отделка фасадов традиционными способами (штукатурка, кирпичная кладка, облицовка природными или искусственными каменными материалами) кровельное покрытие - металлическое;

2) мощение тротуаров и площадок.

### ***ЗРЗ-1 (3)***

## **1. Запрещается:**

1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные), оказывающих негативное влияние на объект культурного наследия;

2) использование ярких цветов кровельного покрытия и облицовки стен зданий;

## **2. Разрешается:**

1) строительство объектов капитального строительства (в случае демонтажа существующего 3-х этажного объекта) с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 9,0 метров до конька кровли (2 этажа);
- освоение подземного пространства,
- процент застройки земельного участка – не более 50%,
- отделка уличных фасадов по индивидуальным проектам с элементами, характерными для начала XX века (открытая кирпичная кладка, штукатурка), кровельное покрытие – металлическое);

2) реконструкция и капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства, в части обязательности соблюдения следующих мер:

- без изменения высотных и объемных параметров,
- отделка уличных фасадов по индивидуальным проектам с элементами, характерными для начала XX века (открытая кирпичная кладка, штукатурка), кровельное покрытие - металлическое;

2) мощение тротуаров и площадок;

3) установка малых архитектурных форм, элементов уличной инфраструктуры, стилистически гармонирующих с объектом культурного наследия.

### ***ЗРЗ-1 (4).***

## **1. Запрещается:**

1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные), оказывающих негативное влияние на объект культурного наследия;

2) использование ярких цветов кровельного покрытия и облицовки стен зданий.

## **2. Разрешается:**

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 15,0 метров до конька кровли (4 этажа),
- процент застройки земельного участка – не более 50%,
- отделка уличных фасадов по индивидуальным проектам традиционными способами, характерными для начала XX века (открытая кирпичная кладка, штукатурка);

2) реконструкция и капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства, в части обязательности соблюдения следующих мер:

- без изменения высотных и объемных параметров,
- отделка фасадов традиционными способами, характерными для начала XX века (открытая кирпичная кладка, штукатурка);

3) мощение тротуаров и площадок.

**15.6.2. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 58.**

В состав зон охраны ОКН-2 входят:

- охранная зона - ОЗ-2;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 с двумя подзонами – ЗРЗ-2 (1), ЗРЗ-2 (2).

В Документации приведено описание границ охранной зоны (ОЗ-2), зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2(1), ЗРЗ-2(2), с отсылками на обозначения (номера) характерных (поворотных) точек в каталоге координат.

**Границы охранной зоны ОЗ-2 ОКН-2:**

Внутренние границы охранной зоны ОЗ-2 устанавливаются по границам территории ОКН-2:

Северо-западная граница: от т.1 до т.2 по наружной линии фасада, составляет 16,50 м.

Северо-восточная граница: от т.2 до т.3 по наружной линии фасада, составляет 15,30 м.

Юго-восточная граница: от т.3 до т.4 параллельно наружной линии фасада на расстоянии 4.5 м, составляет 16,50 м.

Юго-западная граница: от т.4 до т.1 параллельно наружной линии фасада на расстоянии 4.5 м, составляет 15,30 м.

**Внешние границы ОЗ-2:**

Северо-западная граница: от т.1 до т. 2 с отступом от исторической линии застройки ул. 9 Января 6 м, параллельно фасаду на расстоянии 6 м, составляет 21,00 м.

Северо-восточная граница: от т.2 до т.3. параллельно фасаду на расстоянии 4.5 м от исторической линии застройки, составляет 25,80 м.

Юго-восточная граница: от т.3 до т.4 параллельно фасаду на расстоянии 9 м, составляет 21,00 м.

Юго-западная граница: от т.4 до т.1 параллельно фасаду в створе с границей территории объекта культурного наследия, составляет 25,80 м.

***Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности***

***(ЗРЗ-2(1), ЗРЗ-2(2) ОКН-2:***

***ЗРЗ-2 (1):***

Северо-западная граница: от т.1 до т.2 по линии застройки ул. 9 Января, составляет 36,70 м.

Юго-западная граница: от т.2 до т.3 по линии кадастрового учета, составляет 52,00 м.

Юго-восточная граница: от т.3 до т.4 по линии кадастрового учета, совпадает с юго-восточной границей ОЗ-1, составляет 37,20 м.

Северо-восточная граница: от т.4 до т.1 по границе территории объекта культурного наследия «Дом жилой Кремнева А.В.» по ул. 9 Января, д. 58, на расстоянии 10,65 м от северо-восточного фасада, составляет 51,50 м.

***ЗРЗ-2 (2).***

Юго-западная граница представлена в 4-х точках перелома: от т.1 до т.2 перпендикулярно северо-восточной границы участка 9-ти этажного жилого дома по ул. Бабушкина,93, составляет 42,40 м; от т.2 до т.3 проходит под прямым углом к т.1, т.2 по северо-восточной границе участка 9-ти этажного жилого дома по ул. Бабушкина,93, составляет 27,90 м; от т.3 до т.4 проходит по северо-восточной границе участка 9-ти этажного жилого дома по ул. Бабушкина,93, составляет 31,70 м.

Северо-западная граница: от т.4 до т.5 проходит по юго-восточной границе ОЗ-2, составляет 16,25 м.

Северо-восточная граница: от т.5 до т.6 проходит по линии застройки ул. Бабушкина, составляет 74,90 м.

Юго-восточная граница: от т.6 до т.1 проходит по участку 9-ти этажного жилого дома по ул. Бабушкина, 89, под прямым углом к т.5, т.6, составляет 43,90 м.

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

**1. Запрещается:**

- 1) строительство объектов капитального строительства;
- 2) размещение временных нестационарных объектов, в том числе рекламных конструкций;
- 3) прокладка наземных и надземных сетей инженерно-технического обеспечения;
- 4) устройство автостоянок;

**2. Разрешается:**

- 1) устройство ограждения (ограда, ворота, калитки) по историческим линиям застройки улиц 9 Января, Бабушкина;
- 2) мощение тротуаров и площадок (средне- и мелкогабаритными каменными материалами искусственного или естественного происхождения);
- 3) размещение малых архитектурных форм в стилистических формах, сочетающихся с архитектурой памятника;
- 4) озеленение цветниками и газонами с посадкой кустарников средней высоты не более 2 метров.

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

***ЗРЗ-2 (1):*****1. Запрещается:**

- 1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные), оказывающих негативное влияние на объекты культурного наследия.

**2. Разрешается:**

- 1) строительство объектов капитального строительства (в случае демонтажа существующего объекта 9-ти этажного жилого дома по ул. Бабушкина, 93) с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 9,0 метров до конька кровли (2 этажа),
- освоение подземного пространства,
- отделка фасадов традиционными способами, характерными для начала XX века (открытая кирпичная кладка, штукатурка), кровельное покрытие – металлическое);

- 2) реконструкция и капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства, в части обязательности соблюдения следующих мер:

- без изменения высотных и объемных параметров,
- отделка фасадов традиционными способами, характерными для начала XX века (открытая кирпичная кладка, штукатурка),

- 3) мощение тротуаров и площадок.

***ЗРЗ-2 (2):*****1. Запрещается:**

1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные), оказывающих негативное влияние на объект культурного наследия;

2) использование ярких цветов кровельного покрытия и облицовки стен зданий.

## **2. Разрешается:**

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 9,0 метров до конька кровли (2 этажа),
- использованием подземного пространства,
- фиксация исторической линии застройки ул. Бабушкина элементами благоустройства, постановкой объектов нового строительства;
- мощение тротуаров и площадок;
- отделка уличных фасадов традиционными способами, характерными для начала XX века (открытая кирпичная кладка, штукатурка), кровельное покрытие – металлическое.

***Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, д. 85.***

В состав зон охраны ОКН-3 входят:

- охранная зона - ОЗ-3;
- зона регулируемой застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3.

В Документации приведено *описание границ охранной зоны (ОЗ-3), зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3*, с отсылками на обозначения (номера) характерных (поворотных) точек в каталоге координат.

### ***Границы охранной зоны ОЗ-3 ОКН-3:***

Внутренние границы охранной зоны ОЗ-3 устанавливаются по границам территории ОКН-3:

Северо-восточная граница: от т.1 до т.2 по внешней линии фасада, составляет 21,75 м.

Юго-восточная граница: от т.2 до т.3 параллельно наружной линии фасада на расстоянии 4.5 м, составляет 16,40 м.

Юго-западная граница: от т.3 до т.4 параллельно фасаду на расстоянии 4,5 м, составляет 21,75 м.

Северо-западная граница: от т.4 до т.1 параллельно наружной линии фасада на расстоянии 4.5 м, составляет 16,40 м.

Внешние границы ОЗ-3:



Северо-восточная граница: от т.1 до т.2 с отступом от исторической линии застройки ул. Бабушкина 4,5 м, параллельно фасаду объекта культурного наследия «Дом жилой» по ул. Бабушкина, д. 85 на расстоянии 7,3 м, составляет 28,90 м.

Северо-западная граница: от т.2 до т.3, параллельно фасаду объекта культурного наследия «Дом жилой» по ул. Бабушкина, д. 85 на расстоянии 7,20 м, составляет 28,10 м.

Юго-западная граница: от т.3 до т.4 проходит параллельно фасаду объекта культурного наследия «Дом жилой» по ул. Бабушкина, д. 85 на расстоянии 9 м, составляет 28,90 м.

Юго-восточная граница: от т.4 до т.1 проходит параллельно фасаду объекта культурного наследия «Дом жилой» по ул. Бабушкина, д. 85 на расстоянии 9 м, составляет 28,10 м.

### **ЗРЗ-3.**

Северо-восточная граница представлена в 6-ти точках перелома: от т.1 до т.2 проходит по линии застройки ул. Бабушкина, составляет 55,90 м, от т.2 до т.3 сопряжена с границей ОЗ-3, составляет 22,30 м, от т.3 до т.4 сопряжена с границей ОЗ-3, составляет 28,90 м, от т.4 до т.5 сопряжена с границей ОЗ-3, составляет 23,60 м, от т.5 до т.6 проходит по линии застройки ул. Бабушкина, составляет 20,70 м.

Юго-восточная граница: от т.6 до т.7 проходит по линии застройки ул. Николая Островского, составляет 71,70 м.

Юго-западная граница представлена в 4-х точках перелома: от т.7 до 8 по линии застройки ул. Чкалова, составляет 31,50 м, от т.8 до т.9 под прямым углом к т.7, т.8, составляет 28,20 м, от т.9 до т.10 по прямым углом к т.5, т.6, составляет 74,50 м.

Северо-западная граница: от т.10 до т.1, составляет 43,90 м.

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

1. Запрещается:

- 1) строительство объектов капитального строительства;
- 2) размещение временных нестационарных объектов, в том числе рекламных конструкций;
- 3) прокладка наземных и надземных сетей инженерно-технического обеспечения;
- 4) устройство автостоянок;

**2. Разрешается:**

- 1) устройство ограждения (ограда, ворота, калитки) по историческим линиям застройки улицы Бабушкина;

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

3) размещение малых архитектурных форм в стилистических формах, сочетающихся с архитектурой памятника;

4) озеленение цветниками и газонами с посадкой кустарников средней высоты не более 2 метров.

***Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН-3:***

**ЗРЗ-3:**

**1. Запрещается:**

1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные), оказывающих негативное влияние на объект культурного наследия;

2) использование ярких цветов кровельного покрытия и облицовки стен зданий.

**2. Разрешается:**

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 9,0 метров до конька кровли (2этажа),

- фиксация исторической линии застройки ул. Бабушкина элементами благоустройства, постановкой объектов нового строительства;

- мощение тротуаров и площадок;

- отделка уличных фасадов традиционными способами, характерными для начала XX века (открытая кирпичная кладка, штукатурка), кровельное покрытие – металлическое.

**16. Обоснование выводов экспертизы.**

Документы представлены на экспертизу в объеме и составе, достаточных для проведения государственной историко-культурной экспертизы в соответствии с «Положением о государственной историко-культурной экспертизе» № 569 от 15 июля 2009 г.

По составу и содержанию Документация соответствует п. 4, п. 6 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (утв. постановлением Правительства РФ от 13.09.2015 г. № 972), ГОСТ Р 59124—2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны», включает требуемые разделы обоснования и описания границ проектируемых зон охраны, их координирование, проект

режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий проектируемых зон охраны.

Материалы историко-культурных исследований содержат все необходимые данные (сведения об объектах культурного наследия; историко-культурный опорный план; ландшафтно-визуальный анализ, фотофиксационные материалы ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3 и окружающей застройки).

В разделах Документации аргументированно обоснованы: установление состава зон охраны для каждого объекта культурного наследия, включающего:

- для ОКН-1 - охранную зону (ОЗ-1), зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности с четырьмя подзонами - ЗРЗ-1(1), ЗРЗ-1(2), ЗРЗ-1(3), ЗРЗ-1(4),

- для ОКН-2 - охранную зону (ОЗ-2), зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности с двумя подзонами - ЗРЗ-1(1), ЗРЗ-1(2),

- для ОКН-3 - охранную зону (ОЗ-3), зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ-3, а также устанавливаемые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранных зон (ОЗ-1, ОЗ-2, ОЗ-3), зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1(1), ЗРЗ-1(2), ЗРЗ-1(3), ЗРЗ-1(4); ЗРЗ-1(1), ЗРЗ-1(2), ЗРЗ-3).

При проведении исследований в рамках историко-культурной экспертизы подтверждается: достоверность сведений об объектах культурного наследия, сведений об их визуальном восприятии, обоснованность предлагаемых в Документации границ охранных зон (ОЗ-1, ОЗ-2, ОЗ-3), зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1(1), ЗРЗ-1(2), ЗРЗ-1(3), ЗРЗ-1(4); ЗРЗ-1(1), ЗРЗ-1(2), ЗРЗ-3), режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия регионального значения:

- «Православная церковь» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 54;

- «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 58;

- «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, д. 85.

## **17. Вывод экспертизы.**

**17.1. Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Православная церковь», расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 54, в составе:**

**- охранная зона (ОЗ-1),**

**- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с четырьмя подзонами (ЗРЗ-1(1), ЗРЗ-1(2), ЗРЗ-1(3), ЗРЗ-1(4)),**

а также режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий охранной зоны (ОЗ-1), зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1(1), ЗРЗ-1(2), ЗРЗ-1(3), ЗРЗ-1(4)), представленные в научно-проектной документации «Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Православная церковь» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 54; «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 58; «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, 85», исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2021 г., 20/1-2021, соответствуют (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**17.2. Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Кремнева А.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 58, в составе:**

**- охранная зона (ОЗ-2),**

**- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с двумя подзонами (ЗРЗ-2(1), ЗРЗ-2(2)),**

а также режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий охранной зоны (ОЗ-2), зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2(1), ЗРЗ-2(2)), представленные в научно-проектной документации «Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Православная церковь» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 54; «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 58; «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, 85», исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2021 г., 20/1-2021, соответствуют (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**17.3. Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, д. 85, в составе:**

**- охранная зона (ОЗ-3),**

**- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3),**

а также режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий охранной зоны (ОЗ-3), зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3), представленные в научно-проектной документации «Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Православная церковь» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 54; «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 58; «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, 85», исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2021 г., 20/1-2021, соответствуют (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

**Экспертная комиссия в составе:**

**Председатель  
экспертной комиссии**

**Красная Н.Н.**

**Ответственный секретарь  
экспертной комиссии**

**Прокудин А.Н.**

**Член экспертной комиссии**

**Гусева Т.В.**

Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы – 25.12.2021 г.

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

**Перечень приложений:**

1. Протокол №1 заседания экспертной комиссии от 07.09.2021 г.
2. Протокол №2 заседания экспертной комиссии от 25.12.2021 г.
3. Графическая часть:
  - Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Православная церковь» расположенный по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д.54;
  - Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенный по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д.58;
  - Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой» расположенный по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, д. 85», исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2021 г., 20/1-2021.

## Приложение № 1

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно- проектной документации «Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Православная церковь» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 54; «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 58; «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, 85», исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2021 г., 20/1-2021

**Протокол № 1**  
**организационного заседания экспертной комиссии,**  
**проводящей государственную историко-культурную экспертизу**  
**научно-проектной документации**

«Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Православная церковь»,  
расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 54;  
«Дом жилой Кремнева А.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9  
Января, 58; «Дом жилой», расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул.  
Бабушкина, 85», исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2021 г., 20/1-2021.

г. Иркутск

07.09.2021 г.

Присутствовали<sup>17</sup>:

**Гусева Татьяна Викторовна** - образование высшее; специальность архитектор; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 28 лет; место работы – ООО «Наследие», главный архитектор проекта; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №419 от 01.04.2020 г. по следующим объектам экспертизы: выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

**Красная Надежда Натановна** – образование высшее (Новосибирский инженерно-строительный институт им. В. В. Куйбышева, специальность «архитектура», диплом А-1 №

<sup>17</sup> Совещались по дистанционной связи.

259775; 1976 г.); стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 38 лет; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации № 1522 от 26.11.2020 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; документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, либо объектам всемирного культурного и природного наследия; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.

**Прокудин Александр Николаевич** – образование высшее; специальность – архитектор; кандидат исторических наук; стаж работы по профилю экспертной деятельности – 25 лет; доцент кафедры рисунка, основ проектирования и историко-архитектурного наследия ИрНИТУ, 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; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.

#### **Основание работы комиссии:**

1. Федеральный закон от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее 73-ФЗ).
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 . Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе.
3. Научно-проектная документация ««Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Православная церковь» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 54; «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 58; «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, 85», исполнитель: ООО ТАПИМ «Читаархпроект», г. Чита, 2021 г., 20/1-2021.

#### **Повестка дня:**

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии, выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
2. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.
3. Предварительное рассмотрение документации. Определение регламента работы экспертной комиссии.
4. Определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

**Решили:**

1. Выбрать председателем экспертной комиссии – Красную Н.Н.  
Возложить обязанности ответственного секретаря экспертной комиссии на Прокудина А.Н.
2. Предварительное рассмотрение документации. Определение регламента работы экспертной комиссии.  
На экспертизу представлена Научно-проектная документация ««Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Православная церковь» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 54; «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 58; «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, 85», исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2021 г., 20/1-2021.в составе:

**Том 1.** Материалы по обоснованию проекта зон охраны объектов культурного наследия.

Введение

1. Предварительные работы.

1.1. Исходно-разрешительная документация.

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

1.1.2. Расположение объектов культурного наследия.

Ситуационная схема.

Схема расположения объектов культурного наследия. М 1:2000.

Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории.

1.1.3. Сведения о собственниках объектов культурного наследия, земельных участках.

Анализ кадастрового квартала 75:32:030817. 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.

2.5. Историко-культурный опорный план.

Историко-культурный опорный план. М 1:1000.

2.6. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны.

Карта схема анализа материалов ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия.

3. Ландшафтно-визуальный анализ.

3.1. Современное состояние квартала.

3.2. Градостроительная характеристика квартала и окружающей застройки .

3-д схема окружающей застройки исследуемого квартала.

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.

Развёртки улиц квартала (Чкалова - Бабушкина - 9 Января - Николая Островского).

Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия ОКН. М 1:1000.



Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия ОКН. М 1:1000.

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.

3.6. Определение границ территорий ОКН-1, 2, 3.

3.7. Определение охранных зон объектов культурного наследия.

3.8. Анализ лучевых сечений по определению возможных высотных характеристик потенциальной застройки.

Схема лучевых сечений ОКН "Православная церковь", ул. 9 Января, д. 54.

Схема лучевых сечений ОКН «Дом жилой Кремнева А.В.», ул. 9 Января, д. 58.

Схема лучевых сечений ОКН «Дом жилой», ул. Бабушкина, д. 85.

3.9. Определение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Выводы

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников.

Приложение 1. Материалы фотофиксации.

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

Приложение 3. ГУК Центр по сохранению историко-культурного наследия Читинской области Научно-исследовательская документация Обоснование № 259 от 25 августа 2008 г.

Приложение 4. Государственная служба по охране объектов культурного наследия Забайкальского края Приказ от 25 января 2018 г. Чита № 08-ОД.

Приложение 5. Министерство культуры Забайкальского края. Распоряжение от 18 апреля 2012 г. г. Чита № 145/Р.

**Том 2.** Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

Введение

Общая часть.

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 «Православная церковь», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д.54.

1.1.2. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Кремнева А.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д.58.

1.1.3. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д.85.

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

Схема границ территории памятника ОКН-1 «Православная церковь», ул. 9 Января, д.54. М 1:500.

Схема границ территории памятника ОКН-2 «Дом жилой Кремнева А.В.», ул. 9 Января, д. 58. М 1:500.

Схема границ территории памятника ОКН-3 «Дом жилой», ул. Бабушкина, д. 85. М 1:500.

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 регионального значения «Православная церковь», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 54.

### 2.1. Охранная зона (ОЗ-1) ОКН-1.

Границы территории охранной зоны ОКН-1 (ОЗ-1). «Православная церковь», ул. 9 Января, д. 54. М 1:500.

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

Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Православная церковь», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 54. М 1:1000.

Границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 1(1) (ЗРЗ-1(1)). М 1:1000.

Границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 1(2) (ЗРЗ-1(2)). М 1:1000.

Границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 1(3) (ЗРЗ-1(3)). М 1:1000.

Границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – 1(4) (ЗРЗ-1(4)). М 1:1000.

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 территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН-1.

3. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения: «Дом жилой Кремнева А.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 58.

### 3.1. Охранная зона (ОЗ-2) ОКН-2.

Границы территории охранной зоны ОКН-2 (ОЗ-2). «Дом жилой Кремнева А.В.», ул. 9 Января, д. 58. М 1:500.

### 3.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН-2.

Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 58. М 1:1000.

Границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - 2(1) (ЗРЗ-2(1)). М 1:1000.

Границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - 2(2) (ЗРЗ-2(2)). М 1:1000.

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 регионального значения «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д. 85.

### 4.1. Охранная зона (ОЗ-3) ОКН-3.

Границы территории охранной зоны ОКН-3 (ОЗ-3). «Дом жилой», ул. Бабушкина, д. 85. М 1:500.

### 4.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН-3.

Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д. 85. М 1:1000  
Границы территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - 3 (ЗРЗ-3). М 1:1000.

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

4.4. Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН-3.

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников.

Предварительно признать состав Документации достаточным для проведения экспертизы.

4. Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы в случае возникновения вопросов в рабочем порядке.

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

**Члены экспертной комиссии:** Гусева Т.В., Красная Н. Н., Прокудин А.Н.

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Православная церковь» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 54; «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 58; «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, 85», исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2021 г., 20/1-2021

## Протокол № 2

### заседания экспертной комиссии,

### проводящей государственную историко-культурную экспертизу

научно-проектной документации «Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Православная церковь» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 54; «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 58; «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, 85»

г. Иркутск,

25.12.2021 г.

### Присутствовали<sup>18</sup>:

Председатель комиссии: Красная Н.Н.

Ответственный секретарь комиссии: Прокудин А.Н.

Член экспертной комиссии: Гусева Т.В.

### Повестка дня:

1. Обсуждение результатов рассмотрения документации.

### Решили:

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

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

При проведении исследований в рамках историко-культурной экспертизы подтверждается: достоверность сведений об объектах культурного наследия, сведений об их визуальном восприятии, обоснованность предлагаемых в Документации границ охранных зон (ОЗ-1, ОЗ-2, ОЗ-3), зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1(1), ЗРЗ-1(2), ЗРЗ-1(3), ЗРЗ-1(4); ЗРЗ-1(1), ЗРЗ-1(2), ЗРЗ-3), режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия регионального значения:

- «Православная церковь» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 54;

<sup>18</sup> Совещались по дистанционной связи.

- «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 58;
- «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, д. 85.

Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранных зон (ОЗ-1, ОЗ-2, ОЗ-3), зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1(1), ЗРЗ-1(2), ЗРЗ-1(3), ЗРЗ-1(4); ЗРЗ-1(1), ЗРЗ-1(2), ЗРЗ-3), режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия регионального значения:

- «Православная церковь» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 54;
- «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, д. 58;
- «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, д. 85.

могут быть рекомендованы к согласованию и утверждению в установленном законодательством порядке.

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

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

**Председатель комиссии**

**Красная Н.Н.**

**Ответственный секретарь комиссии**

**Прокудин А.Н.**

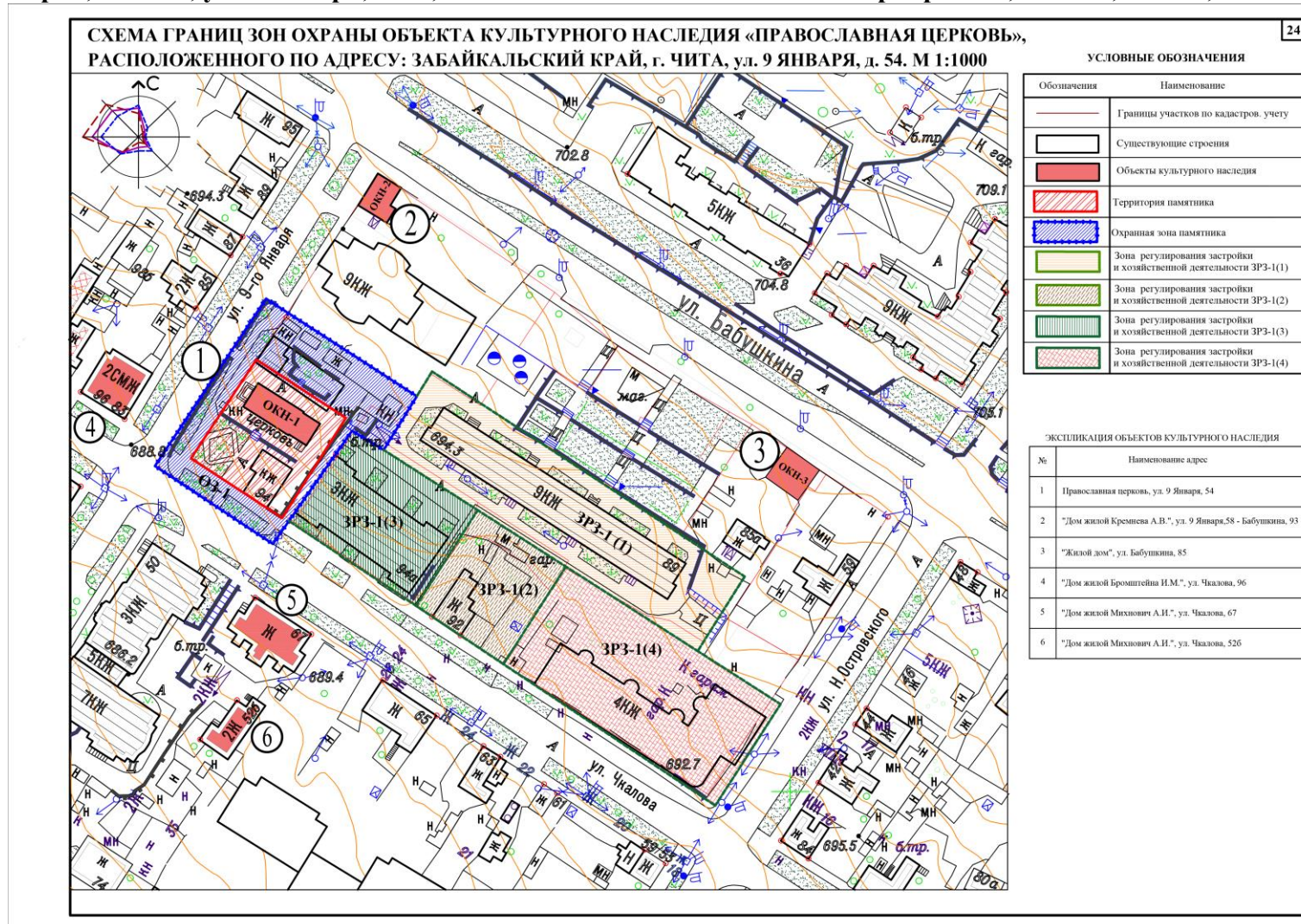
**Член экспертной комиссии**

**Гусева Т.В.**

## Приложение № 3.

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объектов культурного наследия: «Православная церковь» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 54; «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. 9 Января, 58; «Дом жилой» расположенного по адресу: Забайкальский край, г Чита, ул. Бабушкина, 85», исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2021 г., 20/1-2021.

**Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Православная церковь», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 54, исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2021 г., 20/1-2021.**



**Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Кремнева А.В.» расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 58, исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2021 г., 20/1-2021.**

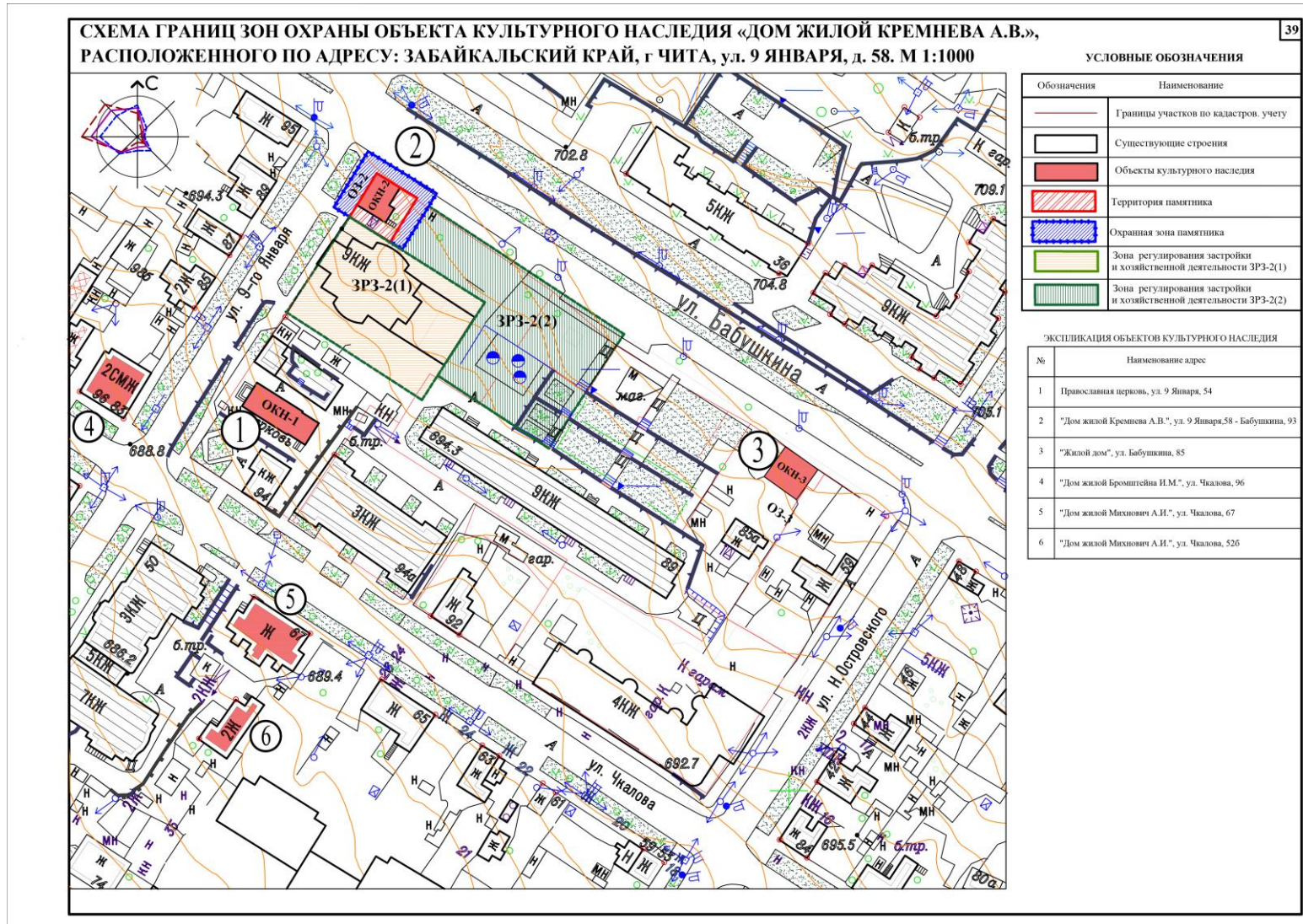
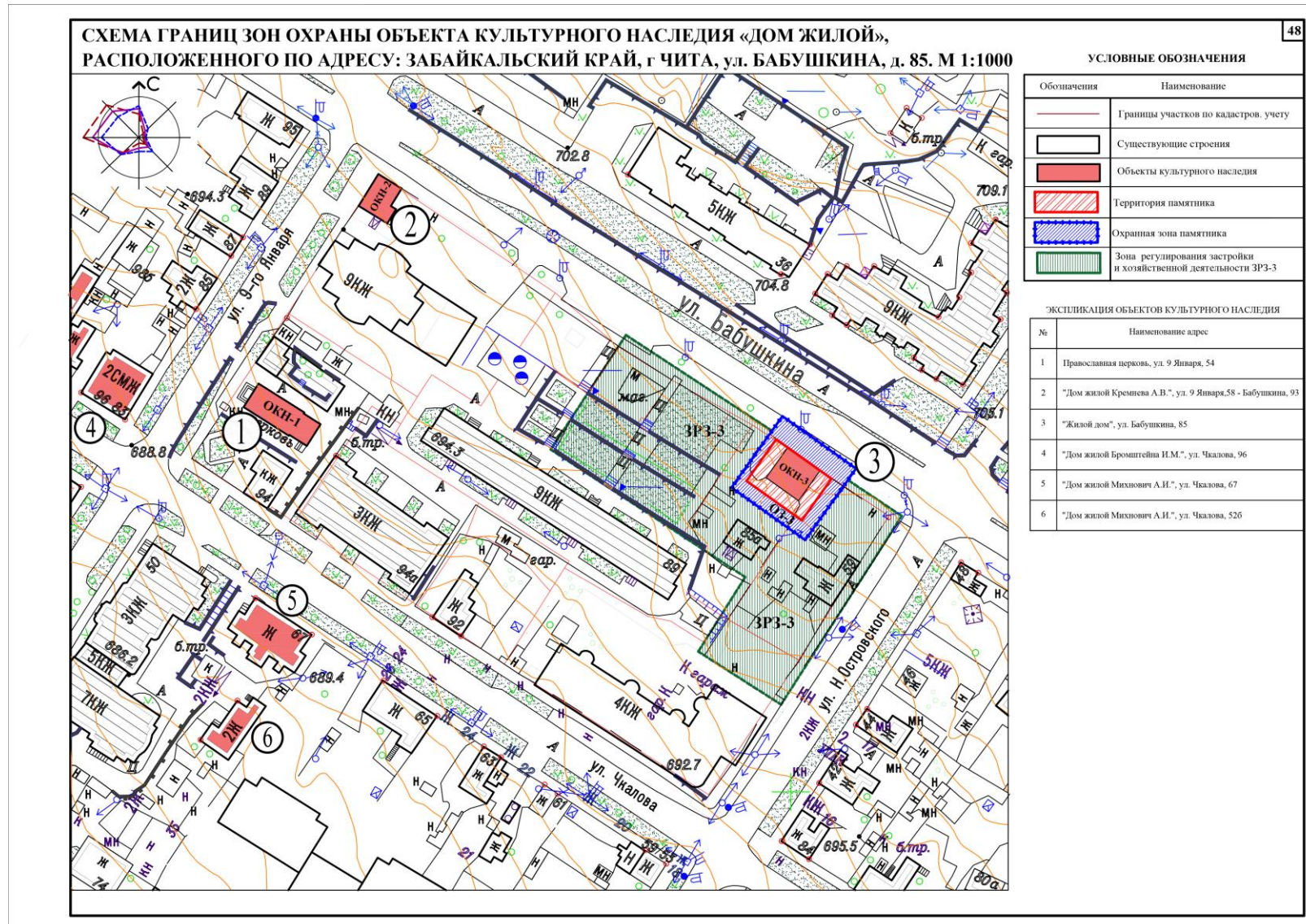


Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д. 85», исполнитель: ООО ТАИМ «Читаархпроект», г. Чита, 2021 г., 20/1-2021.





### Схема границ зон охраны ОКН-1, ОКН-2, ОКН-3.

