

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения
«Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного
по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

- 1. Дата начала проведения экспертизы – 30.11.2022 г.**
- 2. Дата окончания проведения экспертизы – 17.02.2023 г.**
- 3. Место проведения экспертизы – г. Кострома, г. Москва, г. Омск.**

4. Заказчик экспертизы – Государственная служба по охране объектов культурного наследия Забайкальского края.

5. Сведения об экспертах:

Председатель экспертной комиссии

Фамилия, имя и отчество	Шаповалова Светлана Леонидовна
Образование	высшее
Специальность	инженер-строитель, реставратор памятников архитектуры и архитектурной среды
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	37 лет
Место работы и должность	помощник депутата Государственной Думы, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 04.02.2021 г. № 142: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - проектная документация на проведение работ по сохранению 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.
--	--

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Фамилия, имя и отчество Образование Специальность Ученая степень (звание)	Баширова Екатерина Сергеевна высшее искусствовед -
Стаж работы	более 35 лет
Место работы и должность Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	нет Приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 29 марта 2022 г. № 441: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия 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; - 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 от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) 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; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия
--	---

Член экспертной комиссии

Фамилия имя отчество	Удина Наталья Леонидовна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Стаж работы	40 лет
Место работы и должность	ООО «Строймир», директор
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 г. № 1690 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с

	земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия
--	---

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

Настоящим подтверждается, что государственные эксперты Баширова Е.С., Удина Н.Л., Шаповалова С.Л., участвующие в проведении экспертизы, предупреждены об ответственности за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии с действующим законодательством.

Результаты настоящей историко-культурной экспертизы, проведённой в соответствии с требованиями статей 28, 29, 30, 32, 34 Федерального Закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Постановления Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569, позволили экспертам сделать обоснованный вывод.

7. Цель экспертизы - установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46, и особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия; установление требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

8. Объект экспертизы - проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46, разработанный в 2022 году ИП Бунакова Ольга Николаевна.

9. Перечень документов, представленных заявителем

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46», (далее – Объект), (далее – Проект), в электронном виде в следующем составе:

Раздел I. Предварительные работы. 01-2021 ПР.

Часть 1. Исходно-разрешительная документация.

Часть 2. Предварительные исследования.

Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию). 01-2021 НИ.

Подраздел I. Архивные исследования.

Подраздел II. Историко-архитектурные исследования.

Подраздел III. Историко-градостроительные исследования.

Подраздел IV. Ландшафтно-визуальный анализ.

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть). 01-2021 П.

10. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы.

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, не имеется.

Эксперты не имеют родственных связей с должностными лицами, работниками

Заказчика, не состоят с Заказчиком в трудовых отношениях, не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком. Эксперты не заинтересованы в результатах исследований либо решении, вытекающем из заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц. Заказчик, его должностные лица и работники не имеют долговых или имущественных обязательств перед экспертами.

11. Сведения о проведённых исследованиях с указанием применённых методов, объёма и характера выполненных работ и их результатов.

В процессе проведения экспертизы был выполнен анализ представленной заказчиком документации в части её соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а также проведена оценка обоснованности и оптимальности принятых в документации проектных решений на основании комплексных научных исследований.

Результаты исследований, проведённых в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы, оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы. Указанные исследования проведены в объёме, необходимом для принятия вывода государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46.

12. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведённых исследований.

Представленный для экспертизы «Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46, разработанный в 2022 году ИП Бунакова Ольга Николаевна по заказу Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края на основании договора от 9 августа 2021 г.

В результате рассмотрения представленных материалов экспертами установлено следующее.

«Дом Пономарева, 1910 г.» принят на государственную охрану в соответствии с решением Читинского малого Совета областного Совета народных депутатов от 4 марта 1993 г. № 47 «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения».

Указом Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 года № 176 «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» памятник отнесен к объектам культурного наследия федерального значения, приказом Министерства культуры Российской Федерации № 1462 от 27.11.2012 года «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.» (г. Чита) и его регистрации в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» объект зарегистрирован в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с присвоением регистрационного номера 231210004060006.

Границы территории объекта культурного наследия установлены, утверждены приказом Министерства культуры Забайкальского края от 29 ноября 2013 г. № 20-НПА «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия федерального значения, как объектов градостроительной деятельности особого регулирования».

Правовой режим использования земельного участка в границах территории объекта

культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46, установлен приказом Министерства культуры Забайкальского края от 26 мая 2015 г. № 9-НПА «Об установлении правовых режимов использования земельных участков в границах территории объектов культурного наследия федерального значения».

Объект культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.» расположен на земельном участке с кадастровым номером 75:32:030737, в квартале, сформированном ул. Новобульварная, ул. Нагорная, ул. Журавлёва, ул. Бутина.

В работе над проектом были учтены и использованы материалы градостроительной и охранной документации:

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

- Решение Думы городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 г. № 77 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа "Город Чита"»;

- Приказ Министерства культуры Забайкальского края от 29 ноября 2013 г. № 20-НПА «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия федерального значения, как объектов градостроительной деятельности особого регулирования»;

- Приказ Министерства культуры Забайкальского края от 26 мая 2015 г. № 9-НПА «Об установлении правовых режимов использования земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия федерального значения».

Данная работа выполнена с учётом действующих градостроительных документов и существующих реставрационных норм.

При разработке проекта авторами были проведены историко-архивные библиографические, историко-архитектурные, историко-градостроительные исследования, выполнены графические материалы: карты (схемы) историко-культурного опорного плана и карты (схемы) ландшафтно-визуального анализа, осуществлена натурная фотофиксация объекта исследования и его видового раскрытия, элементов градостроительного окружения, оказывающих влияние на формирование зон охраны. Итоговой частью научно-проектной документации является «Проект зон охраны» с описанием границ проектируемых зон, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах разрабатываемых зон, с основным чертежом – картой (схемой) границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.».

Разработанная документация представляет собой проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46, состоящий из трех разделов: Раздел I «Предварительные работы», Раздел II «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)», Раздел III «Проект зон охраны (итоговая часть)».

Раздел I «Предварительные работы» включает:

- исходно-разрешительную документацию,
- сведения об объекте культурного наследия,
- графическую схему расположения объекта, выполненную на геоподоснове, предоставленной Комитетом градостроительной политики администрации городского округа «Город Чита» в августе 2021 г.,
- схему землепользования с указанием существующего положения Объекта, выполненную на основе сведений, содержащихся в ЕГРН и предоставленных УФК по Забайкальскому краю в августе 2021 г.

Раздел II «Историко-культурные исследования» содержит материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия, включая архивные,

историко-архитектурные, историко-градостроительные исследования, ландшафтно-визуальный анализ и графическую часть.

Раздел III «Проект зон охраны (итоговая часть)» включает:

- описание границ проектируемых зон охраны объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.»;
- проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия;
- карту (схему) границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.»

В состав текстовой части входят: цели и задачи разработки проекта зон охраны для объекта исследования, методика исследования и краткое описание проведенных работ. Материалы историко-культурных исследований состоят из четырех основных подразделов, которые включают в себя архивные исследования, содержащие историко-архивные и библиографические исследования, историческую справку по рассматриваемому объекту, описание перестроек и изменений объекта во времени и историко-градостроительной среды; историко-архитектурные исследования, содержащие историко-культурный опорный план, принципы оценки и классификацию застройки, анализ типологии исторической застройки, анализ установленных границ территории объекта культурного наследия; историко-градостроительные исследования, содержащие краткий обзор развития г. Чита Забайкальского края, ретроспективный анализ территории, основные этапы градостроительного развития исследуемой территории, отчет о проведенных историко-культурных исследованиях; ландшафтно-визуальный анализ, содержащий анализ действующей градостроительной документации, карту (схему) ландшафтно-визуального анализа, фотофиксацию объекта культурного наследия и окружающей застройки, выводы и обоснования принятых проектных решений.

В состав графической части Раздела II входят:

- Копии исторических карт и планов (фрагментов планов различных периодов);
- Историко-культурный опорный план;
- Границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46;
- Ретроспективный анализ развития исследуемой территории. Схема расположения исследуемого объекта в структуре города;
- Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа;
- Разрезы со схемой расположения разрезов на плане;
- Схема фотофиксации;
- ПЗЗ городского округа «Город Чита». Карты градостроительного зонирования;
- Генеральный план городского округа «Город Чита». Карта функциональных зон Городского округа;
- Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.»;
- Обоснование высотности строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3.

Материалы историко-культурных исследований

Краткая историческая записка

Деревянный особняк в стиле провинциального модерна построен в 1910 г. по проекту городского архитектора Пономарева Федора Евпловича (по данным ГАЧО дом построен в 1908 г. Пономаревым Ф.Е. по собственному проекту). 24 февраля 1917 г. была утверждена дарственная запись на подаренное дворянином Федором Евпловичем Пономаревым жене своей Вере Павловне Пономаревой недвижимое имущество,

находящееся в г. Чите по ул. Нагорной - 7,6 саж. и вглубь двора 25 саж., всего 190 кв. саж.

В 1920-х годах дом принадлежал лесхозу, затем, согласно договора купли-продажи от 17.12.34, Читинский леспромхоз продал дом редакции газеты «Отпор» и передал на баланс НГЧ-3 Заб. ж/д. Дом многоквартирный, 9 квартир.

В 2003 году дом был муниципализирован.

Здание поставлено с отступом от красной линии и имеет асимметричную объемно-планировочную композицию. Интерес представляет и объемно-пространственная композиция деревянного загородного дома, и его архитектурный облик. Сочетание разноэтажных объемов и башенки лестничного блока, увенчанного 4-х гранным шатром со шпилем, формируют выразительный силуэт здания, не имеющего аналогов в застройке города. Традиционный парадный вход, расположенный на фланге главного фасада, имеет необычный навес со скругленными углами на резных столбах. Оригинальное декоративное оформление дома рассчитано на всестороннее восприятие. Своеобразная композиция здания позволяет говорить о его уникальности в архитектурном наследии города. Неповторимый облик придает объекту оформление окон - наличников и ставен, конструкция которых индивидуальна и не имеет аналогов в сохранившейся исторической застройке Читы и других исторических городов Забайкальского края.

При приспособлении здания проведена перепланировка помещений с устройством дополнительных перегородок и печей. К северо-восточному фасаду выполнен прируб под односкатной кровлей с отдельным входом. Историческое ограждение из металлических решеток по кирпичным столбикам имеет значительные утраты кладки, и решеток.

Краткие сведения об объекте культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.»

Адрес (местонахождение) объекта: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46.

Время создания (возникновения) - 1910 г.

Категория охраны - федеральная.

Регистрационный номер 231210004060006.

Является объектом культурного наследия, состоящим на государственной охране на основании Решения Читинского малого Совета областного Совета народных депутатов от 4 марта 1993 г. № 47 «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения».

Указом Президента Российской Федерации от 20 февраля 1995 года № 176 «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» памятник отнесен к объектам культурного наследия федерального значения.

Предмет охраны объекта культурного наследия утверждён приказом Министерства культуры Российской Федерации от 27 ноября 2012 г. № 1462 "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения "Дом Пономарева, 1910 г." (г. Чита) и его регистрации в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

Граница территории объекта культурного наследия утверждена приказом Министерства культуры Забайкальского края от 29 ноября 2013 г. N 20-НПА «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия федерального значения, как объектов градостроительной деятельности особого регулирования».

Описание границ территории объекта культурного наследия федерального значения "Дом Пономарева, 1910 г."

Объект культурного наследия расположен по адресу: г. Чита, ул. Нагорная, 46. Территория объекта культурного наследия имеет очертания прямоугольника. Северный угол территории (поворотная т. 1) расположен на пересечении северо-западной границы, проходящей параллельно северо-западному фасаду на расстоянии 3,4 м от северо-западного фасада пониженного объема по исторической границе усадьбы, зафиксированной ограждением, и северо-восточной границы, проходящей параллельно северо-восточному фасаду на расстоянии 4,5 м от северо-восточного фасада позднего дворового пристроя;

- далее по прямой линии длиной 34,0 м, проходящей параллельно северо-восточному фасаду на расстоянии 4,5 м от северо-восточного фасада позднего дворового пристроя, до точки пересечения с линией юго-восточной границы, проходящей параллельно юго-восточному фасаду объекта по линии ограждения, являющегося исторической границей усадьбы, на расстоянии 8,65 м от юго-восточного фасада здания (северо-восточная граница от т. 1 до т. 2);

- далее по прямой линии длиной 31,0 м, проходящей параллельно юго-восточному фасаду объекта по линии ограждения, являющегося исторической границей усадьбы, на расстоянии 8,65 м от юго-восточного фасада здания, до точки пересечения с линией юго-западной границы, проходящей параллельно юго-западному фасаду здания на расстоянии 7,0 м от выступающего объема фасада по исторической линии застройки ул. Нагорная, зафиксированной историческим ограждением фасада (юго-восточная граница от т. 2 до т. 3);

- далее по прямой линии длиной 36,0 м, параллельно юго-западному фасаду здания на расстоянии 7,0 м от выступающего объема фасада по исторической линии застройки ул. Нагорная, зафиксированной историческим ограждением фасада, до точки пересечения с линией северо-западной границы, проходящей параллельно северо-западному фасаду на расстоянии 3,4 м от северо-западного фасада пониженного объема по исторической границе усадьбы, зафиксированной ограждением (юго-западная граница от т. 3 до т. 4);

- далее по прямой линии длиной 31 м, проходящей параллельно северо-западному фасаду на расстоянии 3,4 м от северо-западного фасада пониженного объема по исторической границе усадьбы, зафиксированной ограждением до точки пересечения с северным углом территории (северо-западная граница от т. 4 до т. 1).

Изменения историко-градостроительной среды

По состоянию на 1922 г. территория исследуемого квартала была разделена на 13 усадебных участков различной площади, застроенных по периметру отдельно стоящими усадебными домами с различными объемно-планировочными решениями, отражающими типы городских жилых домов и структуру исторической жилой застройки нач. XX в. Декоративное оформление фасадов деревянных зданий в усадьбах выполнено с использованием традиционных элементов: карниза с подзором, фриза из вертикальных пластин и наличников. Хозяйственные постройки размещались в глубине дворов.

По состоянию на 1923 г. квартал обозначен как застроенный (строительный) с одним кирпичным зданием по ул. Бутинской (здание в усадьбе Тараторина Н.А. (ул. Бутина, 115)). Кирпичное одноэтажное здание (ул. Бутина, 115) на сегодняшний день не сохранилось: на месте возведена многоэтажная жилая застройка нач. XXI в.

В 50-х годах XX в. в середине квартала по ул. Журавлева, выстроен двухэтажный деревянный двухсекционный жилой дом (ул. Журавлева, 96). Здание сохранилось на сегодняшний день.

Первые изменения в застройке квартала произошли в 1930-х годах, при строительстве машиностроительного завода, занявшего территорию 4-х жилых

кварталов. В 1960-х годах началась застройка типовыми домами по ул. Новобульварная (здания общежития и дома культуры машиностроительного завода, школа № 47) и ул. Бутина (жилой 4-х этажный дом под № 109).

Из исторической периметральной застройки по ул. Новобульварная в 1991 г. два объекта были внесены в список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную культурную ценность: «Дом жилой бр. Азадовских», нач. XX в. (ул. Новобульварная, 43/ ул. Бутина, 119), «Дом жилой», нач. XX в. (ул. Новобульварная, 47). К нач. XXI в. историческая периметральная застройка по ул. Бутина, формирующая красную линию квартала сохранялась, о чем свидетельствует фотография 2007 г. Выявленные объекты были утрачены при строительстве многоэтажного жилого дома по адресу ул. Бутина, 115.

На сегодняшний день квартал видоизменен, морфотип застройки укрупнен:

- по ул. Бутина фронт застройки квартала сформирован многоэтажным П-образным кирпичным жилым домом, состоящим из двух корпусов (ул. Бутина, 115), углы дома фиксируют перекресток ул. Бутина/ул. Новобульварной, ул. Бутина/ул. Нагорная;

- по ул. Новобульварная историческая застройка сохранилась частично по фронту застройки только в центральной части: северо-западный угол, сформированный ул. Журавлева/ул. Новобульварной, зафиксирован многоэтажным кирпичным жилым домом (ул. Новобульварная, 53); северо-восточный угол, сформированный ул. Бутина/ул. Новобульварной, зафиксирован корпусом многоэтажного кирпичного жилого дома, крыло которого протяженным фасадом формирует симметричный фронт современной застройки квартала.

Историческая периметральная застройка, претерпевшая изменения, сохранилась только по юго-западному фронту ул. Нагорная и по ул. Журавлева - два деревянных жилых дома (ул. Нагорная, 52/ ул. Журавлева, 94 и ул. Журавлева, 96).

Территория, ранее являвшаяся окраиной города, в настоящее время входит в границы Центрального района г. Чита, в систему торгового и административного центра, окруженного магистральными улицами.

Историко-архитектурные исследования направлены на выявление архитектурных особенностей элементов территории; фиксацию типологических характеристик объектов. В результате данных исследований отражено существующее окружение объекта культурного наследия с фиксацией ценности объектов, их художественных характеристик и архитектурных особенностей.

Обследование и анализ проводился не только исторической, но и современной застройки. Ценность определялась по следующим позициям:

- историческая;
- градостроительная;
- архитектурно-художественная.

Историческая ценность:

- историческая значимость здания, сооружения, иных объектов, связанных с важными событиями и периодами в истории (города, страны);
- мемориальная ценность здания, сооружения, иных объектов, связанных с жизнью и творчеством деятелей науки и культуры, государственных деятелей и пр.;
- исторические захоронения.

Строительство исследуемого жилого дома (ул. Нагорная, 46) относится к нач. XX в. Период кон. XIX – нач. XX вв. отмечен активным строительством. Вместе с XX в. в Читу пришёл Транссиб. Чита выдвинулась в ряд ведущих городов Сибири. Облик Читы существенно изменился благодаря архитектурным строениям, выполненным как по заказам городской администрации, так и частных лиц. По проектам техника-строителя Пономарева Ф.Е., который с 1903 г. находился в должности городского архитектора, было возведено множество зданий старой Читы.

Градостроительная ценность:

Здание по ул. Нагорная, 46 является планировочным акцентом исследуемого квартала:

- поставлено с отступом от красной линии, выделяясь местоположением от фронтальной застройки на период нач. XX в.,
- динамика объемно-пространственной композиции свойственна только данному зданию в исследуемом квартале,
- высокий пирамидальный шатер является ярким архитектурным акцентом здания.

Архитектурно-художественная ценность:

- период строительства;
- объемно-планировочное решение здания;
- декоративно-художественное решение здания;
- художественный образ объекта, формирующий визуальное восприятие.

Объект культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.» является образцом деревянного зодчества нач. XX в., обладающим архитектурно-художественной ценностью. Декоративное оформление фасадов формирует выразительное всестороннее восприятие объекта. Здание, со своеобразной асимметричной объемно-планировочной композицией, не имеющей аналогов в застройке Читинской области, является исторической архитектурной доминантой города.

Объект расположен в квартале с частично сохранившейся исторической застройкой нач. XX в., представленной деревянными усадебными домами с различными объемно-планировочными решениями, имеющими декор фасадов с однотипным рисунком пропиленной резьбы.

Объекты фронтальной застройки исследуемого квартала на сегодняшний день относятся к объектам как исторического, так и современного периода застройки:

- одни ветшают и претерпевают изменения в связи с ремонтами;
- другие являются строениями современного периода строительства.

Дисгармоничные здания и сооружения:

- здания и сооружения, нарушающие планировочную структуру;
- здания и сооружения, нарушающие целостность исторической застройки;
- здания и сооружения ветхие, рекомендуемые к сносу;
- поздние дисгармоничные пристройки к объекту культурного наследия.

Дисгармоничные объекты зафиксированы на карте (схеме) историко-культурного опорного плана (НИ-1):

- возведённое в непосредственной близости к объекту сооружение в два уровня с современной отделкой панелями выглядит крайне неуместно, нарушает восприятие объекта культурного наследия (ул. Нагорная, 48 ст. 2);
- нарушен морфотип исторической застройки квартала современными многоэтажными жилыми зданиями: ул. Бутина, 115, ул. Новобульварная, 53.

Анализ типологии исторической застройки с выявлением характерных типов исторической застройки.

Характерные типы исторической застройки квартала определены:

- по функциональному назначению: преобладают гражданские жилые здания для обеспечения бытовых потребностей людей;
- по типам: многоквартирные одноэтажные; блокированные одноэтажные двухквартирные; секционные двухэтажные: деревянный двухэтажный двухсекционный жилой дом по ул. Журавлева, 96;
- по объемно-планировочным параметрам: планировочная схема прямоугольная; планировочная схема ассиметричная (несколько прямоугольных в плане объемов): объект культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.» по ул. Нагорная, 46.

В настоящее время на территории в границах исследования находятся объекты, разные по времени исполнения и используемым материалам.

По результатам натурных исследований застройки квартала зафиксированы

объекты, представляющие историко-культурную ценность и формирующие среду памятника.

Средовая застройка периода постройки особняка сохранилась фрагментарно. К данным объектам можно отнести деревянный одноэтажный жилой дом по ул. Нагорная, 48, деревянный одноэтажный жилой дом по ул. Нагорная, 50, деревянный одноэтажный жилой дом по ул. Новобульварная, 49, деревянный одноэтажный жилой дом по ул. Журавлева, 94. Совершенно очевидно они являются постройками нач. XX в., но не каждый из них сохранил архитектурно-художественную ценность: жилой дом по ул. Новобульварная, 49 утратил резные наличники, в результате утратил выразительность фасада; жилой дом по ул. Нагорная, 50 из-за современной отделки фасада не является примером деревянного зодчества нач. XX в.

Благодаря своему объёмно-планировочному решению, масштабу и местоположению, шатровому завершению со шпилем над лестничной клеткой исследуемое здание является вертикальным акцентом над сохранившейся исторической застройкой, играет градоформирующую роль местного значения в композиционной структуре застройки квартала.

Авторами исследования застройка оценивалась не только с точки зрения её историко-культурной ценности, но и негативного влияния на объект культурного наследия, т.о. была определена категория дисгармоничных объектов.

Фронт застройки по ул. Бутина и по ул. Новобульварной сформирован крупными объёмами современных жилых зданий. Такая застройка представляет значительно укрупнённый масштаб относительно застройки в исследуемом квартале, где расположен объект культурного наследия «Дом Пономарева, 1910», и является фоном при восприятии здания-памятника.

Композиционная структура современной застройки диктует несовместимый масштаб с сохранившимся фрагментом исторической застройки в исследуемом квартале.

Обследуемый памятник архитектуры представляет собой образец деревянного зодчества нач. XX в. Его местоположение в композиционной структуре застройки исторического квартала и объёмно-планировочное решение в свое время формировали доминирующее положение над рядовой застройкой квартала. Крупномасштабная современная застройка разрушила структуру квартала с малоэтажными деревянными зданиями, доминирующее положение объекта поглощено стремленным высотным строительством.

Историко-градостроительные исследования направлены на выявление устойчивых, длительно сохраняемых своё значение планировочных элементов территории; определение особенностей градостроительного формирования планировочной структуры в процессе ее эволюции; сохранение преемственности в развитии сложившейся структуры города.

По результатам градостроительного анализа отражено существующее градостроительное окружение объекта культурного наследия. На эволюцию градостроительной структуры проектной территории оказали влияние составляющие подсистемы: функциональная, социальная, ландшафтная, планировочная, композиционная, образно-стилевая характеристика застройки разных периодов.

Историко-градостроительная справка

В 1851 г. Чита получила статус города и стала центром Забайкальской области. Новый город имел 151 казенное и общественное здание, в т.ч. слесарню и лазарет, работные дворы, цейхгауз, 4 кузницы, 2 дома обл. правления. В городе числилось 658 жителей.

В апреле 1862 г. император Александр II подписал «Проект на устройство

областного города Читы Забайкальской области». На нем впервые была отображена планируемая прямоугольная система улиц, которая не просматривалась на топографическом плане Читинского острога 1830 г. Генплан разрабатывался в чертёжных мастерских Департамента путей и сообщений в г. Санкт-Петербурге под руководством архитектора Роберта Марфельда. Границы Читы были в пределах современных ул. Бабушкина, Баргузинской, Петровской и Красноармейской. В этом документе фиксируется топография улиц города, но без названий. Почтовая служба находила адресатов по именам домовладельцев и постояльцев. Улицы исторического центра города ориентированы со смещением на 45° от сторон света. Лишь будущие ул. Лагерная (ныне ул. Шилова), Кастринская, Аянская и Охотская (ул. Декабристов) ориентированы с небольшими погрешностями с юга на север, а ул. Селенгинская – с запада на восток. Можно установить плановые очертания площади для Соборной церкви (площадь Ленина), городской площади (пределы современных ул. Бутина, Амурской и Ленинградской до уреза р. Чита), Торговой площади (ул. 9-го Января – Ингодинская — Николая Островского — Амурская) и площади для приходской церкви (площадь Декабристов). Террасы «речки Читинки», современные ул. Красноармейская, Бабушкина и Баргузинская с прилегающими кварталами были обозначены как границы города и предназначены для «гор. бульвара». Помимо домов обывателей, освоивших земли в пределах ул. Журавлева – ул. Ленина – ул. Баргузинской – р. Чита, находились церковь, дом наказного атамана, казармы, Благородное собрание, областное правление, окружной суд, детский приют, магазины. Дома Амурской экспедиции и пороховые погреба вынесены за пределы городской черты и разместились на левом берегу р. Ингода. Обозначены 2 кладбища: в районе пересечения ул. Ингодинской и ул. Баргузинской и на нынешней территории Старо-Читинского кладбища. План предусматривал местонахождение будущих зданий Архиерейского дома, гражданской больницы, артиллерийского полупарка и др., которые спустя 20–30 лет были сооружены по проектам местных архитекторов.

В результате крупнейшего в истории города наводнения 1897 г. строения в пойме р. Ингода и р. Чита оказались в воде, многие из них были разрушены. Городские власти выделили под жилую застройку землю на восточной окраине за городским кладбищем.

В 1897 г. через Читу проложили Транссибирскую магистраль. 15 (27) июля 1899 г. было заложено существующее ныне здание вокзала и началось движение по участку железной дороги Чита — Сретенск. Проектирование и начало строительства Забайкальской магистрали дали существенный импульс для развития города, который, в свою очередь, вынужден был предоставить территорию под железнодорожное полотно. Так появилась полоса отчуждения, прошедшая по южной границе города (левобережье р. Чита).

После проведения в 1900 г. железной дороги г. Чита становится самым крупным транспортным узлом и промышленным центром Забайкалья. Во время Первой русской революции в городе провозглашена Читинская республика.

Советская власть в Чите была установлена в феврале 1918 г. В период с 1920 г. по 1922 г. Чита была столицей Дальневосточной республики, с 1922 г. — центром Забайкальской губернии.

Освоение и развитие исследуемой территории, как жилого квартала города, приходится на начало XX в. Квартал, ограниченный улицами Новобульварная (Бульвар на горе/ул. Якимова) – Бутина (Софийская/им. Кирова) – Нагорная – Журавлева (Благовещенская), является частью исторического центра г. Читы и представляет основную планировочную единицу городской территории. Исследуемая территория на проектном плане 1861 г. находилась за границей города. В 1885 г. был разработан *«Планъ проектированнаго расположенія областнаго города Читы Забайкальской области»*, на котором квартал обозначен как вновь проектируемый, на северо-восточной окраине. Завершение строительства железной дороги в нач. XX в. привело к

стремительному росту города, который к 1911 г. вышел за проектируемые границы. По съемочным данным 1923 г., изучаемый квартал обозначен как застроенный, с одним кирпичным зданием по ул. Бутинской, несохранившимся до настоящего времени, это здание в усадьбе Тараторина Н.А. (ул. Бутина, 115).

Дальнейшие изменения в окружающей квартал застройке произошли в 1930-х гг. при строительстве машиностроительного завода, занявшего территорию 4-х жилых кварталов.

История машиностроительного завода началась во время планирования третьей пятилетки на XVIII съезде Всесоюзной коммунистической партии (большевиков), когда было решено форсировать развитие оборонной промышленности, в том числе и в восточных районах страны. В сентябре 1939 г. исполком Читинского горсовета отвёл земельный участок на тихой тогда окраине г. Читы, смежный с территорией исследуемого квартала, под строительство ремонтной базы С-5 Народного комиссариата авиационной промышленности. В конце 1940 г. международное положение скорректировало планы, и вместо базы здесь началось строительство настоящего завода. Одновременно с производственными зданиями наскоро строились и брусчатые восьмиквартирные жилые дома для коллектива. В результате в исследуемом квартале со стороны ул. Журавлева строится деревянный двухэтажный двухподъездный жилой дом (у. Журавлева, 96).

В 1960-х гг. началась застройка типовыми домами по ул. Новобульварная (здания общежития и дома культуры машиностроительного завода, школа № 47) и ул. Бутина (жилой 4-х этажный дом под № 109).

Изменения произошли и в статусе 3-х ограничивающих квартал улиц Бутина, Новобульварная, Журавлева, которые в настоящее время являются главными транспортными артериями г. Чита.

Основные этапы градостроительного развития исследуемой территории

Этапы градостроительного развития исследуемой территории определены по материалам обобщённого ретроспективного анализа развития исследуемой городской территории исторического местоположения Объекта.

Определены следующие основные этапы развития городской территории, оказывавшие влияние на местоположение исследуемого Объекта.

1 этап (1830-1862 гг.) - сформирована застройка территории.

Данный этап фиксирует развитие селитебной территории будущего города согласно плану застройки Читинского острога, 1830 г. В 1851 г. поселение получило статус города и официальное название г. Чита. На карте зафиксировано место Михайло-Архангельская церкви, место расположения которой прослеживается при дальнейшем развитии городской территории. Исследуемый квартал на этом плане не отмечен.

2 этап (1862-1885 гг.) - формирование регулярного плана города при развитии.

Исследуемый квартал в данный период развития располагался за границами городской территории г. Чита. Развитие территории было направлено на северо-восток города. Территория формировалась прямоугольной системой кварталов. Исследуемый квартал на этом плане не отмечен.

3 этап (1885-1914 гг.) – формирование регулярного плана города при развитии, развитие центральной части города.

Исследуемый квартал отмечен на карте № 193, ограничен квартал улицами Благовещенская (после 1920-хх гг. ул. Журавлева), Софийская (после 1937 г. ул. Бутина), Нагорная, Бульвар на горе (после 1938 г. Новобульварная). Освоение и развитие исследуемого квартала происходило в нач. XX в., о чём свидетельствует фрагмент карты 1911 г. Исследуемый квартал в сетке регулярной планировки жилых кварталов с одноэтажной частной застройкой на периферийном участке города вдоль крайней городской улицы Бульвар на горе. За Бульваром на горе на карте отмечены проектные

кварталы, предусматривающие дальнейшее развитие городской территории.

4 этап (1914-1925 гг.) – развитие регулярной планировки, освоение прилегающих территорий.

Исследуемый квартал отмечен на карте № 14, ограничен квартал улицами Журавлева, Бутинская, Нагорная, Якимова/Ново-бульварная (после 1938 г. Новобульварная). Исследуемый квартал по-прежнему сохраняет свое положение периферийного участка города, но ул. Якимова/Ново-бульварная больше не определяет границы города, за ней намечена следующая ул. Шадринская. Квартал разделен на земельные участки различной площади, застроенные по периметру отдельно стоящими усадебными домами с различными объемно-планировочными решениями, отражающими типы городских жилых домов и структуру исторической жилой застройки нач. XX в. В квартале появляется первое каменное строение: одноэтажный дом в усадьбе Тараторина Н.А. С 1922 г. г. Чита становится центром Забайкальской губернии.

5 этап (1925-1989 гг.) – развитие центральной части города в конце XX в. с изменением исторической планировочной структуры.

Фронтальная застройка исследуемого квартала изначально сформирована жилой деревянной одноэтажной застройкой, только Объект по ул. Нагорная, 46 имел двухэтажный объем, а объект по ул. Бутина 115 был кирпичным. В данный этап изменения в окружающей квартал застройке происходят в 1930-е гг. при строительстве машиностроительного завода, занявшего территорию 4-х жилых кварталов. В исследуемом квартале по ул. Журавлева появляется двухэтажный двухсекционный деревянный жилой дом (ул. Журавлева, 96) с отступом от исторической линии застройки.

6 этап (1989-2021 гг.) – развитие городской структуры XXI в.: современный этап.

Прямоугольная сетка кварталов, сформированных в нач. XX в. укрупняется: кварталы объединяются, историческая трассировка улиц фрагментарно изменяется. За ул. Новобульварной, определяющей городские границы на нач. XX в., образованы Лесотехнический пер. (ул. Шадринская, 1925 г.), ул. Нечаева, ул. Кочеткова, ул. Матвеева, ул. Сосновая, ул. Коханского. Габариты исследуемого квартала сохраняются, трассировка улиц не изменилась: квартал ограничен ул. Новобульварная (Бульвар на горе/ул. Якимова), ул. Нагорная, ул. Журавлева (ул. Благовещенская), ул. Бутина (ул. Софийская/ул. им. Кирова). В нач. XXI в. планировочная структура в исследуемом квартале претерпевает изменения: мелкая нарезка землепользования укрупняется. Морфотип современной застройки сменился крупномасштабными зданиями: фронт застройки формируется 9-ти и 16-тиэтажными зданиями. По ул. Бутина деревянные одноэтажные жилые дома утрачены: ул. Бутина, 113; ул. Бутина, 117; ул. Бутина, 119; утрачен и первый каменный одноэтажный дом усадьбы Тараторина Н.А. (ул. Бутина, 115). Изменен крупномасштабными жилыми домами фронт ул. Новобульварная: снесены деревянные одноэтажные жилые дома по ул. Новобульварная, 45; ул. Новобульварная, 47; ул. Новобульварная, 53; ул. Новобульварная, 57. Утрачены жилые дома по ул. Нагорная, 44. В исследуемом квартале сохраняется планировка на западе по ул. Нагорная; по ул. Журавлева сохранились деревянные дома: по ул. Журавлева, 94, ул. Журавлева, 96. Единственный одноэтажный деревянный дом (1910 г.п.) по ул. Новобульварная сохранился в центре квартала.

Данный градостроительный анализ является предварительной основой для обоснования границ зон градостроительного регулирования в сложившейся застройке.

Цель историко-градостроительного исследования – выявление устойчивых градостроительных элементов в планировочном каркасе изучаемой территории.

Основанием для данного вида исследования является ретроспективный анализ, выполненный по результатам сопоставительного анализа планировки и застройки участка с планировкой и застройкой города.

Результатом историко-градостроительного анализа является определение границ

потенциально ценных территорий, подлежащих тем или иным охраняемым мероприятиям, и ценных элементов историко-градостроительного и ландшафтного каркаса.

Основой для описания градостроительной ситуации с целью определения ценности территории и выявления зон влияния Объекта, стал обобщённый ретроспективный анализ планировки исследуемой территории.

Трассировка улиц, сформированная в нач. XX в., сохраняется.

По результатам ретроспективного анализа выделены элементы исторического планировочного каркаса:

– *историческим каркасом* для данной территории служат исторически сложившиеся направления улиц Новобульварная (Бульвар на горе/ул. Якимова), Нагорная, Журавлева (ул. Благовещенская), Бутина (ул. Софийская/ул. им. Кирова).

Границы обследования определены кварталом, где в настоящее время расположен исследуемый объект культурного наследия. Исследуемый квартал до первой половины XX в. сохранял одноэтажную застройку, в 1950-е гг. вдоль ул. Журавлева на месте одноэтажного жилого дома Лузьяновой Веры Никитичны был возведен двухэтажный двухподъездный деревянный жилой дом. Далее, в нач. XXI в. по фронту ул. Новобульварная и ул. Бутина квартал стал заполняться крупномасштабной жилой застройки в 9 и 16 этажей. На противоположной стороне по ул. Нагорной фронт застройки также сформирован современным крупномасштабным жилым домом нач. XXI в.: ул. Нагорная, д. 43, 9 этажей, 2010 г.п.

Планировочная структура самого квартала сохранила первоначальную квартальную застройку фрагментарно. Современное состояние обследуемой территории характеризуется утратой сложившейся застройки 1-этажными жилыми домами и интенсивным строительством объектов жилого назначения со значительным повышением этажности зданий. Демонтированы 1-этажные жилые дома по ул. Бутина, ряд домов по ул. Новобульварная, два жилых дома по ул. Нагорная: ул. Нагорная, 44 и дом в глубине квартала.

Меняющийся морфотип застройки в современный период значительно исказил облик квартала.

Сведения о градостроительных регламентах в границах исследуемой территории

На исследуемой территории действуют требования нормативных градостроительных документов:

- Генеральный план городского округа «Города Чита»;
- Правила землепользования и застройки городского округа «Города Чита».

Правила землепользования и застройки на территории городского округа «Город Чита» являются документом градостроительного зонирования и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Забайкальского края, Уставом городского округа «Город Чита», Генеральным планом городского округа «Город Чита», а также с учетом положений иных нормативных правовых актов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского округа «Город Чита», охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, устанавливают порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений, территориальные зоны, градостроительные регламенты.

Проектные решения генерального плана городского округа «Город Чита» являются основанием для разработки проектов планировки, проектов развития транспортной, инженерной и социальной инфраструктур, границ зон историко-культурного наследия, охраны окружающей среды, учитываются при разработке правил землепользования и

застройки территории городского округа «Город Чита».

В целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, учета интересов граждан и их объединений, субъектов Российской Федерации и муниципальных образований в генеральном плане городского округа «Город Чита» определены стратегические направления градостроительной деятельности городского округа до 2030 г.

Ландшафтно-визуальный анализ территории исследования

Материалы визуально-ландшафтного анализа представлены на карте (схеме) в виде визуально-ландшафтных характеристик территории исследования:

- определены опорные элементы планировочного каркаса (линейные);
- определён бассейн видимости объекта культурного наследия;
- определены зоны наилучшего композиционного влияния объекта культурного наследия.

По результатам натурных исследований определена зона композиционно-видового влияния (бассейн видимости) объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.».

Планировочная структура в границах исследования почти не сохранила первоначальную квартальную застройку. Первоначальная трассировка улиц нач. XX в. сохраняется, однако, кардинально изменился масштаб жилой застройки. Масштаб современной застройки несовместим с сохранившимся фрагментом исторического окружения здания-памятника. Историческая планировочная структура с мелкой нарезкой участков землепользования для малоэтажной застройки кардинально изменена, лишь частично сохраняется по ул. Журавлева и ул. Нагорной.

Внешний облик исследуемого объекта культурного наследия сохраняется. Вертикальный акцент Объекта (шатровое завершение со шпилем двухэтажного объема) просматривается на участках с сохранившейся малоэтажной застройкой.

Возведённое в непосредственной близости двухэтажное сооружение с современной отделкой панелями выглядит крайне неуместно, перекрывает восприятие объекта культурного наследия.

Для определения условий сохранения, реабилитации и преемственного развития градостроительной среды вокруг объекта культурного наследия в системе пространственной организации территории исследования, ограничения высотных, силуэтных, стилистических и других параметров градостроительного окружения выполнен анализ визуального взаимодействия объекта с рядовой застройкой квартала. Границы зоны восприятия объекта культурного наследия определены по результатам натурным исследованиям:

- зона видовых раскрытий объекта минимальна: северо-западный фасад закрывает двухэтажное нежилое строение в современной отделке панелями (ул. Нагорная, 48 ст.2); в весенне-осенний период главный фасад перекрыт разросшимися деревьями-крупномерами, требующими санации;

- бассейн видимости объекта нарушают деревья-крупномеры, разросшиеся вдоль ул. Нагорная и фасад многоэтажного жилого дома 2008 г. п. (ул. Бутина, 115 к. 2) по ул. Нагорная; бассейн видимости представлен только бассейном видимости вертикального акцента с территории, где сохраняется малоэтажная жилая застройка, над которой возвышается шатровое завершение с фигурным металлическим навершием и деревянным шпилем объекта культурного наследия;

- определена трасса динамического обзора объекта культурного наследия по ул. Крупской с наиболее выразительным раскрытием главного фасада объекта культурного наследия, но ее расстояние ограничено дисгармоничными строениями по ул. Нагорная и деревьями-крупномерами;

- зафиксированы точки статического обзора, при которых главный фасад с восприятием боковых фасадов объекта культурного наследия раскрывается наиболее

полно;

- определен контур зоны оптимального восприятия на дистанции, равной двум высотам объекта культурного наследия, для восприятия как деталей фасада объекта культурного наследия, так и фасада в целом;

- определен контур зоны оптимального восприятия на дистанции, равной четырем высотам объекта культурного наследия для силуэтного восприятия фасада.

Контур зоны оптимального восприятия задан на дистанции 19,0 м (равной двум высотам объекта культурного наследия) для восприятия деталей фасада и фасада в целом:

- объект культурного наследия - разнообъемное и разновысотное здание. Для расчета принята историческая высота двухэтажного объема до шатрового завершения 9,5 м;

- высота объекта культурного наследия до шпиля составляет 13,2 м.

Расстояние, на котором фасад объекта культурного наследия воспринимается силуэтно, как граница дальнего плана, равен дистанции в четыре высоты объекта культурного наследия: 38 м (угол менее 14°). Силуэтное восприятие объекта культурного наследия на дистанции от объекта может быть зафиксировано с открытой территории, которой является территория общего пользования – ул. Нагорная.

Зона наилучшего восприятия объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.» определена перед главным фасадом здания-памятника и со стороны открытого для восприятия юго-восточного фасада. Зафиксированы наиболее выразительные точки статического обзора с ул. Нагорная, формирующие наиболее выразительное визуальное восприятие Объекта. Точки статического обзора определены исходя из зоны оптимального обзора размером по 15° от оси зрения во все стороны. Таким образом, угол зрения в горизонтальной плоскости без поворота головы принят равным 30°. Данный угол обзора позволяет охватить выразительное объемно-пространственное решение здания.

Геометрическое визуально-ландшафтное построение выполнено методом графического построения с расчетом ограничения высотных параметров застройки из условий сохранения визуального восприятия объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.».

При оценке видовых раскрытий объекта культурного наследия авторами были учтены условия его зрительного восприятия. Построение сформировано с точки восприятия на расстоянии 20 м от объекта культурного наследия. Высота объекта культурного наследия принята из расчета высоты основного одноэтажного объема, так как двухэтажный объем и двухэтажный объем лестничной клетки, увенчанный шатровым завершением со шпилем, фрагментарно перекрывают видимость фоновых объектов застройки. Высота основного одноэтажного объема с кровлей принята: $5,629 + 0,600 = 6,229 \text{ м} \approx 6,2 \text{ м}$

Графическое обоснование высотности строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности, где возможно расположение фоновых проектируемых объектов отображено на чертеже «Обоснование высотности строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ - 3 (П-2).

Графическое отображение зоны оптимального восприятия объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46 следует смотреть на чертеже – Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа (НИ-2).

Охраняемые исторические зеленые насаждения в исследуемом квартале отсутствуют. Основной массив зеленых насаждений, находящийся в границах проектирования, представлен хаотично разросшимися деревьями-крупномерами. Деревья вдоль ул. Нагорная препятствуют восприятию Объекта, формируя ширму. Для

обзора Объекта и увеличения трассы динамического обзора здания-памятника насаждениям в границах территории исследования рекомендовано провести ряд мероприятий по санации и реконструкции.

Выводы и рекомендации ландшафтно-визуального анализа в части регулирования параметров градостроительного окружения объекта культурного наследия учитываются при разработке режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам.

Основными критериями территории по результатам научных исследований являются следующие:

- положение объекта культурного наследия регионального значения «Дом Пономарева, 1910 г.» соответствует историческому; градоформирующее влияние, соответствует первоначальному замыслу и масштабу здания;

- для прилегающей территории ценными планировочными элементами являются сеть кварталов с улицами – Новобульварная, Нагорная, Журавлева, Бутина, трассировка которых сохраняется с нач. XX в.

- отсутствие связи архитектурно-художественного образа здания с антропогенным ландшафтом, отсутствие визуальных связей с другими участками города, панорамных видов и видовых точек.

Фронт квартала по ул. Новобульварная и ул. Бутина характеризуется утратой исторического потенциала. Меняющийся масштаб современной застройки не предусматривает сохранения малоэтажной застройки по ул. Новобульварной. Сохранившуюся средовую застройку, формирующую среду объекта культурного наследия целесообразно сохранить по ул. Нагорная.

Основные задачи проекта зон охраны авторами сформулированы следующим образом:

- обозначить территорию возможной застройки, попадающей в конус обзора памятника и выступающей соответственно в роли экрана или фона;

- сформировать оптимальное визуальное восприятие объекта культурного наследия;

- задать ограничения на строительство новых объектов в близлежащем окружении объекта культурного наследия, предусматривающие возможность регенерации среды;

- задать высотные параметры застройки, обеспечивающие сохранение силуэтного восприятия объекта культурного наследия.

Установление границ зон охраны объекта культурного наследия осуществляется на основе выявленной зоны охраняемых видовых раскрытий объекта с дальнейшей корректировкой в целях обеспечения целостного восприятия здания-памятника, с возможностью регенерации градостроительной среды в зоне видовых раскрытий и формирования силуэтных параметров градостроительного окружения объекта.

Проектные решения по определению границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны

Разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия осуществлена на основе проведённых историко-культурных исследований с использованием данных государственного кадастра недвижимости и материалов по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия. Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны объекта культурного наследия разработаны с учетом требований нормативно-правовой базы и пунктов 10-12 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия».

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны

объекта культурного наследия. Рассматриваемой научно-проектной документацией предлагается установить следующий состав зон охраны объекта культурного наследия:

- охранный зона объекта культурного наследия;
- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Охранный зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – это территория, примыкающая к охранный зоне объекта культурного наследия, предназначенная для сохранения исторически сложившейся структуры города, а также сохранения масштабных соотношений в планировке и застройке. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности является зоной с особыми условиями строительства и реконструкции, которые обеспечивают единство объектов культурного наследия, окружающей природной среды и новой застройки.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются на территории городских кварталов и включают все расположенные за пределами охранных зон территории композиционно-видового влияния объекта культурного наследия, определенные в ландшафтно-визуальном анализе.

Материалы ландшафтно-визуального анализа подтвердили необходимость установления ограничительных параметров в зонах охраны в целях регенерации параметров градостроительной среды и восстановления масштаба застройки вблизи объекта культурного наследия.

В ходе проведения ландшафтно-визуального анализа выявлено, что основные точки восприятия объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.» расположены на ул. Нагорная. В целях сохранения всестороннего восприятия объекта культурного наследия устанавливаются границы охранный зоны Объекта.

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности осуществляется основной комплекс мероприятий по охране видового раскрытия объекта культурного наследия. На участке в пределах зон формирования видов объект культурного наследия задается высота, требования к облику окружающих архитектурных объектов, к силуэтам новых зданий и сооружений, которые регулируются в соответствии с установленными допустимыми значениями.

По результатам анализа проведенных натурных исследований сделаны следующие выводы.

- обследуемая территория характеризуется утратой исторического потенциала: историческая застройка вдоль ул. Бутина утрачена; из исторической застройки по ул. Новобульварной сохранился один, искаженный временем, жилой одноэтажный дом (1910 г.п.), расположенный между многоэтажной современной застройкой (ул. Новобульварная, 49); по ул. Нагорная малоэтажная застройка нач. XX в. представлена двумя историческими объектами: объект по ул. Нагорная, 50, облик которого искажен поздними ремонтами, и объект, который является примером деревянного зодчества нач. XX в., обладает признаками объекта культурного наследия (ул. Нагорная, 52/ ул. Журавлева, 94); по ул. Журавлева выделяется двухэтажный многоквартирный жилой дом иного периода постройки, 1936 г.п. (ул. Журавлева, 96);

- на исследуемой территории расположен один объект культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.» по ул. Нагорная, 46;

- шатровое завершение со шпилем двухэтажного объема объект культурного наследия исторически имело обзор с территории всего квартала. Сегодня зона

восприятия, ограничена многоэтажной застройкой на севере квартала по ул. Новобульварная, 53, и на северо-востоке и юго-востоке по ул. Бутина, 115. Современная застройка является фоном для восприятия объекта культурного наследия не только в исследуемом квартале, но и в соседнем квартале (фасад жилого многоэтажного дома ул. Нагорная, 43);

– наилучшие точки визуального восприятия ОКН расположены на небольшом отрезке улицы Нагорная. С улиц Новобульварная и Журавлева просматривается шатровое завершение объекта культурного наследия.

Научно-проектной документацией предлагается:

– сохранить сложившуюся линию застройки вдоль ул. Нагорная, установить разрешенную высоту зданий в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 – 7,5 м от уровня земли до конька кровли;

– сохранить объект, обладающий признаками объекта культурного наследия по ул. Новобульварная, 52/ ул. Журавлева, 94;

– вдоль ул. Журавлева установить разрешенную высоту зданий в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 – 12,0 м от уровня земли до конька кровли;

– сохранить сложившуюся линию застройки вдоль ул. Новобульварная, установить разрешенную высоту зданий в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 по линии застройки 15,5 м от уровня земли до верхней отметки кровли.

Основываясь на результатах проведенных исследований, проектом предлагается следующий состав зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46:

- **охранная зона ОЗ-1** назначена с учетом сложившейся современной градостроительной ситуации и по результатам определения зоны наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия, с целью обеспечения его оптимального видового раскрытия и для сохранения его градостроительного значения;

- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1** определена по результатам проведенных историко-культурных и натурных исследований, ландшафтно-визуального анализа. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 назначена с целью сохранения исторической линии застройки квартала, поддержания исторического масштаба и композиции застройки вдоль ул. Нагорная, для обеспечения единства новых построек с исторической городской средой, для закрепления композиционного значения объекта культурного наследия в городском ландшафте;

- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2** определена по результатам проведенных историко-культурных и натурных исследований, ландшафтно-визуального анализа. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 назначена с целью допустимого развития территории, сформированной в период развития промышленности 1930-х гг. г. Читы, с целью ограничения высотных параметров нового строительства для сохранения видимости высотного акцента объекта культурного наследия;

- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3** определена по результатам проведенных историко-культурных и натурных исследований, ландшафтно-визуального анализа. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 назначена с целью ограничения высотных параметров нового строительства и с целью формирования гармоничной градостроительной среды по ул. Новобульварной.

Графическое отображение зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46, представлено на основном чертеже – Карте (схеме) границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.», дано текстовое описание границ зон охраны и таблицы координат характерных (поворотных) точек границ зон охраны.

**Описание границ проектируемых зон охраны объекта культурного наследия
«Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край,
г. Чита, ул. Нагорная, 46**

*Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия
федерального значения – памятника «Дом Пономарева, 1910 г.» (ОЗ-1)*

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	До точки	
1	2	3
1	2	от проезжей части ул. Нагорная до одноэтажного здания (ул. Нагорная, 48), расстояние составляет 9,67 м
2	3	поворачивает вдоль одноэтажного здания (ул. Нагорная, 48), расстояние составляет 5,47 м
3	4	продолжает направление вдоль одноэтажного здания (ул. Нагорная, 48), расстояние составляет 3,87 м
4	5	поворачивает вдоль одноэтажного кирпичного нежилого строения, расстояние составляет 45,99 м
5	6	поворачивает вдоль одноэтажного кирпичного нежилого строения, расстояние составляет 6,34 м
6	7	поворачивает вдоль одноэтажного кирпичного нежилого строения, расстояние составляет 1,30 м
7	8	продолжает направление вдоль одноэтажного кирпичного нежилого строения, расстояние составляет 6,05 м
8	9	от одноэтажного кирпичного нежилого строения поворачивает по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:373, расстояние составляет 3,04 м
9	10	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:6, расстояние составляет 1,57 м
10	11	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:6, расстояние составляет 10,13 м
11	12	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:369, расстояние составляет 1,08 м
12	13	продолжает направление вдоль одноэтажного кирпичного нежилого строения, расстояние составляет 18,47 м
13	14	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:369, расстояние составляет 3,24 м
14	15	продолжает направление по границе земельного участка с

		кадастровым номером 75:32:030737:369 до подземного гаража, расстояние составляет 6,16 м
15	16	поворачивает вдоль подземного гаража по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:20, расстояние составляет 13,72 м
16	17	поворачивает вдоль подземного гаража, расстояние составляет 4,53 м
17	18	поворачивает вдоль подземного гаража, расстояние составляет 24,89 м
18	19	продолжает направление вдоль 9-ти этажного жилого здания (ул. Бутина, 115 к.2), расстояние составляет 17,68 м
19	20	продолжает направление по тротуару до проезжей части ул. Нагорная, расстояние составляет 7,22 м
20	21	поворачивает вдоль проезжей части ул. Нагорная, расстояние составляет 11,38 м
21	22	продолжает направление вдоль проезжей части ул. Нагорная, расстояние составляет 34,72 м
22	1	продолжает направление вдоль проезжей части ул. Нагорная, расстояние составляет 18,62 м
23	24	по деревянному забору вдоль объекта культурного наследия, расстояние составляет 30,70 м
24	25	поворачивает вдоль объекта культурного наследия, расстояние составляет 33,86 м
25	26	поворачивает по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:20, расстояние составляет 31,03 м
26	23	поворачивает по кирпичному забору с кованым заполнением, расстояние составляет 35,77 м

Координаты характерных (поворотных) точек границ охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ-1)

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат местная система координат (МСК НСО 2 зона)					
2. Сведения о характерных (поворотных) точках границ объекта					
Обозначение характерных (поворотных) точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной (поворотной) точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	658374.12	2351174.32	Картометрический метод	0,10	—
2	658382.33	2351179.41	Картометрический метод	0,10	—
3	658379.38	2351184.02	Картометрический метод	0,10	—
4	658377.44	2351187.36	Картометрический метод	0,10	—
5	658416.85	2351211.06	Картометрический метод	0,10	—

6	658413.53	2351216.47	Картометрический метод	0,10	—
7	658414.64	2351217.14	Картометрический метод	0,10	—
8	658419.80	2351220.29	Картометрический метод	0,10	—
9	658418.16	2351222.99	Картометрический метод	0,10	—
10	658417.04	2351223.07	Картометрический метод	0,10	—
11	658412.11	2351232.92	Картометрический метод	0,10	—
12	658411.46	2351233.78	Картометрический метод	0,10	—
13	658402.27	2351249.80	Картометрический метод	0,10	—
14	658400.46	2351252.48	Картометрический метод	0,10	—
15	658397.49	2351257.88	Картометрический метод	0,10	—
16	658385.63	2351250.97	Картометрический метод	0,10	—
17	658383.12	2351254.74	Картометрический метод	0,10	—
18	658361.69	2351242.07	Картометрический метод	0,10	—
19	658346.48	2351233.07	Картометрический метод	0,10	—
20	2351229.39	2351229.39	Картометрический метод	0,10	—
21	658345.96	2351219.54	Картометрический метод	0,10	—
22	658364.51	2351190.20	Картометрический метод	0,10	—
23	658373.00	2351195.24	Картометрический метод	0,10	—
24	658398.98	2351211.59	Картометрический метод	0,10	—
25	658381.98	2351240.87	Картометрический метод	0,10	—
26	658354.74	2351226.00	Картометрический метод	0,10	-

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

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	вдоль проезжей части ул. Журавлева, расстояние составляет

		8,76 м
2	3	продолжает направление вдоль проезжей части ул. Журавлева, расстояние составляет 35,63 м
3	4	поворачивает от проезжей части до границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:24, расстояние составляет 7,18 м
4	5	продолжает направление до границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:22, расстояние составляет 38,61 м
5	6	поворачивает по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:22, расстояние составляет 18,60 м
6	7	поворачивает по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:22, расстояние составляет 23,08 м
7	8	продолжает направление до границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:374, расстояние составляет 12,83 м
8	9	продолжает направление до границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:373, расстояние составляет 12,27 м
9	10	поворачивает вдоль одноэтажного кирпичного нежилого строения, расстояние составляет 6,05 м
10	11	продолжает направление вдоль одноэтажного кирпичного нежилого строения, расстояние составляет 1,30 м
11	12	поворачивает вдоль одноэтажного кирпичного нежилого строения, расстояние составляет 6,34 м
12	13	поворачивает вдоль одноэтажного кирпичного нежилого строения, расстояние составляет 45,99 м
13	14	поворачивает вдоль одноэтажного здания (ул. Нагорная, 48), расстояние составляет 3,87 м
14	15	продолжает направление вдоль одноэтажного здания (ул. Нагорная, 48), расстояние составляет 5,47 м
15	16	поворачивает от одноэтажного здания (ул. Нагорная, 48) до проезжей части ул. Нагорная, расстояние составляет 9,67 м
16	17	поворачивает вдоль проезжей части ул. Нагорная, расстояние составляет 37,87 м
17	18	продолжает вдоль проезжей части ул. Нагорная, расстояние составляет 33,12 м
18	1	продолжает вдоль проезжей части ул. Нагорная, расстояние составляет 6,74 м

Координаты характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

Сведения о местоположении границ объекта				
1. Система координат местная система координат (МСК НСО 2 зона)				
2. Сведения о характерных (поворотных) точках границ объекта				
Обозначение характерных	Координаты, м	Метод определения	Средняя квадратическая	Описание обозначения

(поворотных) точек границ	X	Y	координат характерной (поворотной) точки	погрешность положения характерной точки (Mt), м	точки на местности (при наличии)
1	2	3	4	5	6
1	658414.34	2351107.80	Картометрический метод	0,10	—
2	658421.83	2351112.35	Картометрический метод	0,10	—
3	658452.24	2351130.90	Картометрический метод	0,10	—
4	658448.50	2351136.95	Картометрический метод	0,10	—
5	658428.19	2351169.79	Картометрический метод	0,10	—
6	658444.39	2351178.93	Картометрический метод	0,10	—
7	658432.53	2351198.73	Картометрический метод	0,10	—
8	658426.15	2351209.86	Картометрический метод	0,10	—
9	658419.80	2351220.29	Картометрический метод	0,10	—
10	658414.64	2351217.14	Картометрический метод	0,10	—
11	658413.53	2351216.47	Картометрический метод	0,10	—
12	658416.85	2351211.06	Картометрический метод	0,10	—
13	658377.44	2351187.36	Картометрический метод	0,10	—
14	658379.38	2351184.02	Картометрический метод	0,10	—
15	658382.33	2351179.41	Картометрический метод	0,10	—
16	658374.12	2351174.32	Картометрический метод	0,10	—
17	658393.71	2351141.91	Картометрический метод	0,10	—
18	658410.85	2351113.57	Картометрический метод	0,10	—

**Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной
деятельности (ЗРЗ-2)**

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	вдоль проезжей части ул. Журавлева, расстояние составляет 42,66 м
2	3	от проезжей части ул. Журавлева поворачивает до границы

		земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:371, расстояние составляет 12,27 м
3	4	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:371, расстояние составляет 28,46 м
4	5	продолжает направление до границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:6, расстояние составляет 44,38 м
5	6	поворачивает по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:371, расстояние составляет 23,14 м
6	7	поворачивает от границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:6, расстояние составляет 12,83 м
7	8	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:371, расстояние составляет 23,08 м
8	9	поворачивает от границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:22 вдоль двухэтажного здания (ул. Журавлева, 96), расстояние составляет 38,61м
9	10	поворачивает от границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:22 вдоль двухэтажного здания (ул. Журавлева, 96), расстояние составляет 38,61м
10	1	продолжает направление вдоль двухэтажного здания (ул. Журавлева, 96) до проезжей части ул. Журавлева, расстояние составляет 7,18 м

Координаты характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат местная система координат (МСК НСО 2 зона)					
2. Сведения о характерных (поворотных) точках границ объекта					
Обозначение характерных (поворотных) точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной (поворотной) точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	658452.24	2351130.90	Картометрический метод	0,10	—
2	658488.73	2351153.00	Картометрический метод	0,10	—
3	658484.38	2351160.00	Картометрический метод	0,10	—
4	658469.36	2351184.17	Картометрический метод	0,10	—
5	658445.94	2351221.86	Картометрический метод	0,10	—
6	658426.15	2351209.86	Картометрический	0,10	—

			метод		
7	658432.53	2351198.73	Картометрический метод	0,10	—
8	658444.39	2351178.93	Картометрический метод	0,10	—
9	658428.19	2351169.79	Картометрический метод	0,10	—
10	6658448.50	2351136.95	Картометрический метод	0,10	—

Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-З)

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:371, расстояние составляет 23,14 м
2	3	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:371, расстояние составляет 8,66 м
3	4	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:371, расстояние составляет 27,05 м
4	5	поворачивает от границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:371 до границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:20, расстояние составляет 52,10 м
5	6	поворачивает по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:20, расстояние составляет 5,38 м
6	7	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:20, расстояние составляет 13,27 м
7	8	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:20, расстояние составляет 12,41 м
8	9	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:20, расстояние составляет 4,15 м
9	10	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:20, расстояние составляет 24,04 м
10	11	поворачивает по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:369, расстояние составляет 3,31 м
11	12	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:369, расстояние составляет 3,24 м
12	13	продолжает направление вдоль одноэтажного кирпичного нежилого строения, расстояние составляет 18,47 м
13	14	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:369, расстояние

		составляет 1,08 м
14	15	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:6, расстояние составляет 10,13 м
15	16	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:6, расстояние составляет 1,57 м
16	1	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:030737:6, расстояние составляет 15,37 м

Координаты характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-З)

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат местная система координат (МСК НСО 2 зона)					
2. Сведения о характерных (поворотных) точках границ объекта					
Обозначение характерных (поворотных) точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной (поворотной) точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	658426.15	2351209.86	Картометрический метод	0,10	—
2	658445.94	2351221.86	Картометрический метод	0,10	—
3	658453.34	2351226.35	Картометрический метод	0,10	—
4	658476.50	2351240.32	Картометрический метод	0,10	—
5	658450.07	2351285.15	Картометрический метод	0,10	—
6	658445.48	2351282.35	Картометрический метод	0,10	—
7	658434.13	2351275.47	Картометрический метод	0,10	—
8	658423.48	2351269.11	Картометрический метод	0,10	—
9	658419.86	2351267.09	Картометрический метод	0,10	—
10	658398.86	2351255.38	Картометрический метод	0,10	—
11	658400.46	2351252.48	Картометрический метод	0,10	—
12	658402.27	2351249.80	Картометрический метод	0,10	—
13	658411.46	2351233.78	Картометрический метод	0,10	—
14	658412.11	2351232.92	Картометрический метод	0,10	—

			метод		
15	658417.04	2351224.07	Картометрический метод	0,10	–
16	658418.16	2351222.99	Картометрический метод	0,10	–

Индекс территории объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.» - Т-1, общая площадь территории - 1074,04 м кв.

Индекс зон охраны ОКН	Общая площадь проектных зон охраны (м.кв.)
ОЗ-1	2382,02
ЗРЗ-1	4569,42
ЗРЗ-2	2778,14
ЗРЗ-3	3093,41

Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны ОЗ – 1, объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46

1.В границах охранной зоны ОЗ-1 запрещается:

- 1.1) строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- 1.2) снос и разрушение кирпичного ограждения с металлическим заполнением пред главным фасадом объекта культурного наследия;
- 1.3) возведение некапитальных объектов (хозяйственных построек) вдоль линии застройки;
- 1.4) устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;
- 1.5) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на объект культурного наследия;
- 1.6) движение транспортных средств, если данное движение создает угрозу нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия;
- 1.7) проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ без соблюдения законодательства в области охраны объектов культурного наследия;
- 1.8) размещение нестационарных и мобильных объектов;
- 1.9) размещение рекламных конструкций, дорожных знаков;
- 1.10) размещение автостоянок;
- 1.11) размещение огнеопасных материалов, засорение территории охранной зоны;
- 1.12) установка глухих (сплошных) ограждений из современных листовых материалов;
- 1.13) высадка зеленых насаждений высотой более 1,5 м. со стороны ул. Нагорная.

2.В границах охранной зоны ОЗ-1 разрешается:

- 2.1) сохранение и восстановление (регенерация) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной среды);

2.2) размещение некапитальных объектов (хозяйственных построек) габаритами не более 5,0 м по ширине, не более 10,0 м по длине, высотой не более 3,0 м, необходимых для современного использования объекта культурного наследия с отступом от края проезжей части ул. Нагорная не менее 50,0 м;

2.3) снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, строений, сооружений, диссонирующих и не представляющих историко-культурную ценность;

2.4) обеспечение мер пожарной безопасности объекта культурного наследия;

2.5) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и некапитальных зданий без увеличения их основного объема с использованием в отделке фасадов дерева, в отделке крыш цвет «сурик»;

2.6) реконструкция и ремонт объектов инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения на основании документации или разделов документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия;

2.7) благоустройство территории с применением элементов, соответствующих характеристикам исторической среды;

2.8) посадка и реконструкция зеленых насаждений с подбором пород, не образующих во взрослом возрасте препятствий для обзора объекта культурного наследия.

Требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия:

- габаритные характеристики восстанавливаемых в рамках регенерации зданий назначаются в соответствии с их первоначальными параметрами, устанавливаемыми на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 1

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 запрещается:

- строительство объектов капитального строительства с устройством глухих фасадов;

- снос или разрушение объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 52/ ул. Журавлева, 94;

- изменение исторически сложившейся линии застройки нач. XX в.;

- изменение дискретного типа застройки по ул. Нагорная;

- возведение некапитальных объектов (хозяйственных построек) вдоль линии застройки;

- применение в отделке фасадов и кровель ярких или флуоресцентных цветов;

- установка глухих (сплошных) ограждений из современных листовых материалов;

- установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасадах, выходящих на ул. Нагорная;

- подъем уровня земли и формирование уклона в жилую зону при проведении дорожных работ, связанных с ремонтом проезжей части;

- устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;

- применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на объект культурного наследия и исторические здания;

- проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ без соблюдения законодательства в области охраны объектов культурного наследия;

- размещение отдельно стоящих рекламных конструкций;
- размещение автостоянок;
- размещение огнеопасных материалов, засорение территории зоны охраны;
- высадка зеленых насаждений высотой более 1,5 м. со стороны ул. Нагорная.

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 разрешается:

- капитальное строительство и реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с требованием к градостроительным регламентам ЗРЗ – 1;
- ремонт объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 52/ ул. Журавлева, 94, направленный на сохранение и восстановление утраченных элементов фасадов;
- размещение некапитальных объектов (хозяйственных построек) габаритами не более 10,0 м по длине, не более 5,0 м по ширине, высотой не более 3,0 м, необходимых для современного использования с отступом от края проезжей части ул. Нагорная не менее 25,0 м;
- обеспечение мер пожарной безопасности объектов градостроительной среды, расположенных в зоне охраны;
- снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими объектами;
- устройство, реконструкция и ремонт сетей инженерно-технического обеспечения;
- благоустройство территории с применением элементов, соответствующих характеристикам исторической среды;
- посадка и реконструкция зеленых насаждений с подбором пород, не образующих во взрослом возрасте препятствий для обзора объекта культурного наследия.

Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

- предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
 - протяжённость уличных фасадов не более 15,0 м;
 - предельная максимальная высота возводимых объектов капитального строительства составляет не более 7,5 м по коньку кровли;
- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
 - допустимая плотность застройки не более 40%;
- строительство и реконструкция объектов капитального строительства проводится со следующими ограничениями:
 - с применением в отделке фасадов традиционных строительных материалов: дерево, керамический лицевой кирпич, камень, минеральная штукатурка с покраской, либо использование современных фасадных материалов, соответствующих традиционным по фактуре, текстуре поверхности и цветовым параметрам;
 - объёмно-пространственная композиция, ритм архитектурных членений, размеры проёмов возводимых зданий выполняются в соответствии с исторической застройкой.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 2

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 запрещается:

- строительство объектов капитального строительства с устройством глухих фасадов;
- применение в отделке фасадов и кровель ярких или флуоресцентных цветов;
- установка кондиционеров и иного технического оборудования на фасаде, выходящем на ул. Журавлева;
- устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;
- применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на объект культурного наследия и исторические здания;
- проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ без соблюдения законодательства в области охраны объектов культурного наследия;
- размещение отдельно стоящих рекламных конструкций;
- размещение автостоянок;
- размещение огнеопасных материалов, засорение территории зоны охраны.

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 разрешается:

- капитальное строительство и реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с требованием к градостроительным регламентам ЗРЗ – 2;
- регенерация (восстановление) исторических зданий постройки до 1930-х гг. на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления;
- обеспечение мер пожарной безопасности объекта историко-градостроительной среды;
- снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими объектами;
- устройство, реконструкция и ремонт сетей инженерно-технического обеспечения, объектов инженерно-транспортных коммуникаций при условии соблюдения законодательства в области охраны объектов культурного наследия;
- благоустройство территории с применением элементов, соответствующих характеристикам исторической среды;
- посадка и реконструкция зеленых насаждений с подбором пород, не образующих во взрослом возрасте препятствий для обзора объекта культурного наследия.

Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

- габаритные характеристики восстанавливаемых исторических зданий постройки до 1930-х гг. назначаются в соответствии с их первоначальными параметрами, устанавливаемыми на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления.
- предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
 - предельная максимальная высота возводимых объектов капитального строительства составляет не более 12,0 м по коньку кровли;
 - ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства:
 - строительство и реконструкция объектов капитального строительства проводится со следующими ограничениями:
 - с применением в отделке фасадов традиционных строительных материалов: дерево, керамический лицевой кирпич, камень, минеральная штукатурка с покраской,

либо использование современных фасадных материалов, соответствующих традиционным по фактуре, текстуре поверхности и цветовым параметрам.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 3

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 запрещается:

- строительство объектов капитального строительства с устройством глухих фасадов;
- применение в отделке фасадов и кровель ярких или флуоресцентных цветов;
- изменение исторически сложившейся линии застройки нач. XX в.;
- устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;
- проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ и иных работ без соблюдения законодательства в области охраны объектов культурного наследия;
- применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на объект культурного наследия и исторические здания;
- размещение огнеопасных материалов, засорение территории зоны охраны.

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 разрешается:

- капитальное строительство и реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с требованием к градостроительным регламентам ЗРЗ – 3;
- обеспечение мер пожарной безопасности объекта историко-градостроительной среды;
- снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими объектами;
- устройство, реконструкция и ремонт сетей инженерно-технического обеспечения;
- благоустройство и озеленение территории.

Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

- предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

предельная максимальная высота возводимых объектов капитального строительства составляет не более 15,5 м по коньку кровли на линии застройки ул. Новобульварная.

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

строительство и реконструкция объектов капитального строительства проводится со следующими ограничениями:

– с применением в отделке фасадов традиционных строительных материалов: дерево, керамический лицевой кирпич, камень, минеральная штукатурка с покраской, либо использование современных фасадных материалов, соответствующих традиционным по фактуре, текстуре поверхности и цветовым параметрам.

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

- Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия

- (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации (29.12.2004 г. № 190-ФЗ);
 - Земельный кодекс Российской Федерации (25.10.2001 г. № 136-ФЗ);
 - Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972;
 - ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» от 01.01.2021 г.;
 - Закон Забайкальского края от 18.12.2009 г. № 310-33К «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края»;
 - Решение Думы городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 г. № 77 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа "Город Чита"»;
 - Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 27 ноября 2012 г. № 1462 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.» (г. Чита) и его регистрации в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
 - Приказ Министерства культуры Забайкальского края от 29 ноября 2013 г. № 20-НПА «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия федерального значения, как объектов градостроительной деятельности особого регулирования»;
 - Приказ Министерства культуры Забайкальского края от 26 мая 2015 г. № 9-НПА «Об установлении правовых режимов использования земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия федерального значения»;
 - Тренин А.Б. «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест». Методические рекомендации. М. – 1990;
 - А.С. Щенков «Пособие по историко-архитектурным предпроектным исследованиям исторических поселений» М-2003.

14. Обоснования вывода экспертизы.

Экспертной комиссией установлено, что при разработке проектной документации соблюдены требования Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Научно-проектная документация разработана в 2021 году ИП Бунакова Ольга Николаевна (г. Новосибирск) на основании проведенных комплексных историко-культурных исследований. В рамках разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия авторами были выполнены детальные натурные обследования объекта с фотофиксацией, проведено изучение архивных материалов, определены основные видовые точки и направления визуального восприятия объекта культурного наследия, проанализирована окружающая застройка, на основании натурных и камеральных исследований составлены историко-культурный опорный план и карта схема ландшафтно-визуального анализа территории исследования.

При определении зон охраны объекта культурного наследия учитывались следующие факторы:

- типологическая специфика объекта культурного наследия и элементов историко-градостроительной среды, особенности композиционно-пространственной, функциональной и планировочной структур;

- функциональные, планировочные и композиционно-пространственные взаимосвязи объекта культурного наследия с историко-градостроительным окружением;

- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия, визуальные взаимосвязи объекта культурного наследия с историко-градостроительным окружением;

- градостроительная роль и местоположение объекта культурного наследия в структуре квартала, ограниченного улицами Нагорная, Журавлева, Новобулачная, Бутина;

- существующие антропогенные рубежи (контуры зданий, сооружений, капитальных оград и других долговременных сооружений);

- границы современного землепользования, линии градостроительного регулирования;

- степень сохранности исторической и градостроительной среды на рассматриваемом участке.

Объём и состав проектной документации соответствует составу, предусмотренному Постановлением Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации». Проведённые историко-культурные исследования выполнены в полном объёме и являются достаточными для обоснования разработанных зон охраны объекта культурного наследия и требований к градостроительным регламентам.

Для объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46 предлагается установить зоны охраны в составе:

- **охранная зона ОЗ-1** включает в себя фрагмент тротуара по ул. Нагорная;

- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1** назначена с целью сохранения исторической линии застройки квартала, поддержания исторического масштаба и композиции застройки вдоль ул. Нагорная, для обеспечения единства новых построек с исторической городской средой, для закрепления композиционного значения объекта культурного наследия в городском ландшафте;

- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2** назначена с целью допустимого развития территории, сформированной в период развития промышленности 1930-х гг. г. Читы, с целью ограничения высотных параметров нового строительства для сохранения видимости высотного акцента объекта культурного наследия;

- **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3** назначена с целью ограничения высотных параметров нового строительства и с целью формирования гармоничной градостроительной среды по ул. Новобульварной.

Границы зон охраны объекта культурного наследия обоснованы результатами проведённых исследований.

К факторам, повлиявшим на конфигурацию границ зон охраны объекта культурного наследия, отнесены:

- градостроительное положение объекта культурного наследия;

- объёмно-пространственная структура исследуемой территории;

- геоморфологические особенности территории, в том числе ландшафтная организация территории;

- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия;

- границы современного землепользования;

- особенности перспективного развития территории.

В соответствии со статьёй 34 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в пределах охранной зоны объекта культурного наследия устанавливается особый режим, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды.

Границы охранной зоны определены на основании натурного обследования существующих планировочных элементов исследуемой территории, ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.

Режим охранной зоны устанавливается в соответствии с п. 9 Положения о зонах охраны для обеспечения сохранности объектов культурного наследия и прилегающей к его территории исторически сложившейся среды, для создания условий, способствующих выявлению исторической, научной, художественной или иной культурной ценности объекта культурного наследия. На территории охранной зоны не должны производиться работы, которые могут оказать вредное воздействие на сохранность объекта культурного наследия, на его историко-культурное восприятие.

Режим зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается в соответствии с п.10 Положения о зонах охраны для сохранения пространственной, композиционной роли объектов культурного наследия в исторически сложившейся системе застройки и планировки населенных мест, пейзажей, для обеспечения гармоничного единства объекта культурного наследия с современной градостроительной или природной средой. На территории зоны регулирования застройки подлежит регулированию характер строительства: масштабность, этажность, плотность и функциональное назначение застройки.

Предлагаемые экспертируемым проектом зоны охраны объекта культурного наследия и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон обеспечат сохранение объекта культурного наследия в его сложившейся градостроительной среде, и позволят увязать задачи сохранения памятника с текущей хозяйственной деятельностью.

15. Вывод экспертизы.

Устанавливаемые границы территорий зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46, и требования к градостроительным регламентам в границах территории этих зон соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

Экспертная комиссия рекомендует проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46, разработанный в 2021 году ИП Бунакова Ольга Николаевна (г. Новосибирск), к утверждению в установленном порядке.

16. Перечень приложений к заключению экспертизы.

Приложение 1. Протокол организационного заседания Экспертной комиссии от 30.11.2022 г. по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46.

Приложение 2. Протокол итогового заседания Экспертной комиссии от 17.02.2023 г. по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу:

Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46.

Приложение 3. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46.

17. Дата оформления заключения экспертизы – 17.02.2023 г.

Настоящая экспертиза подписана всеми экспертами усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель Экспертной комиссии

С.Л. Шаповалова

Ответственный секретарь

Е.С. Баширова

Член Экспертной комиссии

Н.Л. Удина

ПРОТОКОЛ

организационного заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46

30 ноября 2022 г.

Совещались дистанционно:

Баширова Екатерина Сергеевна, образование – высшее, искусствовед, стаж работы – более 35 лет, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 29 марта 2022 г. № 441 (выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия 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; 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 от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) 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*, документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия).

Удина Наталья Леонидовна, образование – высшее, архитектор, стаж работы – 40 лет, место работы и должность – ООО «Строймир», директор, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 г. № 1690 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками

объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия).

Шаповалова Светлана Леонидовна, образование – высшее, специальность – инженер-строитель, реставратор памятников архитектуры и архитектурной среды, стаж работы – 37 лет, место работы и должность - помощник депутата Государственной Думы; государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 4 февраля 2021 г. № 142; объекты экспертизы - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; 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; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*).

Повестка дня:

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

Рассмотрели:

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Баширова Е.С., Удина Н.Л., Шаповалова С.Л.

2. Избрание председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.

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

Решили: избрать председателем Экспертной комиссии Шаповалову С.Л., ответственным секретарём Экспертной комиссии – Баширову Е.С.

3. **Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.**

Решили: определить следующий порядок работы и принятия решений Экспертной комиссией:

1. В своей работе Экспертная комиссия руководствуется статьями 29, 31 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением

Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. Работа Экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний. Место, дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарём Экспертной комиссии по согласованию с остальными членами. Заседание Экспертной комиссии проводит и её решение объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии его обязанности осуществляет ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

3. Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов при условии присутствия на заседании всех членов Экспертной комиссии.

4. Экспертная комиссия ведёт следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих заседаний.

Работу Экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

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

Рассмотрели представленную Заказчиком проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46, в электронном виде в следующем составе:

Раздел I. Предварительные работы. 01-2021 ПР.

Часть 1. Исходно-разрешительная документация.

Часть 2. Предварительные исследования.

Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию). 01-2021 НИ.

Подраздел I. Архивные исследования.

Подраздел II. Историко-архитектурные исследования.

Подраздел III. Историко-градостроительные исследования.

Подраздел IV. Ландшафтно-визуальный анализ.

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть). 01-2021 П.

Решили: дополнительные материалы не требуются.

Председатель Экспертной комиссии

С.Л. Шаповалова

Ответственный секретарь

Е.С. Баширова

Член Экспертной комиссии

Н.Л. Удина

ПРОТОКОЛ

итогового заседания экспертной комиссии по вопросу рассмотрения
проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения
«Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край,
г. Чита, ул. Нагорная, 46

17 февраля 2023 г.

Совещались дистанционно:

Шаповалова Светлана Леонидовна – председатель Экспертной комиссии;

Баширова Екатерина Сергеевна - ответственный секретарь Экспертной комиссии;

Удина Наталья Леонидовна – член Экспертной комиссии.

Повестка дня:

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

По 1-му вопросу:

Рассмотрели: выводы каждого эксперта относительно документации, предоставленной Заказчиком.

Решили: Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46, выполненный в 2021 году ИП Бунакова Ольга Николаевна (г. Новосибирск), соответствует требованиям Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Постановления Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Разногласия между членами Экспертной комиссии по заключительным выводам экспертизы отсутствуют.

По 2-му вопросу:

Решили: подписать усиленной квалифицированной электронной подписью акт государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46, с **положительным заключением** и рекомендовать проект для утверждения в установленном порядке.

Ответственному секретарю Экспертной комиссии в течение 3 рабочих дней с даты оформления акта экспертизы направить Заказчику со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF).

Председатель Экспертной комиссии

С.Л. Шаповалова

Ответственный секретарь

Е.С. Баширова

Член Экспертной комиссии

Н.Л. Удина

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46.

