

ООО ТАПМ «Читаархпроект»

Лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 00903 от 4 июля 2013 г.

Заказчик: Абдурахманов М.М.

**Проект зон охраны объекта культурного наследия
«Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66**

11-2023-ПЗО.1

Том 1

**Материалы по обоснованию проекта зон охраны
объекта культурного наследия**

г. Чита, 2023 г.

ООО ТАПМ «Читаархпроект»

Лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 00903 от 4 июля 2013 г.

Заказчик: Абдурахманов М.М.

**Проект зон охраны объекта культурного наследия
«Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66**

11-2023-ПЗО.1

Том 1

**Материалы по обоснованию проекта зон охраны
объекта культурного наследия**

Директор ООО ТАПМ «Читаархпроект»

М.Н. Лиханова



г. Чита, 2023 г.

**Проект зон охраны объекта культурного наследия
«Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66**

11-2023-ПЗО.1 Том 1

Состав научно-проектной документации

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Марка	Арх. № комплекта дата	Примечание
Том 1	Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия	ПЗО.1		
Том 2	Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны	ПЗО.2		

Главный инженер проектов

М.Н. Лиханова

Исполнил

Б.Ж. Барадиева

Заказчик: Абдурахманов М.М

**Проект зон охраны объекта культурного наследия
«Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66**

**Материалы по обоснованию проекта зон охраны
объекта культурного наследия**

11-2023-ПЗО.1 Том 1

Авторский коллектив

Фамилия И.О.	Должность	Участие
Лиханова М.Н.	Главный инженер проектов	Автор
Барадиева Б.Ж.	Руководитель группы	Автор

Содержание

Состав научно-проектной документации	2
Авторский коллектив	3
Содержание	4
Введение	6
Общая часть	7
1. Предварительные работы	7
1.1. Исходно-разрешительная документация	7
1.1.1. Сведения об объекте культурного наследия, внесенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	7
1.1.2. Расположение объекта культурного наследия	8
Ситуационная схема	9
Схема расположения объектов культурного наследия. М 1:2000	10
Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории	11
1.1.3. Сведения о собственниках объекта культурного наследия, земельных участках.	12
Анализ кадастрового квартала 75:32:030822. М 1:1000	13
1.2. Отчет о проведенных исследованиях	14
2. Историко-архитектурные исследования	14
2.1. Исторические данные по объекту культурного наследия	14
2.2. Архитектурная характеристика квартала	14
2.3. Анализ исторических проектных планов	23
2.4. Исторические границы участков	27
2.5. Историко-культурный опорный план	30
Историко-культурный опорный план. М 1:1000	31
2.6. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны	32
3. Ландшафтно-визуальный анализ	35
3.1. Современное состояние квартала	35
3.2. Градостроительная характеристика квартала и окружающей застройки	35
3.3. Сведения о композиционной связи природного ландшафта с объектами культурного наследия, расположенного в границах проектируемых зон, а также о сочетании в нем определенных типов рельефа местности, водных объектов, почв, растительности.	36
Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия ОКН. М 1:2000	37

Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия ОКН. М 1:2000	38
Схема определения точек наилучшего восприятия ОКН. М 1:1000	39
Схема определения предельно допустимых высот застройки методом лучевых сечений.....	40
Схема предлагаемых регламентов высот по зонам регулирования застройки и хозяйственной деятельности. М 1:1000	41
3.4. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок	42
3.5. Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи ОКН	42
3.6. Определение границ территорий ОКН	42
3.7. Определение охранных зон ОКН	42
3.8. Определение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности	44
Схема зон охраны ОКН «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 66. М 1:1000	45
Заключение	46
Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников	47
Приложение 1. Материалы фотофиксации.....	48
Приложение 2. Решение Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов № 47 от 04.03.93 г.....	56
Приложение 3. Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66.	63

Введение

Проект зон охраны объекта культурного наследия (далее ОКН) «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66, выполнен в соответствии с Договором № 11 от 21.02.23 г. Заказчик по договору – Абдурахманов Магомед Магомедович.

Работа выполнена ООО ТАПИМ «Читаархпроект» на основании лицензии Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 00903 от 4 июля 2013 г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Проект зон охраны ОКН «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 66, разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Предметом исследования является ОКН, расположенный на территории квартала в границах улиц: Чкалова (бывш. Уссурийская) - Н. Островского (бывш. Якутская) – Бабушкина (бывш. Бульварная) - Столярова (бывш. Камчатская).

Задачей является определение границ зон охраны ОКН (зон с особыми условиями использования территории) и установления регламентов для ОКН в целях сохранения ОКН.

При разработке проекта зон охраны проанализирована и учтена следующая нормативно-методическая документация:

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

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

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

При разработке использованы следующие материалы:

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

- Малая энциклопедия Забайкалья. Т. Архитектура и строительство. Гл. ред. Н. Н. Жданова, отв. ред. Н.Н. Бунтовский. - Новосибирск: Наука, 2016. - 540 с.;

- Научно-исследовательская документация ГУК Центр по сохранению историко-культурного наследия Забайкальского края;

- исследования краеведа Лобанова В. Г.;
- натурные обследования,
- современная фотофиксация.

Общая часть

1. Предварительные работы

1.1. Исходно-разрешительная документация

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

«ДОМ ЖИЛОЙ РОМАНОВИЧ Г.И.»

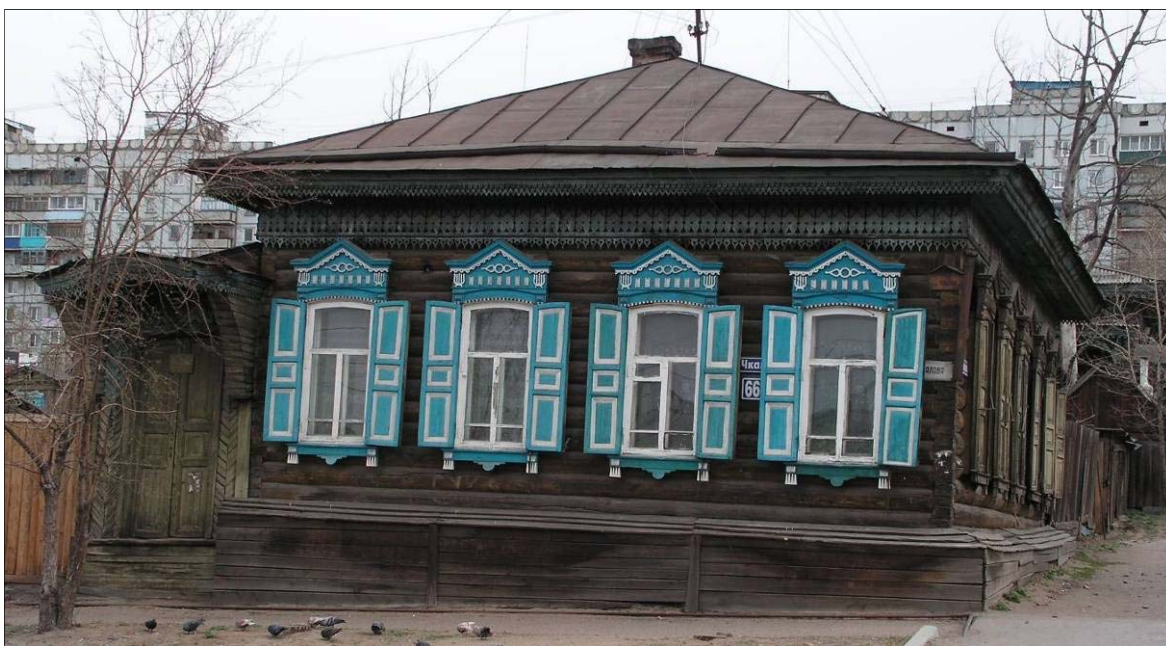


Рисунок 1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Романович Г.И.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 66

Объект: Дом жилой Романович Г.И.

Номер в реестре: 751510409800005

Полный адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 66

Регион расположения объекта: Id-Регион75.

Учетный номер: 75-72029

Категория историко-культурного значения: регионального значения.

Вид объекта: Памятник.

Общая видовая принадлежность: Памятник градостроительства и архитектуры.

Особо ценный объект: нет.

Дата создания: 1902 г.

Документы о постановке на охрану: Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения» (номер в списке 221).

Номер документа: 47.

Дата: 1993-03-04.

Архивный код: Id-Url 1507872¹.

Предмет охраны ОКН разработан ГУК «Центр по сохранению историко-культурного наследия» Забайкальского края в составе Научно-исследовательской документации: Историко-архитектурный, историко-градостроительный анализ, определение предметов охраны и вида объекта культурного наследия «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу г. Чита, ул. Чкалова, д. 66 (Приложение 3).

Предмет охраны ОКН утвержден.

Границы территорий и требования к использованию территории ОКН «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу г. Чита, ул. Чкалова, д. 66, - в установленном законодательством порядке не утверждены.

1.1.2. Расположение объекта культурного наследия

Исследуемый в данной работе ОКН расположен в центральной исторической части г. Читы в границах улиц: Чкалова (бывш. Уссурийская) – Н.Островского (бывш. Якутская) - Бабушкина (бывш. Бульварная) – Столярова (бывш. Камчатская). Территория представляет собой типичный по размерам жилой квартал - основную планировочную единицу городской территории.

В границах квартала располагается ОКН регионального значения: «Дом жилой Романович Г.И.» по ул. Чкалова, д. 66. ОКН находится в юго-восточной части квартала на пересечении улиц Чкалова и Столярова.

СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА

Рассматриваемый
квартал

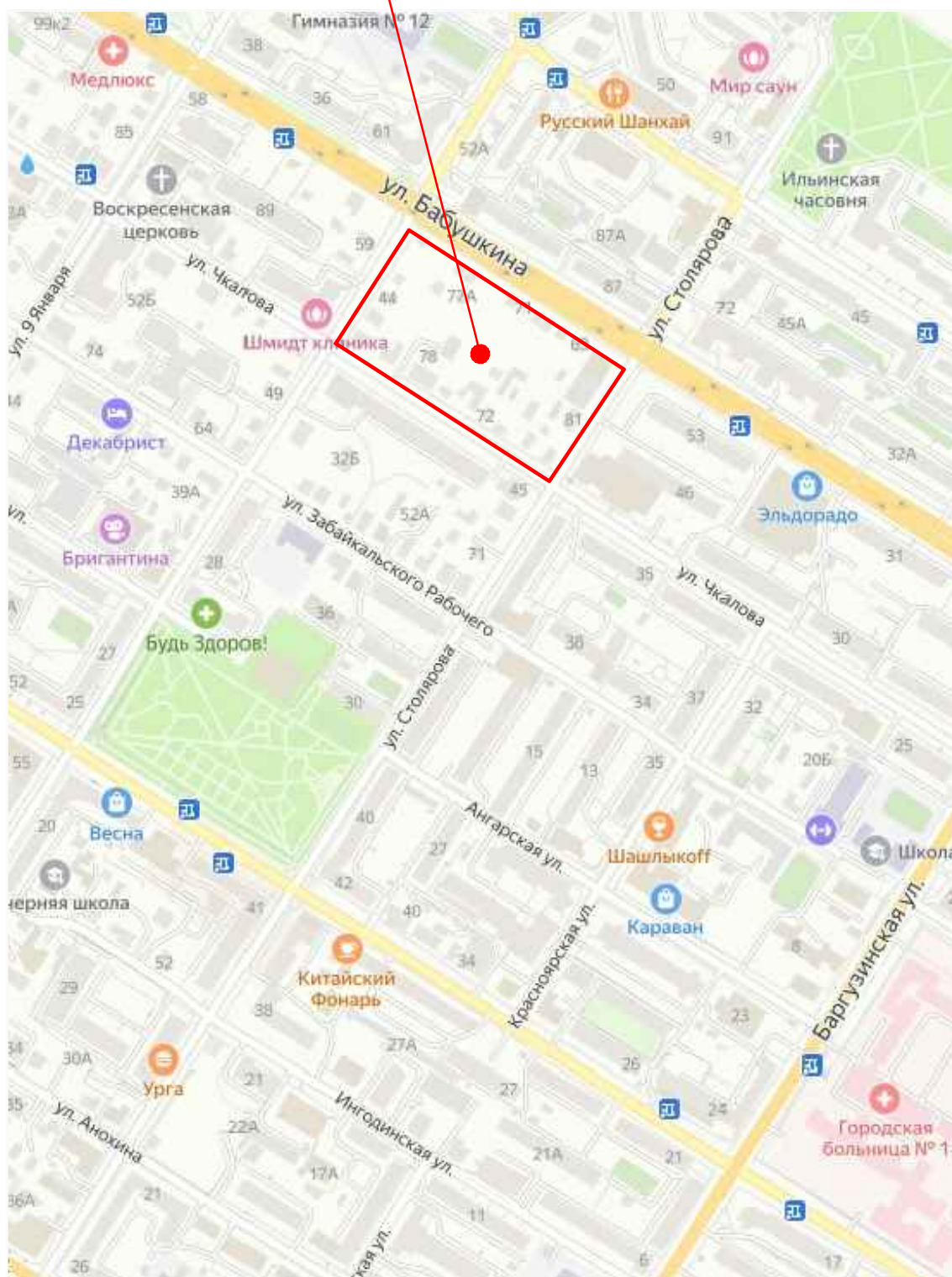
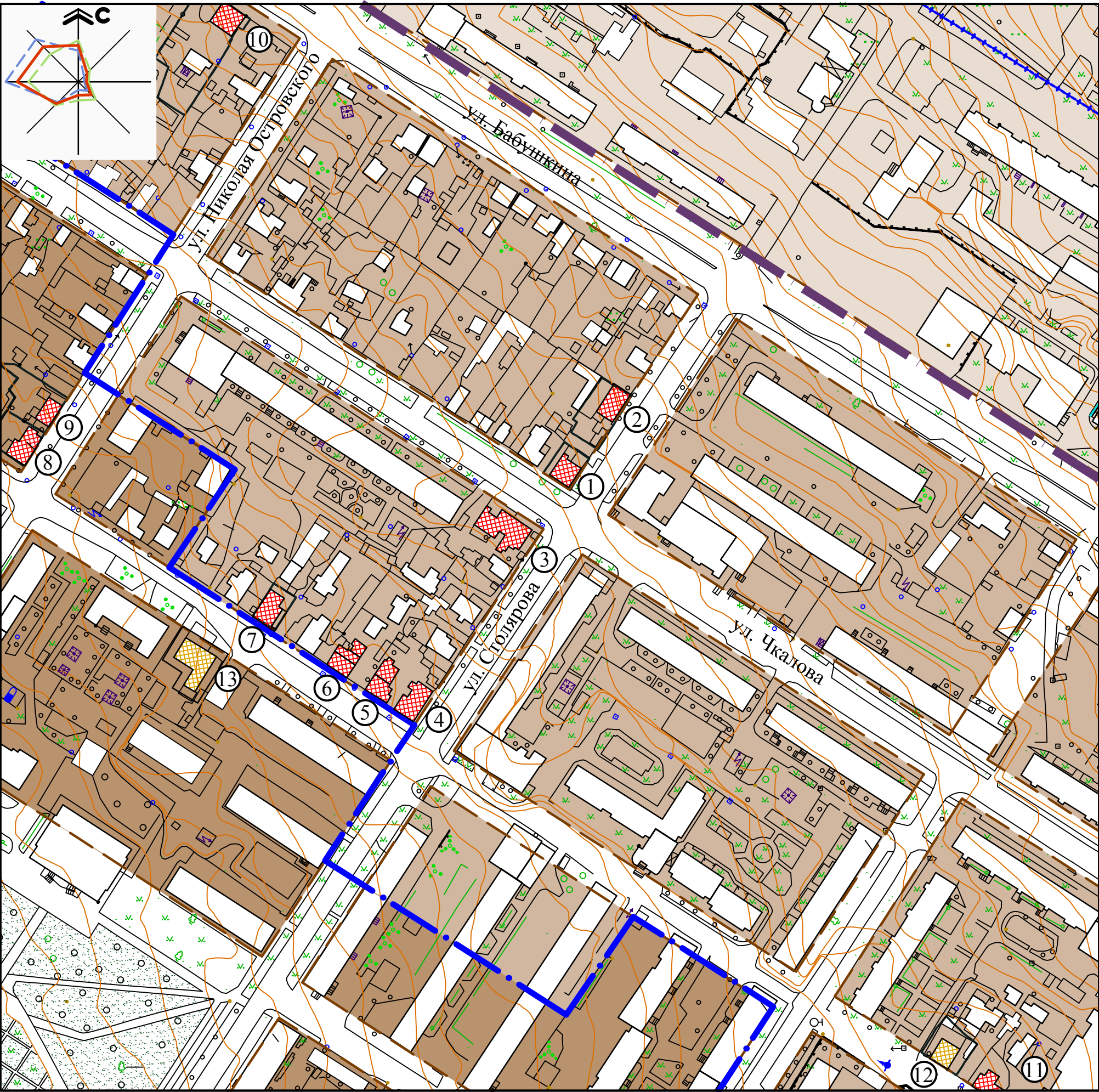


СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. М 1:2000

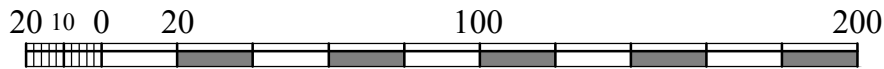


Условные обозначения

- Городская территория по плану 1862 года
- Городская территория по плану 1885 года
- Городская территория, освоенная после 1885 года
- Исторические границы городских кварталов
- Объект культурного наследия регионального значения
- Выявленный объект культурного наследия
- ① Номер памятника по экспликации
- Граница поселения по плану 1862 года
- Городская черта по плану 1885 года

Экспликация объектов культурного наследия

№	Наименование объекта	Адрес	Номер в реестре
1	Дом жилой Романович Г.И.	Чкалова, 66	751510409800005
2	Дом жилой Капуста Н.М.	Столярова, 81	751410154130005
3	Дом жилой Шпанера И.И.	Чкалова, 45	751510660340005
4	Дом жилой Шпанера И.И.	Забайкальского Рабочего, 44	241410040430005
5	Дом жилой Шпанера И.И.	Забайкальского Рабочего, 46	241410040510005
6	Дом жилой Деринга И.Г.	Забайкальского Рабочего, 48	751510409830005
7	Дом жилой Троицина Р.М.	Забайкальского Рабочего, 52	231210000990005
8	Дом жилой Борткевич В.С.	Николая Островского, 45 - Забайкальского рабочего, 62	751510303270005
9	Дом жилой Борткевич В.С.	Николая Островского, 47	751410167020005
10	Дом жилой	Бабушкина, 85	751610736800005
11	Дом жилой Вайдина Г.Ю.	Забайкальского Рабочего, 20	751510410260005
12	Дом жилой	Забайкальского Рабочего, 22	выявленный ОКН
13	Дом жилой	Забайкальского Рабочего, 31	выявленный ОКН



Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории ².

277	ул. Чкалова, 66, ул. Столярова. 79 Дом жилой Романович Г.И. 1902 г.		Одноэтажный бревенчатый жилой дом средних размеров состоит из прямоугольного в плане основного объема под вальмовой кровлей и примыкающей к боковому дворовому фасаду галереи с красным входом. Лучковый навес над входом опирается на кронштейны. Фасады украшены пропиленной резьбой.	сор местная госохрана
-----	---	---	---	---------------------------------

оп.1, № 65, с.112. Аннотированный каталог памятников архитектуры центральной части г. Читы.

² ГУК «Центр по сохранению историко-культурного наследия» Забайкальского края

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

По данным кадастрового учета кадастровый квартал, на котором расположен ОКН имеет кадастровый номер 75:32:030818, относится к землям населенных пунктов. Расположен в центральной части г. Читы, ограничен с юго-востока ул. Столярова, с юго-запада ул. Чкалова, с северо-запада ул. Н.Островского, с северо-востока ул. Бабушкина.

Земельный участок ОКН с кадастровым номером 75:32:030818:16.

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Частная собственность.

Земельный участок по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66.

Уточненная площадь: 403 кв.м.

Разрешенное использование - Под жилую застройку.

Кадастровый участок ОКН граничит:

- с юго-востока с земельным участком по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Столярова. Кадастровый номер: 75:32:000000:238. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Для обслуживания улиц.

- с северо-востока с земельными участками

по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66в. Кадастровый номер: 75:32:030818:24. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Под жилую застройку. Уточненная площадь: 515 кв.м.

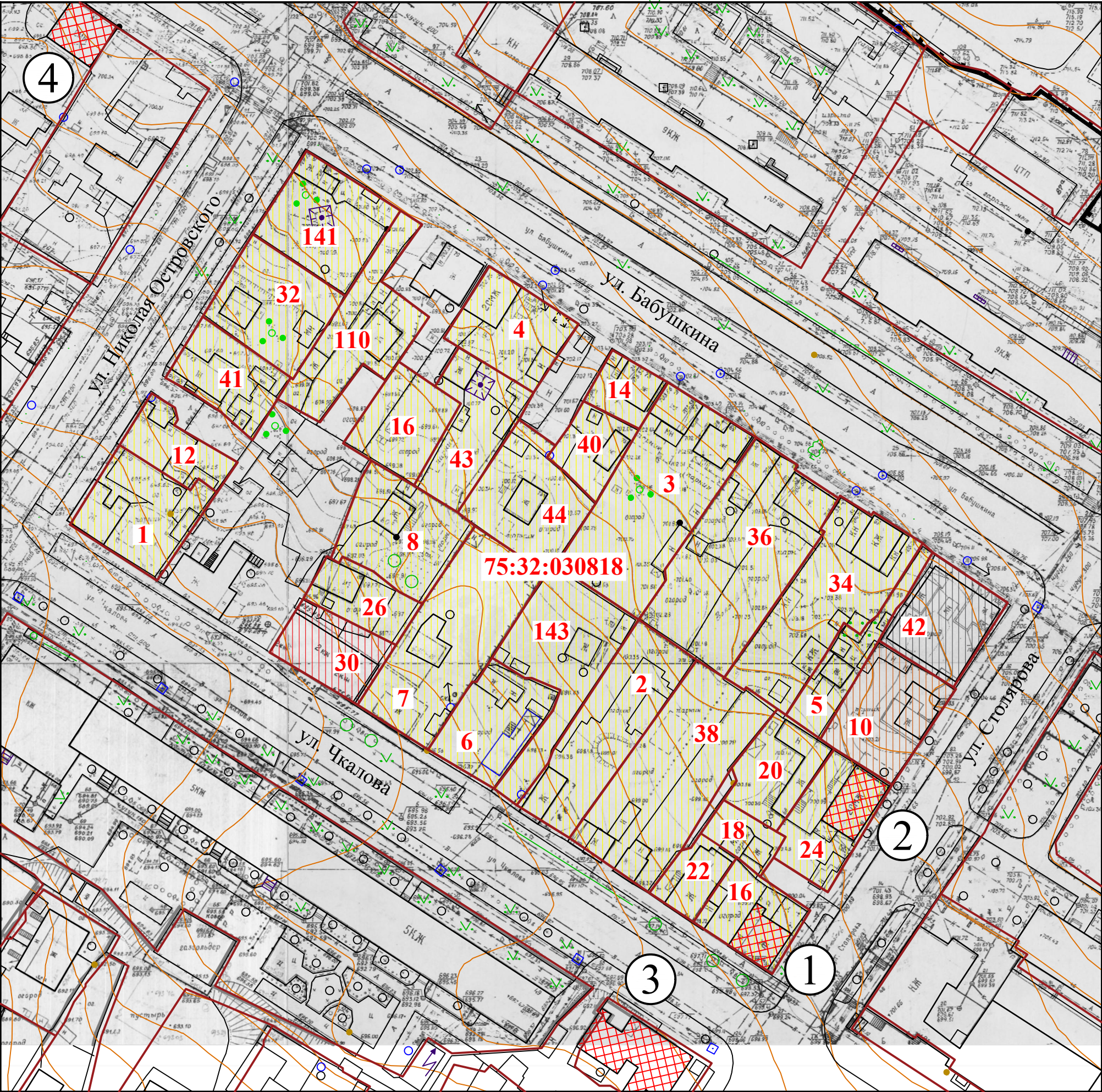
по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66а . Кадастровый номер: 75:32:030818:18. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Для обслуживания и использования жилого дома. Уточненная площадь: 182 кв.м.

- с северо-запада - с земельным участком по адресу: Забайкальский край, г. Чита, улица Чкалова, 68. Кадастровый номер: 75:32:030818:22. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Под жилую застройку. Уточненная площадь: 362 кв.м.

- с юго-запада - с земельным участком по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова. Кадастровый номер: 75:32:000000:3473. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Для обслуживания улиц.

АНАЛИЗ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 75:32:030818. М 1:1000

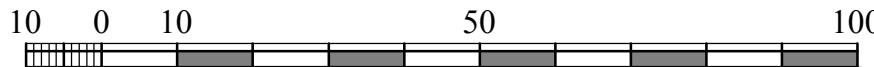
Условные обозначения



- Объект культурного наследия регионального значения
- Номер памятника по экспликации
- Кадастровые границы рассматриваемого квартала
- 75:32:030818** Кадастровый номер квартала
- 16** Номер участка
- Для размещения и обслуживания дома индивидуального жилищного строительства
- Для размещения административно офисного здания
- Для размещения магазина
- Для размещения офисного здания со вспомогательными помещениями гостиницы

Экспликация объектов культурного наследия

№	Наименование объекта	Адрес	Номер в реестре
1	Дом жилой Романович Г.И.	Чкалова, 66	751510409800005
2	Дом жилой Капуста Н.М.	Столярова, 81	751410154130005
3	Дом жилой Шпанера И.И.	Чкалова, 45	751510660340005
4	Дом жилой	Бабушкина, 85	751610736800005



1.2. Отчет о проведенных исследованиях

В ходе проектирования были проведены следующие исследования:

- изучение архивно-библиографических источников;
- выполнены натурные обследования ОКН и прилегающих территорий;
- проведена фотофиксация ОКН, территории ОКН, прилегающих территорий;
- определены основные точки зрительного восприятия ОКН;
- выполнен анализ восприятия и фотофиксация ОКН в целом, отдельных их элементов с основных точек, с ближних и средних расстояний;
- произведены исследование и фиксация на геоподоснове М 1:2000 планировочной, пространственной и ландшафтной структуры территорий, сопряженных с ОКН; оценка визуального восприятия и композиционных связей ОКН.

2. Историко-архитектурные исследования

2.1. Исторические данные по объекту культурного наследия

«Дом жилой Романович Г.И.» по ул. Чкалова, 66 был построен в 1902 г.

2.2. Архитектурная характеристика квартала

Сложившаяся на исследуемой территории к моменту настоящего проектирования застройка складывается из сочетания зданий, относящихся к различным историческим периодам, обладающих различными визуальными, архитектурными, типологическими и объемно-планировочными характеристиками, может быть оценена, в основном, как типичная для исторического центра города Читы. Однако, наличие на территории квартала ОКН, вносит элемент признака исторического места.

Архитектурная характеристика ОКН дана по результатам исследований ГУК Центр по сохранению историко-культурного наследия Забайкальского края. Проведен ценностный разбор застройки: ценные, средовые, адаптированные, не адаптированные, исторические перестроенные, диссонирующие.

1. ОКН «Дом жилой Романович Г.И.», г. Чита, ул. Чкалова, 66

Относится к ценной историко-архитектурной застройке (это сохранившаяся историческая застройка города периода конца XIX - начале XX века, которая демонстрирует характерные для территории планировочное решение усадьбы, конструктивные особенностей домов и их декоративных элементов). Здание фиксирует угол квартала с исторической застройкой. Объемно-планировочное решение деревянного городского дома с верандой и парадным входом на юго-западном фасаде традиционное для города начала XX века. Открытый бревенчатый сруб сочетается с пропильной резьбой фриза и карниза. Наличники лучковых проемов украшены накладной и пропильной резьбой. Спаренное окно на северо-восточном фасаде является нетрадиционным для дворового фасада.



Рисунок 2. ОКН «Дом жилой Романович Г.И.», г. Чита, ул. Чкалова, 66

2. Дом жилой, ул. Чкалова, 68



Рисунок 3. Дом жилой, ул. Чкалова, 68

Относится к рядовой (средовой) застройке (застройка периода начала XX века, имеет тот же тип избы и конструкцию крыши, однако содержит более скромные декоративные элементы). Представляет одноэтажное бревенчатое здание с брандмауэрной стеной по юго-восточному фасаду. Выстроено в начале 20 в. Позднее во второй половине 20 в. выполнен мансардный этаж над первоначальным объемом. Наличники прямоугольных оконных проемов главного фасада с лучковым завершением оформлены в виде треугольного фронтона с плечиками, с накладными резными элементами.

3. Дом жилой, ул. Чкалова, 72

Относится к рядовой (средовой) застройке. Представляет одноэтажное бревенчатое здание, поставленное вдоль улицы. Выстроено в начале 20 в. Кровля вальмовая. По юго-восточному фасаду выполнена брандмауэрная стена. Наличники прямоугольных оконных проемов главного фасада оформлены в виде треугольного фронтона с плечиками с накладными резными элементами. На левом фланге главного фасада расположен парадный вход с открытой галереей.



Рисунок 4. Дом жилой, ул. Чкалова, 72

4. Дом жилой, ул. Чкалова, 74



Рисунок 5. Дом жилой, ул. Чкалова, 74

Относится к рядовой (средовой) застройке. Одноэтажное бревенчатое здание поставлено торцом к улице. На правом фланге парадный вход с открытой галереей вдоль бокового фасада. Кровля двускатная. Прямоугольные оконные проемы главного фасада оформлены наличниками в виде треугольного фронтона с плечиками.

5. Нежилое здание, г. Чита, ул. Чкалова, 76



Рисунок 6. Нежилое здание, г. Чита, ул. Чкалова, 76

Относится не адаптированной дисгармоничной (диссонирующей) застройке (объекты, которые не соответствуют исторической застройке села по объемно-пространственным параметрам и колористическим решениям). Крупное двухэтажное прямоугольное в плане капитальное здание поставлено торцом к улице. Выстроено в конце 20 в. Используется под магазин и автосервис.

6. Хозяйственный корпус, ул. Чкалова, 78



Рисунок 7. Хозяйственный корпус, ул. Чкалова, 78

Относится не адаптированной дисгармоничной (диссонирующей) застройке. Одноэтажное прямоугольное в плане хозяйственное здание под односкатной крышей. Расположено вдоль улицы. Гладкие стены обшиты профилированными листами.

7. Административное здание, ул. Чкалова, 80



Рисунок 8. Административное здание, ул. Чкалова, 80

Относится не адаптированной дисгармоничной (диссонирующей) застройке. Двухэтажное капитальное прямоугольное в плане здание поставлено вдоль улицы. Выстроено в конце 20 в. Крыша двускатная. На главном фасаде выполнены четыре треугольных фронтона. Оконные проемы первого этажа прямоугольные, второго - арочные. Используется под административные функции.

8. Дом жилой, ул. Чкалова, 82

Относится к рядовой (средовой) застройке. Представляет одноэтажный бревенчатый пятистенник, поставленный вдоль улицы. Выстроено в начале 20 в. Кровля вальмовая. На правом фланге выполнен парадный вход с лучковым навесом и филенчатой дверью. Наличники прямоугольных оконных проемов главного фасада оформлены широкой лобанью с завершениями в виде волют.



Рисунок 9. Дом жилой, ул. Чкалова, 82

9. Дом жилой, ул. Чкалова, 84



Рисунок 10. Дом жилой, ул. Чкалова, 84

Относится к рядовой (средовой) застройке. Одноэтажный жилой дом расположен на пересечении улиц Чкалова и Н. Островского. Крыша вальмовая. Стены обшиты доской. Вход с дворовой территории. Наличники прямоугольных оконных проемов рамочные.

10. Дом жилой, ул. Н.Островского, 42



Рисунок 11. Дом жилой, ул. Н.Островского, 42

Относится к рядовой (средовой) застройке. Одноэтажный жилой бревенчатый дом с открытым срубом расположен вдоль улицы Н. Островского. Выстроен в начале 20 в. Крыша вальмовая. Наличники прямоугольных оконных проемов завершены лобанью в виде треугольного фронтона с плечиками.

11. Дом жилой, ул. Н.Островского, 44



Рисунок 12. Дом жилой, ул. Н.Островского, 44

Относится к рядовой (средовой) застройке. Одноэтажный жилой бревенчатый дом с открытым срубом расположен торцом к ул. Н. Островского. Выстроен в начале 20 в. Крыша двускатная. Наличники прямоугольных оконных проемов завершены лобанью в виде треугольного фронтона с плечиками.

12. Дом жилой, ул. Н.Островского, 46

Относится к рядовой (средовой) застройке. Одноэтажный жилой бревенчатый дом расположен торцом к ул. Н. Островского. Крыша двускатная. Стены обшиты листами. Наличник главного фасада прямоугольного оконного проема завершен гладкой лобанью.



Рисунок 13. Дом жилой, ул. Н.Островского, 46

13. Дом жилой, ул. Н.Островского, 48

Относится к рядовой (средовой) застройке. Одноэтажный бревенчатый жилой дом расположен на пересечении улиц Н. Островского и Бабушкина вдоль ул. Бабушкина. Выстроен в начале 20 в. Крыша двускатная. Вход с дворовой территории. Наличники прямоугольных оконных проемов небольшие с треугольными завершениями на флангах.



Рисунок 14. Дом жилой, ул. Н.Островского, 48

14, 15. Дом жилой, ул. Бабушкина, 79, 77



Рисунок 15. Дом жилой, ул. Бабушкина, 79, 77

Относится к рядовой (средовой) застройке. Жилой дом под № 79 поставлен вдоль улицы. Представляет небольшое одноэтажное деревянное строение с открытым срубом. Выстроен в начале 20в. Крыша вальмовая. Наличники прямоугольных оконных проемов главного фасада с гладкой прямоугольной лобанью, увенчанной профилированной полочкой.

Относится к рядовой (средовой) застройке. Жилой дом под № 77 поставлен вдоль улицы. Представляет небольшой одноэтажный деревянный дом с брандмауэрной стеной на правом фланге. Выстроен в начале 20в. Крыша вальмовая. Лобань наличников прямоугольных оконных проемов главного фасада в виде треугольного фронтона с плечиками.

16, 17. Дома жилые, ул. Бабушкина, 73, 71

Относится к рядовой (средовой) застройке. Два небольших одноэтажных деревянных дома с брандмауэрной стеной посередине. Поставлены вдоль улицы. Выстроены в начале 20в. Здание под № 73 не используется. Лобань наличников прямоугольных оконных проемов главного фасада в виде треугольного фронтона с плечиками. В жилом доме под № 71 лобань прямоугольная с лучковым подвышением.



Рисунок 16. Дома жилые, ул. Бабушкина, 73, 71

18, 19. Дома жилые, ул. Бабушкина, 69, 67

Относится к рядовой (средовой) застройке. Два небольших одноэтажных деревянных дома. Поставлены вдоль улицы. Выстроены в начале 20в. Крыши вальмовая и двускатная. Лобани наличников прямоугольных оконных проемов главных фасадов прямоугольные с небольшим резным очельем.



Рисунок 17. Дома жилые, ул. ул. Бабушкина, 69, 67

20. Дом жилой, ул. Бабушкина, 65



Рисунок 18. Дом жилой, ул. ул. Бабушкина, 65

Относится к рядовой (средовой) застройке. Небольшой одноэтажный деревянный дом-пятистенок поставлен вдоль улицы. Выстроен в начале 20 в. Крыша вальмовая. Лобань наличников прямоугольных оконных проемов главного фасада в виде треугольного фронтона с плечиками. На правом фланге парадный вход под лучковым навесом с филенчатой дверью.

21. Дом жилой, ул. Бабушкина, 63

Относится к нейтральной застройке. Небольшой одноэтажный жилой дом. Стены первоначального бревенчатого сруба обложены силикатным кирпичом. Крыша двускатная. На правом фланге пристроен гараж.



Рисунок 19. Дом жилой, ул. ул. Бабушкина, 63

22. Административное здание, ул. Бабушкина, 55

Относится не адаптированной дисгармоничной (диссонирующей) застройке. Двухэтажное капитальное здание с мансардным этажом расположено на пересечении улиц Бабушкина и Столярова. Выстроен в начале 21 в. Используется под магазины. Гладкие плоскости стен расчленены оконными проемами. Со стороны ул. Бабушкина в уровне первого этажа выполнено ленточное остекление, в уровне второго этажа прямоугольные оконные проемы.



Рисунок 20. Административное здание, ул. ул. Бабушкина, 55

23. Коттедж, ул. Столярова, 83

Относится не адаптированной дисгармоничной (диссонирующей) застройке. Двухэтажное капитальное здание расположено вдоль улицы. Облицовка гладких стен

выполнена из кирпича двух цветов. По главному фасаду равномерно расположены оконные проемы. На правом фланге выполнен остекленный лестничный блок с парадным входом.



Рисунок 21. Коттедж, ул. Столярова, 83

24. ОКН «Дом жилой Капуста Н.М.», ул. Столярова, 81



Рисунок 22. ОКН «Дом жилой Капуста Н.М.», ул. Столярова, 81

Относится к ценной историко-архитектурной застройке. Выстроенный в местных традициях деревянный одноэтажный бревенчатый жилой дом с открытым срубом на высоком каменном жилом цоколе. Поставлен вдоль улицы. Состоит из основного объема и примыкающей к боковому дворовому фасаду открытой галереи с парадным входом. Галерея опирается на массивные каменные столбы. Лобани наличников высоких лучковых проемов выполнены в виде треугольного фронтона с плечиками. Используется как многоквартирный жилой дом.

2.3. Анализ исторических проектных планов

На проектном плане 1862 г. выполнена разбивка на кварталы. Южнее рассматриваемого квартала обозначена территория как Площадь для Приходской церкви. Рассматриваемый квартал не освоен, его северная граница является границей поселения. Наименования улиц не нанесены.

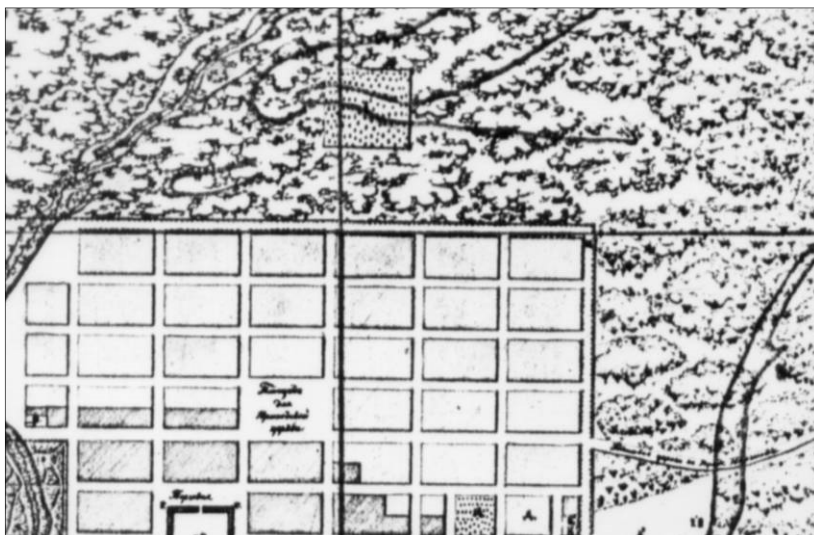


Рисунок 23. Фрагмент Плана г. Читы 1862 года, выполненный декабристом Завалишиным Д.И.

Согласно проектному плану 1885г. намечено расширение границ поселения в северном направлении в западной части.



Рисунок 24. Фрагмент плана г. Читы 1885 г.

Рассматриваемый квартал обозначен под номером 98 и отнесен к Высочайше утвержденным незастроенным территориям. Ограничен улицами Чкалова (бывш. Уссурийская) – Н.Островского (бывш. Якутская) - Бабушкина (бывш. Бульварная) – Столярова (бывш. Камчатская). Южнее примыкает квартал частично застроенный. Отмечено здание Церкви.

Согласно плану 1911г. квартал имеет № 105. Наименования улиц сохранены, строения не обозначены.



Рисунок 25. Фрагмент плана г. Читы 1911 г.

План 1923г. отмечает переименования улиц: ул. Бульварная переименована в ул. Кузнецова, ул. Камчатская в ул. Столярова. Квартал обозначен под № 109. Капитальные здания отмечены на соседних территориях, сохранилось одно здание в квартале № 123 по ул. Заб. Рабочего, 52. Впервые на плане в северной части намечена территория кладбища.

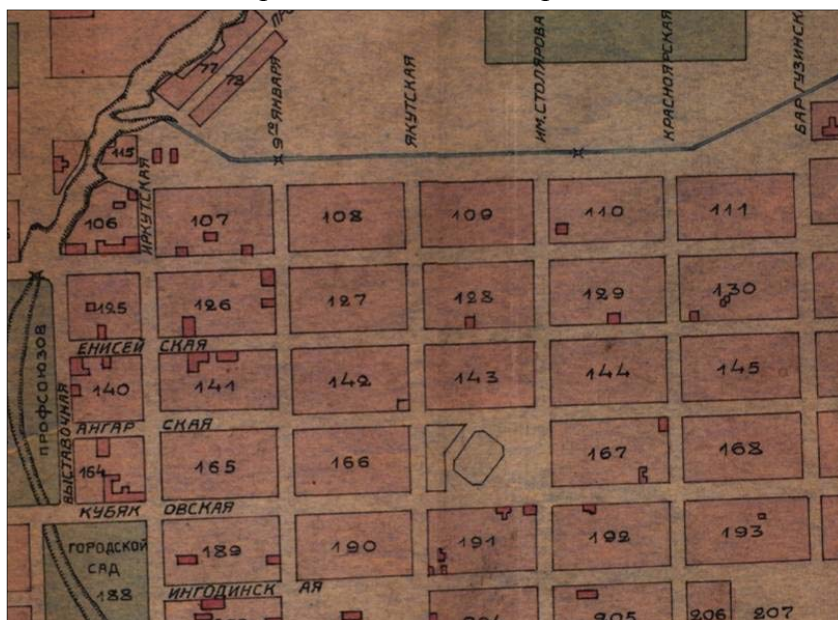


Рисунок 26. Фрагмент плана г. Читы 1923 г.

План 1958г. фиксирует переименование ул. Кузнецова в ул. Бабушкина, ул. Уссурийская в ул. Чкалова. Северной границей разработки плана является ул. Бабушкина.

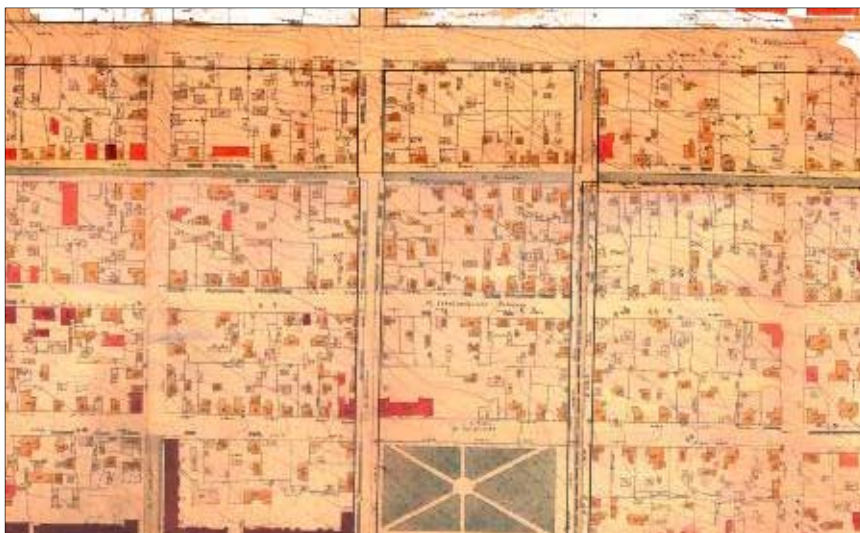


Рисунок 27. Фрагмент Проекта детальной планировки. Опорный план и план красных линий. Чита. 1958 г.

Первоначальная дореволюционная застройка на территории квартала сохранилась и представлена, преимущественно, одноэтажными деревянными домами. Главные здания располагаются вдоль линий застройки, на внутриквартальной территории размещаются небольшие хозяйственные строения.



Рисунок 28. Фрагмент Проекта детальной планировки. Чита. 1964 г.

Северной границей разработки проекта детальной планировки Центрального района 1964г. является ул. Бабушкина. Согласно плану предполагалось объединение первоначальных 9 кварталов с использованием под многоэтажное строительство с полной заменой существующей застройки.

Согласно Правил землепользования и застройки города 2012г. исследуемая территория отнесены к территориям, на которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию. Обозначена как зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей с мансардой).

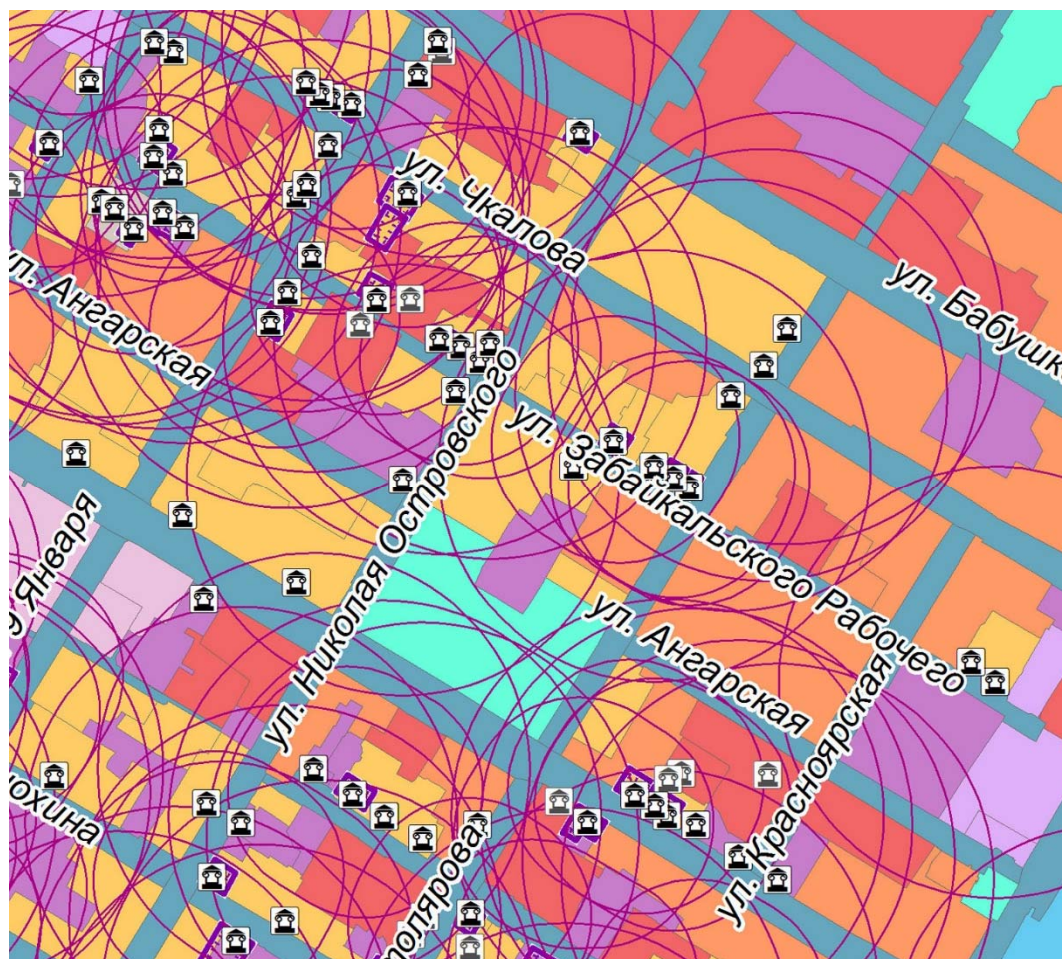


Рисунок 29. Фрагмент Правил землепользования и застройки. Чита. 2012 г.

2.4. Исторические границы участков

Рассматриваемый квартал имеет традиционные для исторической части города размеры от 200м с северной и южной сторон (типовой размер квартала) до 110 м с восточной и западной.

Материалы краеведа В.Г. Лобанова, выполненные на основании исследований документов Государственного архива Читинской области по состоянию на 1922г. на картографической основе 1958г., характеризуют ситуацию между досоветским и советским периодом. Квартал обозначен под номером 99.

Первоначально квартал был разделен на 19 участков. Ввиду мелкого членения территории фронт застройки формировался небольшими усадебными деревянными жилыми домам по периметру квартала. На внутриквартальной территории размещались хозяйственные постройки. Плотно расположенные здания по ул. Бабушкина разделялись брандмауэрными стенами. На территории усадьбы Г.И. Романович под № 12 располагались: жилой дом на пересечении улиц, хозяйственные постройки по красной линии ул. Камчатская (Столярова) и границам усадьбы.

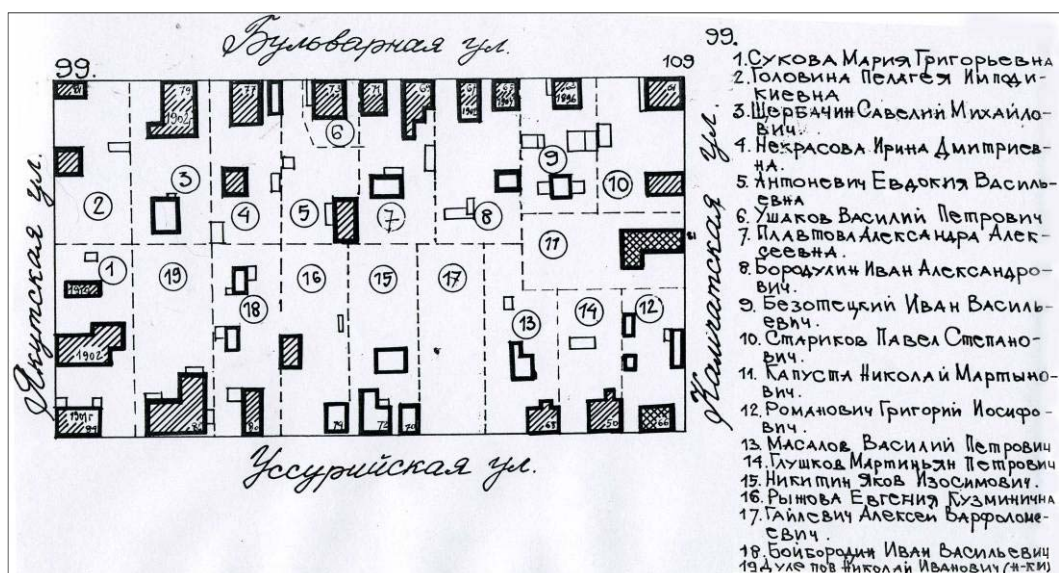


Рисунок 30. ГАЗК, д. Р-2677, оп. 1. №7. Поквартальные планы домовладельцев г. Читы по состоянию на 1922 г. Составлены Лобановым В.Г. в 1990 г.

На период разработки плана 1958г. первоначальная застройка преимущественно сохранилась. Отмечены изменения границ отдельных усадеб, включая усадьбу Г.И. Романович.

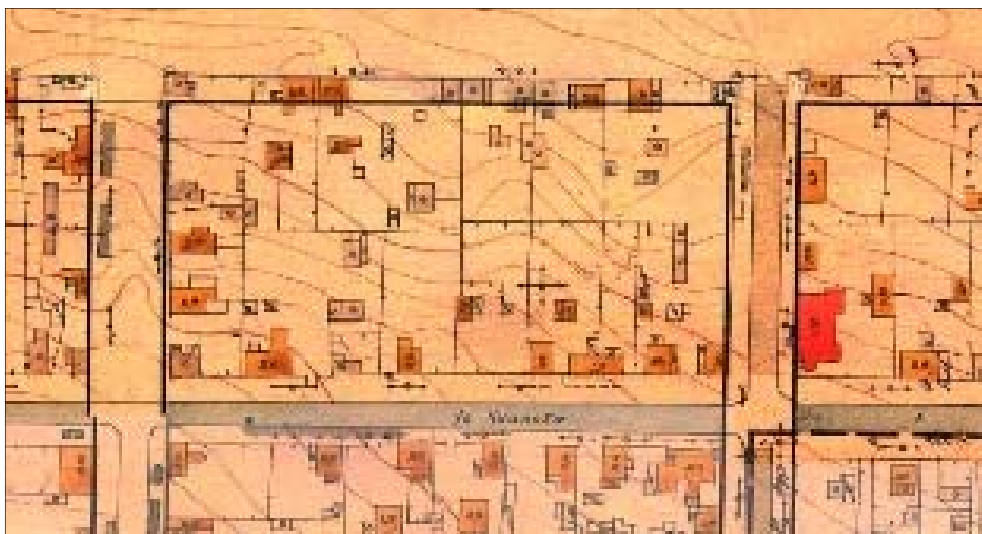


Рисунок 31. Фрагмент Проекта детальной планировки. Опорный план и план красных линий. Чита. 1958 г.

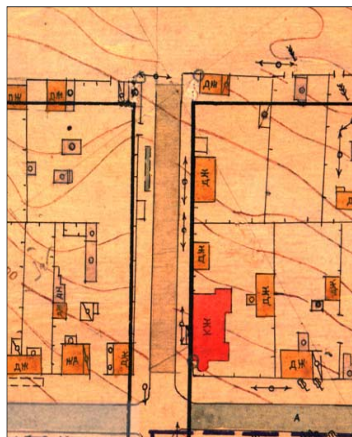
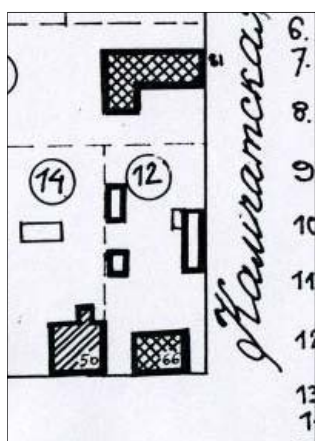
Съемка советского периода фиксирует утрату первоначального здания в средней части квартала по ул. Чкалова (выстроено двухэтажное капитальное здание), повсеместное изменение первоначальных границ участков.

В настоящее время на территории квартала расположены два объекта культурного наследия: «Дом жилой Романович Г.И.» по ул. Чкалова, 66 и «Дом жилой Н.М. Капуста» по ул. Столярова, 81. Часть первоначальных строений по ул. Бабушкина, Чкалова и Столярова утрачена. На их месте возведены малоэтажные административные и торговые здания. Часть зданий дореволюционного периода перестроена.



Рисунок 32. Съемка второй половины 20в.

Окружающая застройка соседних территорий представлена многоэтажной типовой застройкой жилыми и общественными зданиями 2-ой половины XX века.



Рассматриваемый ОКН расположен в юго-восточной части квартала. Схемы и планы различных периодов фиксируют изменение исторических границ усадьбы Г.И. Романович. В настоящее время историческими первоначальными границами усадьбы Г.И. Романович можно считать только линии застройки квартала по улицам Столярова (бывш. Камчатская) и ул. Чкалова (бывш. Уссурийская). Внутриквартальные границы не сохранились.

Для рассматриваемого квартала были характерны следующие градостроительные параметры:

- традиционные размеры квартала;
- фиксирование линий застройки объемами зданий и ограждением территорий;
- традиционный подход к застройке кварталов с фиксированием углов объемами зданий;
- застройка отдельно стоящими зданиями, что было характерно для жилых кварталов, непосредственно не относящихся к административно - торговому центру города. Внутриквартальная (внутриусадебная) территория была застроена хозпостройками;

- ввиду мелкого членения территории квартала на усадьбы по ул. Бабушкина жилые дома выстроены вплотную друг к другу и разделены брандмауэрными стенами;
- историческая линия застройки совпадала с исторической красной линией по прилегающим к кварталу улицам. Отсутствие палисадников – один из признаков городского типа застройки и степени регламентации строительства;
- первоначальные названия улиц – Бульварная, Камчатская, Якутская, Уссурийская не сохранились³.

2.5. Историко-культурный опорный план

Историко-культурный опорный план составлен на основе визуальных и исторических исследований.

Историко-культурный опорный план отражает исторические границы участков по плану квартала № 99 В.Г. Лобанова. В рассматриваемом квартале сохранилось два здания, являющихся ОКН. Часть первоначальных строений по ул. Бабушкина, Чкалова и Столярова утрачена. На их месте возведены малоэтажные административные и торговые здания. Часть зданий дореволюционного периода перестроена.

На территории рассматриваемого квартала сохранились следующие типы зданий:

- одноэтажные здания жилого назначения дореволюционного периода;
- жилые, административные, торговые и хозяйственные здания индивидуального проектирования второй половины 20 в. – начала 21 в.

«Дом жилой Романович Г.И.», расположенный в г. Чита по ул. Чкалова, 66, фиксирует угол квартала. Объемно-планировочное решение деревянного городского дома с верандой и парадным входом на юго-западном фасаде традиционное для города начала XX века. Открытый бревенчатый сруб сочетается с пропильной резьбой фриза и карниза. Наличники лучковых проемов украшены накладной и пропильной резьбой. Спаренное окно на северо-восточном фасаде является нетрадиционным для дворового фасада.

Для ОКН характерно:

- фиксация пересечения улиц объемом здания,
- размещение парадного входа на главном фасаде,
- обрамление окон наличников,
- декоративное оформление фасадов.

По периодам строительства и стилевым особенностям зданий в квартале на историко-культурном опорном плане отображены следующие слои:

- историческая застройка кон.19 в. – 1917г. (ул. Чкалова, 72, 82, Н.Островского, 42, 44, 48, Бабушкина, 79, 77, 71, 69, 67, 65);
- современная административная, жилая, торговая, хозяйственная застройка 1990г. – 2022г. (ул. Чкалова, 76, 78, 80, Бабушкина, 55, Столярова, 83).

Поскольку часть застройки и линии исторических границ участков не сохранились, выполнены новые границы участков.

Историко-градостроительное и историко-архитектурное обоснование. Квартал в границах улиц: Бульварная, Камчатская, Якутская, Уссурийская

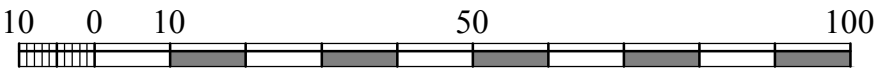
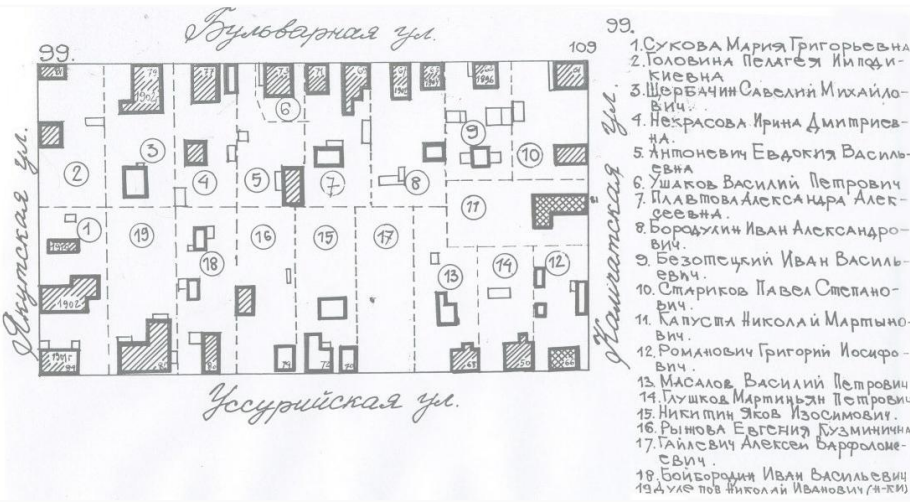
ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЙ ОПОРНЫЙ ПЛАН. М 1:1000

Условные обозначения

- Объект культурного наследия регионального значения
- Номер памятника по экспликации
- Историческая застройка конец 19 в. - 1917 г.
- Современная застройка 1990 г. - 2023 г.
- Исторические границы усадеб
- Ценный фронт застройки
- Ценная застройка
- Средовая застройка
- Нейтральная застройка
- Диссонирующая застройка

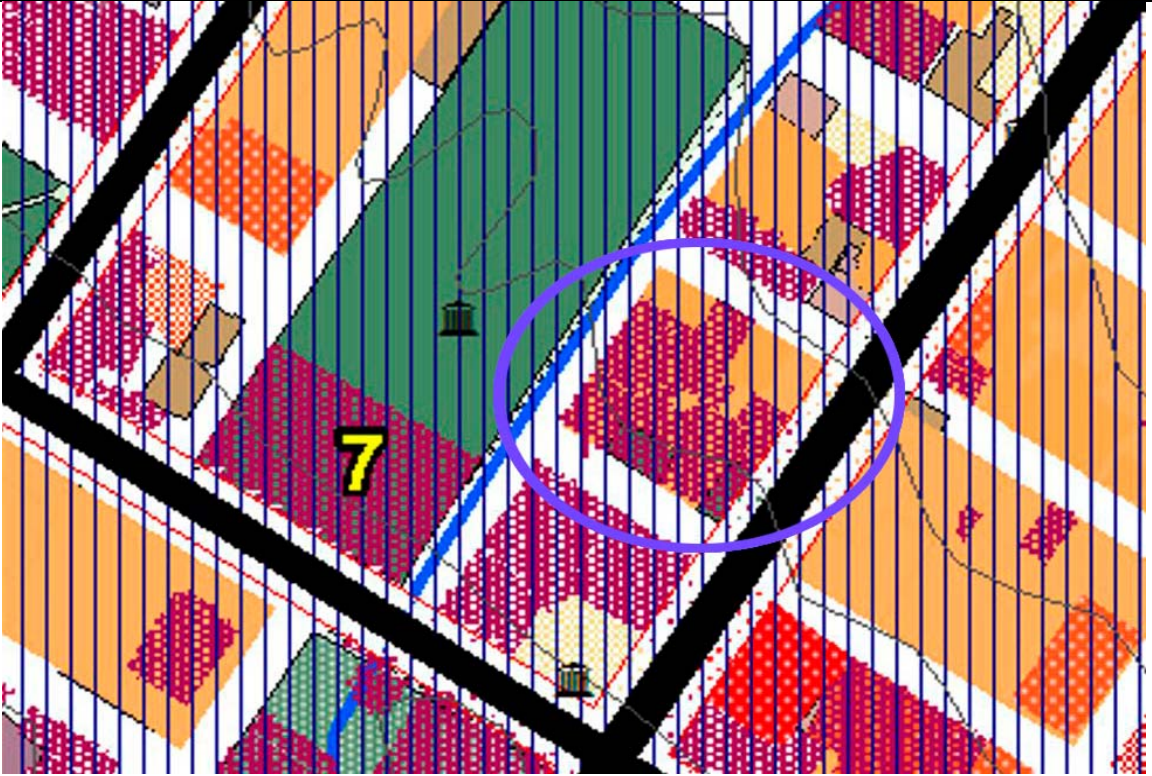
Экспликация объектов культурного наследия

№	Наименование объекта	Адрес	Номер в реестре
1	Дом жилой Романович Г.И.	Чкалова, 66	751510409800005
2	Дом жилой Капуста Н.М.	Столярова, 81	751410154130005
3	Дом жилой Шпанера И.И.	Чкалова, 45	751510660340005
4	Дом жилой	Бабушкина, 85	751610736800005



2.6. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны

Материалы по обоснованию зон охраны объектов культурного наследия в исследуемом квартале ранее не разрабатывались.

№	Фрагмент Генерального плана городского округа «Город Чита» проектный план (основной чертеж) ПЗЗ (действующий) Об утверждении Генерального плана городского округа «Город Чита» ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ЧИТА» ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ РЕШЕНИЕ от 22 декабря 2011 года N 282. Исполнители: ОАО «Гипрогор»: Шнайдер И.М., Бычков С.И., Алехин В.И., Удовенко Н.И., Бухарин И.А., Фадеев О.Н., Ивашкина Е.И., Дронова А.А., Рязанова Н.В., Коломасова С.А.; ЦНИИПГрадостроительства РААСН: Неустроев К.Ф., Королева Т.С., Белогорцева Н.Е., Шананина Е.С., Барковская Ю.В., Мамедов А.Т., Черепанов Б.В., Левитин Л.И., Шилкова Л.В.; ООО «Творческие архитектурно – проектные мастерские «Читаархпроект»: Бунтовский Н.Н., Логунов В. Е., Бунтовская Р. Ф., Пищикова О. В., Лиханова М. Н.
	
	В соответствии с Генеральным планом города Читы [15] рассматриваемый квартал относится к застройке общественно-делового типа и жилой малоэтажной застройке.

№	Условные обозначения к Фрагменту Генерального плана городского округа «Город Чита» проектный план (основной чертеж) ПЗЗ
	УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ ГРАНИЦЫ - ГОРОДСКОГО ОКРУГА - АДМИНИСТРАТИВНЫХ РАЙОНОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА - ЛЕСНОГО ФОНДА ТЕРРИТОРИИ с установленными кадастровыми границами - ЖИЛОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ - ЖИЛОЙ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ - ЖИЛОЙ МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ - ДАЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ - ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ - СПОРТИВНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ - КУРОРТНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ - ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ - КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ - ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ - ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ - ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА - СПЕЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ - ГОРНОГО ОТВОДА - ТЕРРИКОНОВ, КАРЬЕРОВ - КЛАДБИЩ - ПОЛИГОН ТБО - СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (сады, пашни) - ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ - ОБЪЕКТОВ ВОДНОГО ФОНДА ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ - ПАМЯТНИКИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ - ЗОНА ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ - ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКОВ АРХЕОЛОГИИ РАСТИТЕЛЬНОСТЬ - ЛУГОВАЯ, СТЕПНАЯ, ДРЕВЕСНО-КУСТАРНИКОВАЯ - ПОРОСЛЬ ЛЕСА - ДРЕВЕСНО-КУСТАРНИКОВАЯ - ПИТОМНИКИ ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ Расч. срок Перспектив. - ЖИЛОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ - ЖИЛОЙ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ - ЖИЛОЙ МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ - ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ - ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ - ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА - ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ - ПЛЯЖА - ПЕРВООЧЕРЕДНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ - ПАМЯТНИКИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ - ЗОНА ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ - ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКОВ АРХЕОЛОГИИ ТРАНСПОРТ - МАГИСТРАЛЬНЫЕ ЖЕЛЕЗНЫЕ ДОРОГИ - ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ СТАНЦИИ И ОСТАНОВОЧНЫЕ ПУНКТЫ - ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ПОДЪЕЗДНОЙ ПУТЬ - ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ПОДЪЕЗДНОЙ ПУТЬ - МАГИСТРАЛЬНЫЕ УЛИЦЫ И ДОРОГИ - ТРАНСПОРТНЫЕ РАЗВЯЗКИ ДВИЖЕНИЯ В РАЗНЫХ УРОВНЯХ - ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ВОКЗАЛ - ПРОЕКТИРУЕМЫЙ АВТОВОКЗАЛ - АЭРОПОРТ ЭКСПЛИКАЦИЯ ОСНОВНЫЕ ГОРОДСКИЕ ОБЪЕКТЫ СУЩЕСТВУЮЩИЕ 1. Администрация Читинского района. 2. Администрация городского округа город Чита. 3. Районные администрации, администрации поселений. 4. Театры, филармония, культурные центры. 5. Музеи, выставки. 6. Цирки, зоопарк. 7. Дворцы и дома культуры. Дом офицеров. 8. Высшие учебные заведения. 9. Среднеспециальные учебные заведения. 10. Дворцы спорта, стадионы, лыжные базы. 11. Больницы, госпитали, медцентры, диспансеры. 12. Читинская государственная кинокомпания, кинобаза. 13. Рынки, миниринки. 14. Церкви, мечети, дом молитв. 15. Ипподром. 16. Мотель, кемпинг. ПРОЕКТИРУЕМЫЕ 17. Общественно-деловой центр 18. Университет 20. Культурно-развлекательный центр 21. Торгово-развлекательный центр 22. Спортивный комплекс
№	Фрагмент Генерального плана городского округа «Город Чита» Схема границ территорий объектов культурного наследия и зон регулируемой застройки (Центральная часть) .

	На фрагменте Генерального плана городского округа «Город Чита» Схема границ территорий объектов культурного наследия и зон регулируемой застройки (Центральная часть), показаны территории памятников, территории объектов культурного наследия в общих чертах.	

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

3. Ландшафтно-визуальный анализ

3.1. Современное состояние квартала

Значение квартала для Читы определяется тем, что он участвует в формировании ул. Бабушкина - одной из главных магистралей города.

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

Историческая застройка и планировка (в части размещения зданий, их объемно-планировочного решения) на части территории квартала утрачена, начиная с 70-х годов 20 в. По фронту ул. Чкалова и ул. Столярова изменен тип строений. Вновь возведенные здания сохранили дискретный характер и линии застройки, изменив ее масштаб как планировочный, так и высотный. Новый уровень сооружений 2-3 этажа.

На период разработки настоящего проекта на территории квартала имеется 2 ОКН, внесенных в Единый Государственный реестр объектов культурного наследия. ОКН являются единичными.

В настоящее время для рассматриваемого квартала характерно:

- исторически сложившиеся красные линии, как элемент квартальной планировочной структуры исторического города, поддерживаются исторической застройкой и новыми строениями;
- исторические линии застройки совпадают с красными линиями улиц;
- наличие ОКН - памятников архитектуры и градостроительства;
- включение в визуальное восприятие ОКН застройки более поздних периодов, либо перестроенных зданий;
- традиционный подход к застройке кварталов с фиксированием углов объемами зданий;
- застройка исследуемого квартала организована малоэтажными отдельно стоящими зданиями;
- историческая застройка сохранилась частично;
- расположение ОКН на прилегающей территории по ул. Чкалова, 45 позволяет говорить о сохранении локальных фрагментов исторической застройки городского центра;
- постепенное изменение соотношения масштаба застройки и градостроительного каркаса в связи с повышением высотности более поздней застройки.

С точки зрения визуального восприятия по объемно-пространственным и декоративным характеристикам в рассматриваемом квартале представляет интерес ОКН, несущие визуальную информацию об архитектуре и типе зданий, распространенных в г. Чите в начале XX века. Визуальное внимание заостряется как на объеме зданий, так и их декоративном оформлении. Доминантами в зоне восприятия квартала со стороны ограничивающих квартал улиц являются современные многоэтажные жилые дома. Практически со всех точек восприятия имеются наложения второго плана застройки – здания, относящиеся к более поздним периодам.

ОКН имеет выраженный силуэт с близких точек восприятия. На дальних точках силуэтоформирующее значение имеет окружающая современная застройка.

3.2. Градостроительная характеристика квартала и окружающей застройки

Окружающая исследуемый квартал застройка сформирована различными периодами строительства с фрагментарным включением с юго-востока ОКН регионального значения «Дом жилой Шпанера И.И.» по ул. Чкалова, 45.

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

- наличием единичного ОКН;
- сохранением исторической сетки улиц;
- исторически сложившиеся красные линии, как элемент квартальной планировочной структуры исторического города, поддерживаются частично современной застройкой;
- в процессе наложения новой застройки полностью утрачена разбивка квартала на усадебные участки;
- включением в визуальное восприятие ОКН более поздней застройки - как фон первого плана (с части точек восприятия) и по фронту застройки;
- рассматриваемый квартал один из кварталов, сохранивших 40% исторических объектов;
- в смежном квартале сохранился ОКН, представленный 1-этажным зданием.

С учетом значительной степени преобразования окружающей застройки изучаемого квартала, преобладания 5-9-тиэтажных жилых и административных зданий, сохранившаяся историческая застройка визуально подавляется более поздней застройкой.

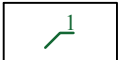
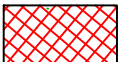
Значение квартала для Читы определяется тем, что он участвует в формировании одной из главных улиц города – ул. Бабушкина, заложенной первыми градостроительными планами.

3.3. Сведения о композиционной связи природного ландшафта с объектами культурного наследия, расположенного в границах проектируемых зон, а также о сочетании в нем определенных типов рельефа местности, водных объектов, почв, растительности.

Ландшафт рассматриваемого квартала сформирован сетью дорог, пешеходных связей и застройкой исторического, советского и постсоветского периодов. Застройка, окружающая ОКН, сформирована зданиями от пяти до девяти этажей. Ярких акцентов природного ландшафта на территории не выявлено. Общий рельеф местности повышается в сторону ул. Бабушкина. В рассматриваемом квартале растительность представлена отдельно стоящими деревьями.

АНАЛИЗ ВИЗУАЛЬНОГО ВОСПРИЯТИЯ. СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ТОЧЕК ВОСПРИЯТИЯ ОКН

Условные обозначения

-  Точки восприятия
-  Точки благоприятного восприятия
-  Номер точки восприятия
-  Объект культурного наследия регионального значения
-  Выявленный объект культурного наследия
-  Граница зоны благоприятного восприятия

Экспликация объектов культурного наследия

№	Наименование объекта	Адрес	Номер в реестре
1	Дом жилой Романович Г.И.	Чкалова, 66	751510409800005
2	Дом жилой Капуста Н.М.	Столярова, 81	751410154130005
3	Дом жилой Шпанера И.И.	Чкалова, 45	751510660340005
4	Дом жилой Шпанера И.И.	Забайкальского Рабочего, 44	241410040430005
5	Дом жилой Шпанера И.И.	Забайкальского Рабочего, 46	241410040510005
6	Дом жилой Деринга И.Г.	Забайкальского Рабочего, 48	751510409830005
7	Дом жилой Троицина Р.М.	Забайкальского Рабочего, 52	231210000990005
8	Дом жилой Борткевич В.С.	Николая Островского, 45 - Забайкальского рабочего, 62	751510303270005
9	Дом жилой Борткевич В.С.	Николая Островского, 47	751410167020005
10	Дом жилой	Бабушкина, 85	751610736800005
11	Дом жилой Вайдина Г.Ю.	Забайкальского Рабочего, 20	751510410260005
12	Дом жилой	Забайкальского Рабочего, 22	выявленный ОКН
13	Дом жилой	Забайкальского Рабочего, 31	выявленный ОКН

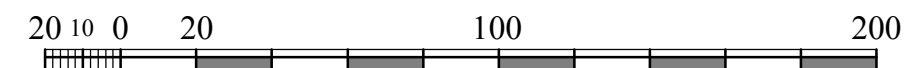
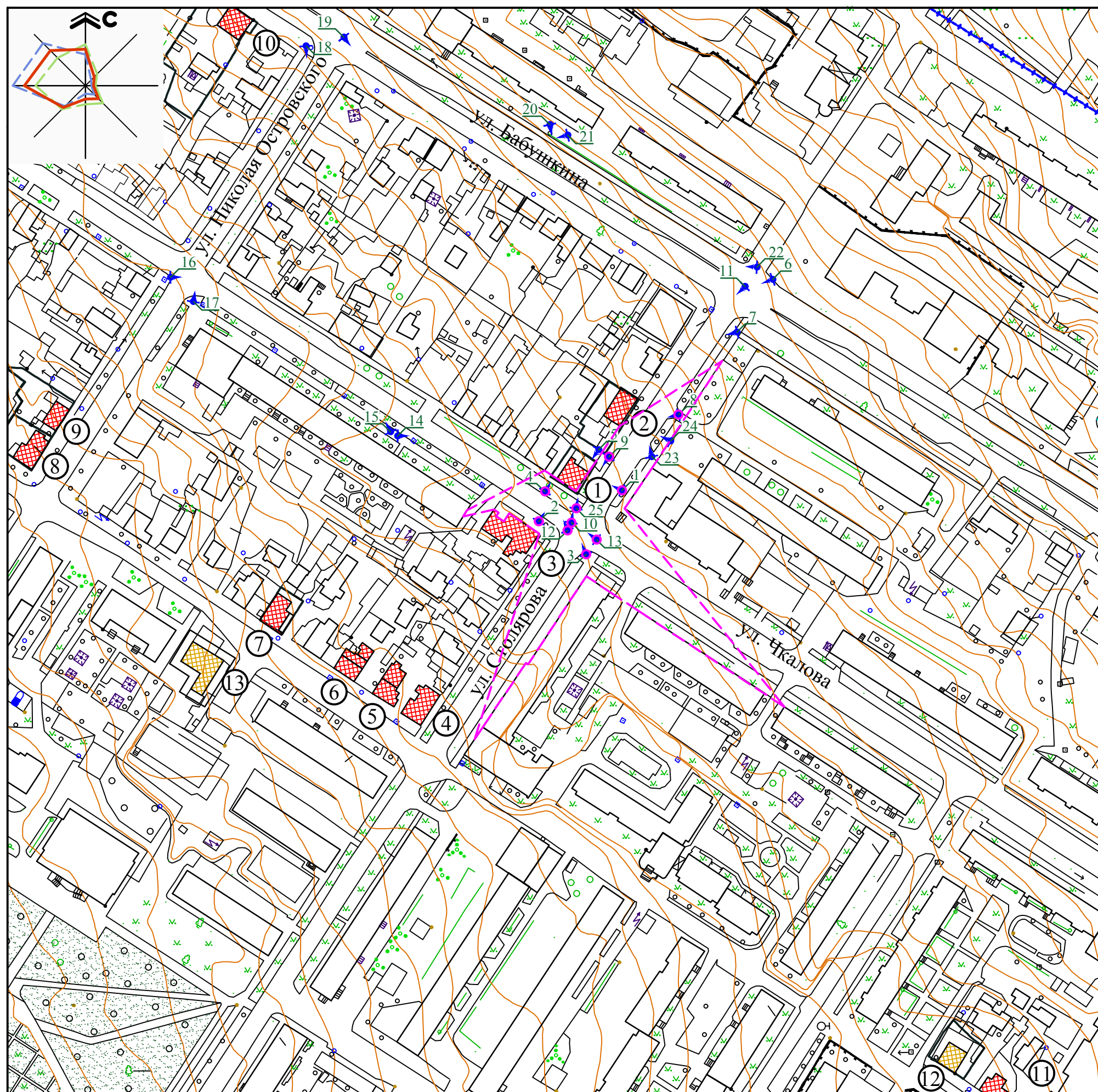
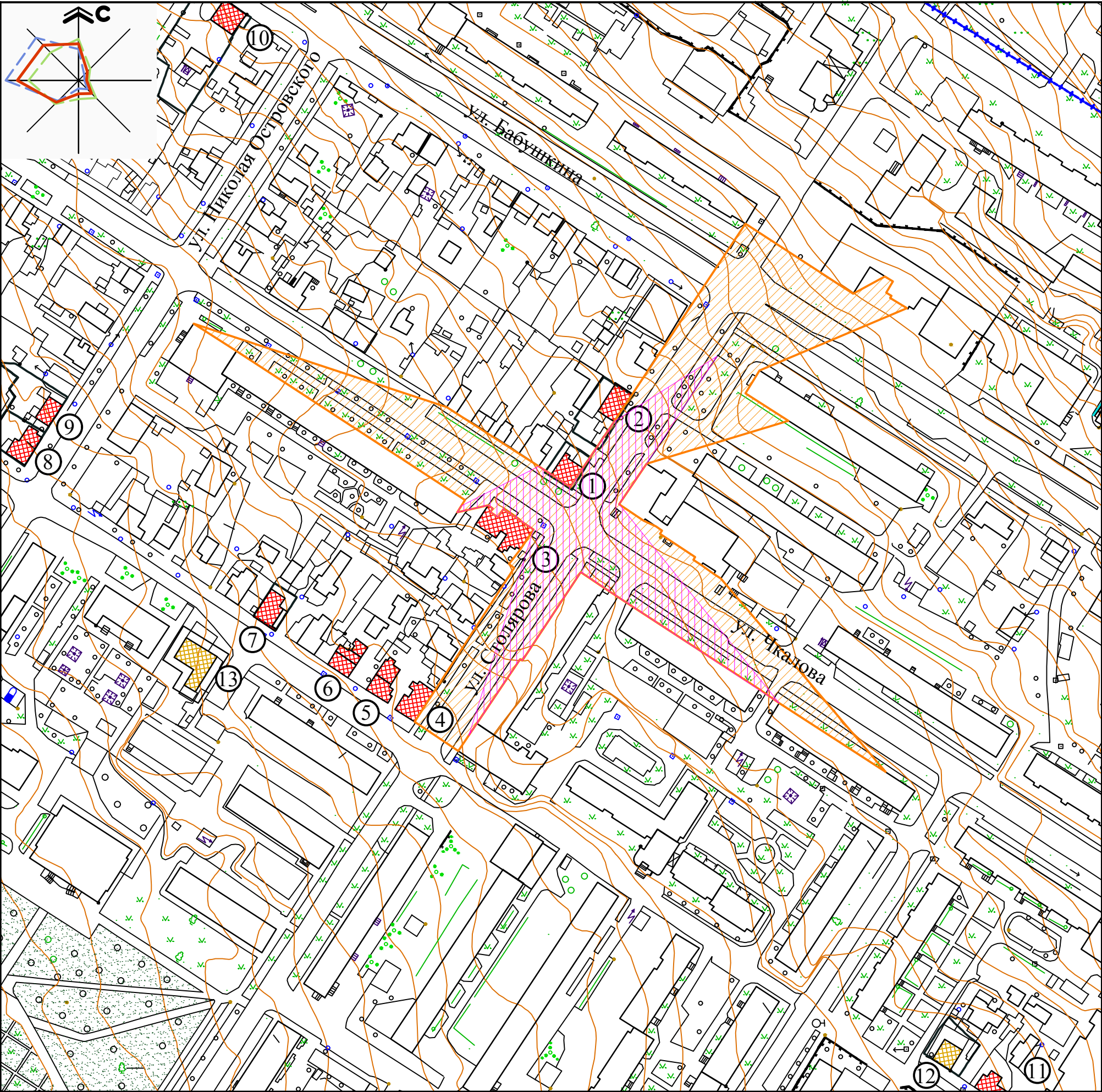


СХЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ БАССЕЙНА ВИДИМОСТИ
И ЗОН БЛАГОПРИЯТНОГО ВОСПРИЯТИЯ ОКН. М 1:2000



Условные обозначения

- Бассейн видимости
- Зона благоприятного восприятия ОКН
- Объект культурного наследия регионального значения
- Выявленный объект культурного наследия

Экспликация объектов культурного наследия

№	Наименование объекта	Адрес	Номер в реестре
1	Дом жилой Романович Г.И.	Чкалова, 66	751510409800005
2	Дом жилой Капуста Н.М.	Стоярова, 81	751410154130005
3	Дом жилой Шпанера И.И.	Чкалова, 45	751510660340005
4	Дом жилой Шпанера И.И.	Забайкальского Рабочего, 44	241410040430005
5	Дом жилой Шпанера И.И.	Забайкальского Рабочего, 46	241410040510005
6	Дом жилой Деринга И.Г.	Забайкальского Рабочего, 48	751510409830005
7	Дом жилой Троицина Р.М.	Забайкальского Рабочего, 52	231210000990005
8	Дом жилой Борткевич В.С.	Николая Островского, 45 - Забайкальского рабочего, 62	751510303270005
9	Дом жилой Борткевич В.С.	Николая Островского, 47	751410167020005
10	Дом жилой	Бабушкина, 85	751610736800005
11	Дом жилой Вайдина Г.Ю.	Забайкальского Рабочего, 20	751510410260005
12	Дом жилой	Забайкальского Рабочего, 22	выявленный ОКН
13	Дом жилой	Забайкальского Рабочего, 31	выявленный ОКН

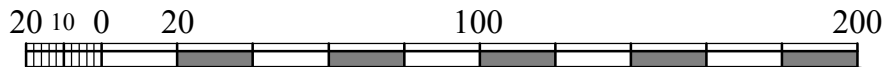


СХЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ТОЧЕК НАИЛУЧШЕГО ВОСПРИЯТИЯ ОКН. М 1:1000

Условные обозначения

- Объект культурного наследия регионального значения
- ① Номер памятника по экспликации
- 2 Точки наилучшего восприятия ОКН
- 4 Точки благоприятного восприятия ОКН
- Граница радиуса видимости, 100 м
- Луч видимости из точки 1
- Луч видимости из точки 2
- Зона благоприятного восприятия ОКН
- Луч видимости из точки 3
- Луч видимости из точки 4

Экспликация объектов культурного наследия

№	Наименование объекта	Адрес	Номер в реестре
1	Дом жилой Романович Г.И.	Чкалова, 66	751510409800005
2	Дом жилой Капуста Н.М.	Столярова, 81	751410154130005
3	Дом жилой Шпанера И.И.	Чкалова, 45	751510660340005
4	Дом жилой Шпанера И.И.	Забайкальского Рабочего, 44	241410040430005
5	Дом жилой Шпанера И.И.	Забайкальского Рабочего, 46	241410040510005
6	Дом жилой Деринга И.Г.	Забайкальского Рабочего, 48	751510409830005

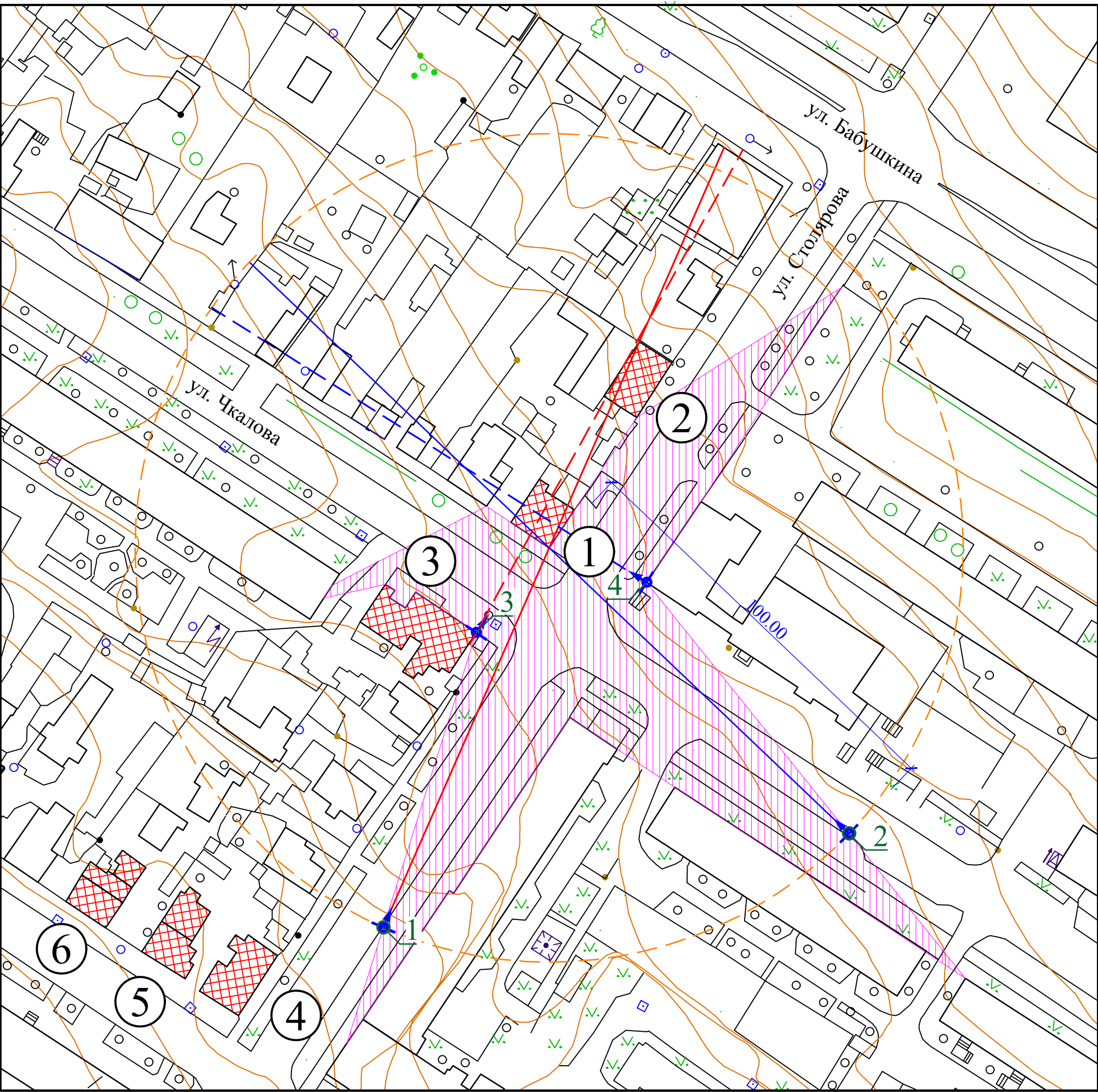
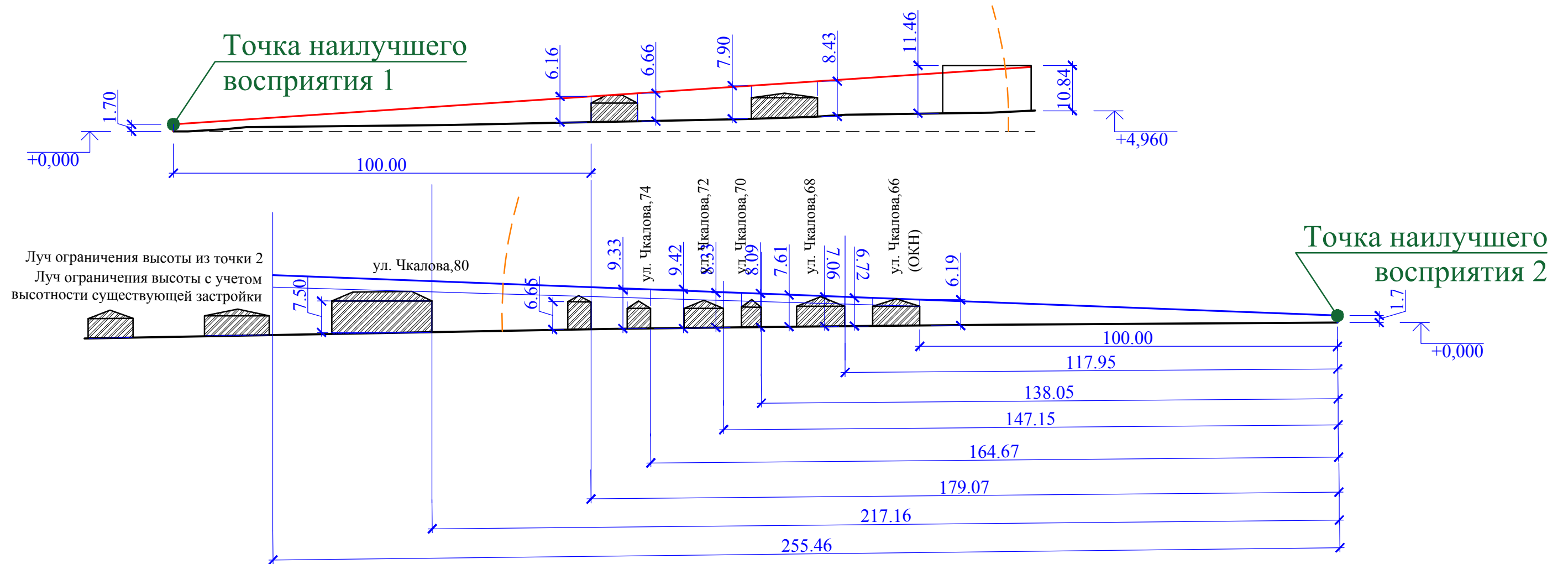


СХЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРЕДЕЛЬНО ДОПУСТИМЫХ ВЫСОТ ЗАСТРОЙКИ МЕТОДОМ ЛУЧЕВЫХ СЕЧЕНИЙ



Рассматриваемый квартал, в том числе застройка по ул. Чкалова, относятся к городским кварталам с наиболее полно сохранившейся исторической застройкой с небольшой степенью преобразования. К современной застройке относятся 3 здания, одно из которых (Чкалова, 80) выстроено с учетом адаптивных архитектурных решений, два других - с учетом ограничений по высоте (Столярова-Бабушкина). 2 здания по ул. Чкалова - преобразованы за счет повышения и использования объема крыши для размещения дополнительных помещений (Чкалова, 68, Чкалова 76). В связи с этим, преобразование застройки в квартале, с учетом пожелания собственников, возможно в рамках, не противоречащих планам по развитию туристических маршрутов, основанных на сохранении исторического наследия. За точку отсчета для определения регламентов возможного преобразования застройки по высоте целесообразно принять график сечений из т. 2

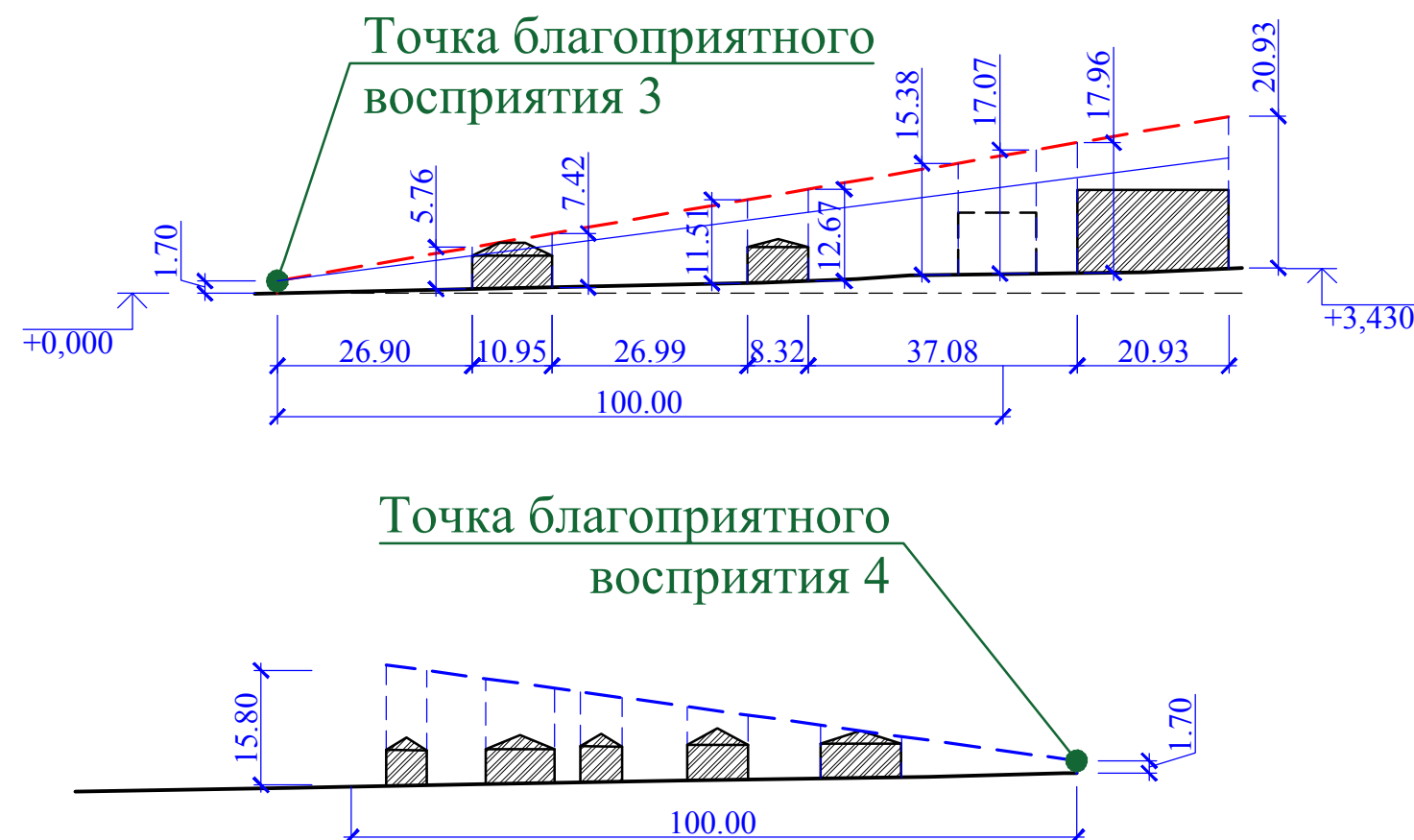
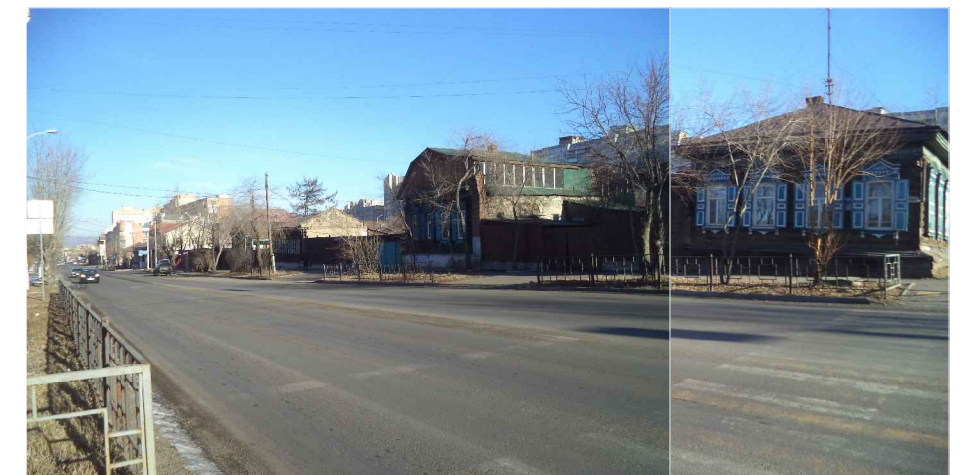


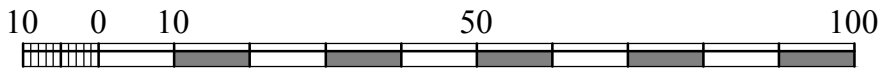
СХЕМА ПРЕДЛАГАЕМЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ВЫСОТ ПО ЗОНАМ
РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Условные обозначения

- Объект культурного наследия регионального значения
- ① Номер памятника по экспликации
- Территория памятника
- Охранная зона памятника ОЗ
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1
- 2 Точки наилучшего восприятия ОКН
- 4 Точки благоприятного восприятия ОКН
- Граница радиуса видимости, 100 м
- Луч видимости из точки 1
- Луч видимости из точки 2
- Луч видимости из точки 3
- Луч видимости из точки 4
- Кадастровые границы рассматриваемого квартала
- Исторические границы усадеб

Экспликация объектов культурного наследия

№	Наименование объекта	Адрес	Номер в реестре
1	Дом жилой Романович Г.И.	Чкалова, 66	751510409800005
2	Дом жилой Капуста Н.М.	Столярова, 81	751410154130005
3	Дом жилой Шпанера И.И.	Чкалова, 45	751510660340005
4	Дом жилой Шпанера И.И.	Забайкальского Рабочего, 44	241410040430005
5	Дом жилой Шпанера И.И.	Забайкальского Рабочего, 46	241410040510005
6	Дом жилой Деринга И.Г.	Забайкальского Рабочего, 48	751510409830005



3.4. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок

С точки зрения визуального восприятия по объемно-пространственным и декоративным характеристикам в рассматриваемом квартале представляется интерес ОКН «Дом жилой Романович Г.И.» по ул. Чкалова, 66.

На восприятие ОКН помимо расположения влияют визуальные характеристики здания, масштаб, наличие объемно-планировочных и архитектурных акцентов, характер силуэта и его выразительность. Эти элементы, как правило, являются наиболее ценными в плане визуального восприятия здания и составляют особенность объекта. При этом хорошо видны не только детали сооружения, материал и фактура стен, но и само сооружение.

Несмотря на расположение на пересечении улиц, ОКН имеет ограниченный радиус обзора, 100 м, ввиду своих небольших габаритов. Он включает участок, при перемещении в границах которого, наблюдаемый ОКН практически остается неизменным. Для рассматриваемого в рамках данного проекта ОКН зоной наилучшего восприятия являются противоположные стороны улиц Чкалова и Столярова, близкие к их пересечению. Эти участки позволяют наблюдать главные фасады здания, как наиболее насыщенные декоративными элементами. Приоритетным же ракурсом является пересечение улиц, позволяющее наблюдать оба главных фасада здания.

3.5. Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи ОКН

Наилучшее визуальное восприятие ОКН осуществляется с противоположных сторон улиц Чкалова и Столярова и с пересечения этих улиц. ОКН по ул. Чкалова, 45, расположенный в близлежащем квартале на противоположной стороне улицы, ввиду небольших габаритов благоприятных визуальных связей с исследуемым ОКН не имеет.

3.6. Определение границ территорий ОКН

Границы территорий и требования к использованию территории ОКН «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу г. Чита, ул. Чкалова, д. 66, - в установленном законодательством порядке не утверждены.

Границы территории ОКН предлагается установить:

- юго-восточная, на расстоянии 5,0 м от линии наружной стены юго-восточного фасада;
- юго-западная, на расстоянии 5,0 м от линии наружной стены юго-западного фасада;
- северо-западная, на расстоянии 5,0 м от линии наружной стены северо-западной стены веранды;
- северо-восточная, на расстоянии 5,0 м от линии наружной стены северо-восточного фасада.

3.7. Определение охранных зон ОКН

Охранная зона ОЗ назначается в целях сохранения ОКН, сохранения возможности визуального восприятия главных фасадов ОКН, регенерации историко-архитектурной среды.

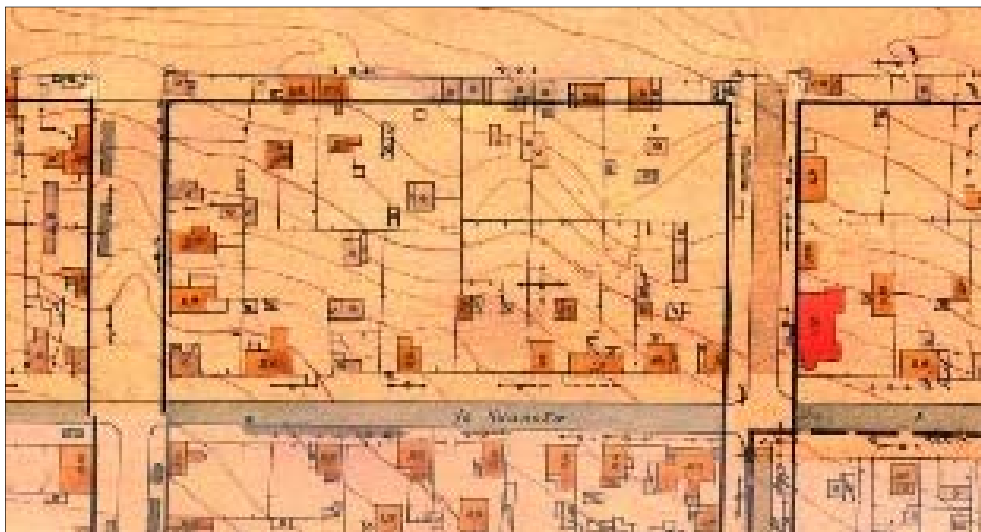


Рисунок 33. Фрагмент Проекта детальной планировки. Опорный план и план красных линий. Чита. 1958 г.

В сформированном земельном участке под № 75:32:030818:16 юго-восточная и юго-западная границы совпадают с красными линиями – историческими линиями застройки квартала и могут быть отнесены к первоначальным. Северо-западная проходит на расстоянии 10,1 м от стены северо-западного фасада, северо-восточная проходит на расстоянии 5,7 м от северо-восточного фасада. Это вновь установленные границы участка. Таким образом, только две из четырех границ сформированного земельного участка можно отнести к историческим.

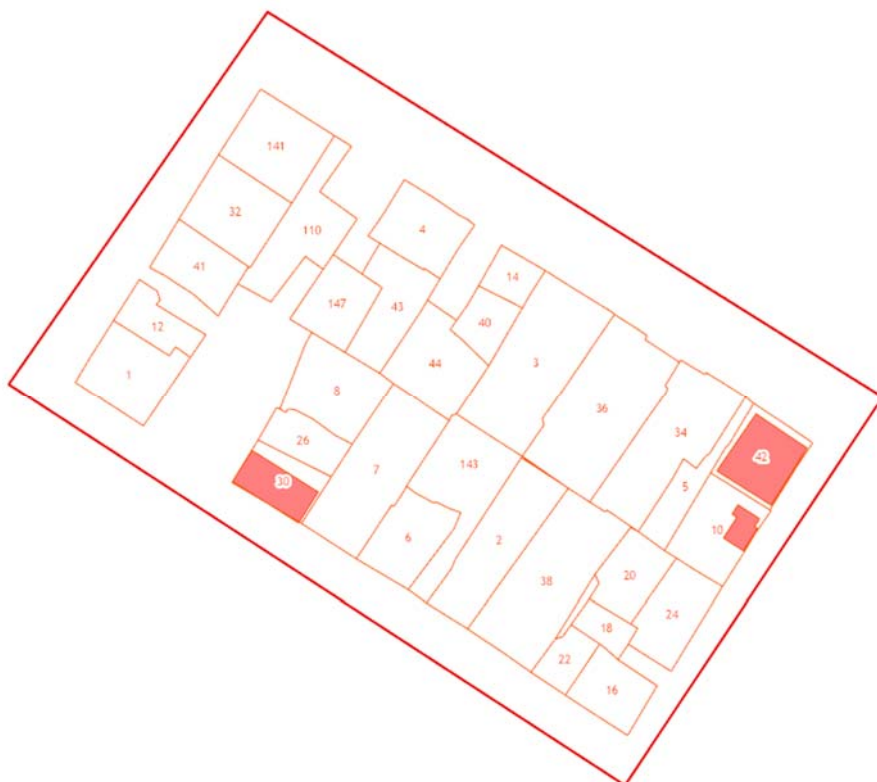


Рисунок 34. Фрагмент Публичной кадастровой карты. Чита. 2023 г.

Кадастровый номер 75:32:030818:16, по адресу г. Чита, ул. Чкалова, дом 66, уточненная площадь 403 кв.м.

На новом сформированном земельном участке размещается только ОКН и большая его часть отнесена к территории ОКН. Поэтому под охранную зону предлагается отнести земельные участки кадастрового учета:

- земельный участок со стороны северо-восточного фасада, кадастровый номер 75:32:030818:18, по адресу г. Чита, ул. Чкалова, дом 66а, уточненная площадь 182 кв. м;
- земельный участок со стороны северо-западного фасада, кадастровый номер 75:32:030818:22, по адресу г. Чита, ул. Чкалова, 68, уточненная площадь 362 кв. м;
- земельный участок со стороны северо-восточного фасада ОКН, не имеющий кадастрового номера;
- в том числе учесть зону наилучшего восприятия на противоположных сторонах улиц Чкалова и Столярова.

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

3.8. Определение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности

На смежной с ОКН территории по ул. Чкалова, 68 расположен деревянный дом начала 20 в. Позднее вместо первоначальной крыши был возведен мансардный этаж с высоким фронтоном со стороны главного фасада, со стороны бокового фасада выполнены новые пристрои, что полностью изменило не только характер сооружения, но и масштаб застройки. Кроме того, возведены новые 2-х этажные здания по ул. Чкалова, 78, 80.

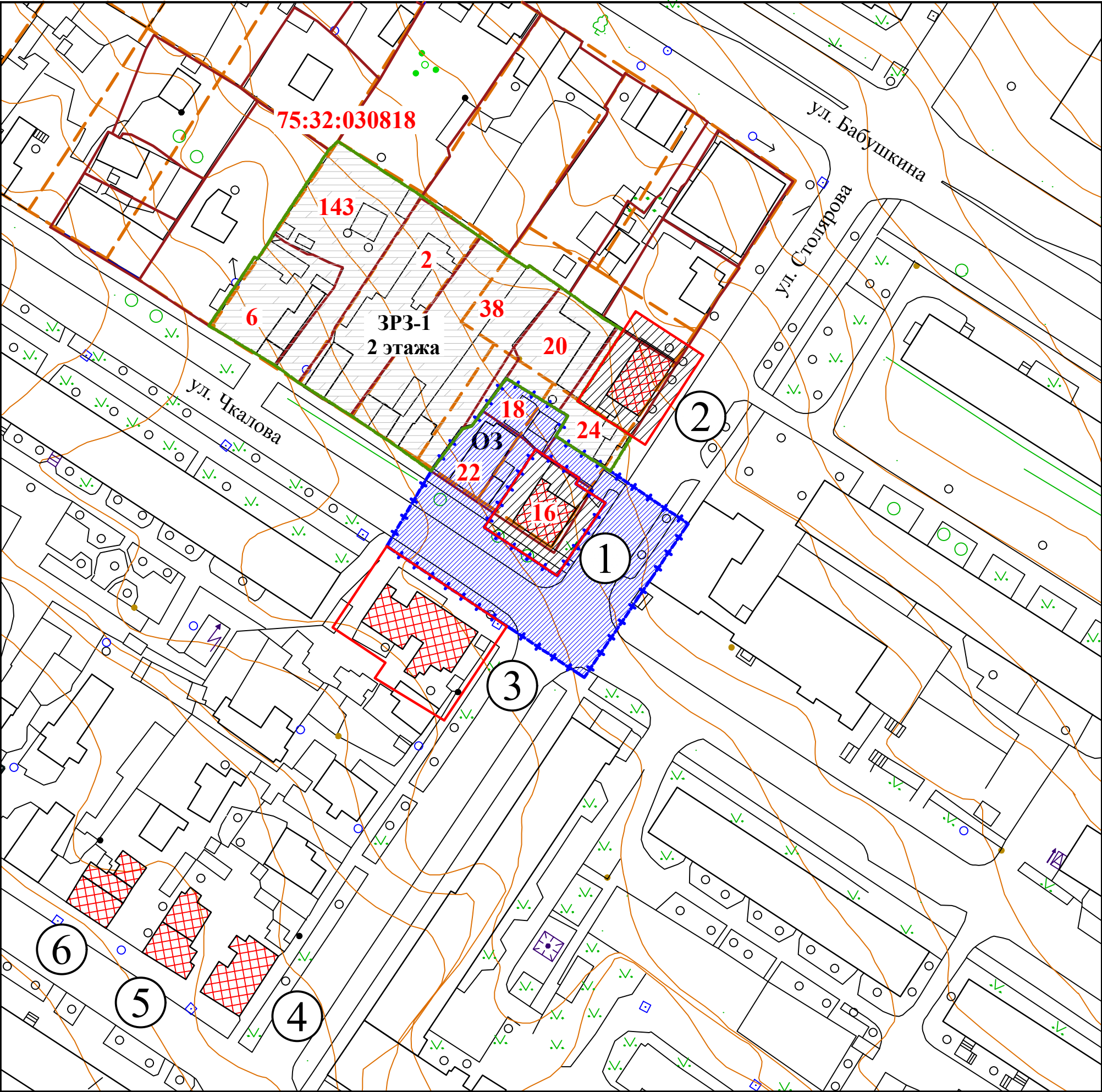
Поэтому для нивелирования таких действий, создания более цельного восприятия и осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории предлагается установить зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее ЗРЗ-1) на участке улицы Чкалова.

Предельно-допустимая высота застройки - 2 этажа.

Под ЗРЗ-1 предлагается включить следующие земельные участки кадастрового учета:

- кадастровый номер 75:32:030818:24, адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, дом 66в, площадь уточненная: 515 кв. м;
- кадастровый номер: 75:32:030818:20, адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, дом 66б, площадь уточненная: 417 кв. м;
- кадастровый номер 75:32:030818:38, по адресу г. Чита, ул. Чкалова, 72, уточненная площадь 1224 кв. м;
- кадастровый номер 75:32:030818:2, по адресу г. Чита, ул. Чкалова, 74, уточненная площадь 844.95 кв. м;
- кадастровый номер 75:32:030818:6, по адресу г. Чита, ул. Чкалова, 76, уточненная площадь 522 кв. м;
- кадастровый номер 75:32:030818:143, по адресу г. Чита, ул. Чкалова, 76а, уточненная площадь 826 кв. м.

СХЕМА ЗОН ОХРАНЫ ОКН "ДОМ ЖИЛОЙ Г.И. РОМАНОВИЧ", РАСПОЛОЖЕННОГО
ПО АДРЕСУ: ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ КРАЙ, Г. ЧИТА, УЛ. ЧКАЛОВА, Д. 66. М 1:1000

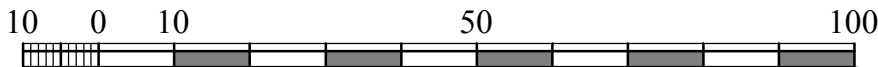


Условные обозначения

- Объект культурного наследия регионального значения
- Номер памятника по экспликации
- Территория памятника
- Охранная зона памятника ОЗ
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1
- Кадастровые границы рассматриваемого квартала
- Исторические границы усадеб
- Кадастровый номер квартала
- Номер участка

Экспликация объектов культурного наследия

№	Наименование объекта	Адрес	Номер в реестре
1	Дом жилой Романович Г.И.	Чкалова, 66	751510409800005
2	Дом жилой Капуста Н.М.	Столярова, 81	751410154130005
3	Дом жилой Шпанера И.И.	Чкалова, 45	751510660340005
4	Дом жилой Шпанера И.И.	Забайкальского Рабочего, 44	241410040430005
5	Дом жилой Шпанера И.И.	Забайкальского Рабочего, 46	241410040510005
6	Дом жилой Деринга И.Г.	Забайкальского Рабочего, 48	751510409830005



Заключение

Согласно Федеральному закону от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Охранный зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, 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 - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

На основании проведенных исследований определяющими факторами для определения состава зон охраны и установления их границ являются следующие:

- сохранение исторических линий застройки улиц позволяет учитывать их при возможном новом строительстве;

- благоприятные точки визуального восприятия ОКН располагаются на противоположных сторонах улиц Чкалова и Столярова, имеют различные радиусы обзора и должны быть сохранены.

Режимы использования зон охраны ОКН назначить в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В целях сохранения ОКН «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Чкалова, 66, проектом предлагается установить зоны охраны:

- ОЗ – охранный зона;

- ЗРЗ-1 – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

В рамках данного проекта были рассмотрены все существующие здания на территории квартала.

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

1. Правила благоустройства территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на 26 марта 2020 года);
2. Энциклопедия Забайкалья: Читинская область: [в 4 т.] / СО РАН. Чит. ин-т природ. ресурсов [и др.] (т. 1); СО РАН. Ин-т природ. ресурсов, экологии и криологии [и др.] (т. 2–4); гл. ред. Р. Ф. Гениатулин. — Новосибирск: Наука, 2000–2006.
3. В.Г. Лобанов. Старая Чита, Чита, 2001г. изд. Степанов М.А.;
4. ГАЗК, д. Р-2677, оп. 1. №7. Поквартальные планы домовладельцев г. Читы по состоянию на 1922 г. Составлены Лобановым В.Г. в 1990г.
5. ГАЗК. д. Р-2677, оп.1, № 65, с.112. Аннотированный каталог памятников архитектуры центральной части г. Читы;
6. Инструкция «О порядке учета обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» № 203 от 13.05.86г;
7. Малая энциклопедия Забайкалья. Т. Архитектура и строительство. Гл. ред. Н. Н. Жданова, отв. ред. Н.Н. Бунтовский. - Новосибирск: Наука, 2016. - 540 с.
8. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (Министерство культуры РСФСР, «Спецпроектреставрация», Москва, 1990г.);
9. 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;
10. Порядок регулирования отношений о сносе зеленых насаждений на территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на: 15.02.2017);
11. Федеральный Закон от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
12. Закон Забайкальского края от 18.12.2009 года N 310-ЗЗК «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края».

Приложение 1. Материалы фотофиксации

Фото 1. Вид с противоположной стороны ул. Столярова на главный фасад ОКН «Дом жилой Романович Г.И.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 66.



Фото 2. Вид с противоположной стороны по ул. Чкалова на главный фасад ОКН «Дом жилой Романович Г.И.»



Фото 3. Вид с пересечения улиц Чкалова и Столярова на ОКН «Дом жилой Романович Г.И.»

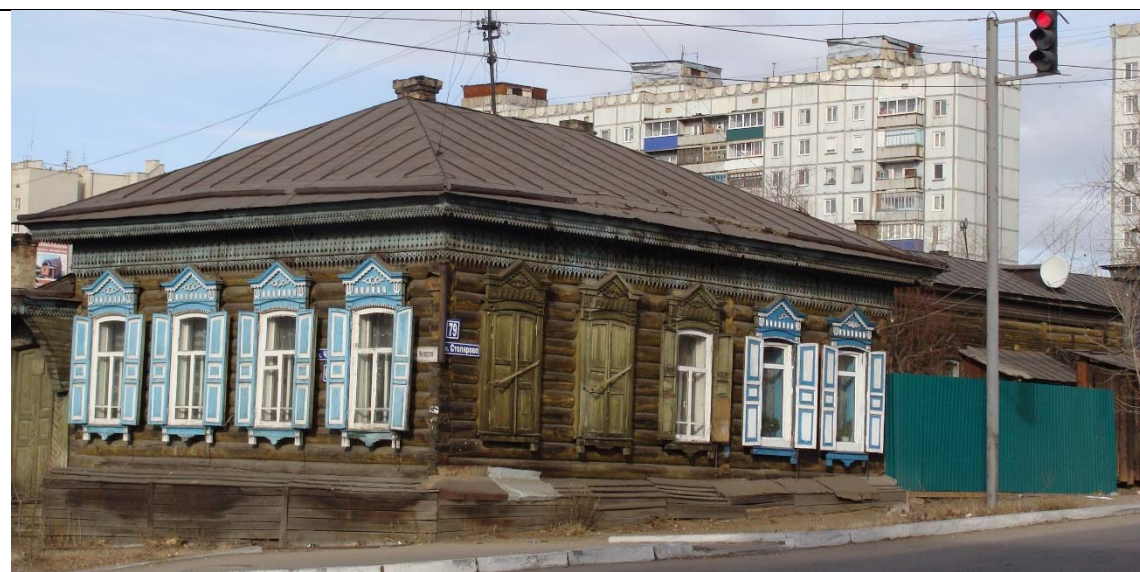


Фото 4. Парадный вход главного фасада по ул. Чкалова ОКН «Дом жилой Романович Г.И.»



Фото 5. Боковой фасад ОКН «Дом жилой Романович Г.И.»



Фото 6. Вид ул. Столярова в южном направлении с пересечения улиц Столярова и Бабушкина



Фото 7. Вид ул. Столярова в южном направлении. На заднем плане ОКН «Дом жилой Романович Г.И.»

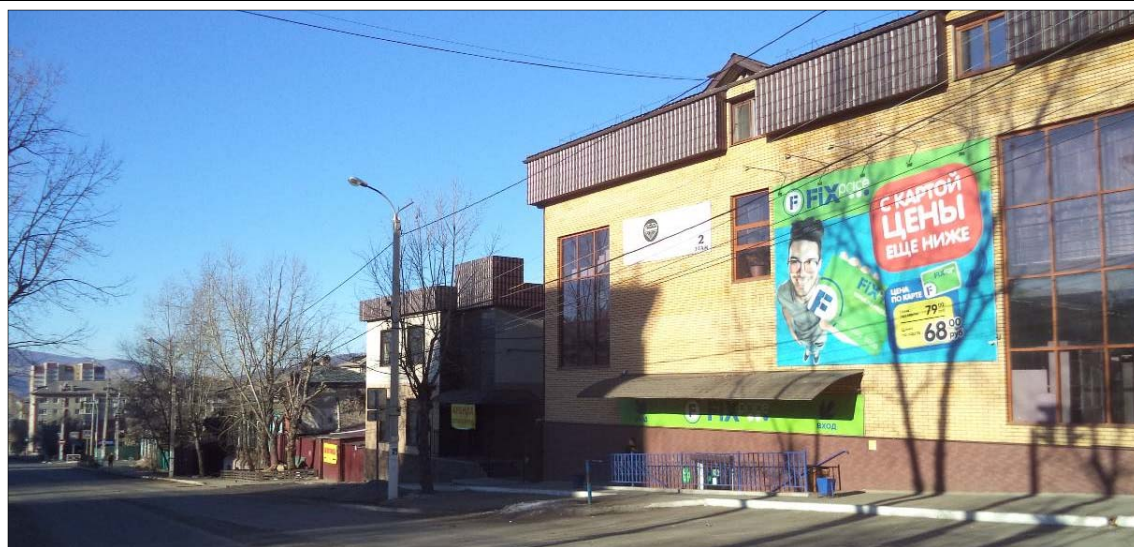


Фото 8. Вид ул. Столярова в южном направлении в средней части квартала. В центре ОКН «Дом жилой Романович Г.И.»

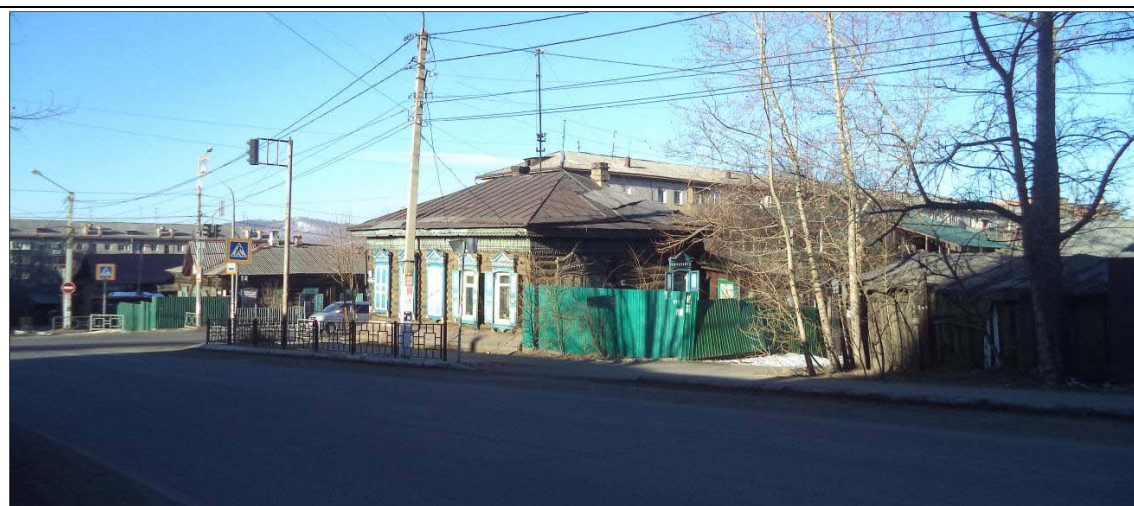


Фото 9. Вид ул. Столярова в южном направлении от ОКН «Дом жилой Романович Г.И.»

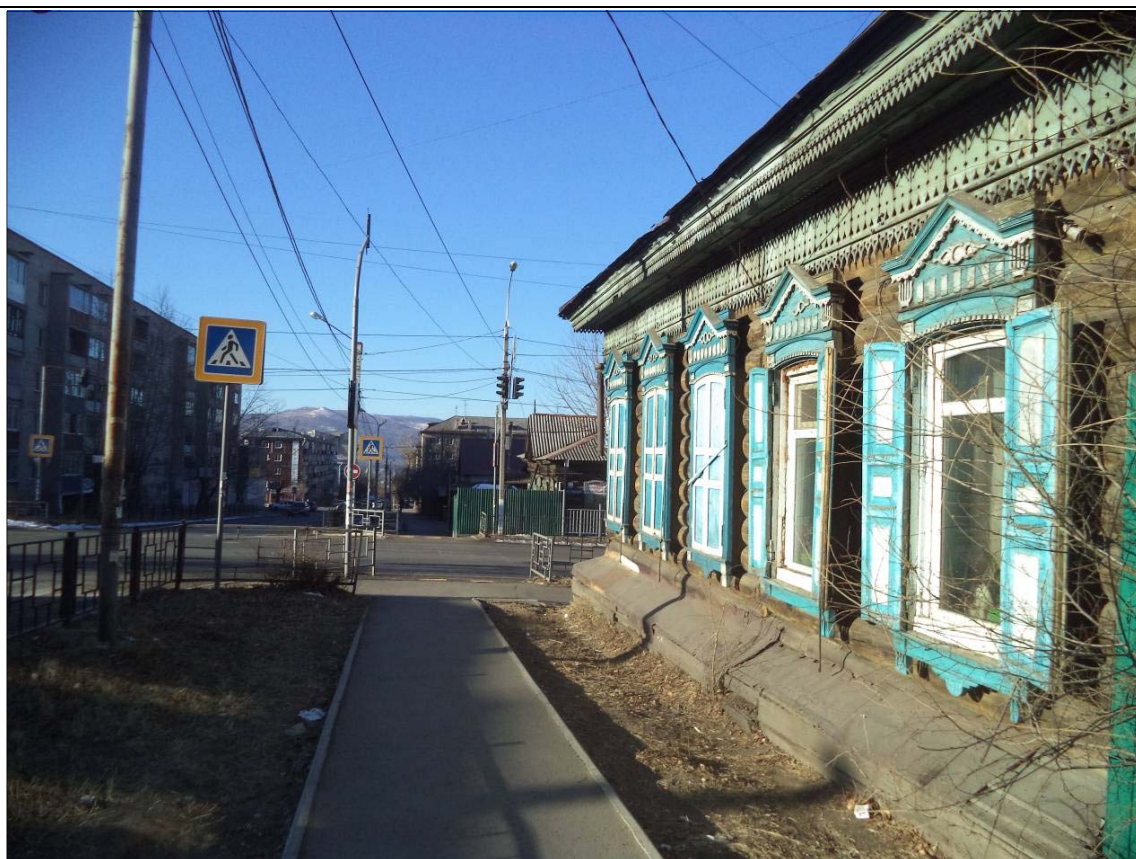


Фото 10. Вид ул. Столярова в северном направлении от ОКН «Дом жилой Романович Г.И.»

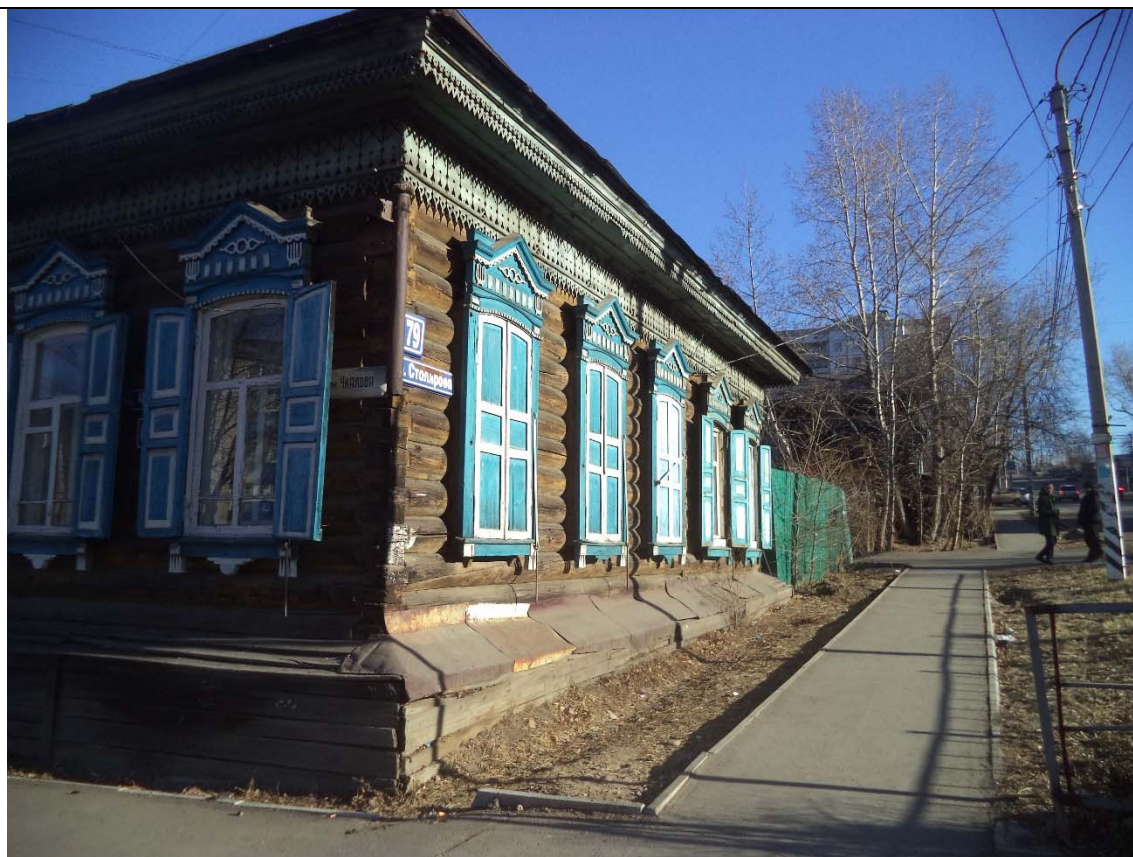


Фото 11. Вид ул. Столярова с пересечения ул. Столярова и Чкалова

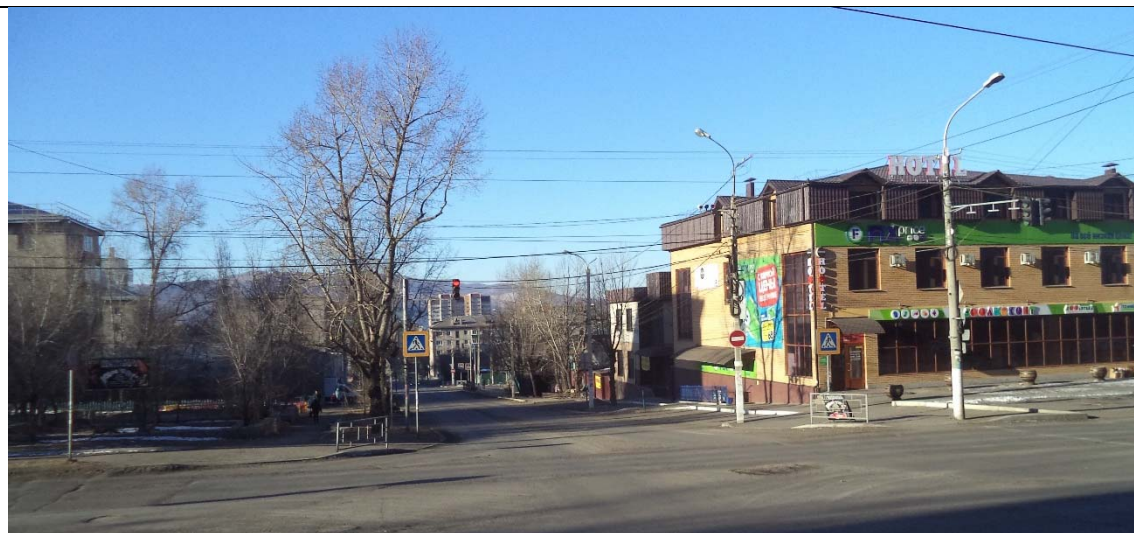


Фото 12. Вид ул. Чкалова с пересечения ул. Столярова и Чкалова в западном направлении. На правом фланге ОКН «Дом жилой Романович Г.И.»

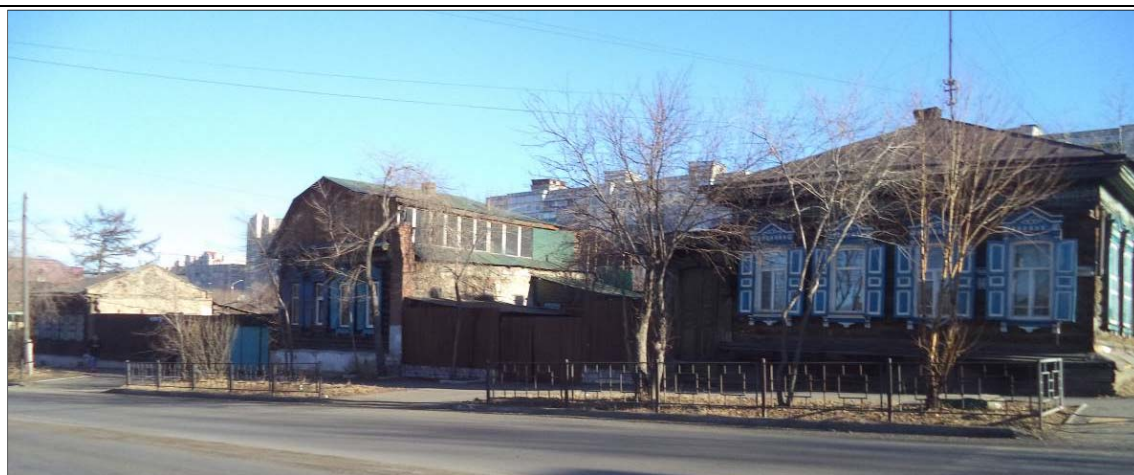


Фото 13. Вид ул. Чкалова от ул. Столярова в западном направлении напротив ОКН «Дом жилой Романович Г.И.»



Фото 14. Вид ул. Чкалова в восточном направлении в средней части квартала. На правом фланге ОКН «Дом жилой Романович Г.И.»



Фото 15. Вид ул. Чкалова в западном направлении в средней части квартала



Фото 16. Вид с пересечения улиц Чкалова и Н.Островского



Фото 17. Вид ул. Н.Островского с пересечения ул. Чкалова в северном направлении



Фото 18. Вид ул. Н.Островского в южном направлении



Фото 19. Вид ул. Бабушкина в восточном направлении с пересечения улиц Бабушкина и Н. Островского



Фото 20. Вид ул. Бабушкина в восточном направлении в средней части квартала



Фото 21. Вид ул. Бабушкина в западном направлении в средней части квартала



Фото 22. Вид ул. Бабушкина в западном направлении с пересечения улиц Бабушкина и Столярова



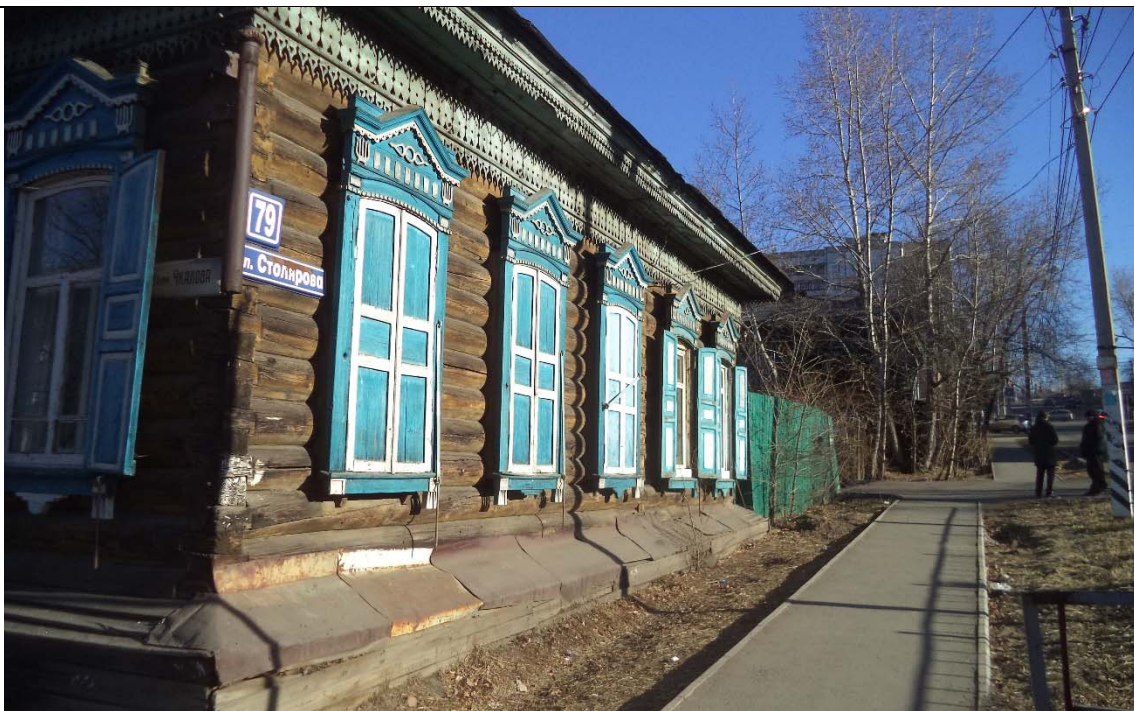
Фото 23. Вид ул. Столярова в северном направлении в средней части квартала. В центре ОКН «Дом жилой Н.М. Капуста» по ул. Столярова, 81



Фото 24. Вид на главный фасад ОКН «Дом жилой Н.М. Капуста» по ул. Столярова, 81



Фото 25. Вид ул. Столярова в северном направлении от ОКН «Дом жилой Романович Г.И.»



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

Приложение " I к решению
малого Совета областного
Совета народных депутатов
от 04.03.93г. №

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК
недвижимых памятников истории и культуры
местного значения

№ п/п	Наименование памятника, сооружения	Дата	Местонахождение памятника
<u>г. Ч И Т А</u>			
1.	Дом жилой Григорьевой Е.А.	до 1910г.	ул. Ангарская, 19- Красноярская, 31
2.	Дом жилой Богатырева П.П.	1894г.	ул. Ангарская, 21
3.	Дом жилой Панфиловой Л.Е.	1890г.	ул. Ангарская, 23
4.	Здание I-го общественного собрания	1910- 1912гг.	ул. Ангарская- П.Осипенко, 21
	Комплекс застройки ул. Анохина		
5.	Дом жилой	I четв. XXв.	ул. Анохина, 2
6.	Мечеть магометанская	1909г.	ул. Анохина, 3
7.	Дом жилой Нигматулина Р.	1900г.	ул. Анохина, 5
8.	Дом жилой Китаевича Г.С.	1909г.	ул. Анохина, 11
9.	Дом жилой Фейшна А.Л.	1909г.	ул. Анохина, 13
10.	Дом жилой Моносзона Б.И.	ок. 1910г.	ул. Анохина, 15
11.	Дом жилой Помуса Ш.А.	1910г.	ул. Анохина, 24
12.	Дом жилой Китаевича Г.С.	1907- 1908гг.	ул. Анохина, 28
13.	Дом жилой Шмуйловича Х.Я.	1905г.	ул. Анохина, 31
14.	Дом жилой бр. Шерговых	ок. 1902г.	ул. Анохина, 34
15.	Усадьба Лангоцкого Ф.И.	1901- 1902гг.	ул. Анохина, 37
15/1.	Дом жилой		ул. Анохина, 35
15/2.	Хоз. постройки		ул. Анохина, 42
16.	Дом жилой Либермана М.А.	нач. XXв.	ул. Анохина, 47
17.	Дом доходный Коротковой Т.З.	после 1901г.	ул. Анохина, 48- 9 Января, 33
18.	Дом доходный Кулаева	ок. 1903г.	ул. Анохина, 50
19.	Дом жилой Козлова И.И.	1884г.	ул. Анохина, 51
20.	Дом жилой Игнатьевой М.Д.	нач. XXв.	ул. Анохина, 53
21.	Дом Игнатьевой М.Д.	1899г.	ул. Анохина, 55
22.	Дом Игнатьевой М.Д.	1899г.	ул. Анохина, 55
23.	Усадьба Второва	нач. XXв.	ул. Анохина, 59
23/1.	Дом жилой		
24.	Дом доходный Бергут М.А.	1906г.	ул. Анохина, 69- Профсоюзная
25.	Дом доходный Труфанова Н.М.	1902- 1903гг.	ул. Анохина, 73
26.	Госбанк	1901- 1906гг.	ул. Анохина, 74

1	2	3	4
68. Дом жилой Деринга И.Г.	1903г.	ул. Заб. рабочего, 18	
69. Дом жилой Троицина Р.М.	1906г.	ул. Заб. рабочего, 52	
70. Дом Берковича Г.С.	1907гг.	ул. Заб. рабочего, 52	
71. Дом Берковича Г.С.	1905г.	ул. Заб. рабочего, 59	
72. Дом Кириллова Г.Е.	1906гг.	ул. Заб. рабочего, 61	
73. Дом жилой Берковича Г.С.	до 1910г.	ул. Заб. рабочего, 63	
74. Склады Кириллова Г.Е.		ул. Заб. рабочего, 63-1	
75. Дом жилой Кидовича Р.Р.	1895г.	ул. Заб. рабочего, 63-2	
76. Дом жилой Бергут А.К.	нач. XXв.	ул. Заб. рабочего, 64	
77. Дом жилой Бергут А.К.	нач. XXв.	ул. Заб. рабочего, 66	
79. Дом жилой Шмуйловича Х.М.	до 1910г.	ул. Заб. рабочего, 68	
80. Дом жилой Павловой Э.Э.	ок 1902г.	ул. Заб. рабочего, 72	
81. Дом жилой Светлановой Е.Д.	до 1910г.	ул. Заб. рабочего, 73	
82. Усадьба Барановского П.Е.	до 1903г.	ул. Заб. рабочего, 80	
82/1. Дом жилой		ул. Заб. рабочего, 84	
82/2. Дом доходный	1907г.	ул. Заб. рабочего, 86	
82/3. Флигель	ок 1907г.	ул. Заб. рабочего, 88	
83. Дом жилой Шадтрова	1905г.	ул. Ингодинская, 17	
84. Синагога	1907г.	ул. Ингодинская, 19	
85. Дом жилой Бергут С.	1907г.	ул. Ингодинская, 25	
86. Дом жилой Меерович С.М.	1906г.	ул. Ингодинская, 26- Красноярская	
87. Дом жилой Терентьевой А.Г.	1906г.	ул. Ингодинская, 28	
88. Дом жилой	нач. XXв.	ул. Ингодинская, 47	
89. Дом жилой Мозжевицкой З.А.	до 1910г.	ул. Ингодинская, 52	
90. Дом жилой Афицинской Л.С.	нач. XXв.	ул. Ингодинская, 54-Б	
91. Дом жилой Горбулева И.Х.	1905г.	ул. Ингодинская, 58	
92. Дом жилой Гроховского	до 1901г.	ул. Ингодинская, 60	
Комплекс застройки ул. Калинина			
93. Дом жилой Шмуйловича Л.Х.	ок. 1910г.	ул. Калинина, 16	
94. Дом жилой Шмуйловича Л.Х.	ок. 1910г.	ул. Калинина, 22	
95. Дом жилой Голланд И.Г.	1903г.	ул. Калинина, 33	
96. Дом жилой Цын	1905гг.	ул. Калинина, 31	
97. Окуловское подворье	1915г.	ул. Калинина, 39	
98. Усадьба Насташевского А.Н.	1910г.	ул. Калинина, 39	
98/1. Дом жилой	ок 1903г.	ул. Калинина, 38	
98/2. Дом жилой	1903г.	ул. Калинина, 40	
98/3. Склады	1909г.	ул. Калинина, 40-Б	
99. Дом жилой Шергова И.С.	до 1910г.	ул. Калинина, 44	
100. Дом жилой Немерова М.М.	1880-егг.	ул. Калинина, 46-46? Островского, 40	
101. Торговые лавки Бравнова	1914г.	ул. Калинина, 50- з ливарь	
102. Торговые лавки Красикова А.С.	до 1885г.	ул. Калинина, 52	
103. Торговые лавки Красикова А.С.	до 1895г.	ул. Калинина, 54	
104. Дом Костина	1906г.	ул. Калинина, 56	
105. Гостиница "Гранд-отель"	1906г.	ул. Калинина, 56	
106. Пассаж Второва	1911- 1912гг.	ул. Калинина, 56- П. Осипенко	
107. Административно-торговое	1907г.	ул. Калинина, 58- П. Осипенко	

1	2	3	4
•✓ I03. Дом доходный	1887г.	ул. Калинина, 59- Января, 18	
•✓ I03. Дом доходный Онучиной Л.И.	1907г.	ул. Калинина, 63	
•✓ I10. Дом доходный Онучиной Л.И.	до 1907г.	ул. Калинина, 65- Перчинская	
•✓ I11. Дом доходный Духая А.Е.	1909- 1911гг.	ул. Калинина, 66- 64 Перчинская	
•✓ I12. Торговые лавки /Здания/	ок 1910г.	ул. Калинина, 66	
•✓ I13. Торговый дом Игнатьева Д.З.	1895г.	ул. Калинина, 71	
•✓ I14. Гостиница "Селект"	ок 1913г.	ул. Калинина, 68- Профсоюзная	
•✓ I15. Магазины товарищества бр. Самсоновичей	1900- 1906гг.	ул. Калинина, 69- П. Осипенко, 10	
•✓ I16. Товарищество "Иктисад"	1921г.	ул. Калинина, 80	
•✓ I17. Торговый дом Бутаковой Г.М.	1913г.	ул. Калинина, 80	
•✓ I18. Городская управа обществен- ный банк	1904, 1911гг.	ул. Калинина, 37	
•✓ I19. Усадьба Назаровой Э.А.	ок 1902г.	ул. Калинина, 104	
•✓ I20. Дом жилой Бермана У.С.	1909г.	ул. Калинина, 109- Журавлева, 11	
•✓ I21. Усадьба Коновалова В.Н.	ок 1906г.	ул. Калинина, 106	
• I21/1. Дом доходный		ул. Калинина, 103	
• I21/2. Дом жилой		ул. Калинина, 106-Б	
• I21/3. Элигель		ул. Калинина, 110- Журавлева, 9	
•✓ I22. Дом жилой Седыхева А.М.	до 1907г.	ул. Калинина, 110- Журавлева, 9	
• I23. Особняк архитектора Никитина	до 1902г.	ул. Калинина, 117-А	
•✓ I24. Дом жилой	нач. XXв.	ул. Калинина, 129	
•✓ I25. Дом жилой Смирновой В.П.	1914г.	ул. Калинина, 132	
•✓ I26. Дом жилой Войлошниковой И.А.	до 1915г.	ул. Калинина, 136	
•✓ I27. Дом жилой Шатовой И.Н.	1906- 1907гг.	ул. Калинина, 138	
•✓ I28. Дом жилой Чернышова И.Н.	до 1906г.	ул. Калинина, 137	
•✓ I29. Дом жилой Чередовой А.М.	нач. XXв.	ул. Красноармейская, 27 К. Григоровича	
•✓ I30. Дом жилой Кожикова П.С.	нач. XXв.	ул. Красноармейская, 29	
•✓ I31. Дом жилой Клерикова А.И.	нач. XXв.	ул. Красноармейская, 41	
•✓ I32. Дом жилой Арцебушевой Е.И.	1902-03гг.	ул. Красноармейская, 50	
•✓ I33. Дом жилой Трухина Г.С.	1914г.	ул. Красноармейская, 51	
•✓ I34. Дом жилой Литвинцевой Н.	1911г.	ул. Курнатовского, 6	
•✓ I35. Дом жилой Письменновой Е.А.	1911г.	ул. Курнатовского, 8	
•✓ I36. Дом Саврасова Р.М.	1903г.	ул. Курнатовского, 10- Лермонтова, 32	
•✓ I37. Городской колодец	нач. XXв.	ул. Курнатовского, 23- Чайковского	
•✓ I38. Учительская семинария	1900г.	ул. Курнатовского, 40	
•✓ I39. Дом жилой Кальвас Н.Я.	1908г.	ул. К. Григоровича, 6	
•✓ I40. Дом жилой Старновского	кон. XIXв.	ул. К. Григоровича, 23	
•✓ I41. Дом жилой Зазовского	нач. XXв.	ул. К. Григоровича, 25	
•✓ I42. Дом жилой Ядониш К.Д.	1896г.	ул. К. Григоровича, 40	
•✓ I43. Дом жилой Золотухиной Т.В.	1870-80гг.	ул. К. Григоровича, 42	
•✓ I44. Дом жилой Угрюмова П.И.	1903-04гг.	ул. К. Григоровича, 44	
•✓ I45. Дом жилой Сабурова И.Я.	1911г.	ул. К. Григоровича, 37	
•✓ I46. Акцизное управление "Винная монополия"	1904- 1907гг.	ул. К. Григоровича, Чкало ва, Богомягкова, Шилова	

1	2	3	4
• ✓ I47. Дом жилой	1904-07гг.	✓ ул. К. Григоровича, 43	
• ✓ I48. Главный производственный корпус	1904-07гг.	ул. Чкалова	
• ✓ I49. Д. Лавка		ул. Чкалова	
Комплекс застройки ул. Ленина			
• ✓ I50. Больница Красного Креста	1906-07гг.	✓ ул. Ленина, 6	
• ✓ I51. Дом жилой Помус М.О.	1900г.	✓ ул. Ленина, 30- Красноярская, 22	
• ✓ I52. Дом жилой Вамбург Д.А.	1904-03гг.	✓ ул. Ленина, 32- Красноярская, 25	
• ✓ I53. Дом доходный Левенсона Д.А.	1910г.	✓ ул. Ленина, 31	
• ✓ I54. Дом жилой Полляк Р.С.	1903г.	✓ ул. Ленина, 34	
• ✓ I55. Дом жилой Полляк Р.С.	ок 1908г.	✓ ул. Ленина, 36	
• ✓ I56. Дом жилой Роттер П.М.	до 1910г.	✓ ул. Ленина, 38	
• ✓ I57. Дом жилой Левинсона Д.А.	ок 1906г.	✓ ул. Ленина, 39	
• ✓ I58. Дом жилой бр. Барановских	до 1906г.	✓ ул. Ленина, 40	
• ✓ I59. Дом купцов Шумовых	1912-14гг.	✓ ул. Ленина, 84- П. Осипенко	
• ✓ I60. Особняк Полутова Д.В.	ок 1907г.	✓ ул. Ленина, 100	
• ✓ I61. Дом доходный Полутова Д.В.	ок 1910г.	✓ ул. Ленина, 100-Б ?	
• ✓ I62. Дом доходный Полутова Д.В.	ок 1910г.	✓ ул. Ленина, 102	
• ✓ I63. Дом доходный Полутова Д.В.	ок 1910г.	✓ ул. Ленина, 104	
• ✓ I64. Дом доходный Полутова Д.В.	ок 1910г.	✓ ул. Ленина, 106	
• ✓ I65. Лечебница и аптека Бурмакина	1912г.	✓ ул. Ленина, 109	
• ✓ I66. Дом Гражданского губернатора	1852г.	✓ ул. Ленинградская, 3	
• ✓ I67. Здание казенной палаты	1909-12гг.	✓ ул. Ленинградская, 9	
• ✓ I68. Дом Трухина Д.С. Смелянского А.О.	1910г.	✓ ул. Ленинградская, 60	
• ✓ I69. Усадьба Бард Л.Р.	1910-ег.	✓ ул. Чкалова, 125	
• ✓ I69/1. Дом жилой		✓ ул. Лермонтова, 7	
• ✓ I69/2. Флигель		✓ ул. Лермонтова, 7-Б	
• ✓ I69/3. Флигель		✓ ул. Лермонтова, 7-В	
• ✓ I70. Дом жилой Николаевой А.А.	1903г.	✓ ул. Нагорная, 32	
• ✓ I71. Дом жилой Тимаховича М.М.	1910г.	✓ ул. Нагорная, 33 ^{1/2 (200-3)}	
• ✓ I72. Дом жилой архитектора Пономарева	1910г.	✓ ул. Нагорная, 46	
• ✓ I73. Дом жилой Ловцовой Е.Д.	кон XIX в.	✓ ул. Нагорная, 80	
• ✓ I74. Дом доходный Духая А.Е.	1909-11гг.	✓ ул. Нерчинская, 19	
• ✓ I75. Дом доходный Духая А.Е.	1909-11гг.	✓ ул. Нерчинская, 17- Ононская	
• ✓ I76. Дом доходный Духая А.Е.	1909-11гг.	✓ ул. Ононская, 16 ^{1/2 (200-4)}	
• ✓ I77. Пансион 2-ой женской гимназии	1884г.	✓ ул. П. Осипенко, 11	
• ✓ I78. Усадьба Зазовских			
• ✓ I78/1. Дом Зазовских	1909-11гг.	✓ ул. Анохина, 54	
• ✓ I78/2. Дом Зазовских	1900-03гг.	✓ ул. П. Осипенко, 12	
• ✓ I78/3. Хозяйственные постройки	1906-11гг.	✓ ул. П. Осипенко, 12-Б	
• ✓ I79. Дом жилой Крыленко С.Т.	1896-1908гг.	✓ ул. П. Осипенко, 29- Заб. рабочего, 65	
• ✓ I80. Дом жилой Биноградовой М.И.	1905-07гг.	✓ ул. П. Осипенко, 33	
• ✓ I81. Дом жилой Риор М.И.	ок 1912г.	✓ ул. П. Осипенко, 25	
• ✓ I82. Дом жилой Змечевского	1905г.	✓ ул. П. Осипенко, 56	
• ✓ I83. Дом жилой Змечевского	1905г.	✓ ул. П. Осипенко, 58- Бабушкина, 107	
• ✓ I84. Городская больница	1904-1911гг.	✓ ул. Ленина, 4	

1	2	3	4
185. Дом жилой Либерман В.А.	нач. XXв.	ул. Островского, 10	
186. Дом жилой Капдунова	до 1909г.	ул. Островского, 16	
187. Дом доходный Соловьева А.Ф.	к. XIX-н. XXв.	ул. Островского, 33- Ангарская, 24	
188. Дом жилой Борткевич В.С.	1901г.	ул. Островского, 45- Заб. рабочего, 92	
189. Дом жилой Борткевич В.С.	1905г.	ул. Островского, 47	
190. Дом жилой Штейна Г.С.	1910г.	ул. Петровская, 7	
191. Дом доходный Пешкова Н.П.	до 1910г.	ул. Петровская, 9	
192. Дом жилой Байбородина И.Н.	1895г.	ул. Петровская, 16	
193. Дом жилой Штейн Я.Н.	1922г.	ул. Петровская, 20	
194. Дом доходный Штейн Я.Н.	1907г.	ул. Петровская, 22	
195. Дом жилой и доходный Рудакова	до 1910г.	ул. Петровская, 23	
196. Дом жилой	1903г.	ул. Петровская, 34	
197. Дом жилой	1903г.	ул. Петровская, 36 Профсоюзная	
198. Дом жилой Шиллинга С.А.	1908г.	ул. Подгорбунского, 40	
199. Дом жилой Белокрылова Д.С.	1910-ег.	ул. Подгорбунского, 52	
200. Здание 2-ой пожарной части Добровольного пожарного общества	1910г.	ул. Подгорбунского, 62	
201. Больничный комплекс бывш. кабинета Двора Его Императорского Величества	1910г.	ул. Подгорбунского, 64	
202. Первая Электростанция	ок 1906г.	ул. Профсоюзная, 13	
203. Ремесленное училище	1897г.	ул. Профсоюзная, 18 Калинина, 81	
204. Дом жилой	нач. XXв.	ул. Профсоюзная, 11	
205. Дом жилой Орлова	нач. XXв.	ул. Столярова, 12	
206. Дом жилой бр. Шерговых	1909г.	ул. Столярова, 30	
207. Дом жилой Танхимович В.И.	нач. XXв.	ул. Столярова, 43	
208. Дом жилой Танхимович В.И.	нач. XXв.	ул. Столярова, 45	
209. Дом жилой Капуста Н.М.	1911г.	ул. Столярова, 81	
210. Дом жилой Баншикова К.В.	до 1910г.	ул. Угданская, 19	
211. Дом жилой Киренского З.З.	1905г.	ул. Угданская, 23	
212. Дом. I-здание учительской семинарии	кон. XIXв.	ул. Угданская, 38- Богомягкова	
213. Дом жилой Саульского П.Ф.	до 1913г.	ул. Хабаровская, 7	
214. Дом жилой Патронова А.Н.	1902г.	ул. Хабаровская, 27	
215. Дом жилой Соболева	нач. XXв.	ул. Чайковского, 17	
216. Дом-жилая доходный Старновского И.П.	1900-07гг.	ул. Чайковского, 24- Журавлева, 30	
<u>Комплекс застройки ул. Чкалова</u>			
217. Дом жилой Вязьмина А.Д.	1902г.	ул. Чкалова, 22	
218. Дом жилой Шпанера И.И.	1903-07гг.	ул. Чкалова, 45- Столярова	
219. Дом жилой Михнович А.И.	1892г.	ул. Чкалова, 67	
220. Дом жилой Михнович А.И.	ок 1901г.	ул. Чкалова, 52-Б	
221. Дом жилой Романович Г.И.	1902г.	ул. Чкалова, 66- Столярова, 79	
222. Дом жилой Китаевича Г.С.	ок 1910г.	ул. Чкалова, 83	
223. Дом жилой Китаевич Г.С.	до 1910г.	ул. Чкалова, 81	
224. Дом жилой Еткевич Р.А.	1883г.	ул. Чкалова, 89	
225. Дом жилой Еткевич Р.А.	кон. XIXв.	ул. Чкалова, 91	
226. Дом жилой Розенберг З.М.	1899г.	ул. Чкалова, 93	

Приложение 3. Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Романович Г.И.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 66.

I. Градостроительные характеристики.

I.1. Местоположение. В ряду исторической застройки, фиксирует главными юго-западным и юго-восточным фасадами исторические красные линии застройки улиц Чкалова и Столярова.

I.2. Габариты, силуэт. Одноэтажный дом, прямоугольный в плане. Силуэт сформирован вальмовой кровлей основного объема и односкатной кровлей северо-западного объема.

II. Архитектурные и конструктивные характеристики.

II.1. Объемно-пространственная композиция. Прямоугольный в плане объем деревянного дома, составлен основным объемом и пониженным северо-западным прирубом, с бревенчатой кладовой на левом фланге и верандой с парадным и дворовым входами на правом фланге.

II.2. Крыши Основной объем под вальмовой крышей со слуховым окном на юго-западном скате. Юго-западный объем прируба под односкатной крышей. Покрытие кровли металлическое с настенными желобами.

II.3. Композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов.

II.3.1. Прируб.

II.3.1.а. Обшивка. На юго-западном фасаде – «в елочку», в подоконье на северо-западном фасаде - вертикальная.

II.3.1.б. Фриз на северо-западном фасаде трехступенчатый с резьбой по нижнему краю: на верхней ступени - профилированная, на средней ступени - в виде ступенчатых зубцов с круглыми пропилами, на нижней ступени - в виде треугольных зубцов с пропилами в виде сердечек.

II.3.1.в. Парадный вход. Проем с лучковым завершением и двупольными филенчатыми деревянными полотнами. Над проемом лучковый козырек на консолях-выкружках, с калеванной подшивкой. По контуру козырька трехступенчатый карниз с рисунком аналогичным фризу прируба.

II.3.2. Венчающий карниз. По периметру основного объема, дощатый вынос прямоугольного сечения с профилированным краем и двухрядным подзором. Верхний ряд в виде ступенчатых зубцов с круглыми пропилами, нижний ряд в виде треугольных зубцов с пропилами в виде сердечек.

II.3.3. Фриз. Составлен из вертикальных пропильных пластин, разделенных горизонтальной рейкой. Ниже рейки - ряд пикообразных свесов с пропилами в виде сердечек. Над рейкой - три ряда пропилов: нижний - в виде сердечек, средний – чередование круглых и ромбовидных, верхний - чередование Х-образных и вертикальных выемок по краям пластин.

II.3.4. Оконные проемы. С лучковым завершением, На северо-восточном фасаде один оконный проем спаренный.

II.4. Виды отделки фасадной поверхности. Основной объем - открытый сруб, рубленный «в лапу», веранда с окрашенной дощатой обшивкой.

II.5. Заполнение оконных проемов. Оконные рамы деревянные распашные с фрамугой. Ставни филенчатые. Лобань наличника выполнена в двух плоскостях.

Выступающая плоскость, в виде треугольного с плечиками фронтона, завершеного профилированным карнизом с подзором и лучковым контуром нижней грани, украшена накладными элементами: по оси - криволинейного геометрического рисунка, по низу - ряд «бриллиантового руста», подчеркнутый горизонтальной рейкой, над стойками - пропиленные лиры. На нижней плоскости, возвышающейся над плечиками фронтона выступающей плоскости, контур проема подчеркнут рядом мелких квадратов, над стойками - накладные элементы «бриллиантового руста». Фартук наличника узкий прямоугольный, по оси - полукруглый ступенчатый свес, под стойками накладной «бриллиантовый руст» и кистеобразные свесы.