

ООО ТАПМ «Читаархпроект»

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

Заказчик: АО «Росжелдорпроект»

34857-2023-1 ПЗО.2

**Проект зон охраны объекта культурного наследия
«Доходный дом Казачьего войска», расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 1**

**Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны
объекта культурного наследия**

Том 2

Директор ООО ТАПМ «Читаархпроект»



М.Н. Лиханова



г. Чита, 2023 г.

Проект зон охраны объекта культурного наследия:

«Доходный дом Казачьего войска», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 1

34857-2023 -1 ПЗО-2 Том 2

Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия

Состав научно-проектной документации

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Марка	Арх. № комплекта дата	Примечание
Том 1	Раздел I Предварительные работы	34857- 2023-1 ПЗО.1		
Том 2	Раздел II Материалы по обоснованию проекта зон охраны объектов культурного наследия	34857- 2023-1 ПЗО.2		
Том 3	Раздел III Проект зон охраны (итоговая часть) Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны	34857- 2023-1 ПЗО.3		

Главный инженер проектов



Лиханова М.Н.

Заказчик: АО «Росжелдорпроект»

Проект зон охраны объекта культурного наследия:

«Доходный дом Казачьего войска», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 1

34857-2023 -1 ПЗО-2 Том 2

Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия

Авторский коллектив

Фамилия И.О.	Должность	Участие
Лиханова М.Н.	Главный инженер проектов	Автор
Пищикова	Главный архитектор проектов	Автор

Содержание

Состав научно-проектной документации	2
Авторский коллектив.....	3
Введение	5
1. Историко-культурные исследования	7
1.1. Расположение объекта культурного наследия	7
Схема расположения объектов культурного наследия. М 1:2000.....	8
2. Историко-архитектурные исследования.....	9
2.1. Исторические данные по объектам культурного наследия	9
2.2. Архитектурная характеристика квартала и прилегающих территорий.....	14
3. Историко-градостроительные исследования.	25
3.1. Анализ исторических проектных планов	25
3.2. Исторические границы участков	30
3.3. Историко-культурный опорный план	32
Историко-культурный опорный план. М 1:1000.	35
4. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны	36
5. Ландшафтно-визуальный анализ.....	38
5.1. Современное состояние исследуемых территорий.....	38
5.2. Градостроительная характеристика квартала и окружающей застройки.....	39
5.3. 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.	41
6. Анализ визуального восприятия ОКН	41
Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия ОКН. М 1:2000	42
Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия ОКН. М 1:2000.....	43
6.1. Сведения о визуальном восприятии ОКН «Доходный дом Казачьего войска» по ул. Бутина, д. 1 с основных видовых точек и смотровых площадок.	44
6.2. Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи ОКН 2 «Доходный дом Казачьего войска» по ул. Бутина, д. 1	45
7. Определение границ территорий ОКН 2 «Доходный дом Казачьего войска» по ул. Бутина, д. 1 ..	45
8. Определение охранных зон ОКН 2 «Доходный дом Казачьего войска» по ул. Бутина, д. 1	46
9. Определение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН «Доходный дом Казачьего войска» по ул. Бутина, 1	48
Схема границ зон охраны объекта культурного наследия.....	51
Выводы.....	52
Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников.....	54

Введение

Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Казачьего войска», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 1, выполнен в соответствии с Договором № 34857 от 14.12.2023 г. Заказчик по договору – Акционерное общество "Росжелдорпроект"

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

Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Казачьего войска», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 1, 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».

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

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.

1. Историко-культурные исследования

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.

1.1. Расположение объекта культурного наследия.

Исследуемый в данной работе объект культурного наследия регионального значения: "Доходный дом Казачьего войска» по адресу г. Чита, ул. Бутина, д. 1 расположен в центральной исторической части г. Читы в границах улиц: Железная дорога – Журавлева (бывш. Благовещенская) - Амурская (бывш. Александровская) – Бутина (бывш. Софийская). Территория представляет собой квартал, определенный планом города 1911 года. ОКН находится в юго-восточной части квартала.

В границах вышеуказанного квартала на северо-востоке от ОКН расположен выявленный объект культурного наследия «Здание учебное» по ул. Бутина, д. 3. В северо-западной части квартала находится ОКН «Жилой дом В.К. Эпова» по ул. Журавлева, д. 4.

В смежном квартале расположен ОКН «Железнодорожный вокзал»

СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначения	Наименование
	Кварталы, освоенные до 1885 г.
	Кварталы, освоенные до 1911 г.
	Пойма р. Читы
	Объекты культурного наследия регионального значения
	Выявленные объекты культурного наследия
	Здания периода типового проектирования и современная застройка

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

1. «Дом доходный Казачьего войска», ул. Бутина, 1
2. «Здание учебное», ул. Бутина, 3
3. «Железнодорожный вокзал», ул. Бутина, 2
4. «Жилой дом В.К.Эпова», ул. Журавлева, 4
5. «Дом жилой», ул. Амурская, 98
6. «Дом жилой», ул. Амурская, 84

2. Историко-архитектурные исследования

2.1. Исторические данные по объектам культурного наследия

ДОХОДНЫЙ ДОМ КАЗАЧЬЕГО ВОЙСКА, г. Чита, ул. Бутина, д. 1.

Объект культурного наследия регионального значения (Решение Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов № 47 от 4.3.1993).



Фото 2. Здание Военно-хозяйственного правления, фото начала 20в.

Здание построено Военно-хозяйственным правлением Забайкальского казачьего войска как доходный дом предположительно в 1908-1909гг.

12.05.1910г. специальной комиссией был составлен акт оценки стоимости доходного дома, в котором отмечалось, что здание выстроено в 3 этажа из кирпича с подвалом из бутовой плиты.

На 1-м этаже по фасаду были сделаны зеркальные окна со свертывающимися железными шторами. Внутренние лестницы были выполнены с железными перилами и кирпичными сводчатыми площадками по железным балкам. Площадки парадной лестницы были выложены метлахской плиткой, остальные площадки сделаны по бетону. Отопление в здании было центральное пароводяное. Вода для отопления подавалась из колодца, устроенного внутри здания в подвальном этаже, отсюда же она была проведена по водопроводу к ватерклозетам и к пожарным трубам. Штукатурка в здании простая, за исключением большого

зала и двух прилегающих к нему комнат. В этих помещениях выполнены лепные украшения по потолку, карнизам окон и дверям.

Воспроизведя наружный обмер здания, комиссия нашла, что размеры здания, представленные на исправленных чертежах, вполне отвечают действительным.

Комиссия оценила 1 кв.м. по площади пола в 130 руб. подвальный этаж в 85 руб. Доходный дом занимал 246.6 кв.саж. Стоимость дома оценили в 117.135 руб.

Первым арендатором здания было управление по проектированию и строительству западной части Амурской железной дороги. К 1912г. управление переехало во Второвский пассаж. Начались поиски арендатора. Им стал Александр Александрович Габуев. В августе 1911г. он договорился об аренде дома сроком на шесть лет. Уже в конце сентября 1911г. в здании стала работать гостиница и ресторан «Новый яр», кино-иллюзион «Рекорд».

В 1913г. управление временной эксплуатации Амурской железной дороги было переведено в Читу и вновь въехало в доходный дом Военно-хозяйственного правления. В 1915г. здание было передано в аренду областному Союзу кооператоров. 22.01.1916г. газета «Забайкальские областные ведомости» поместила объявление о назначении торгов на сдачу в аренду войскового доходного дома на Атамановской площади. Здание кирпичное, 3 эт., общей площадью 800 кв. саж. с подвальными помещениями для гостиниц, ресторанов, магазинов, частных квартир, правительственных учреждений.

После революции здание называли Домом свободы. 31.12.1922г. здание на пять лет передали правительству ДВР для размещения в нем таможни. Читинская таможня сначала арендовала дом у забайкальского губревкома, затем у Читинского горсовета. В это время в здании в подвальном этаже было 18 отдельных помещений, на первом этаже 14 комнат, на втором - 22 комнаты, на 3-ем - 23 из которых одна большая комната, зрительный зал двухцветный в два просвета с балконом и галереей. В подвале были

складочные, торговые помещения и частично жилая площадь. Первый этаж был приспособлен для размещения торговых помещений, в нем были большие открытые зеркальные окна.

В 1923г. оно было муниципализировано и перешло в ведение города. После ликвидации таможни в 1928г. здание было передано под клуб профсоюзу советских торговых служащих. В 1930 году в здание переехал Дом Красной Армии, в 1938 году дом политического просвещения Забайкальского военного округа. В настоящее время здание используется для обеспечения обороны и безопасности.

Трехэтажное каменное здание построено в 1909–12гг., расположено на красной линии застройки ул. Бутина и открывает одну из центральных улиц города. Главным юго-восточным фасадом обращено на привокзальную площадь. Со двора торцом примыкает 3-этажный прямоугольный в плане объем под общей со зданием кровлей. Композиционно главный фасад здания делится на 2 части: правое крыло – симметричное, фланкированное 2 ризалитами, с 2 эркерами (в уровне 2-го и 3-го этажей); левое крыло – асимметричное, с ризалитом на левом фланге, с циркульными окнами в уровне 3-го этажа. Сложная пластика главного фасада выполнена в стиле эклектики. Силуэт здания формируют 2 купола со шпилями над эркерами и кирпичными декоративными столбиками на парапетных стенках, венчающих ризалиты. Здание имело 7 исторических входов. К 2000-м гг. все исторические входы утрачены. Вход в здание с главного фасада осуществляется через тамбур, примыкающий к среднему ризалиту справа. В левом крыле расположен двусветный зал с круглыми окнами второго света, балконом и уникальной отделкой интерьера. В правом - коридорная система помещений с арочными проемами в поперечных несущих стенах. В интерьерах сохранились традиционные для периода постройки декоративные элементы (лепные розетки и горизонтальные тяги, кованые ограждения лестниц и профилированные ступени, латунные скобяные изделия и филенчатые двери, камин) и система естественной вентиляции стен всего

объема здания (вентиляционные каналы с декоративными металлическими отдушинами). В интерьере зала 2 лепные розетки, лепнина по периметру верха стен, падугам и потолку зала, в простенках, балкон с деревянным ограждением на массивных резных кронштейнах, десюдепорт парадного входа с филенчатой дверью, фрагменты аркады, резные обрамления окон.

ЗДАНИЕ УЧЕБНОЕ, г. Чита, ул. Бутина, д. 3.

Выявленный объект культурного наследия.



Фото 3. Здание учебное, фото второй половины 20в.

Здание выстроено в 1959г. 3-х этажное капитальное поставлено с отступом от линии застройки ул. Бутина. Портик главного фасада, расположенный в центре, оформлен круглыми колоннами с коринфскими капителями и треугольным фронтоном в уровне кровли. В качестве декоративных элементов фасадов использованы гладкие лопатки в простенках, венчающий карниз, подоконные ниши и пояса.

ЖИЛОЙ ДОМ В.К. ЭПОВА, г. Чита, ул. Журавлева, д. 4. Объект культурного наследия регионального значения (Решение Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов № 47 от 4.3.1993).

Владельцами кирпичного дома по улице Журавлёва, 4, были представители старинного казачьего рода Эповых, чья забайкальская история началась ещё в девятнадцатом веке.

Участок земли с «постройками на задах губернаторского дома» по тогда ещё улице Благовещенской вместе со строениями на углу Амурской в

1883г. у статского советника барона Майзеля купил коллежский ассессор и врач Николай Эпов, заплатив за всё 2,1 тысячи рублей. Николай Эпов, купивший этот участок по Журавлёва, в 1877г. окончил Императорскую медико-хирургическую академию. Служил в Приморье старшим военным врачом, был избирателем в Читинскую городскую думу. В 1884г. состоял военным врачом Читы, был надворным советником, коллежским секретарём, действительным статским советником.

До 1907г. этот участок был застроен деревянными домами и одноэтажный дом из дикого камня возвели уже при другом хозяине дома. По словам В.Г. Лобанова «доктору медицины было несподручно вести хозяйство» и Николай в 1895г. продал участок со строениями жене своего брата Василия, подъесаулу и командиру сотни 1-го полка. А та в 1903г. продала его мужу. После всех нехитрых сделок с недвижимостью Николай Константинович остался жить в бывшей усадьбе.

К 1907г. тогда уже хозяин дома казак Василий Эпов был войсковым старшиной, гласным городской думы. В 1910г. - членом комиссии по изданию обязательных постановлений городской управы, старшим членом правления общества коннозаводства.

С 8 декабря 1914г. по 20 января 1915г. Василий Эпов - глава городской администрации Читы. Он был активным сотрудником газет «Забайкальский хозяин», «Забайкальская новь», «Наше дело». В 1911г. издал поэму известного забайкальского поэта Фёдора Бальдауфа «Авван и Гайро», которую литературоведы называли поэмой о забайкальских Ромео и Джульетте. В 1899г. на свои средства вместе с братьями издал брошюру «Род Эповых». Семья Эповых вела крупное скотоводческое хозяйство.

Василий был большим любителем и знатоком лошадей, устраивал скачки. Он был и страстным охотником на волков, почти каждый год устраивал облавы, организуя односельчан на охоту. На последней охоте сломал ногу, упав вместе с оступившимся конём в тарбаганью нору.

В 1915г. он стал полковником, оставался гласным думы и вскоре вышел в отставку. Василий не принял революцию, большевиков не любил и при отступлении армии казака Григория Семёнова эмигрировал в Китай. Скончался в Чжалайноре (Маньчжурия) летом 1922г.

Его недвижимое имущество - участок земли с большим каменным домом, конюшней и колодцем конфисковали ещё в бытность Дальневосточной республики 26 марта 1921г. по приговору Народного политического суда, конфискация подтверждена в 1924г. «Даже если бы Василий Константинович и не эмигрировал, новые власти «имели бы на него зуб» хотя бы за то, что в 1903г. дома были арендованы управлением воинского начальника, а в 1914г. он впустил в дом Читинское городское охранное отделение», - пишет Лобанов.

В момент конфискации в доме хозяйничала женская трудартель, позднее здесь был венерический стационар и жилой кооператив «Забайкалец».

2.2. Архитектурная характеристика квартала и прилегающих территорий

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 исследуемой территории ОКН, вносит элемент признака исторического места.

Архитектурная характеристика ОКН 2, 3, 4 дана по результатам исследований ГУК «Центр охраны и сохранения объектов культурного наследия» Забайкальского края.

1. ОКН «Доходный дом Казачьего войска» (Административное здание) ул. Бутина, д. 1.

Расположено на красной линии застройки улицы Бутина и открывает одну из центральных улиц города. Главным юго-восточным фасадом обращено на привокзальную площадь.



Фото 4. ОКН «Доходный дом Казачьего войска», г. Чита, ул. Бутина, д. 1

Силуэт сформирован двумя куполами со шпилями над эркерами и кирпичными декоративными столбиками на парапетных стенках, венчающих ризалиты. Т-образный в плане крупный 3-х этажный каменный доходный дом с тремя ризалитами и 2-мя эркерами на главном фасаде. Со двора торцом примыкает трехэтажный прямоугольный в плане объем под общей со зданием кровлей. Вход в здание с главного фасада осуществляется через тамбур, пристроенный к оконному проему, который увеличен до дверного проема. К боковому юго-западному фасаду по красной линии пристроен одноэтажный объем проходной с высоким парапетом, оштукатуренный, побеленный. Судя по технике кладки, пристройка относится к периоду 1916г., когда в Читу был эвакуирован механический завод, который располагался на территории Военно-хозяйственного правления.

2. Административное здание, ул. Бутина, д. 16

Расположено в окружении исследуемого квартала. 5-ти этажное прямоугольное в плане здание поставлено вдоль перрона железной дороги с западной стороны от вокзала. Крыша высокая вальмовая. В центре фасада выполнены высокие мансардные окна. В уровне крыши выполнены высокие

треугольные фронтоны по флангам и в центре. Гладкие плоскости стен расчленены оконными проемами, равномерно расположенными по всем фасадам.



Фото 5. Административное здание, ул. Бутина, д. 16

3. ОКН «Железнодорожный вокзал», г. Чита, ул. Бутина, д. 2

Расположено в окружении исследуемого квартала в исторической части города у железнодорожного полотна вдоль реки Чита. Ориентирован северо-восточным фасадом на привокзальную площадь, участвует в формировании юго-западного фасада площади. Сложный в плане с габаритами 1936г. Силуэт сформирован перепадами высот объемов, чередованием скатных крыш и куполов, увенчанных деревянными шпилями, парапетными завершениями в уровне кровли (столбики, решетки, аттики, фронтоны). Здание выстроено в период эклектики с использованием элементов классицизма в убранстве главного фасада.



Фото 6. ОКН «Железнодорожный вокзал», г. Чита, ул. Бутина, д. 2

4. Административно-торговое здание (Железнодорожный вокзал, Читинский автовокзал, гостиница, магазины, кафе), ул. Бутина, д. 2

Расположено в окружении исследуемого квартала. 2-х этажное прямоугольное в плане здание поставлено вдоль ул. Бутина с западной стороны от вокзала. Выстроено в 1975г. Главными фасадами ориентировано на привокзальную площадь и ул. Бутина. С северной стороны в центре фасада установлена башня с часами. С восточной стороны выполнен одноэтажный переход. Гладкие плоскости стен расчленены оконными проемами и пилястрами. Стены оштукатурены, пилястры облицованы крупноразмерной плиткой. Крупные прямоугольные оконные проемы вытянуты по горизонтали.



Фото 7. Административно-торговое здание, ул. Бутина, д. 2

5. ОКН «Здание учебное» (Забайкальский институт железнодорожного транспорта), ул. Бутина, д. 3

Расположено в исследуемом квартале. 3-х этажное капитальное здание поставлено с отступом от линии застройки ул. Бутина. Портик главного фасада, расположенный в центре, оформлен круглыми колоннами с коринфскими капителями и треугольным фронтоном в уровне кровли. В качестве декоративных элементов фасадов использованы гладкие лопатки в простенках, венчающий карниз, подоконные ниши и пояса.



Фото 8. ОКН «Здание учебное», ул. Бутина, д. 3

6. Кафедральный собор Казанской иконы Божией Матери, ул. Бутина, 6

Расположен в окружении исследуемого квартала. Собор выстроен в 2004г., второй по величине среди недавно выстроенных в России. Возведен во Владимиро-Суздальском стиле, который был присущим большинству церквей эпохи расцвета Православия в России – в период 14-16 веков. Здание переменной этажности. Имеет круговой обзор. Стены оштукатурены. Лепными элементами выделены наличники оконных и дверных проемов, пилястры, венчающие карнизы.

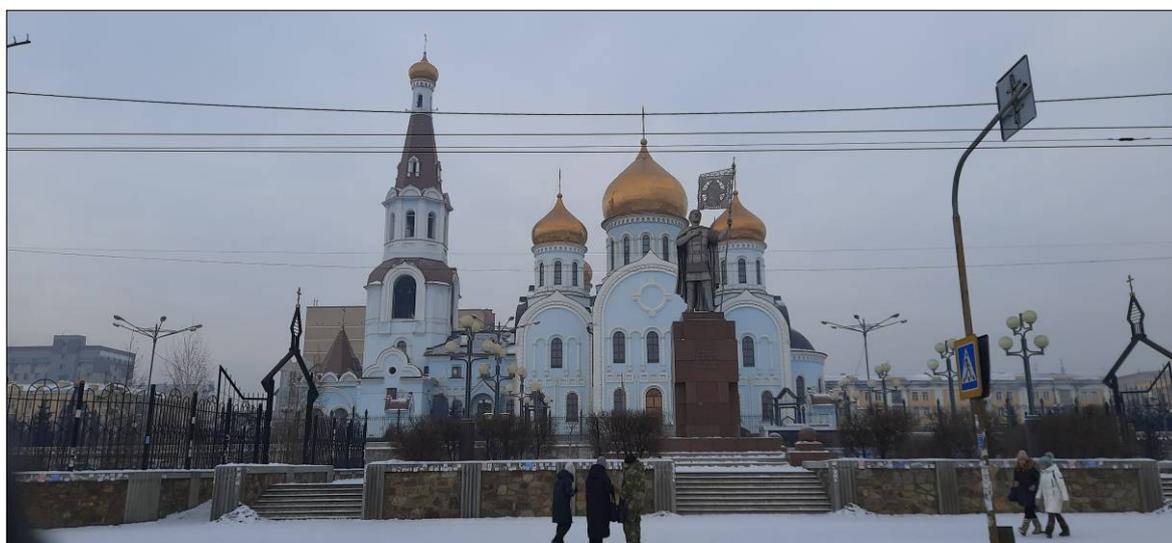


Фото 9. Кафедральный собор Казанской иконы Божией Матери, ул. Бутина, 6

7. Жилой дом, ул. Амурская, д. 103

Расположено в исследуемом квартале. Прямоугольный в плане 2-х этажный жилой дом с торговыми помещениями в уровне первого этажа.

Поставлен на пересечении улиц Бутина и Амурская. Протяженным фасадом ориентирован на ул. Бутина. Гладкие оштукатуренные плоскости стен расчленены крупными оконными проемами.



Фото 10. Жилой дом, ул. Амурская, д. 103

8. Жилой дом, ул. Амурская, д. 103а

Расположено в исследуемом квартале. Прямоугольный в плане 2-х этажный жилой дом с торговыми помещениями в уровне первого этажа. Поставлен вдоль ул. Амурская. Гладкие плоскости стен оштукатурены, частично облицованы крупноразмерной плиткой, расчленены крупными оконными проемами. В уровне кровли переменная этажность за счет прямоугольных фронтонов.



Фото 11. Жилой дом, ул. Амурская, д. 103а

9. Жилой дом, ул. Амурская, д. 107

Расположено в исследуемом квартале. Прямоугольный в плане жилой дом с торговыми помещениями в уровне первого этажа переменной этажности. Имеет два строительных периода: с западной стороны 4-х этажный, с восточной стороны – 5-ти этажный. Поставлен вдоль ул. Амурская. Боковым фасадом ориентирован на ул. Журавлева. Гладкие плоскости стен оштукатурены, по всем фасадам равномерно расчленены оконными проемами.



Фото 12. Жилой дом, ул. Амурская, д. 107

10. ОКН 4 «Жилой дом В.К. Эпова», ул. Журавлева, д. 4



Фото 13. ОКН «Жилой дом В.К. Эпова», ул. Журавлева, д. 4

Расположено в исследуемом квартале. Одноэтажный прямоугольный в плане жилой дом поставлен вдоль ул. Журавлева. Главный северо-западный фасад фиксирует историческую красную линию застройки улицы Журавлева. Одноэтажное, прямоугольное в плане здание с пристроенным объемом

главного входа к левому флангу юго-восточного фасада. Выразительный силуэт формируется очертанием сложных аттиков и фронтонами.

11. Кафе, ул. Журавлева, д. 2а

Расположено в исследуемом квартале в его средней части. Одноэтажное квадратное в плане здание с высокой двускатной кровлей. Главным фасадом ориентировано на ул. Журавлева. Фасады оштукатурены. Главный вход в центре фасада акцентирован аркой и порталом, обрамленным лепниной.



Фото 14. Кафе, ул. Журавлева, д. 2а

12. Торговый центр, ул. Журавлева, д. 2



Фото 15. Торговый центр, ул. Журавлева, д. 2

Расположено в исследуемом квартале. Расположен вдоль ул. Журавлева. Крупное прямоугольное в плане двухэтажное здание с высокой

скатной кровлей. Используется под торговые функции. Гладкие плоскости стен оштукатурены. В центре вход выделен колоннами и скатом кровли.

13. Общежитие, ул. Журавлева, д. 3

Расположено в окружении исследуемого квартала. 5-ти этажное прямоугольное в плане здание поставлено вдоль ул. Журавлева. Гладкие плоскости кирпичных стен равномерно расчленены оконными проемами.



Фото 16. Общежитие, ул. Журавлева, д. 3

14. Жилой дом, ул. Журавлева, д. 7

Расположено в окружении исследуемого квартала. Многоэтажный жилой дом с переменной этажностью 5-7 этажей индивидуального проектирования. Главным фасадом ориентирован на ул. Журавлева. В отделке фасадов использован красный кирпич в сочетании с оштукатуренными поверхностями.



Фото 17. Жилой дом, ул. Журавлева, д. 7

15. ОКН «Дом жилой Бермана У.С.» (Управление Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Забайкальскому краю), ул. Амурская, д. 109

Расположено в окружении исследуемого квартала. Фиксирует пересечение улиц Амурская и Журавлева. Скошенный угол акцентирован в уровне кровли куполом со шпилем. Парадный вход на правом фланге фасада по ул. Амурская. Фасады с прямоугольными оконными проемами со скруглениями в уровне второго этажа. Углы уличных фасадов отмечены лопатками, крыша вальмовая.



Фото 18. Жилой дом, ул. Амурская, д. 103

16. ОКН «Дом жилой Седышева А.М.» (Агинский дацан), ул. Амурская, д. 110

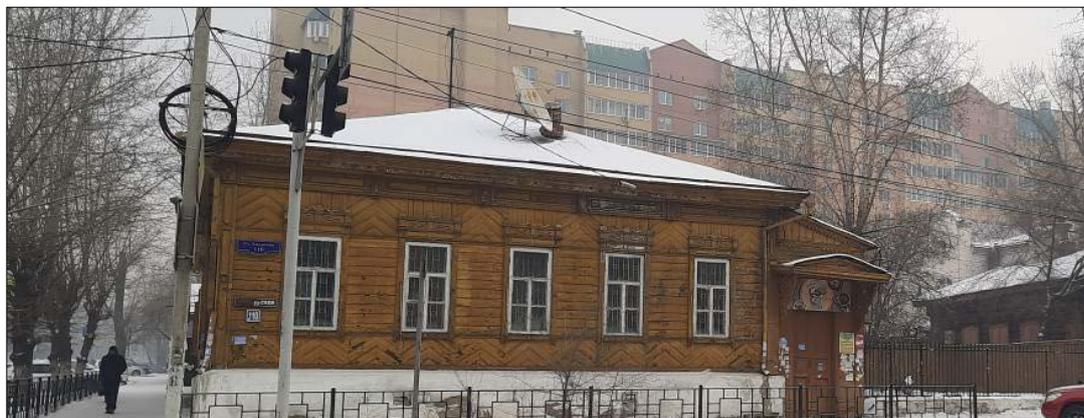


Фото 19. ОКН «Дом жилой Седышева А.М.», ул. Амурская, д. 110

Расположено в окружении исследуемого квартала. Одноэтажное деревянное здание на пересечении улиц Амурская и Журавлева. Главный вход на правом фланге фасада по ул. Амурская. В качестве декоративных элементов использованы наличники оконных проемов, резные полосы фриза и венчающего карниза, треугольный фронтон парадного входа.

17. ОКН «Усадьба Коновалова В.Н.» (Министерство науки образования и молодежной политики Забайкальского края), ул. Амурская, д. 106, 108.

Расположено в окружении исследуемого квартала. Построена в 1906г. в стиле модерн. Принадлежала В.Н. Коновалову – владельцу старейшей фотографии.

Доходный дом - главный элемент ансамбля. Представляет 2-этажное кирпичное Г-образное в плане здание. Плоскость стены главного фасада раскрепована лопатками. Своеобразный фронтон акцентирует парадный вход. Оконные проемы имеют 3 различные формы: прямоугольные, круглые, в четверть круга. Жилой дом - 1-этажное деревянное здание Г-образное в плане. Главный фасад с парадным входом и галереей. Своеобразие декора - фигурный подзор и массивная деревянная волюта над красным входом.



Фото 20. ОКН «Усадьба Коновалова В.Н.» ул. Амурская, 106, 108

18. ОКН «Усадьба Назаровой Е.А.», (жилой дом) ул. Амурская, 104, 104 а.

Расположено в окружении исследуемого квартала. Построена в 1903г. Представляет собой два двухэтажных доходных дома с башенками-парапетами на крыше и двухэтажный деревянный дом, примыкающий к дому

по ул. Амурская, 106. Здания выстроены с отступом от линии застройки ул. Амурская.



Фото 21. ОКН «Усадьба Назаровой Е.А.», ул. Амурская, 104, 104 а

19. ОКН «Дом жилой», (жилой дом) ул. Амурская, 98

Расположено в окружении исследуемого квартала на пересечении улиц Амурская и Бутина. Относится к сталинскому периоду строительства. Представляет 4-х этажный жилой дом с торговыми помещениями в уровне первого этажа. Гладкие плоскости стен равномерно расчленены оконными проемами. В уровне кровли в местах балконов прямоугольные парапетные стенки. Профилированный карниз венчает стены здания.



Фото 22. ОКН «Жилой дом», ул. Амурская, д. 98

3. Историко-градостроительные исследования.

3.1. Анализ исторических проектных планов

На плане 1830г. обозначена будущая улица Амурская, как продолжение дороги из Иркутска. Застройка размещается вдоль р. Читинка с восточной

стороны от р. Кайдаловка. С западной стороны обозначена пашня. Исследуемая территория в план не включена.

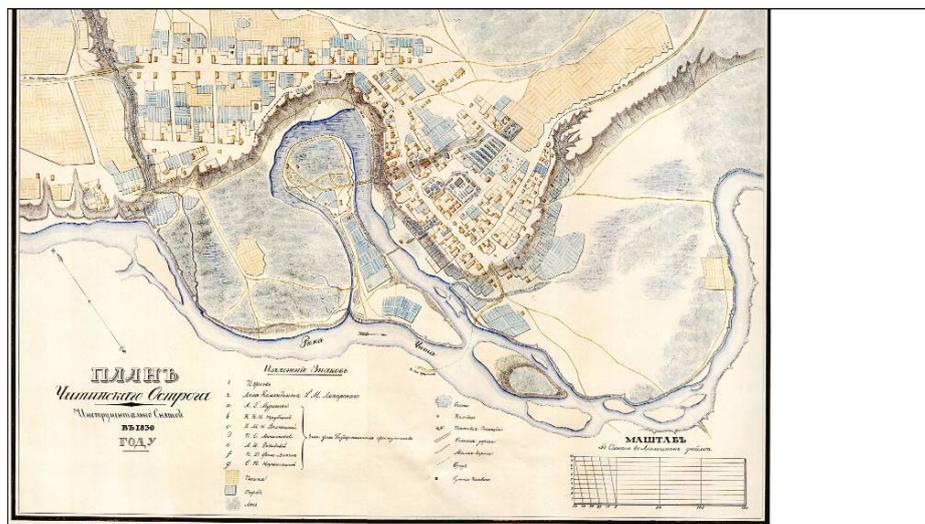


Рисунок 1. Фрагмент Плана Читинского острога 1830 г.

На плане 1862г. выполнена разбивка на кварталы. Наименования улиц не нанесены, строения не обозначены. В южной части исследуемого квартала намечено благоустройство, в северной - ряд зданий.



Рисунок 2. Фрагмент Плана г. Читы 1862 г. выполненный декабристом Д.И. Завалишиным.

Согласно проектному плану 1885г. намечено расширение границ поселения в северном направлении. На плане нанесены улицы: на северо-востоке Амурская и Петровская, на юго-востоке Корейская, на северо-западе Софийская. Исследуемый квартал состоит из двух частей: южная часть предназначена под благоустройство, в северной на территории квартала под № 4 нанесены строения: Дом наказного атамана, Благородное собрание,

предполагаемое к постройке здание Городской полиции. Квартал обозначен как застроенный.



Рисунок 3. Фрагмент плана г. Читы 1885 г.

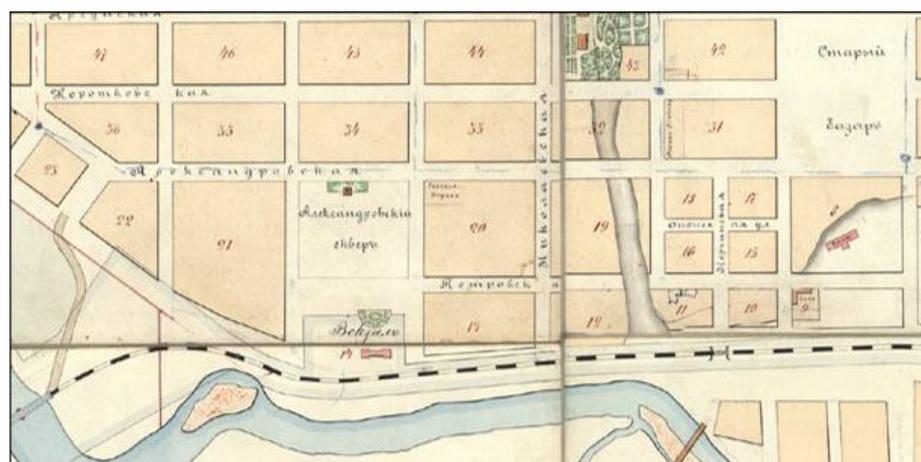


Рисунок 4. Фрагмент плана г. Читы 1911 г.

Впервые на плане 1911г. отмечена железная дорога. Исследуемый квартал представляет единую территорию и имеет номер 21. Строения не обозначены. Квартал отнесен под застройку. Наименования улиц сохранены, строения не обозначены.

План 1923г. отмечает переименования улиц: ул. Софийская переименована в ул. Бутинская, ул. Корейская в ул. Ленина. Сквер Александровский переименован в Площадь Свободы. В исследуемом квартале (№ 222) отмечены капитальные строения по ул. Бутинской (ул. Бутина, 1 сохранилось) и Журавлева (ул. Журавлева, 4 сохранилось).

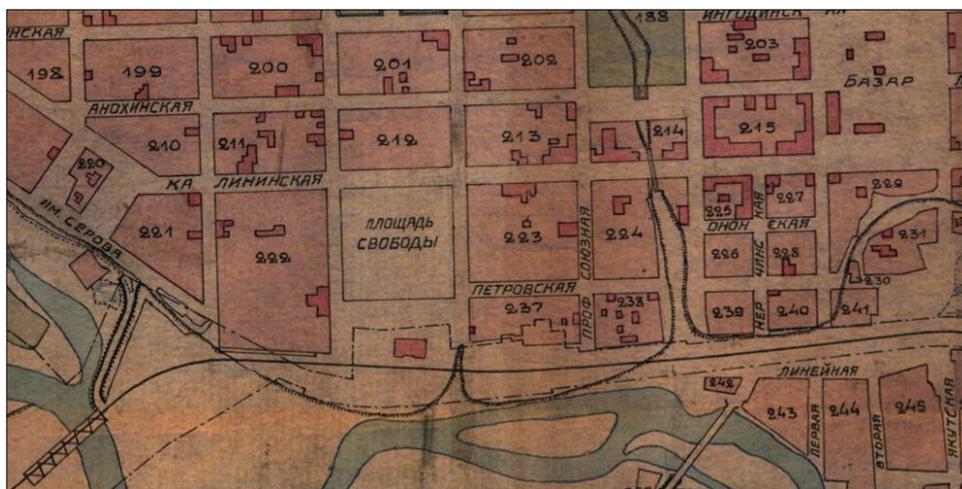


Рисунок 5. Фрагмент плана г. Читы 1923 г.

План 1958г. фиксирует переименование ул. Ленина в ул. Молотова. На территории бывшей Площади Свободы показан стадион, в створе ул. Петровская выполнено благоустройство. Нанесены красные линии застройки ул. Бутина, Молотова по существующим зданиям. На территории исследуемого квартала отмечены капитальные строения: ул. Бутина 1, Амурская 103, 103а, Журавлева 4 (сохранились). Красные линии назначены по существующей застройке.

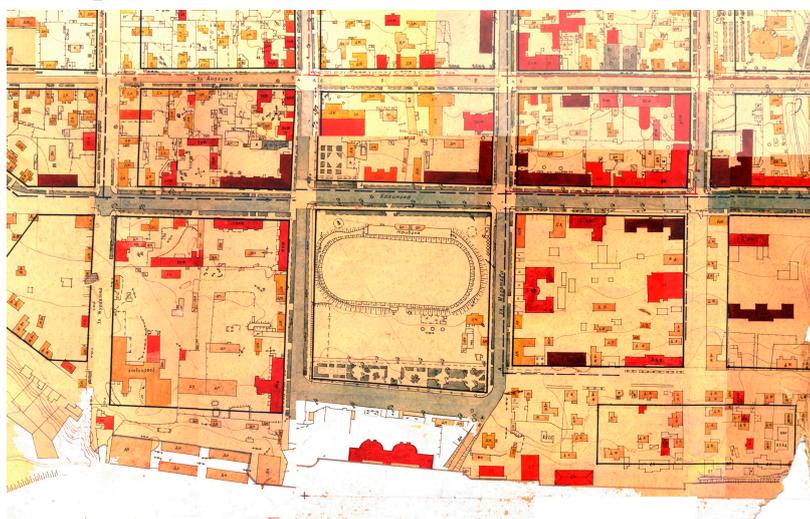


Рисунок 6. Фрагмент Проекта детальной планировки. Опорный план и план красных линий. Чита. 1958 г.

Согласно плану 1959г. в исследуемом квартале намечены строительство учебного здания в средней части квартала и крупногабаритная застройка по периметру квартала отдельно стоящими зданиями.

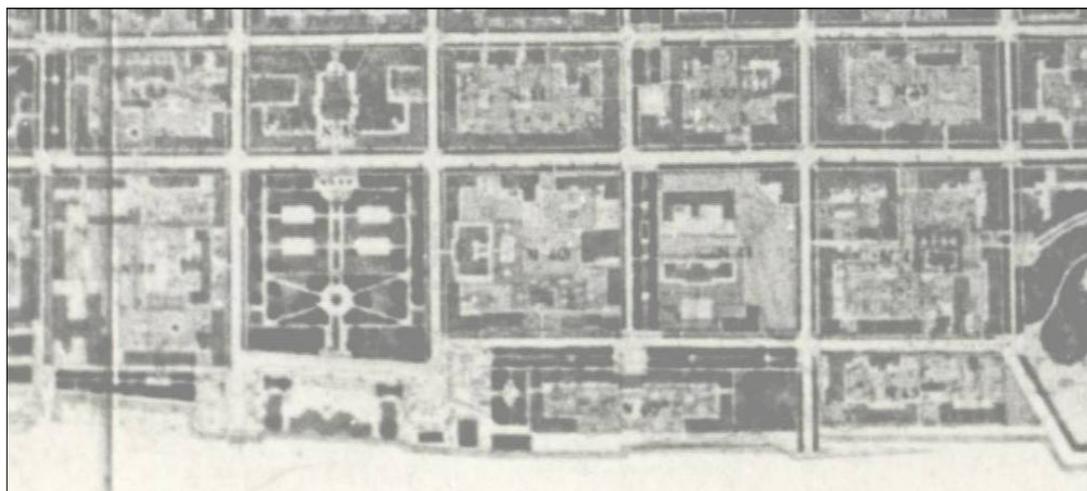


Рисунок 7. Фрагмент Проекта детальной планировки. Чита. 1959 г.

Согласно плану 1964г. предложена пристройка к учебному зданию. На остальной территории предыдущая планировка квартала сохраняется.



Рисунок 8. Фрагмент Проекта детальной планировки. Чита. 1964 г.

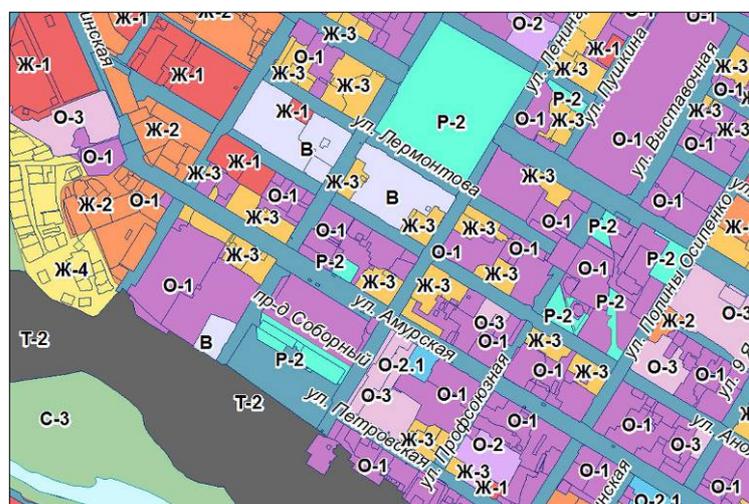


Рисунок 9. Фрагмент Правил землепользования и застройки. Чита. 2012 г.

Согласно Правилам землепользования и застройки 2012г. исследуемая территория обозначена О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), В (зона военных объектов и иных режимных территорий), Ж 3-зона среднеэтажной жилой застройки.

3.2. Исторические границы участков

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.

Согласно плану Лобанова В.Г. исследуемый квартал расположен в границах улиц Журавлева (бывш. Благовещенская) - Амурская - Бутина (бывш. Софийская) – Набережная (не сохранилась). В границах красных линий имеет № 4 и разделен на 6 участков разной площади и расположения. Деревянные здания по ул. Набережная не включены в границы квартала. Большинство главных зданий в квартале № 4 располагаются вдоль линий застройки улиц. Здания имеют различное функциональное использование: Таможня, хлебозавод, ночлежный дом, жилые дома.

Участок № 5 отведен Казачьему войску, Таможне. С северной стороны к нему примыкает участок № 4 Военведа, с западной - хлебозавод. Вдоль линии застройки выстроено главное здание (ОКН 2). На внутриквартальной

территории деревянные строения. Юго-восточная граница проходит по линии застройки ул. Бутина, остальные границы по наружным стенам строений участков № 5 и № 4.

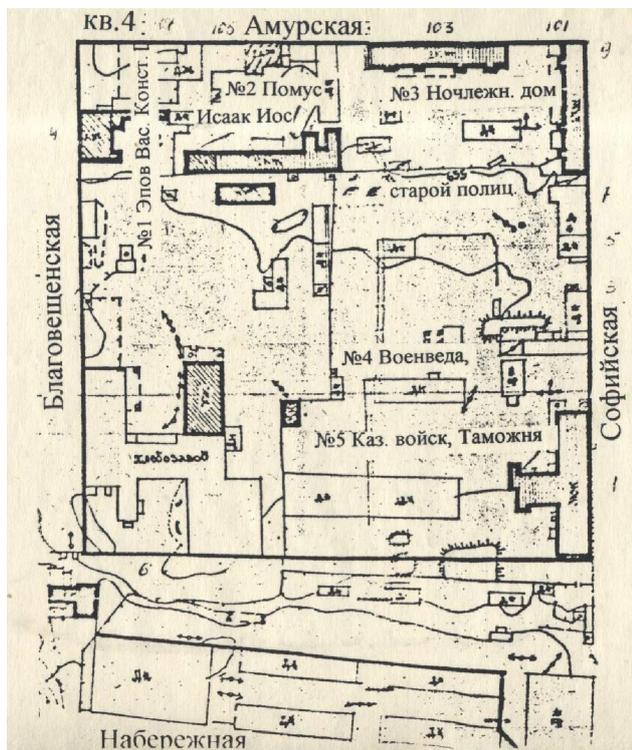
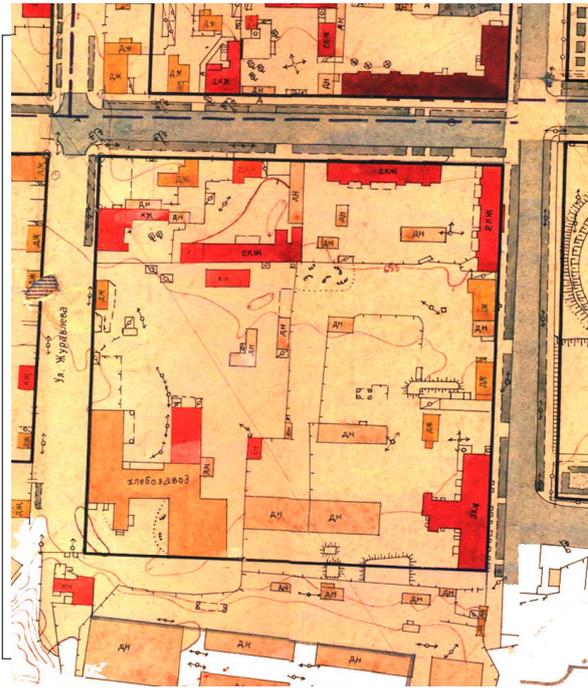


Рисунок 10. ГАЗК, д. Р-2677, оп. 1. №7.
Поквартальные планы домовладельцев г. Читы
по состоянию на 1922 г. Составлены
Лобановым В.Г. в 1990г.

Опорный план и план красных линий 1958 г. позволяет проследить границы участка ОКН 2. Территория включает ОКН 2, небольшие



деревянные строения на внутриквартальной территории. Его юго-восточная граница проходит по красной линии ул. Бутина, юго-западная за пределами красной линии, северо-западная по деревянным строениям, в северной части граница имеет выступ внутри квартала (в будущем территория ОКН 2).

Рисунок 11. Фрагмент Опорного плана и плана красных линий. Чита. 1958 г.

Публичная кадастровая карта фиксирует ситуацию по состоянию на 2024г., включающую как границы земельных участков, так и расположение зданий и сооружений.

Согласно Публичной кадастровой карте в исследуемом квартале отмечены границы земельных участков, поставленных на учет. Так, граница участка ОКН 2 под № 3 включает ОКН 2 и хозяйственное строение. Его юго-восточная граница проходит по красной линии ул. Бутина и может быть отнесена к первоначальной исторической границе. Юго-западная - по проезду и наружной стене здания железной дороги. Северо-западная - по наружной стене хозяйственной постройки. Северо-восточная носит ломаный характер и выполнена по существующему ограждению.

Таким образом, к первоначальным историческим границам ОКН 2 может быть отнесена только юго-восточная граница земельного участка.

Граница земельного участка ОКН 3 включает большую часть территории квартала с расположенными на ней зданиями различных периодов строительства.

Его юго-восточная граница проходит по внутриквартальной территории и по красной линии ул. Бутина, юго-западная по наружным стенам и частично по границе ОКН 2, северо-западная и северо-восточная на внутриквартальной территории по наружным стенам зданий. Таким образом, к первоначальным историческим границам ОКН 3 может быть отнесена только часть юго-восточной границы земельного участка по красной линии ул. Бутина.

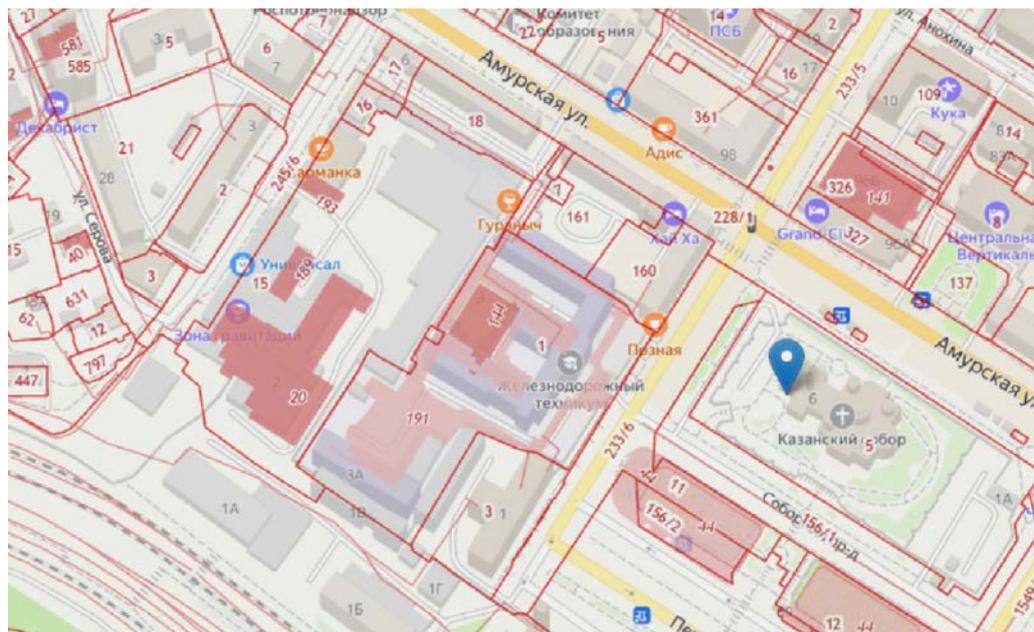


Рисунок 12. Фрагмент Публичной кадастровой карты. Чита. 2024 г.

3.3. Историко-культурный опорный план

Историко-культурный опорный план составлен на основе визуальных и исторических исследований. Отражает исторические границы участков по плану квартала № 4 В.Г. Лобанова и опорному плану 1958г.

Историческая застройка представлена тремя объектами культурного наследия, расположенными на различных территориях:

- «Доходный дом Казачьего войска» ул. Бутина, д. 1;
- «Учебное здание» ул. Бутина, д. 3;
- «Жилой дом В.К. Эпова» ул. Журавлева, д. 4.

Здания возводились в разные периоды, что определило их различные объемно-планировочные решения и декоративное оформление фасадов.

Остальные территории квартала преобразованы и представлены многоэтажной застройкой жилыми, торговыми и административными зданиями, возведенными во второй половине 20 в. Имеются как объемно-планировочные изменения, так и изменения в типе и масштабности застройки.

ОКН «Доходный дом Казачьего войска», ул. Бутина, д. 1.

Возведено в 1909-1912гг. Расположено вдоль линии застройки ул. Бутина. Первоначально здание предназначалось как доходный дом и сдавалось в аренду, в настоящее время используется как административное здание. Представляет 3-х этажное капитальное здание прямоугольное в плане. Силуэт главного юго-восточного фасада сформирован куполами в местах первоначальных входов.

Выявленный ОКН «Учебное здание» ул. Бутина, 3.

Возведено в 1959г. Строилось как учебное здание и используется по первоначальному назначению. Расположено с отступом от линий застройки улицы Бутина. Представляет 3-х этажное капитальное здание с Ш-образным планом. Силуэт главного юго-восточного фасада сформирован высоким треугольным фронтоном над парадным входом.

Использованы декоративные элементы фасадов: парадный вход, фронтон, профилированный венчающий карниз, фриз, междуэтажные фриз и карниз, лопатки.

ОКН «Жилой дом В.К. Эпова», г. Чита, ул. Журавлева, д. 4

Построено в начале 20 в. Расположено вдоль линии застройки в средней части квартала. Представляет небольшое одноэтажное кирпичное здание. Используется по первоначальному назначению. Фланги и центр главного фасада акцентированы прямоугольными парапетными стенками.

Для ОКН характерно:

- расположение на первоначальном историческом месте;
- два здания используются по первоначальному назначению;

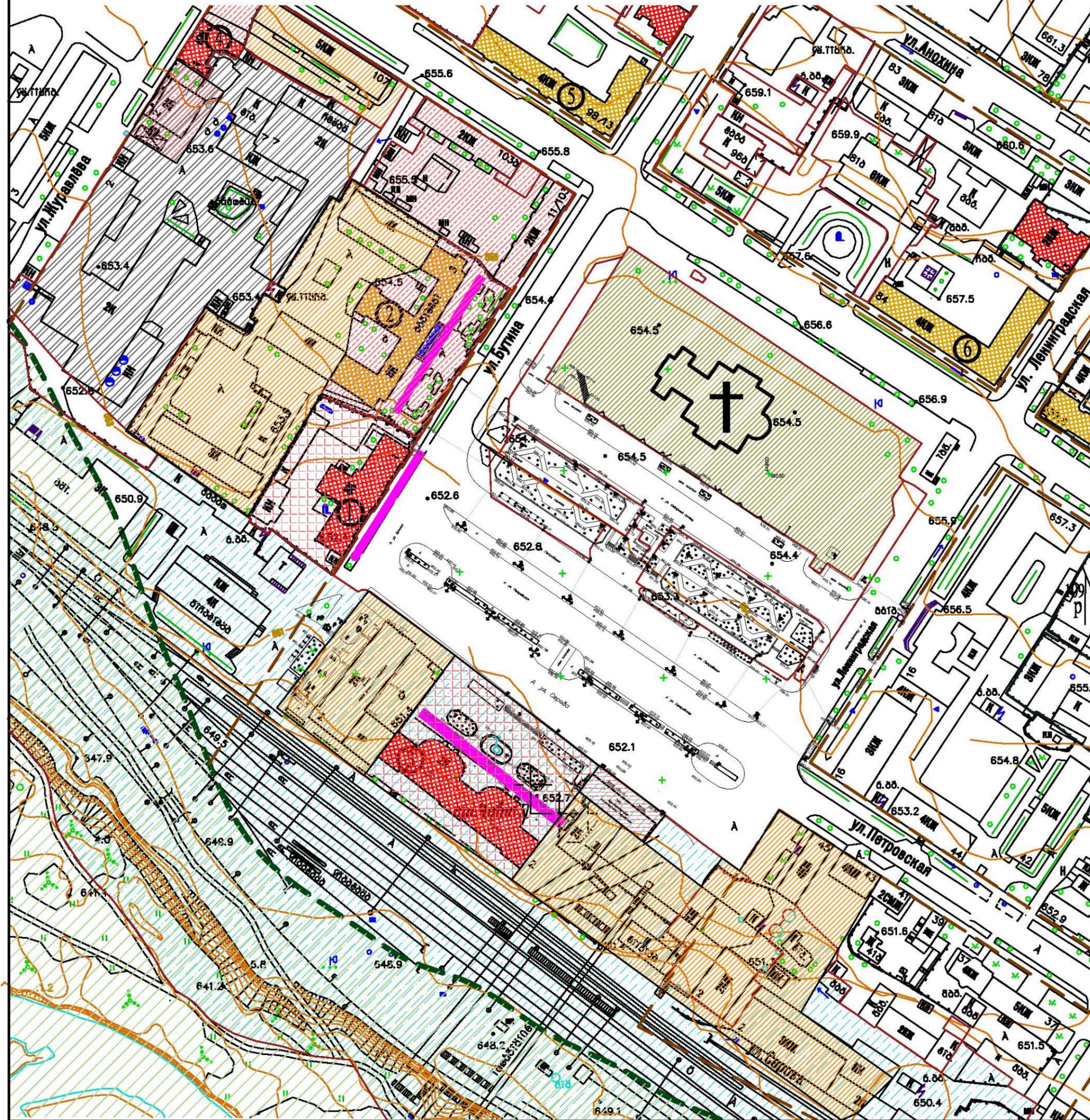
- в учебном здании организация парадного входа в центре главного фасада;
- декоративное оформление фасадов зависит от расположения ОКН и возможности его восприятия (кругового обзора).

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

- историческая застройка 1900-1923гг. (ул. Бутина, д. 1, 2, ул. Журавлева, д. 4);
- застройка 1924-1959гг. (ул. Бутина, 3, 4, ул. Амурская, 103, 103а);
- административная и жилая застройка периода 1970-х – 1990-х гг. (ул. Бутина, 2, 4 ст. 1, Петровская 43-Ленинградская 12).
- современная застройка 1990г. – 2022г. (ул. Бутина 6).

Поскольку первоначальная историческая застройка и линии границ участков на большей территории квартала не сохранились, определены новые границы участков.

Во второй половине 20 в. на территориях, прилегающих к ОКН 2, были возведены многоэтажные здания и сооружения для транспортных, учебных и др. функций.



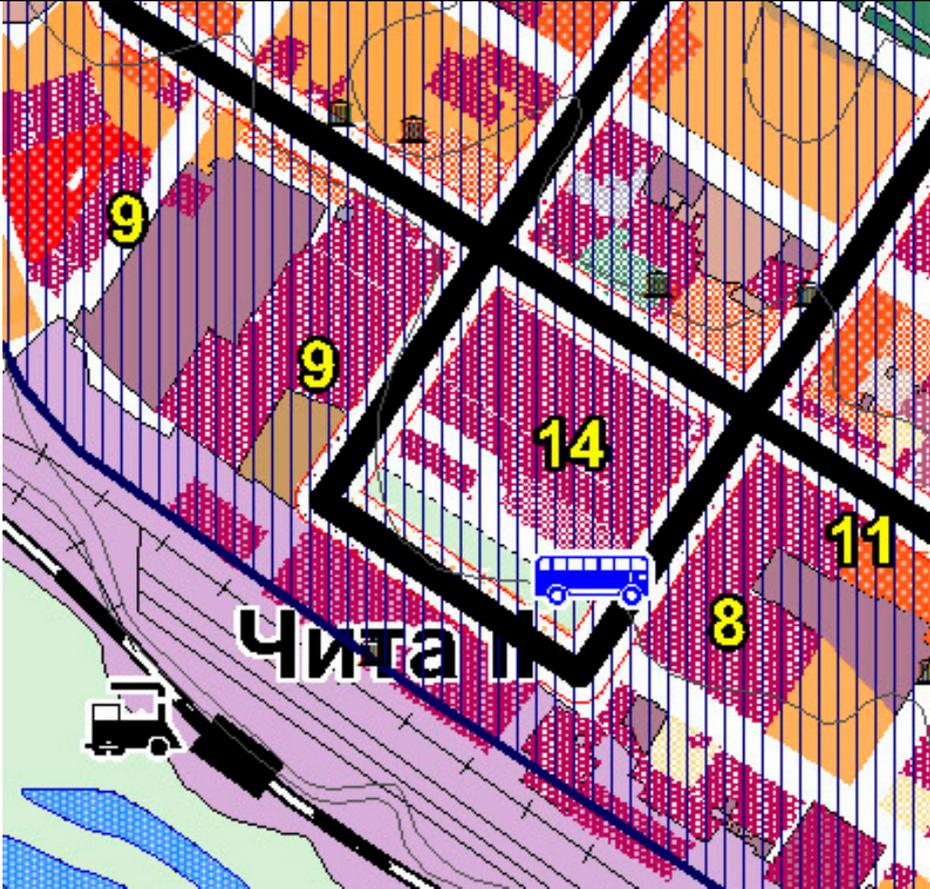
Обозначения	Наименование
	Существующие строения
	Объекты культурного наследия
	Вывявленные объекты культурного наследия
	Застройка (1900-1923 гг.)
	Застройка (1924-1959 гг.)
	Застройка (1960-1990 гг.)
	Современная застройка (с 1990 г.)
	Застройка смешанного типа
	Производственные территории
	Территории железнодорожного транспорта
	Пойма р. Читы
	Историческая линия застройки
	Границы земельных участков по кадастру
	Зона благоприятного восприятия ОКН
	Фронт застройки ценный в историко-архитектурном отношении
	Номер по экспликации ОКН

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

1. «Дом доходный Казачьего войска», ул. Бутина, 1
2. «Здание учебное», ул. Бутина, 3
3. «Железнодорожный вокзал», ул. Бутина, 2
4. «Жилой дом В.К.Эпова», ул. Журавлева, 4
5. «Дом жилой», ул. Амурская, 98
6. «Дом жилой», ул. Амурская, 84

4. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны

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

№	<p>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.</p>
	
	<p>В соответствии с Генеральным планом города Читы [15] рассматриваемый квартал относится к застройке общественно-делового типа и жилой малоэтажной застройке.</p>

№	Условные обозначения к Фрагменту Генерального плана городского округа «Город Чита» проектный план (основной чертеж) ПЗЗ
	<p>УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ</p> <p>ГРАНИЦЫ</p> <ul style="list-style-type: none"> ГОРОДСКОГО ОКРУГА АДМИНИСТРАТИВНЫХ РАЙОНОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ЛЕСНОГО ФОНДА <p>ТЕРРИТОРИИ с установленными кадастровыми границами</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 КЛАДВИЩ ПОЛИГОН ТБО СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (САДЫ, ПАШНИ) ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ ВОДНОГО ФОНДА <p>ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ</p> <ul style="list-style-type: none"> ПАМЯТНИКИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ЗОНА ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКОВ АРХЕОЛОГИИ <p>РАСТИТЕЛЬНОСТЬ</p> <ul style="list-style-type: none"> ЛУГОВАЯ, СТЕПНАЯ, ДРЕВЕСНО-КУСТАРНИКОВАЯ ПОРОСЛЬ ЛЕСА ДРЕВЕСНО-КУСТАРНИКОВАЯ ПИТОМНИКИ <p>ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ</p> <p>Расч. срок Перспект.</p> <ul style="list-style-type: none"> ЖИЛОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОЙ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ ЖИЛОЙ МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ПЛЯЖА ПЕРВООЧЕРЕДНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА <p>ТРАНСПОРТ</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>ЭКСПЛИКАЦИЯ</p> <p>ОСНОВНЫЕ ГОРОДСКИЕ ОБЪЕКТЫ СУЩЕСТВУЮЩИЕ</p> <ol style="list-style-type: none"> Администрация Читинского района. Администрация городского округа город Чита. Районные администрации, администрации поселений. Театры, филармония, культурные центры. Музеи, выставки. Цирки, зоопарк. Дворцы и дома культуры. Дом офицеров. Высшие учебные заведения. Среднеспециальные учебные заведения. Дворцы спорта, стадионы, лыжные базы. Больницы, госпитали, медцентры, диспансеры. Читинская государственная кинокомпания, кинобаза. Рынки, миниринки. Церкви, мечеть, дом молитв. Ипподром. Мотель, кемпинг <p>ПРОЕКТИРУЕМЫЕ</p> <ol style="list-style-type: none"> Общественно-деловой центр Университет Культурно-развлекательный центр Торгово-развлекательный центр Спортивный комплекс
№	Фрагмент Генерального плана городского округа «Город Чита» Схема границ территорий объектов культурного наследия и зон регулируемой застройки (Центральная часть) .

	 <p>Существующая застройка</p> <p>Объекты культурного наследия федерального значения</p> <p>Объекты культурного наследия регионального значения</p> <p>Выявленные объекты культурного наследия</p> <p>Территории памятников</p> <p>Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности- зоны сосредоточения объектов культурного наследия</p> <p>Территории объектов культурного наследия - памятников археологии</p> <p>Охранная зона объектов археологии</p> <p>14° 9' 0" Ф </p> <p>Номер по экспликации/ стиль/ категория объекта</p>
	<p>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.</p>

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

5. Ландшафтно-визуальный анализ.

5.1. Современное состояние исследуемых территорий.

Значение исследуемых территорий для Читы определяется тем, что они участвуют в формировании застройки ул. Бутина - одной из главных магистралей города и привокзальной площади.

На территории на период разработки настоящего проекта имеется 2 ОКН регионального значения, внесенных в Единый Государственный реестр объектов культурного наследия: «Доходный дом Казачьего войска» ул. Бутина, д. 1, «Жилой дом В.К. Эпова» ул. Журавлева, д. 4. ОКН «Учебное здание» по ул. Бутина, д. 3 является выявленным объектом культурного наследия. Историко-культурная экспертиза по его включению в Единый Государственный реестр объектов культурного наследия не проводилась.

Историческая застройка на территории исследуемого квартала представлена тремя ОКН (ОКН 2, ОКН 3, ОКН 4). Историческая застройка и планировка (в части размещения зданий, их объемно-планировочного решения) на большей территории квартала утрачена, начиная с 70-х годов 20 в. По фронту всех ограничивающих квартал улиц полностью изменен тип застройки - с равномерного дискретного с разрывами, примерно соответствующими размеру фасадов зданий на плотную многоэтажную. ОКН являются единичными. Преобладающий уровень застройки квартала – трехэтажная, соседних территорий 4-5 этажей.

5.2. Градостроительная характеристика квартала и окружающей застройки

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.

В настоящее время для исследуемых территорий характерно:

- исторически сложившиеся красные линии, как элемент квартальной планировочной структуры исторического города, поддерживаются исторической застройкой и новыми строениями;
- исторические линии застройки в квартале совпадают с красными линиями улиц;
- наличие ОКН - памятников архитектуры и градостроительства;
- включение в визуальное восприятие ОКН застройки более поздних периодов;
- традиционный подход к застройке кварталов с фиксированием углов объемами зданий;
- застройка организована многоэтажными зданиями;
- историческая застройка, за исключением ОКН, не сохранилась;
- масштаб новой застройки соотносится с исторической;

- несмотря на значительную степень преобразования застройки исследуемой территории, уровень новой застройки не подавляет историческую.

Окружающая исследуемую территорию застройка сформирована различными периодами строительства:

- с северо-запада – ОКН: «Дом жилой Бермана У.С.» (ул. Амурская 109), дом жилой (ул. Журавлева 7, 1), общежитие (ул. Журавлева 3);

- с юго-запада – административные здания (ул. Бутина 1а, 1б);

- с северо-востока – ОКН «Дом жилой» (ул. Амурская 98), «Усадьба Назаровой Е.А.» (ул. Амурская 104, 104а), «Усадьба Коновалова В.Н. » (ул. Амурская 106, 106-б, 108), «Дом жилой Седышева А.М. » (ул. Амурская 110), Кафедральный собор иконы Божьей Матери (ул. Бутина 6).

- с юго-востока – административные здания (ул. Ленинградская 2, Петровская 43 – Ленинградская 12), Кафедральный собор (ул. Бутина 6).

Расположение ОКН на прилегающих территориях по ул. Амурская позволяет говорить о сохранении локальных фрагментов исторической застройки городского центра.

Застройка прилегающих кварталов характеризуется следующими градостроительными и планировочными параметрами:

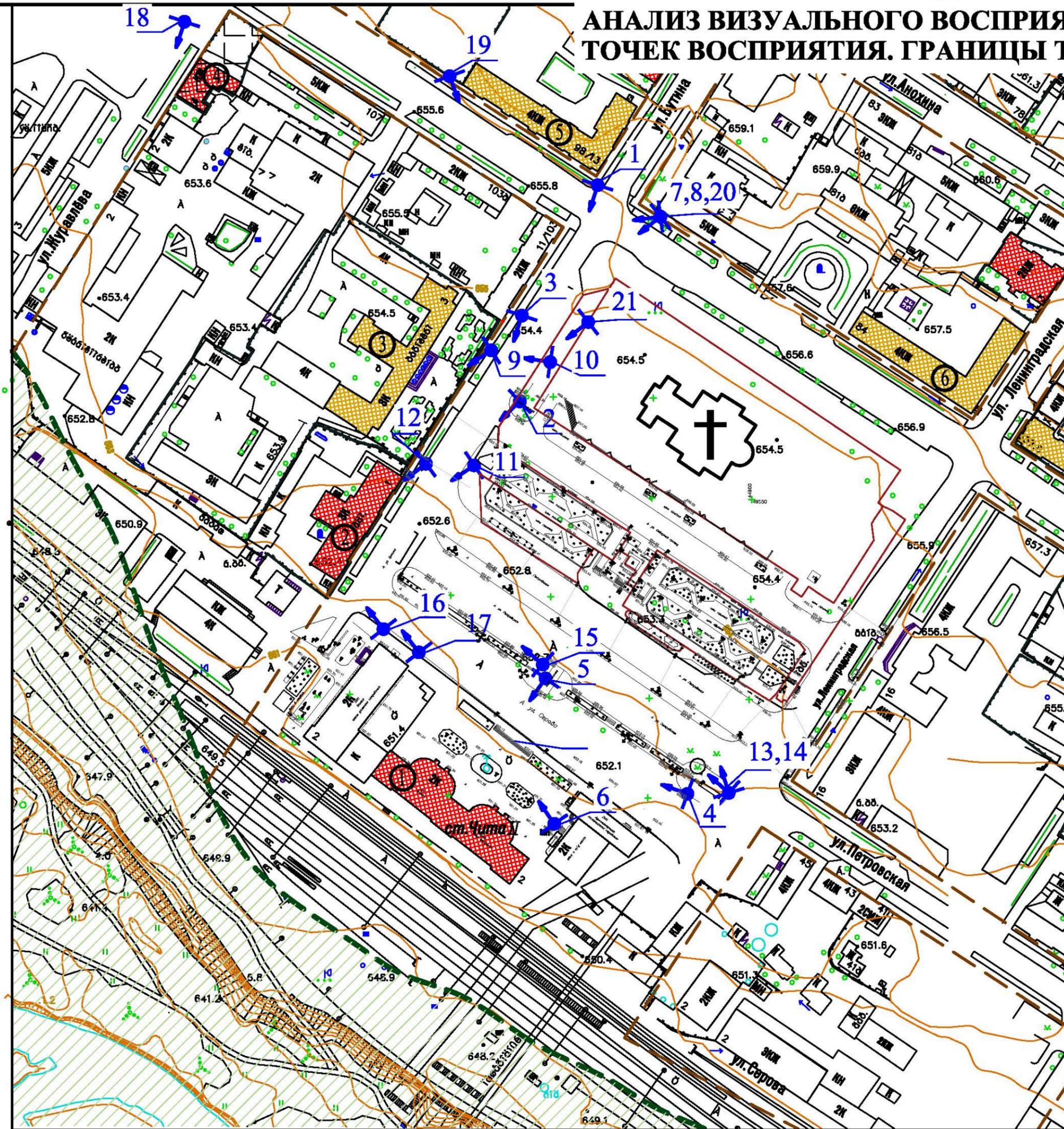
- наличием ОКН;
- сохранением исторической сетки улиц;
- исторически сложившиеся красные линии, как элемент квартальной планировочной структуры исторического города, поддерживаются сохранившимися ОКН и современной застройкой;
- в процессе наложения новой застройки полностью утрачена разбивка кварталов на усадебные участки;
- включением в визуальное восприятие ОКН более поздней застройки как фон второго плана;
- в смежных кварталах сохранились ОКН, представленные 1-4 этажными зданиями.

5.3. 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 квартал, сформирована зданиями от одного до семи этажей. Ярких акцентов природного ландшафта на территории не выявлено. В рассматриваемом квартале растительность представлена отдельно стоящими деревьями.

6. Анализ визуального восприятия ОКН

АНАЛИЗ ВИЗУАЛЬНОГО ВОСПРИЯТИЯ. СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ТОЧЕК ВОСПРИЯТИЯ. ГРАНИЦЫ ТЕРРИТОРИИ ОКН. М 1:2000



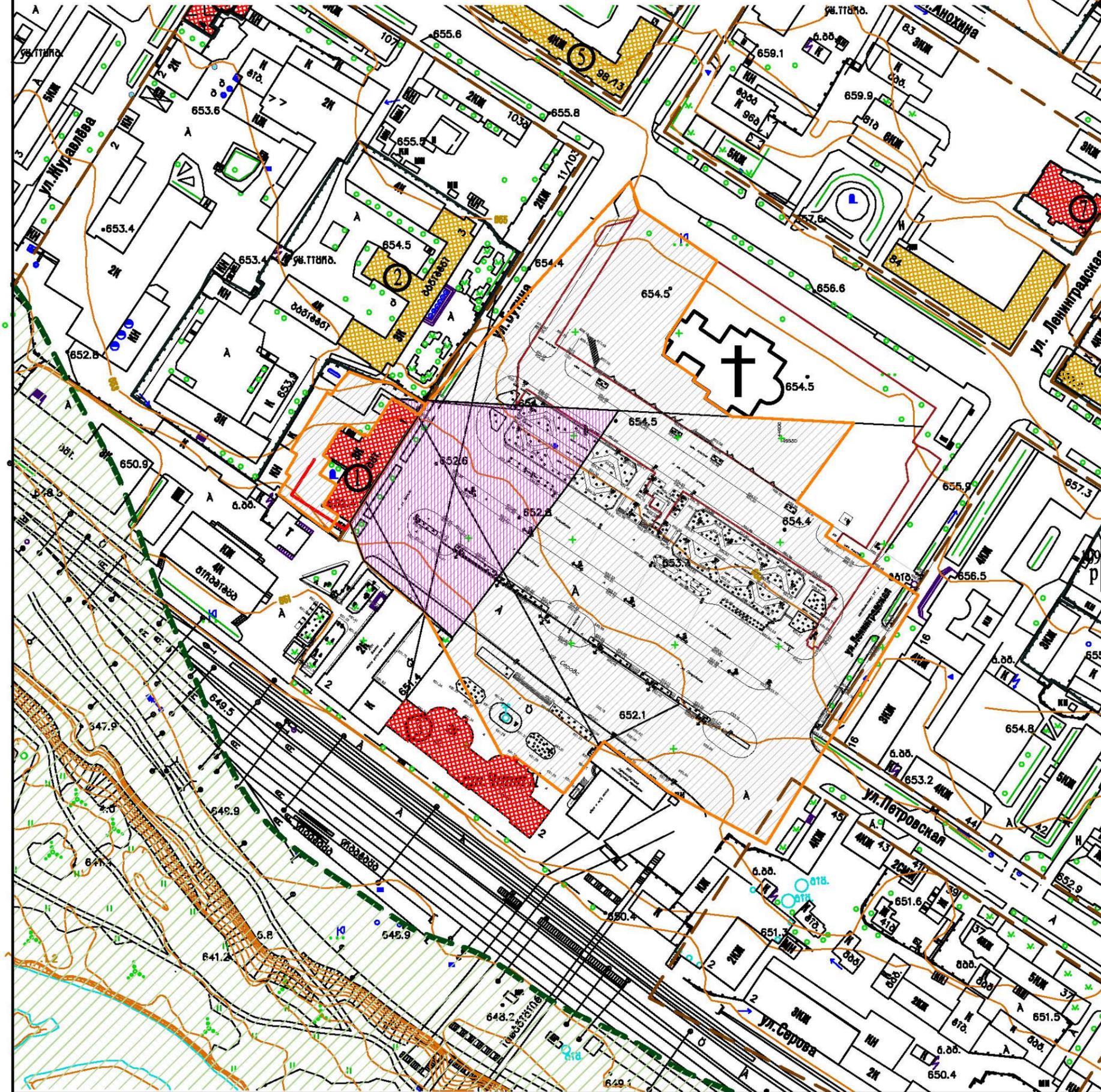
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначения	Наименование
	Точки восприятия
	Точки благоприятного восприятия ОКН
	Объекты культурного наследия регионального значения
	Здания периода типового проектирования и современная застройка
	Границы участков по кадастр. учету

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

1. «Железнодорожный вокзал», ул. Бутина, 2
2. «Дом доходный Казачьего войска», ул. Бутина, 1
3. «Здание учебное», ул. Бутина, 3
4. «Жилой дом В.К.Эпова», ул. Журавлева, 4
5. «Дом жилой», ул. Амурская, 98
6. «Дом жилой», ул. Амурская, 84

СХЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ БАССЕЙНА ВИДИМОСТИ И ЗОН БЛАГОПРИЯТНОГО ВОСПРИЯТИЯ. М 1:1000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначения	Наименование
	Бассейн видимости
	Зона благоприятного восприятия
	Объекты культурного наследия регионального значения
	Здания периода типового проектирования и современная застройка
	Границы участков по кадастр. учету

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

1. «Дом доходный Казачьего войска», ул. Бутина, 1
2. «Здание учебное», ул. Бутина, 3
3. «Железнодорожный вокзал», ул. Бутина, 2
4. «Жилой дом В.К.Эпова», ул. Журавлева, 4
5. «Дом жилой», ул. Амурская, 98
6. «Дом жилой», ул. Амурская, 84

6.1. Сведения о визуальном восприятии ОКН «Доходный дом Казачьего войска» по ул. Бутина, д. 1 с основных видовых точек и смотровых площадок.

На восприятие ОКН 2 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.

ОКН 2 представляет интерес с точки зрения визуального восприятия по объемно-пространственным и декоративным характеристикам, поскольку несет информацию об архитектуре и типе здания, характерного для начала 20 в. Внимание заостряется как на объеме здания, так и его декоративном оформлении. Включает участок, при перемещении в границах которого, наблюдаемый ОКН 2 практически остается неизменным.

ОКН 2 расположен в юго-восточной части квартала вдоль ул. Бутина. Имеет ограниченный радиус обзора ввиду своего расположения по соседству с закрытыми территориями по периметру здания и железной дороги. Визуальное восприятие ОКН 2 с нечетной стороны улицы ограничено небольшим тротуаром и не может дать о нем целостного представления. С дальних точек с ул. Петровская в восприятие включается новая доминанта – Кафедральный собор.

Поэтому более полные пространственные и объемные характеристики могут быть получены с противоположной стороны улицы Бутина. Эти направления являются зонами наилучшего восприятия ОКН 2. Они позволяют наблюдать главный фасад здания, наиболее насыщенный декоративными элементами, боковой фасад, так и силуэтные характеристики.

Поскольку ОКН 2 представляет крупное 3-х этажное здание, то даже с дальних точек восприятия нет наложений второго плана окружающей современной застройки.

ОКН 2 имеет общие точки восприятия с ОКН 3, поскольку объекты находятся на смежных территориях. ОКН 2 и ОКН 4 не располагаются на смежных территориях. ОКН 2 не имеет общих точек восприятия с ОКН 4 ввиду его расположения в противоположной стороне исследуемого квартала и небольших габаритах.

6.2. Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи ОКН 2 «Доходный дом Казачьего войска» по ул. Бутина, д. 1

Наилучшее визуальное восприятие ОКН 2 осуществляется с противоположной стороны ул. Бутина. ОКН 2 не имеет благоприятных визуальных связей с ОКН 1 ввиду своего расположения и удаленности. ОКН 2 имеет благоприятные визуальные связи с ОКН 3, поскольку они находятся на смежных территориях и имеют схожее расположение. При этом ОКН 2 играет более активную роль, так как ОКН 3 расположен с отступом от линии застройки.

ОКН 4 и ОКН, расположенные в близлежащем квартале на противоположной стороне ул. Амурская, 98, 104, 106, 108, 110, ввиду своих небольших габаритов и удаленности благоприятных визуальных связей с ОКН 2 не имеют.

7. Определение границ территорий ОКН 2 «Доходный дом Казачьего войска» по ул. Бутина, д. 1

Границы территорий ОКН разработаны ГУК «Центр охраны и сохранения объектов культурного наследия» Забайкальского края в составе Научно-исследовательской документации Историко-архитектурный, историко-градостроительный анализ, определение предметов охраны и вида объекта культурного наследия «Доходный дом Казачьего войска», г. Чита, ул. Бутина, д. 1.

Описание границ: от т. 1 до т.2 – юго-восточная по линии юго-восточного фасада ризалитов; от т.2 до т.3 – юго-западная на расстоянии 4,5 м от юго-западного фасада пристроенного одноэтажного объема; от т.3 до т.4 – северо-западная на расстоянии 9,0 м от северо-западного фасада дворового крыта; от т.4 до т.1 – северо-восточная на расстоянии 4,5 м от северо-восточного фасада основного объема.

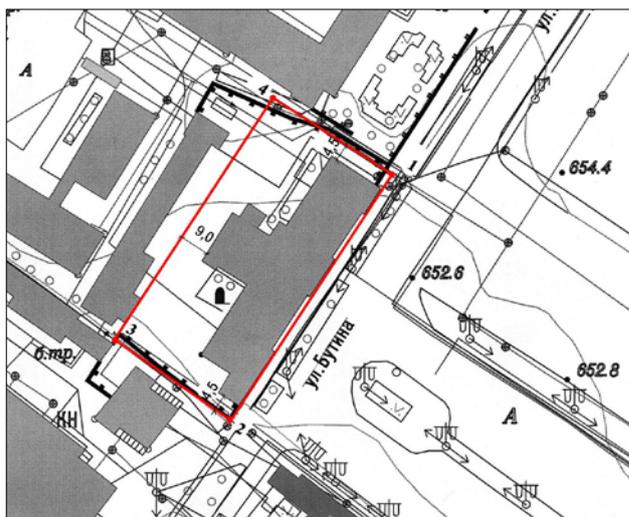


Рисунок 13. Схема границ территории ОКН 1

КАТАЛОГ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ТЕРРИТОРИИ ОКН В МСК-75

№ точки поворота	Координата X	Координата Y	Дирекционный угол	Длина, м.
1	656641.79	2350274.55		
2	656576.81	2350235.34	211° 40' 12''	75.90
3	656595.32	2350203.40	300° 6'	36.91
4	656661.78	2350242.17	30° 16' 12''	76.95
1	656641.79	2350274.55	121° 42' 36''	38.06

8. Определение охранных зон ОКН 2 «Доходный дом Казачьего войска» по ул. Бутина, д. 1

Размер охранной зоны продиктован условиями восприятия наиболее ценных элементов исследуемого ОКН, составляющих предмет охраны. В данном случае это – приоритет элементов главных фасадов, восприятие которых ограничивается границей проезжей части улицы, то есть

расстоянием, позволяющим воспринимать объект охраны достаточно детально (с ближних точек восприятия).

Охранная зона ОЗ назначается в целях сохранения исследуемого ОКН 2, сохранения возможности визуального восприятия его фасадов, регенерации историко-архитектурной среды.

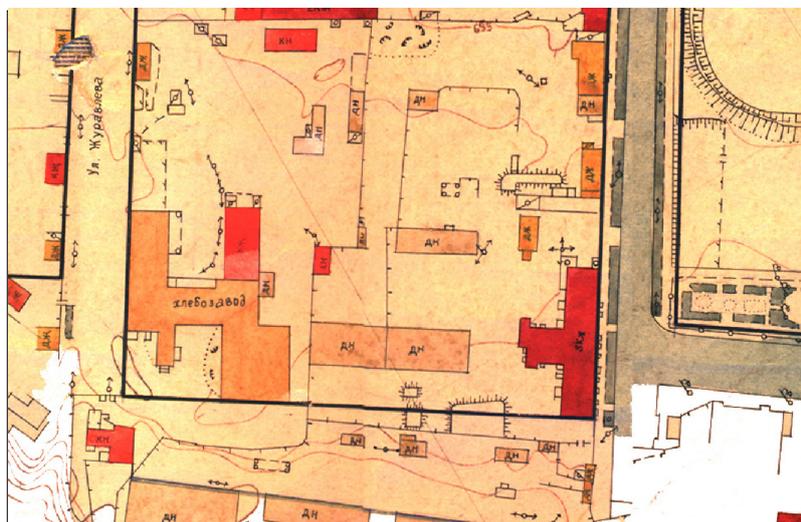


Рисунок 14. Фрагмент Проекта детальной планировки. Опорный план и план красных линий. Чита. 1958 г.

Первоначально ОКН «Доходный дом Казачьего войска» входил в территорию, отведенную Казачьему войску. Опорный план и план красных линий 1958 г. позволяет проследить границы участка ОКН . Территория включает «Доходный дом Казачьего войска», небольшие деревянные строения на внутриквартальной территории. Его юго-восточная граница проходит по красной линии ул. Бутина, юго-западная за пределами красной линии, северо-западная по деревянным строениям, в северной части граница имеет выступ внутри квартала (в будущем территория ОКН «Доходный дом Казачьего войска»).

Согласно Публичной кадастровой карте граница участка ОКН под № 3 включает ОКН и хозяйственное строение. Его юго-восточная граница проходит по красной линии ул. Бутина и может быть отнесена к первоначальной исторической границе. Юго-западная - по проезду и наружной стене здания железной дороги. Северо-западная - по наружной

стене хозяйственной постройки. Северо-восточная носит ломаный характер и выполнена по существующему ограждению.

Таким образом, к первоначальным историческим границам ОКН «Доходный дом Казачьего войска» может быть отнесена только юго-восточная граница земельного участка.

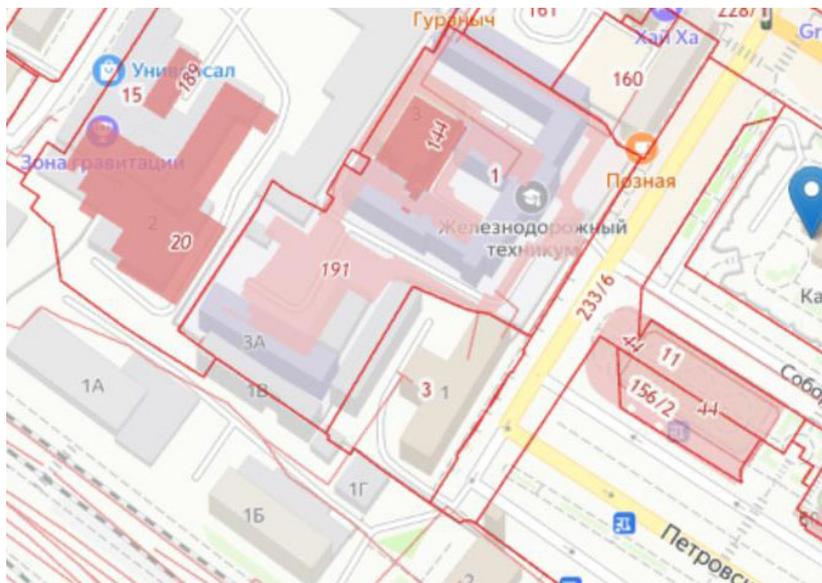


Рисунок 15. Фрагмент Публичной кадастровой карты. Чита. 2024 г.

Поэтому под охранную зону ОКН «Доходный дом Казачьего войска» предлагается отвести часть внутриквартальной территории сформированного земельного участка с кадастровым номером 75:32:030870:3 объекта по ул. Бутина, д. 1 в следующих границах:

Юго-восточная – по границе проезжей части ул. Бутина

Юго-западная – на расстоянии 3 м от границы территории ОКН

Северо-западная – на расстоянии 13 м от границы территории ОКН, по границе земельного участка.

Северо-восточная – по линии торцевого юго-западного фасада ОКН 2

9. Определение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН «Доходный дом Казачьего войска» по ул. Бутина, 1

На смежных с ОКН внутриквартальных территориях расположены крупные капитальные здания. Эти территории не относятся к зонам благоприятного зрительного восприятия. Поэтому зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее ЗРЗ) предлагается

установить на части территории квартала, с целью закрепления сложившегося уровня восприятия ОКН «Доходный дом Казачьего войска» в составе ЗРЗ 1 и ЗРЗ 2.

ЗРЗ 1 назначается на угловом участке ул. Бутина и ул. Амурской как зона 2-х этажной застройки.

ЗРЗ 2 назначается на части территории квартала с северо-западной и юго-западной стороны от ОКН, попадающей в зону восприятия ОКН «Доходный дом Казачьего войска» с дальних точек, с целью ограничения высотности - 4 этажа – по существующему уровню застройки.

10. Определение границ территорий выявленного ОКН «Учебное здание» по ул. Бутина, д. 3

Поскольку ОКН «Учебное здание» по ул. Бутина, д. 3 расположен на территории, смежной с исследуемым ОКН 2, разработаны его границы территории.

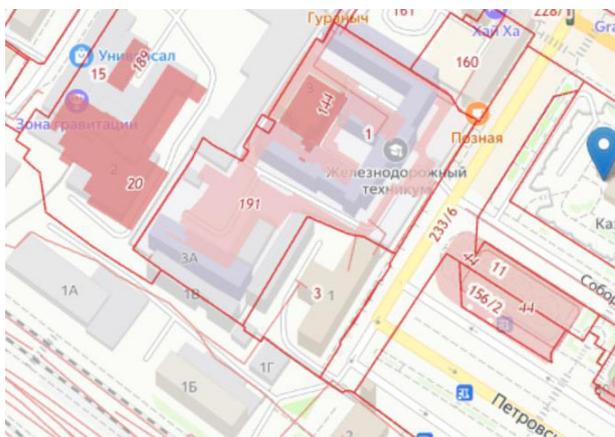


Рисунок 16. Фрагмент Публичной кадастровой карты. Чита. 2024 г.

Граница земельного участка выявленного ОКН «Учебное здание» включает большую часть территории квартала с расположенными на ней зданиями различных периодов строительства. Его юго-восточная граница проходит по внутриквартальной территории и по красной линии ул. Бутина, юго-западная по наружным стенам и частично по границе ОКН «Доходный дом Казачьего войска», северо-западная и северо-восточная на внутриквартальной территории по наружным стенам зданий. Таким образом, к первоначальным историческим границам ОКН «Учебное здание» может

быть отнесена только часть юго-восточной границы земельного участка по красной линии ул. Бутина.

Предлагаемые границы территории ОКН «Учебное здание»: юго-восточная – по красной линии застройки ул. Бутина, юго-западная, северо-западная и северо-восточная – на расстоянии 4,5 м от соответствующих фасадов.

ОКН «Учебное здание» по ул. Бутина, д. 3 является выявленным объектом культурного наследия. Историко-культурная экспертиза по его включению в Единый Государственный реестр объектов культурного наследия не проводилась.

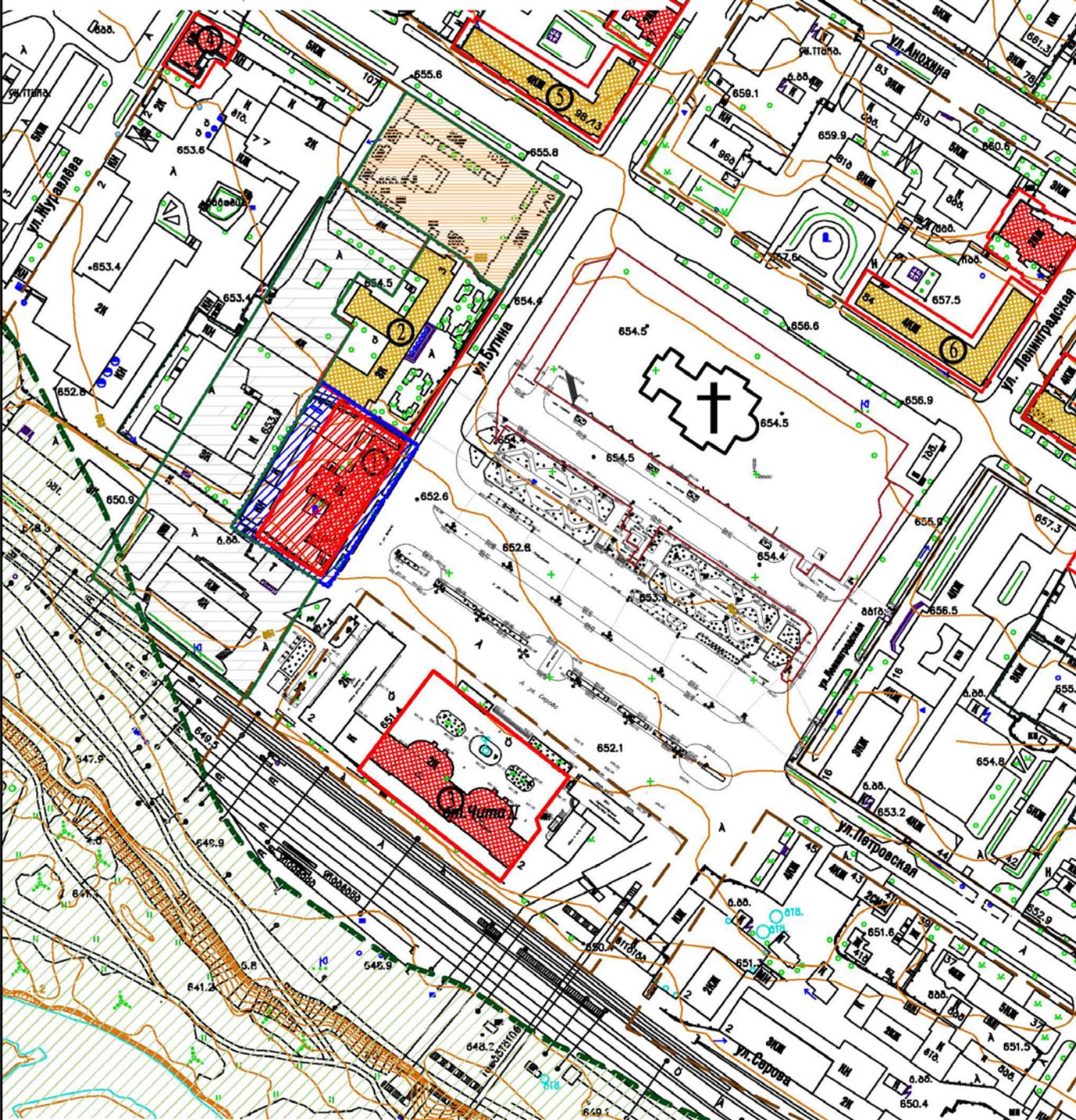
Согласно п. 1 ст. 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» требование об установлении зон охраны объекта культурного наследия к выявленному объекту культурного наследия не предъявляется.

ОКН «Жилой дом В.К. Эпова», г. Чита, ул. Журавлева, д. 4

расположен в противоположной стороне рассматриваемого квартала от ОКН «Доходный дом Казачьего войска» и ориентирован главным фасадом на ул. Журавлева. Не имеет визуальных связей, смежных территорий с ОКН «Доходный дом Казачьего войска».

В задачи данного проекта не входит определение зон охраны ОКН «Жилой дом В.К. Эпова», г. Чита, ул. Журавлева, д. 4 .

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОКН. М 1:2000



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначения	Наименование
	Границы участков по кадастровому учету
	Существующие строения
	Объекты культурного наследия
	Границы территории памятника
	Границы охранной зоны памятника ОЗ
	Границы зоны регулирования застройки ЗРЗ 1
	Границы зоны регулирования застройки ЗРЗ 2

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

1. «Дом доходный Казачьего войска», ул. Бутина, 1
2. «Здание учебное», ул. Бутина, 3
3. «Железнодорожный вокзал», ул. Бутина, 2
4. «Жилой дом В.К.Эпова», ул. Журавлева, 4
5. «Дом жилой», ул. Амурская, 98
6. «Дом жилой», ул. Амурская, 84

Выводы

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 1, 2, 3 имеют различные радиусы обзора и должны быть сохранены.

Режимы использования зон охраны ОКН 2 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 2 «Доходный дом Казачьего войска», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Бутина, д. 1, проектом предлагается установить зоны охраны:

ОЗ – охранная зона.

ЗРЗ– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

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 310-33К «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края».

Приложение 1. Материалы фотофиксации

Фото 1. Вид застройки с пересечения улиц Амурская и Бутина в сторону привокзальной площади.

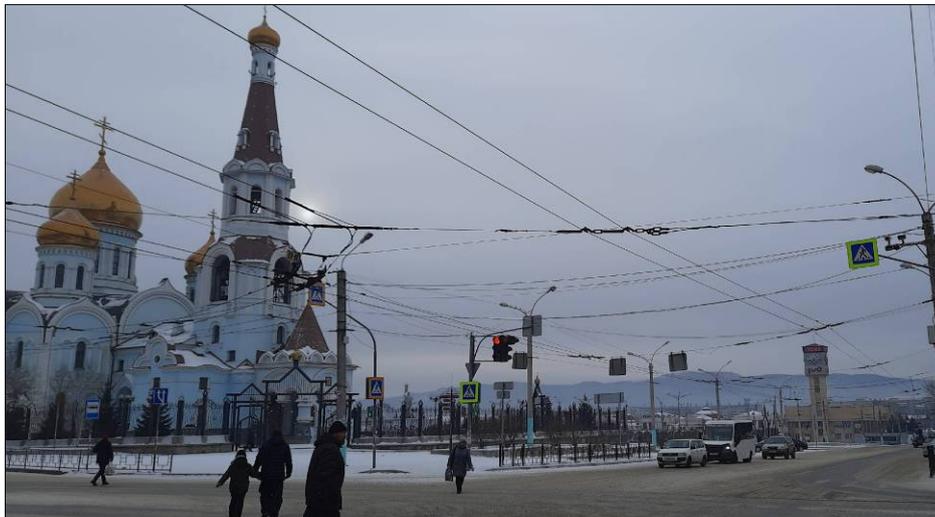


Фото 2. Вид с четной стороны ул. Бутина от Кафедрального собора в сторону привокзальной площади. На правом фланге ОКН 2 «Доходный дом Казачьего войска»



Фото 3. Вид привокзальной площади с нечетной стороны ул. Бутина от ул. Петровская. В центре ОКН 1 «Железнодорожный вокзал»



Фото 4. Вид от ул. Ленинградская в западном направлении. На левом фланге привокзальная площадь, на правом фланге ОКН 2 «Дом доходный Казачьего войска» и ОКН 3 «Учебное здание»



Фото 5. Вид с ул. Петровская на главный фасад ОКН 1 «Железнодорожный вокзал»



Фото 6. Вид от ОКН 1 «Железнодорожный вокзал» на ОКН 2 «Дом доходный Казачьего войска» и ОКН 3 «Учебное здание» на правом фланге



Фото 7. Вид с ул. Амурская в сторону привокзальной площади. В центре ОКН 2 «Дом доходный Казачьего войска»



Фото 8. Вид с пересечения улиц Амурская и Бутина. На левом фланге ОКН 2 «Дом доходный Казачьего войска»



Фото 9. Вид от ОКН 3 «Учебное здание» с нечетной стороны ул. Бутина. На левом фланге ОКН 2 «Дом доходный Казачьего войска»



Фото 10. Вид от Кафедрального собора с противоположной стороны ул. Бутина на ОКН 2 «Дом доходный Казачьего войска» и ОКН 3 «Учебное здание»



Фото 11. Вид от ОКН 3 «Учебное здание» с противоположной стороны ул. Бутина на ОКН 2 «Дом доходный Казачьего войска»



Фото 12. Вид с нечетной стороны ул. Бутина на ОКН 2 «Дом доходный Казачьего войска»

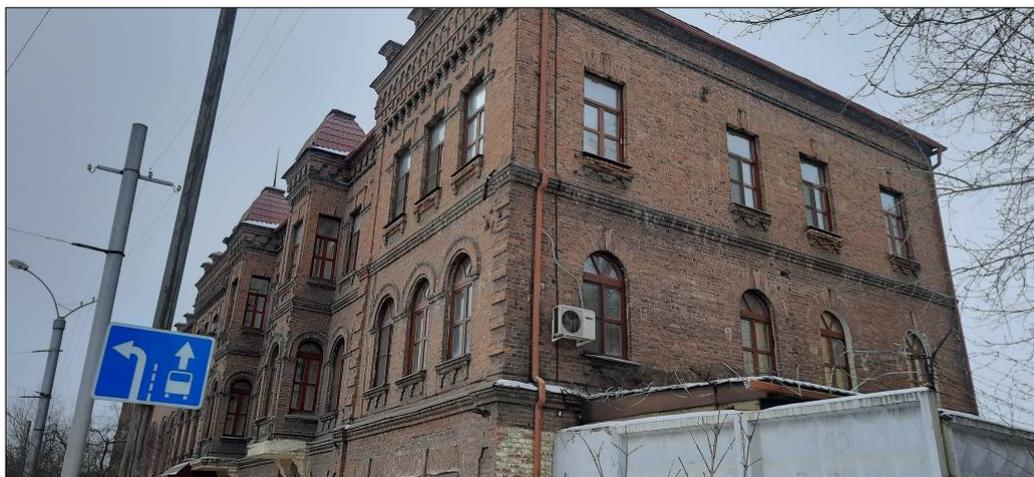


Фото 13. Вид застройки привокзальной площади с ул. Ленинградская. В центре ОКН 2 «Дом доходный Казачьего войска» и ОКН 3 «Учебное здание»



Фото 14. Вид на Кафедральный собор. На левом фланге ОКН 2 «Дом доходный Казачьего войска» и ОКН 3 «Учебное здание»

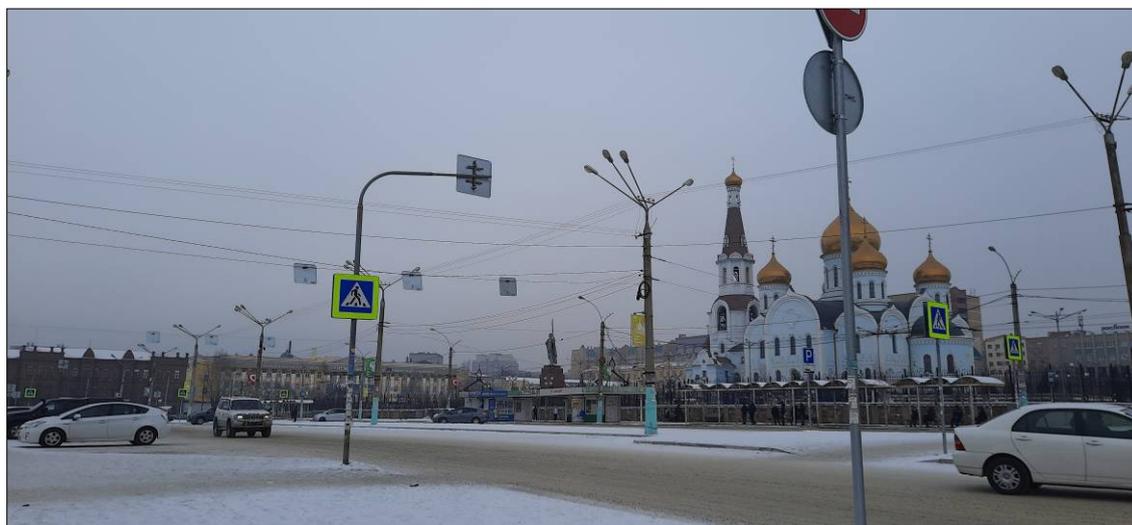


Фото 15. Вид с привокзальной площади на ОКН 2 «Дом доходный Казачьего войска» и ОКН 3 «Учебное здание»



Фото 16. Вид с противоположной стороны ул. Бутина на ОКН 2 «Дом доходный Казачьего войска»



Фото 17. Вид застройки ул. Бутина от привокзальной площади. На левом фланге ОКН 2 «Дом доходный Казачьего войска»



Фото 18. Вид застройки ул. Журавлева с пересечения улиц Амурская и Журавлева. В центре ОКН 4 «Жилой дом В.К. Эпова»



Фото 19. Вид застройки ул. Амурская в восточном направлении

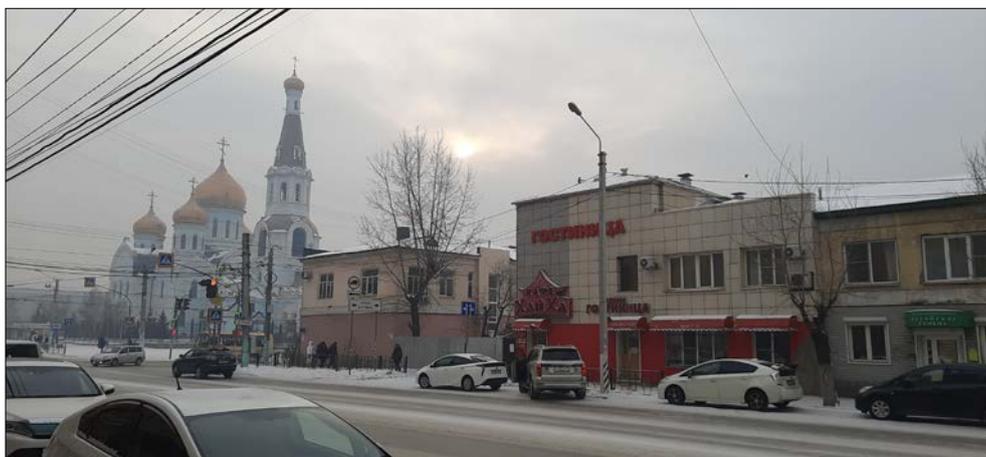


Фото 20. Вид застройки ул. Амурская в западном направлении с пересечения улиц Амурская и Бутина



Фото 21. Вид застройки ул. Бутина в южном направлении с пересечения улиц Амурская и Бутина

