

# АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

## научно-проектной документации

### «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2»

1. Дата начала проведения экспертизы: 08.05.2024 г.  
2. Дата окончания проведения экспертизы: 31.05.2024 г.  
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск, г. Улан-Удэ  
4. Заказчик экспертизы: Акционерное общество «Росжелдорпроект»  
в лице заместителя директора Читинского проектно-изыскательского института «Забайкалжелдорпроект» - филиала акционерного общества «Росжелдорпроект» по производству Пронищева Владимира Александровича.

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

- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.
- Федеральный закон от 22 октября 2014 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569<sup>1</sup> (далее также - «Положение о государственной историко-культурной экспертизе» № 569).
- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2015 г. № 972).
- Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы между ООО ТАПМ «Читаархпроект» и экспертами: Гусевой Т.В., Прокудиным А.Н., Урбановым А.А.<sup>2</sup>

#### 6. Сведения об экспертах:

**Гусева Татьяна Викторовна** – образование высшее; специальность «архитектура»; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 31 год; место работы – ООО «Наследие», главный архитектор проекта; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №1435 от 22.05.2023 г. по следующим объектам экспертизы:

выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

<sup>1</sup> Документ с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Российской Федерации № 399 от 18.05.2011 г.; № 880 от 04.09.2012 г.; № 569 от 09.06.2015 г.; № 1357 от 14.12.2016 г.; № 501 от 27.04.2017 г.; № 259 от 10.03.2020 г.; от 11.08.2021 № 1331; от 11.09.2021 № 1539.

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

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;  
документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;  
документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;  
*проекты зон охраны объекта культурного наследия;*  
проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;  
документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

**Прокудин Александр Николаевич** - образование высшее; специальность – «архитектура»; кандидат исторических наук; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 27 лет; доцент кафедры рисунка, основ проектирования и историко-архитектурного наследия ИрНИТУ (Иркутский национальный исследовательский технический университет), государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 29.09.2023 г. № 2785 по следующим объектам экспертизы:

выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

*проекты зон охраны объекта культурного наследия.*

**Урбанов Алексей Андреевич** – образование – высшее; специальность инженер; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 17 лет; место работы: Автономное учреждение Республики Бурятия «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры», ведущий инженер-строитель; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2690 от 18.09.2023 г. по следующим объектам экспертизы:

выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

*проекты зон охраны объекта культурного наследия.*

## **7. Отношения к заказчику:**

эксперты Гусева Т.В., Прокудин А.Н., Урбанов А.А.: не имеют родственных связей с заказчиком; не состоят в трудовых отношениях с заказчиком; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика; не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

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

в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты Гусева Т.В., Прокудин А.Н., Урбанов А.А.: несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем Акте государственной историко-культурной экспертизы<sup>3</sup>.

## **9. Объект экспертизы:**

научно-проектная документация - «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2» (Шифр 34857-2023; разработчик - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2023 г.) (далее также – НПД, Документация).

## **10. Цель экспертизы:**

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

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2),

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2) (далее также – ОКН), представленных в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2»<sup>4</sup>.

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

---

<sup>3</sup> Эксперты - председатель комиссии - Гусева Татьяна Викторовна, ответственный секретарь комиссии – Прокудин Александр Николаевич и член комиссии – Урбанов Алексей Андреевич признают свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 и отвечают за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

Экспертами при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

<sup>4</sup> Цель определена ст.28 Федерального закона № 73-ФЗ и конкретизирована в задачах экспертизы: оценка состава, содержания и полноты историко-культурных исследований; оценка состава и содержания материалов по обоснованию Проекта зон охраны ОКН (обоснованности определяемых в проекте границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов); оценка соответствия устанавливаемых проектом режимов использования земель и градостроительных регламентов требованиям охраны и сохранения объекта культурного наследия (ОКН).

**11.1.** НПД. Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2. Раздел I. Исходно-разрешительная документация. Том 1. (Шифр 34857-2023 ПЗО.1)<sup>5</sup>.

**11.2.** НПД. Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2. Раздел II. «Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия». Том 2. (Шифр 34857-2023 ПЗО.2)<sup>6</sup>.

---

<sup>5</sup> Содержание Тома 1:

1. Введение.
2. Сведения об объекте культурного наследия «Железнодорожный вокзал», внесенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.
3. 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».
4. Предмет охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2.
5. Расположение объектов культурного наследия.
6. Ситуационная схема.
7. Схема расположения объектов культурного наследия. М 1:2000.
8. Фрагмент Аннотированного каталога памятников архитектуры центральной части г. Читы. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории.
9. Сведения о собственниках объектов культурного наследия, земельных участках.
10. Анализ кадастрового квартала. М 1:2000.
11. Приказ об утверждении границ территории и правового режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2.

<sup>6</sup> Содержание Тома 2.

Введение

1. Историко-культурные исследования.
    - 1.1. Расположение объектов культурного наследия.
    - 1.2. Схема расположения ОКН.
  2. Историко-архитектурные исследования.
    - 2.1. Исторические данные по ОКН
    - 2.2. Архитектурная характеристика квартала и прилегающих территорий
    - 2.3. Анализ исторических проектных планов
    - 2.4. Исторические границы участков
    - 2.5. Историко-культурный опорный план
- Историко-культурный опорный план. М 1:2000.
- 2.6. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны
  3. Ландшафтно-визуальный анализ
    - 3.1. Современное состояние исследуемых территорий.
    - 3.2. Градостроительная характеристика квартала и окружающей застройки
    - 3.3. Сведения о композиционной связи природного ландшафта с объектами культурного наследия, расположенного в границах проектируемых зон, а также о сочетании в нем определенных типов рельефа местности, водных объектов, почв, растительности
- Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия ОКН. М 1:2000
- Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия. М 1:2000.
- 3.4. Сведения о визуальном восприятии ОКН «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, д. 2 с основных видовых точек и смотровых площадок.
  - 3.5. Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи ОКН «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, д. 2.
  - 3.6. Определение границ территорий ОКН «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, д. 2.
  - 3.7. Определение охранных зон ОКН «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, д. 2
  - 3.8. Определение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, д. 2.

Схема границ зон охраны объекта культурного наследия. М 1:2000.

3.9. Отчет о проведенных исследованиях.

Выводы

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников.

Приложение 1. Материалы фотофиксации

**11.3.** НПД. Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2. Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть). Том 3. Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны. (шифр 34857-2023 ПЗО.3)<sup>7</sup>.

**13. Сведения о проведенных исследованиях в рамках экспертизы (примененные методы, объем и характер выполненных работ, результаты):**

- экспертной комиссией при проведении экспертизы изучены материалы НПД в целях определения ее соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы<sup>8</sup>;
- проведены консультации с разработчиком НПД;
- обсуждены результаты проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;
- оформлены результаты исследований, проведенных в рамках государственной историко-культурной экспертизы, в виде Акта.

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

**14.1.** Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.

**14.2.** Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2015 г. № 972).

---

<sup>7</sup> Содержание Тома 3:

Введение

Общая часть

1. Территория объекта культурного наследия

1.1. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, 2

1.2. Проект требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия.

1.2.1. Режим использования и требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожный вокзал» г. Чита, ул. Бутина, 2.

1.3. Зоны охраны объекта культурного наследия.

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

Схема границ зон охраны ОКН.

2. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2.

2.1. Охранная зона (ОЗ) ОКН.

Схема границ охранной зоны ОКН «Железнодорожный вокзал».

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

Схема границ ЗРЗ 1 ОКН «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2

Схема границ ЗРЗ 2 ОКН «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2

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

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

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников.

<sup>8</sup> Исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы.

**14.3.** ГОСТ 59124-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования (утвержден и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2020 г. № 936-ст).

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

**14.5.** Закон Забайкальского края от 18.12.2009 г. № 310-33К «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края».

**14.6.** Материалы публичной кадастровой карты г. Читы.

**14.7.** «Государственный список недвижимых памятников истории и культуры местного значения» (Приложение № 1 к Решению малого Совета Читинского областного Совета народных депутатов от 4 марта 1993 г. № 47).

**14.8.** «Вся Чита и Забайкалье. Торгово-промышленный справочник-путеводитель». Репринтное воспроизведение издания 1923 г. «ФотоМир», 1993 г.

**14.9.** <https://admin.msuchita.ru/правила-землепользования-и-застройки-городского-округа> [Электронный ресурс].

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

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2» разработана ООО ТАПМ «Читаархпроект» в соответствии с договором № 34857 от 14.12.2023 г. (заказчик по договору – Акционерное общество "Росжелдорпроект") с основной задачей - «определение границ зон охраны (зон с особыми условиями использования территории) и установления регламентов в целях сохранения объекта культурного наследия»<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Авторами НПД приведен «Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников», на основании и с использованием которых разработана документация:

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»;

## **15.1. Общие сведения об объекте культурного наследия:**

### **15.1.1. сведения о наименовании объекта:**

- «Железнодорожный вокзал» (по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и по данным государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края (далее также - «Госорган») в соответствии с «Государственным списком недвижимых памятников истории и культуры местного значения» - п.14.7.);

### **15.1.2. сведения о времени возникновения или дате создания объекта:**

- 1899-1903 гг. (по данным «Госоргана» - п.14.7.);

### **15.1.3. сведения о местонахождении объекта:**

- Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2 (по данным «Госоргана»);  
- Забайкальский край, г. Чита, улица Бутина, д. 2 (по данным единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее «ЕГРОКН»);  
- ОКН расположен в центральной исторической части города на территории квартала, ограниченного улицами: Железная дорога - Бутина (бывш. Софийская) - Петровская – Ленинградская (бывш. Корейская);  
- ОКН расположен в южной части бывшей Городской площади;

### **15.1.4. сведения о категории историко-культурного значения объекта:**

- объект культурного наследия регионального значения (поставлен на государственную охрану на основании Решения Малого совета Читинского областного совета народных депутатов от 4 марта 1993 г. № 47;  
в «Государственном списке недвижимых памятников истории и культуры...» (п.14.7.) ОКН приведен под порядковым номером 43;  
- в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации ОКН зарегистрирован под номером 751510398660005 как объект культурного наследия регионального значения;

### **15.1.5. сведения о виде объекта:**

- памятник (здание);  
- общая видовая принадлежность – памятник градостроительства и архитектуры;  
- представляет собой сложное в плане каменное здание с чередованием одно-двухэтажных блоков; первоначально был построен объем с центральным одноэтажным блоком и двухэтажными боковыми крыльями (автор проекта архитектор Гавриил Власьевич Никитин); в 1936 году к вокзалу пристроили большое восточное крыло (здание существующего вокзала было зеркально скопировано относительно оси юго-восточного первоначального объема, который стал центральным входом, а у здания появились два купола и два портика с входами);  
- «фасад со стороны ж. д. оформлен строго и лаконично: прямоугольные оконные проемы, межэтажный профилированный пояс, лепная фризная полоса, дополненная фигурными кронштейнами, металлическая парапетная решетка с геометрическим рисунком. Фасад здания привокзальной площади оформлен иначе. Центром композиции фасада является гл. вход, акцентированный парными коринфскими колоннами. Арочный проем и фризная полоса декорированы лепными элементами. Главный элемент - купол доминирует над

---

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».

разновеликими объемами. Оконные проемы полукруглых объемов по краям оформлены пилястрами»;

- в начале 1970-х гг. проведена 2-я реконструкция вокзала: с западной стороны исторического объема построено не связанное стилистически с первоначальным объемом 2-этажное здание с 9-ти этажной башней с часами;
- в 1997 г. стены исторического здания вокзала облицованы мелкоштучной плиткой хорошо подобранных оттенков;
- в 2000 г. выполнено благоустройство привокзальной площади (п.11.1, с. 16-20);

#### **15.1.6. сведения о предмете охраны объекта:**

- предмет охраны ОКН представлен в НПД, Том 1, п.4;
- в общем виде: местоположение, объемно-пространственная композиция, композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов<sup>10</sup>;

#### **15.1.7. сведения о границах территории объекта:**

- границы территории и требования к использованию территории ОКН разработаны ГУК «Центр охраны и сохранения культурного наследия» Забайкальского края, находятся в стадии утверждения<sup>11</sup>.

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

**15.2.1.** В разделе «Исходно-разрешительная документация» представлены сведения об ОКН, о его расположении, о собственниках и о земельных участках (с графическим сопровождением соответствующих схем).

Подраздел «Расположение объектов культурного наследия» содержит сведения о других объектах культурного наследия, расположенных на территории, прилегающей с северо-запада к исследуемой, а именно, регионального значения: «Доходный дом Казачьего войска» (г. Чита, ул. Бутина, д. 1, далее ОКН 1), «Жилой дом В.К. Эпова» (г. Чита, ул. Журавлева, д. 4, далее ОКН 3); о выявленном объекте культурного наследия – «Здание учебное» (г. Чита, ул. Бутина, д.3, далее ВОКН 2).

Результаты анализа данных государственного кадастра недвижимости представлены в текстовом<sup>12</sup> и графическом видах (на схеме - «Анализ кадастрового квартала 75:32:000000»).

---

<sup>10</sup> Предмет охраны ОКН разработан ГУК «Центр по сохранению историко-культурного наследия» Забайкальского края в составе Научно-исследовательской документации «Историко-архитектурный, историко-градостроительный анализ, определение предмета охраны и вида объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2».

<sup>11</sup> Утверждены Приказом Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края от 26.03.2024 г. № 5- НПА-ГТ (п.11.1). Проект границ территории ОКН представлен в составе Документации, Том 3.

<sup>12</sup> «По данным кадастрового учета кадастровый квартал, на котором расположен ОКН 1, имеет кадастровый номер 75:32:000000, относится к землям населенных пунктов. Расположен в центральной части г. Читы, ограничен с юго-востока ул. Ленинградская, с северо-запада ул. Бутина, с северо-востока проездом, с юго-запада железной дорогой.

Земельный участок ОКН с кадастровым номером 75:32:000000:4216. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов).

Для размещения сооружения железнодорожного транспорта. Земельный участок по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2. Уточненная площадь: не указано.

Земельный участок ОКН граничит:

- с юго-запада – река Читинка.

- с северо-востока - с земельным участком по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Петровская. Кадастровый номер: 75:32:000000:294. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Для обслуживания улицы. Уточненная площадь: 35 808 кв.м.

### 15.2.2. Материалы по обоснованию. Историко-культурные исследования.

В разделе «Историко-архитектурные исследования» приведены исторические сведения о строительстве ОКН, архитектурная характеристика квартала и прилегающих территорий с подробной фотофиксацией объектов, формирующих территорию Привокзальной площади.

В подразделе «Анализ исторических проектных планов» историко-архитектурных исследований прокомментированы материалы городской планографии, начиная с плана 1830 г. На этом, как и на последующих (1862 г., 1885 г.), застройка на квартальной территории отсутствует.

«На плане 1862 г. выполнена разбивка на кварталы. Исследуемый квартал является частью территории Городской площади, ограниченной улицами с западной, северной и восточной сторон, с юга рекой Читинкой. На запад от него показано благоустройство. Наименования улиц не нанесены, строения не обозначены. 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 не имеет номера, поскольку отнесен к Городской площади, строения не обозначены.

Впервые на плане 1911г. отмечена железная дорога. Бывшая Городская площадь разделена на две части по ул. Петровская: северная именуется как Александровский сквер, в южной части под № 14 показано здание вокзала».

На плане 1923 г. отмечено переименование улиц. Планы 1958 г., 1959 г, 1964 г. демонстрируют дальнейшее развитие прилегающих территорий и не фиксируют изменений на территории исследуемого квартала.

Из материалов краеведа В.Г. Лобанова следует: «Исследуемый квартал обозначен под номером 4б. Расположен в границах улиц Бутина (бывш. Софийская) – Амурская – Ленинградская (бывш. Корейская) – железная дорога. В северной части отмечен стадион и благоустройство. В южной – здание вокзала с благоустройством привокзальной площади. Границами являются улицы».

В НПД представлен фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки городского округа «город Чита»<sup>13</sup>, согласно которой «исследуемая территория обозначена Т-2 и отнесена к зоне размещения объектов железнодорожного транспорта. С северной стороны прилегают территории Р-2 (Зона озелененных территорий), О-1 (зона делового, общественного и коммерческого назначения), В (зона военных объектов и иных режимных территорий)».

В НПД также представлен фрагмент Публичной кадастровой карты г. Читы, 2023 г., согласно которой «исследуемый квартал входит в территорию, отнесенную к территории железной дороги и не содержит границ территорий отдельных объектов». Первоначальные исторические границы ОКН не обозначены.

Результаты историко-культурных исследований, в том числе историко-архитектурных, градостроительных, послужили аргументированным основанием для выполнения историко-культурного опорного плана фрагмента застройки г. Чита (далее ИКОП).

ИКОП охватывает территории смежных кварталов с западной, северной и восточной сторон, отображает объекты культурного наследия, расположенные на территории исследуемого и смежных кварталов; трассировку улиц; объекты окружающей

---

- с юго-востока - с земельным участком по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленинградская, д. 2. Кадастровый номер: 75:32:030901:23. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Для организации почтовых перевозок. Уточненная площадь: 2 732 кв.м.

- с севера - с земельным участком по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 1 (ОКН 1). Кадастровый номер: 75:32:030870:3. Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов). Для обеспечения обороны и безопасности. Уточненная площадь: 3 781 кв.м.».

<sup>13</sup> Приняты Решением Думы городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77.

застройки с учетом хронологии строительства; исторические линии застройки, границы земельных участков по кадастру.

В подразделе «Анализ ранее разработанных проектов зон охраны» представлена информация, что материалы по обоснованию зон охраны объектов культурного наследия в исследуемом квартале ранее не разрабатывались.

Приведены сведения, содержащиеся в материалах Генерального плана городского округа «Город Чита»<sup>14</sup>, на основе которых авторы сделали вывод, что документация, регулирующая градостроительную деятельность на территории исследуемого квартала, «выполнена без учета охраны объектов культурного наследия».

### 15.2.3. «Ландшафтно-визуальный анализ».

В подразделе последовательно рассмотрены и проанализированы: современное состояние квартальной застройки, градостроительная характеристика квартала и (подробно) сведения о визуальном восприятии ОКН.

Историческая застройка на территории исследуемого квартала представлена одним ОКН - «Железнодорожный вокзал», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2. С западной и восточной сторон от ОКН во второй половине 20 в. возведены многоэтажные здания.

В градостроительной характеристике квартала авторами отмечено, что в настоящее время для исследуемой территории характерно следующее: «наличие ОКН - памятников архитектуры и градостроительства; включение в визуальное восприятие ОКН застройки более поздних периодов; застройка организована многоэтажными зданиями; масштаб новой застройки соотносится с исторической; несмотря на значительную степень преобразования застройки исследуемой территории, уровень новой застройки не подавляет историческую...»<sup>15</sup>.

В НПД представлена характеристика застройки прилегающих кварталов<sup>16</sup>.

Определены (и прокомментированы) точки и зоны наилучшего визуального восприятия ОКН. «Ввиду своих габаритов, вытянутого по горизонтали 1-2-х этажного объема, благоприятные точки восприятия ОКН, включающие декор фасадов и силуэт, располагаются в границах привокзальной площади и перрона железной дороги. ... Полные пространственные и объемные характеристики могут быть получены с улиц Петровская, на пересечении ул. Петровская с улицами Бутина и Ленинградская, а также с железной дороги»<sup>17</sup>.

<sup>14</sup> «В соответствии с Генеральным планом города Читы (утв. Решением Думы городского округа «Город Чита» от 22 декабря 2011 г. № 282) рассматриваемый квартал относится к застройке общественно-делового типа. На схеме «Фрагмент Генерального плана городского округа «Город Чита». Схема границ территорий объектов культурного наследия и зон регулируемой застройки (Центральная часть)», показаны территории памятников, земельные участки объектов культурного наследия в общих чертах» (п.11.2, с.28-30).

<sup>15</sup> «Окружающая исследуемую территорию застройка сформирована в различные периоды строительства: - с северо-запада – ОКН 1 «Доходный дом Казачьего войска» и ОКН 2 «Учебное здание» (ул. Бутина, 1, 3), административные здания железной дороги (ул. Бутина, 16, 1в); - с северо-востока – Кафедральный собор иконы Божьей Матери (ул. Бутина 6). - с юго-востока – административные здания (ул. Ленинградская 2, Петровская 43 – Ленинградская 12). Расположение ОКН на прилегающих территориях по ул. Бутина позволяет говорить о сохранении локальных фрагментов исторической застройки городского центра» (п.11.2, с. 30-32).

<sup>16</sup> «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 наслоения 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 1, ОКН 2, ОКН 3, представленные 1-4 этажными зданиями» (п. 11.2, с. 32).

<sup>17</sup> Выбор «точек» подтвержден соответствующей фотофиксацией с графическим отображением на чертежах: «Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия. М 1:2000». «Схема определения

Также охарактеризовано современное состояние природного ландшафта и о связи ОКН с ним<sup>18</sup>.

Раздел завершен кратким отчетом о проведенных исследованиях<sup>19</sup>

В выводах и заключении раздела комплексных научных исследований авторами НПД обобщены и указаны основные факторы для определения состава зон охраны и установления их границ:

«На основании проведенных исследований основными 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, ОКН 1, 2, 3 ... должны быть сохранены.

Режимы использования территорий зон охраны объекта культурного наследия 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» (п.11.2, с. 42-43).

По результатам проведенных исследований (историко-архитектурных, градостроительных, ландшафтно-визуального анализа) в целях обеспечения сохранности ОКН на сопряженной с ним территории разработчиком предложено установить зоны охраны в составе: «охранная зона» (ОЗ) участок 1, участок 2 и «зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (ЗРЗ) подзона ЗРЗ 1 (участок 1, участок 2), подзона ЗРЗ 2.

### **15.3. Проект зон охраны ОКН. Характеристика утверждаемой части НПД**

Авторами НПД представлены сведения о территории объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, 2, ее границ (с картой и каталогом координат поворотных точек) и требований к осуществлению деятельности в границах территории ОКН<sup>20</sup>.

---

границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия М 1:2000». Комментарии каждой точки представлены в приложении «Материалы фотофиксации» (п.11.2, с. 45-54).

<sup>18</sup> «Ландшафт исследуемого квартала сформирован сетью дорог, пешеходных связей и застройкой исторического, советского и постсоветского периодов. Застройка, окружающая исследуемый квартал, сформирована зданиями от одного до семи этажей. Ярких акцентов природного ландшафта на территории не выявлено. В рассматриваемом квартале растительность представлена отдельно стоящими деревьями».

<sup>19</sup> «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».

<sup>20</sup> «В соответствии со статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. На территории памятника запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
2. На территории памятника разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить

В утверждаемой части НПД приведены данные о проектируемых зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2: об охранной зоне – ОЗ<sup>21</sup>, о зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ (с подзонами: ЗРЗ-1<sup>22</sup>, ЗРЗ-2<sup>23</sup>)<sup>24</sup>.

### 15.3.1. Охранная зона ОКН.

В Документации представлено описание границ охранной зоны<sup>25</sup>.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, 2).

«1. Запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства;

---

функционирование объекта культурного наследия в современных условиях – проведение работ по благоустройству и озеленению территории, организации водоотведения, ремонту или устройству подземных сетей инженерного обеспечения, изменению уровня прилегающей территории с учетом снятия части культурного слоя, для раскрытия цоколя ОКН с целью предотвращения разрушения кирпичных стен здания».

<sup>21</sup> «Размер ОЗ продиктован условиями восприятия наиболее ценных элементов исследуемого ОКН, составляющих предмет охраны».

Проектом предложено установить охранную зону ОЗ на части территории сформированного земельного участка с кадастровым номером 75:32:000000:4216 в следующих границах:

Участок 1 - примыкает к границе территории ОКН с северо-восточной и северо-западной стороны, занимая часть привокзальной площади и тротуара, отделяющего проезжую часть от площади перед зданием вокзала; Участок 2 – с юго-западной стороны от здания вокзала от границы территории ОКН по линии перрона.

<sup>22</sup> Подзона ЗРЗ-1, участок 1: «Проектом предлагается включить в подзону ЗРЗ-1 участок 1 - южную часть земельного участка с кадастровым номером 75:32:000000:4216 с юго-восточной стороны от охранной зоны и территории ОКН»;

Подзона ЗРЗ-1, участок 2: «Проектом предлагается включить в подзону ЗРЗ-1 участок 2 северную часть земельного участка с кадастровым номером 75:32:000000:4216 с северо-западной стороны от охранной зоны и территории ОКН».

«Предлагается установить предельно-допустимую высоту на этих территориях – 13,5 метров от средней планировочной отметки поверхности до наиболее высоких элементов фасадов (парапета, фронтона и т.д.)».

<sup>23</sup> Подзона ЗРЗ-2: «Проектом предлагается включить в подзону ЗРЗ 2 участок, визуально не связанный с ОКН, и расположенный вне зоны наилучшего восприятия, с юго-восточной стороны от здания вокзала по границе юго-восточного участка 1 подзоны ЗРЗ 1. Этажность на территории установить в 2 - этажа исходя из сложившейся застройки.».

<sup>24</sup> В графическом виде представлены: «Схема границ зон охраны ОКН. М 1:2000»; «Схема границ охранной зоны ОКН «Железнодорожный вокзал»»; «Схема границ ЗРЗ 1 ОКН «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2»; «Схема границ ЗРЗ 2 ОКН «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2». Координаты характерных (поворотных) точек - в соответствии с их обозначением на «Схемах», в каталогах координат в (п.11.3).

<sup>25</sup> Описание границ охранной зоны ОКН, участок 1:

«От т.3 до т.4 – 84.08 м совпадает с границей территории ОКН-1, от т.4 до т.14 -4.76 м по линии северо-западного фасада юго-западного крыла автовокзала, от т.14 до т.13 – продолжение линии 4-5 до пересечения с бордюром тротуара протяженностью 4.87 м, от т.13 до т.12 – по линии бордюра тротуара протяженностью 94.09 м, от т.12 до т.11 – перпендикулярно линии бордюра тротуара протяженностью 6.69 м, от т.11 до т.10 – до здания вокзала протяженностью 43.05 м, от т.10 до т.9 – по линии фасада протяженностью 10.00 м до пересечения со стеной ОКН, от т.9 до т.3 – продолжение линии фасада ОКН протяженностью 40.55 м».

Описание границ охранной зоны ОКН, участок 2:

«От т.1 до т.2 – 88.13 м совпадает с юго-западной границей территории ОКН-1, от т.2 до т.8 - 9м по линии юго-восточного фасада одноэтажного пристроя здания вокзала, от т.8 до т.7 – по перрону протяженностью 88.04 м, от т.7 до т.1 – перпендикулярно линии 8-7 протяженностью 9 м».

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

2. Разрешается:

- 1) мощение тротуаров и площадок (средне- и мелкогабаритными каменными материалами искусственного или естественного происхождения);
- 2) установка малых архитектурных форм, элементов уличной инфраструктуры, стилистически гармонирующих с объектом культурного наследия;
- 3) устройство садово-парковых и цветочных газонов».

### **15.3.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН**

*Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-1, участок 1, участок 2).*

В проекте представлено описание границ территории ЗРЗ-1, участок 1, участок 2<sup>26</sup>:

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1.

«1. Запрещается:

- 1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные), оказывающих негативное влияние на объекты культурного наследия;
- 2) проведение ремонтных и коммунально-хозяйственных мероприятий, влекущих возможность ухудшения эксплуатационных характеристик и пожарной безопасности объекта культурного наследия.

2. Разрешается:

- 1) Строительство объектов капитального строительства (в случае демонтажа существующих объектов) с соблюдением следующих мер:
  - ограничение по высоте – 13,5 м по фасаду от средней существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли (парапета, ограждений, без учета технических надстроек) на участках 1 и 2 подзоны ЗРЗ-1;
  - ограничение по высоте – 25 м по фасаду от средней существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли (парапета) на локальном пятне участка 2 подзоны ЗРЗ 1 – с целью обеспечения возможности восстановления (строительства)

---

<sup>26</sup> «Описание границы участка 1 подзоны ЗРЗ 1:

Северо-западная граница от т.7 до т.1 – 9,0 м, совпадает с границей участка 1 ОЗ, от т.1 до т.6 -31,79 м по линии юго-восточного фасада ОКН, совпадает с границей территории ОКН. Восточная граница проходит от т.6, расположенной на линии юго-восточного фасада ОКН, до т. 5, расположенной на пересечении юго-восточной границы территории ОКН и наружной линии северо-западного портала автовокзала, с поворотом направления линии, протяженностью 5,12 м, на 125°. Продолжение северо-западной границы проходит от т. 5 до т.4 на расстоянии 11,5 м от северо-западного фасада юго-западного крыла автовокзала, протяженностью 26,01, от т.4 до т.14 -4,76 м по линии северо-западного фасада юго-западного крыла автовокзала. Северо-восточная граница от т.14 до т.15 протяженностью 41 м по линии главного фасада автовокзала. Юго-восточная граница от т. 15 до т.16 с поворотом 90,39° в юго-западном направлении, протяженностью 74,47 м. Юго-западная граница от т. 16 до т. 7 , протяженностью 36,8 м.

Описание границы участка 2 подзоны ЗРЗ 1:

Северо-западная граница от т.19 до т.20 – 72,88 м, по границе газонов на расстоянии 8,1 м от стены здания железнодорожных касс. Северо-восточная граница от т.20 до т.11 - 42,53 м по линии северо-восточного фасада пристроя башни, совпадает с границей территории ОКН. Юго-восточная граница проходит от т.11 до т. 10 – 43,05 м, совпадает с границей участка 1 ОЗ. Продолжение северо-восточной границы проходит от т. 10 до т.9 протяженностью 10 м по линии северо-восточного фасада одноэтажного пристроя перехода от здания ОКН к зданию касс. Продолжение юго-восточной границы от т.9 до т.2 -20,13 м по линии северо-западного фасада здания ОКН, от т.2 до т.8 – 9 м, совпадает с границей участка 2 ОЗ. Юго-западная граница от т. 8 до т.19 с поворотом 89,44° в юго-западном направлении, протяженностью 54,0 м».

башни с часами с учетом сохранения существующей зоны восприятия информации о времени;

- отделка фасадов традиционным способом (штукатурка, лицевая кирпичная кладка, облицовка природными или искусственными каменными материалами));

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

- без изменения высотных и объемных параметров,

- отделка фасадов традиционными способами (штукатурка, кирпичная кладка, облицовка природными или искусственными каменными материалами);

3) мощение тротуаров и площадок».

*Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-2)*

В проекте представлено описание границ территории ЗРЗ-2<sup>27</sup>.

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

«1. Запрещается:

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

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

2. Разрешается:

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 13,5 метров по фасаду;

- освоение подземного пространства,

- отделка фасадов материалами, нейтральными по отношению к окружающей застройке;

2) мощение тротуаров и площадок, благоустройство территории с учетом мер по обеспечению отвода поверхностных вод;

3) применение рекламных, информационных конструкций, необходимых для обеспечения деятельности вокзала, стилистически не противоречащих общему восприятию комплекса вокзала с сохранением приоритета восприятия ОКН».

## **16. Обоснование выводов экспертизы**

Документы и материалы представлены на экспертизу в полном объеме, в соответствии с «Положением о государственной историко-культурной экспертизе» № 569.

НПД по составу и содержанию соответствует п.4, п.6 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (№ 972 от 13.09.2015г.) и содержит необходимые разделы (историко-культурных исследований, обоснований границ территорий проектируемых зон охраны, проект режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны).

В обосновании проектных решений рассмотрены и аргументированы требования по охране и сохранению ОКН (с позиций обеспечения условий физической сохранности и выполнения мероприятий по его сохранению, оптимальных условий визуального восприятия, пространственного раскрытия), учтены особенности положения ОКН в

<sup>27</sup> «Описание границы подзоны ЗРЗ 2:

Северо-западная граница от т.15 до т.18 – 21.0 м, продолжение северо-западной границы участка 1 подзоны ЗРЗ 1, с границей участка 1 ОЗ, от т.1 до т.6 -31.79 м по линии юго-восточного фасада ОКН, совпадает с границей территории ОКН. Юго-восточная граница от т. 18 до т.17 с поворотом 89,39° в юго-западном направлении, протяженностью 74,83 м. Юго-западная граница от т. 17 до т. 18 , протяженностью 21,02 м. Северо-западная граница от т.17 до т.16 – 74.47 м – совпадает с юго-восточной границей участка 1 подзоны ЗРЗ 2».

застройке привокзальной площади, современной ситуации, градостроительного окружения.

Результаты проведенных исследований положены в основу предложений по установлению границ территорий зон охраны ОКН с учетом границ земельных участков, прошедших кадастровый учет на момент разработки НПД.

Предлагаемое проектом установление двух видов зон охраны ОКН – «охранной зоны» (ОЗ), участок 1 и участок 2, «зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (ЗРЗ) с подзоной ЗРЗ-1, участок 1 и участок 2, подзоной ЗРЗ-2 - правомерно.

## **17. Вывод экспертизы**

**Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Бутина, 2, в составе: охранная зона (ОЗ, участок 1, участок 2), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ с подзонами: ЗРЗ-1 (участок 1, участок 2), ЗРЗ-2), а также требования к градостроительным регламентам в границах территорий указанных зон охраны, представленные в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, 2» (Шифр 34857-2023 ПЗО; разработчик - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2023 г.), соответствуют (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

Экспертная комиссия в составе:

Председатель экспертной комиссии

Гусева Т.В.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Прокудин А.Н.

Член экспертной комиссии

Урбанов А.А.

Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы – 31.05.2024 г.

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

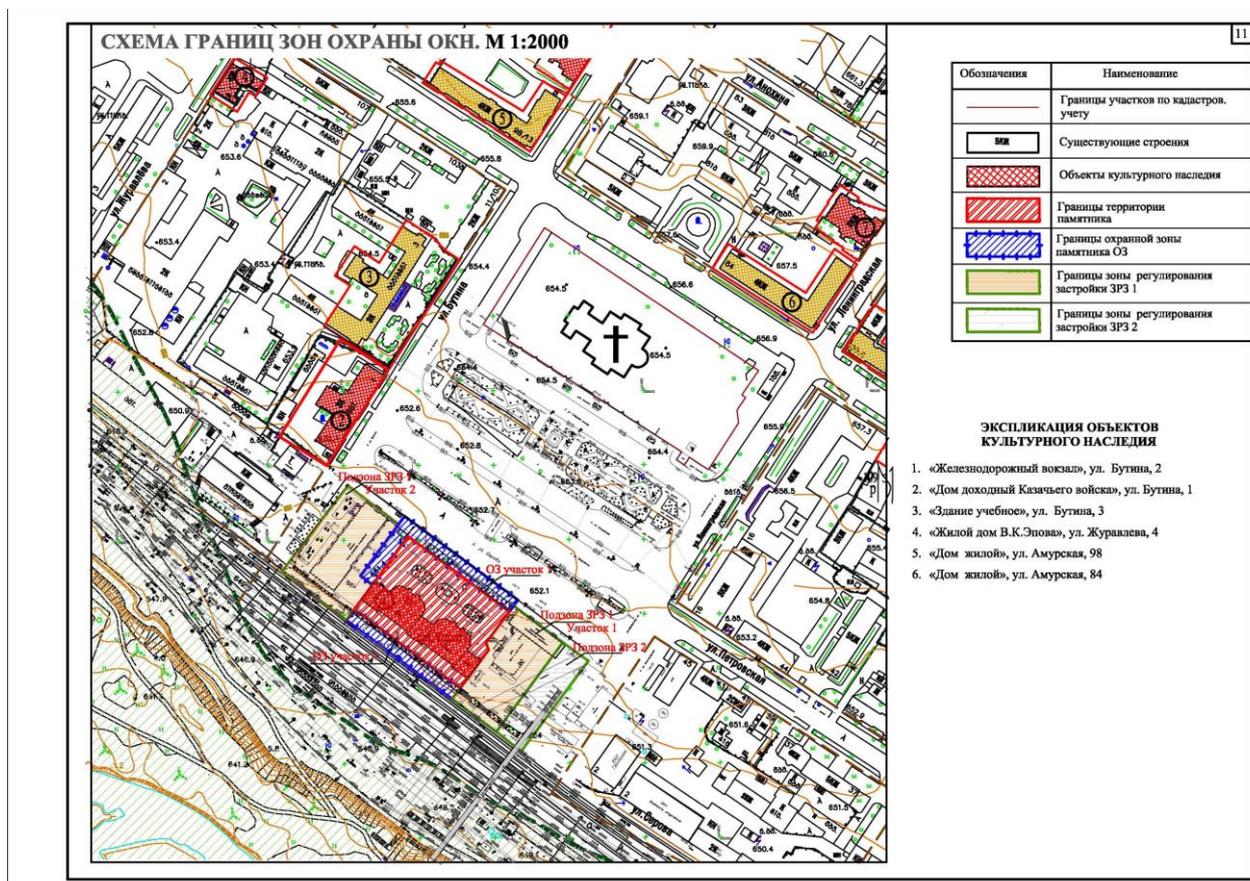
К Акту государственной историко-культурной экспертизы прилагаются:

Приложение № 1. Графическая часть НПД. «Схема границ зон ОКН»

Приложение № 2. Протокол № 1 заседания экспертной комиссии от 08.05.2024 г.

Приложение № 3. Протокол № 2 заседания экспертной комиссии от 29.05.2024 г.;  
Приложение № 4 Протокол № 3 заседания экспертной комиссии от 31.05.2024 г.

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, 2»  
Графическая часть НПД.



Приложение №2

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, 2».

Протокол № 1  
организационного заседания экспертной комиссии,  
проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, 2»

г. Иркутск, г. Улан-Удэ

08.05.2024 г.

Присутствовали<sup>28</sup>:

члены экспертной комиссии:

Гусева Татьяна Викторовна – образование высшее; специальность «архитектура»; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 31 год; место работы – ООО «Наследие», главный архитектор проекта; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №1435 от 22.05.2023 г.;

Прокудин Александр Николаевич - образование высшее; специальность – «архитектура»; кандидат исторических наук; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 27 лет; доцент кафедры рисунка, основ проектирования и историко-архитектурного наследия ИрННТУ (Иркутский национальный исследовательский технический университет), государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 29.09.2023 г. № 2785;

Урбанов Алексей Андреевич – образование – высшее; специальность инженер; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 17 лет; место работы: Автономное учреждение Республики Бурятия «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры», ведущий инженер-строитель; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2690 от 18.09.2023 г.

Повестка дня:

1. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
2. Предварительное рассмотрение документации. Определение регламента работы экспертной комиссии.
3. Определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

Решили:

По вопросу 1.

1. Выбрать председателем экспертной комиссии – Гусеву Т.В.
2. Возложить обязанности ответственного секретаря экспертной комиссии на Прокудина А.Н.

По вопросу 2.

---

<sup>28</sup> Заседание экспертной комиссии проводилось по месту нахождения экспертов с использованием средств видео-конференц-связи.

1. Предварительное рассмотрение документации. Определение регламента работы экспертной комиссии.

На экспертизу представлена научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, 2», (исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2023 г.) в составе:

1. НПД. Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2. Раздел I. Исходно-разрешительная документация. Том 1. (Шифр 34857-2023 ПЗО.1) в составе:

1. Введение.
2. Сведения об объекте культурного наследия «Железнодорожный вокзал», внесенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов российской Федерации.
3. 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».
4. Предмет охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2.
5. Расположение объектов культурного наследия.
6. Ситуационная схема.
7. Схема расположения объектов культурного наследия. М 1:2000.
8. Фрагмент Аннотированного каталога памятников архитектуры центральной части г. Читы. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории.
9. Сведения о собственниках объектов культурного наследия, земельных участках.
10. Анализ кадастрового квартала. М 1:2000.
11. Приказ об утверждении границ территории и правового режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2.

2. НПД. Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2. Раздел II. «Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия». Том 2. (Шифр 34857-2023 ПЗО.2) в составе:

Введение

1. Историко-культурные исследования.

1.1. Расположение объектов культурного наследия.

1.2. Схема расположения ОКН.

2. Историко-архитектурные исследования.

2.1. Исторические данные по ОКН

2.2. Архитектурная характеристика квартала и прилегающих территорий

2.3. Анализ исторических проектных планов

2.4. Исторические границы участков

2.5. Историко-культурный опорный план

Историко-культурный опорный план. М 1:2000.

2.6. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны

3. Ландшафтно-визуальный анализ

3.1. Современное состояние исследуемых территорий.

3.2. Градостроительная характеристика квартала и окружающей застройки

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

Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия ОКН. М 1:2000

Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия. М 1:2000.

3.4. Сведения о визуальном восприятии ОКН «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, д. 2 с основных видовых точек и смотровых площадок.

3.5. Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи ОКН «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, д. 2.

3.6. Определение границ территорий ОКН «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, д. 2.

3.7. Определение охранных зон ОКН «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, д. 2

3.8. Определение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, д. 2.

Схема границ зон охраны объекта культурного наследия. М 1:2000.

3.9. Отчет о проведенных исследованиях.

Выводы

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников.

3. НПД. Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2. Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть). Том 3. Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны. (шифр 34857-2023 ПЗО.3) .

Введение

Общая часть

1. Территория объекта культурного наследия

1.1. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, 2

1.2. Проект требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия.

1.2.1. Режим использования и требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожный вокзал» г. Чита, ул. Бутина, 2.

1.3. Зоны охраны объекта культурного наследия.

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

Схема границ зон охраны ОКН.

2. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2.

2.1. Охранная зона (ОЗ) ОКН.

Схема границ охранной зоны ОКН «Железнодорожный вокзал».

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

Схема границ ЗРЗ 1 ОКН «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2

Схема границ ЗРЗ 2 ОКН «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2

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

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

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников.

Предварительно признать состав Документации достаточным для проведения экспертизы.

По вопросу 3.

Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы, а также пояснения к разделам, содержанию и обоснованиям - в случае возникновения вопросов – обсудить на заседании

экспертной комиссии.

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

Члены экспертной комиссии:

Гусева Т.В.

Прокудин А.Н.

Урбанов А.А.

Приложение №3

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, 2».

Протокол № 2  
рабочего заседания экспертной комиссии,  
проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, 2»

г. Иркутск, г. Улан-Удэ

29.05.2024 г.

Присутствовали<sup>29</sup>:

Председатель комиссии: Гусева Т.В.

Ответственный секретарь комиссии: Прокудин А.Н.

Член экспертной комиссии: Урбанов А.А.

Повестка дня:

Обсуждение результатов рассмотрения проектной документации.

Решили:

1. Представленная документация по объему, составу и содержанию в целом соответствует требованиям «Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (утв. постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. №569, ГОСТ Р 59124—2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны
2. Вместе с тем, в ходе детального изучения документации возник ряд вопросов к авторам проекта.
3. Обратиться к разработчику НПД за соответствующими разъяснениями и с предложением внести соответствующие корректировки в Документацию в соответствии с замечаниями.
4. Обсудить откорректированный документ в рабочем порядке.

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

Председатель комиссии: Гусева Т.В.

Ответственный секретарь комиссии: Прокудин А.Н.

Член экспертной комиссии: Урбанов А.А.

---

<sup>29</sup> Заседание экспертной комиссии проводилось по месту нахождения экспертов с использованием средств видео-конференц-связи.

Приложение №4

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, 2».

Протокол № 3  
итогового заседания экспертной комиссии,  
проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, 2»

г. Иркутск, г. Улан-Удэ

31.05.2024 г.

Присутствовали<sup>30</sup>:

Председатель комиссии: Гусева Т.В.

Ответственный секретарь комиссии: Прокудин А.Н.

Член экспертной комиссии: Урбанов А.А.

Повестка дня:

Обсуждение результатов рассмотрения проектной документации.

Решили:

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

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

3. При проведении исследований в рамках историко-культурной экспертизы подтверждается: достоверность сведений об объектах культурного наследия, сведений об их визуальном восприятии, обоснованность предлагаемых Документацией границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны в составе: «охранная зона» (ОЗ), участок 1 и участок 2, «зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (ЗРЗ) с подзоной ЗРЗ-1, участок 1 и участок 2, подзоной ЗРЗ-2. Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны, установленные для объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, 2, могут быть рекомендованы к согласованию и утверждению в установленном законодательством порядке.

Оформить Акт государственной историко-культурной экспертизы, подписать усиленной

---

<sup>30</sup> Заседание экспертной комиссии проводилось по месту нахождения экспертов с использованием средств видео-конференц-связи.

электронной цифровой подписью экспертов и направить его Заказчику.

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

Председатель комиссии: Гусева Т.В.

Ответственный секретарь комиссии: Прокудин А.Н.

Член экспертной комиссии: Урбанов А.А.