

**ООО ТАПМ «Читаархпроект»**

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

**Заказчик:** АО «Росжелдорпроект»

**34857-2023 ПЗО.2**

**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**

**Директор ООО ТАПМ «Читаархпроект»**

**М.Н. Лиханова**



г. Чита, 2023 г.

**Проект зон охраны объекта культурного наследия:**

«*Железнодорожный вокзал*», расположенного по адресу:

Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2

34857-2023-ПЗО.2          Том 2

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

**Состав научно-проектной документации**

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

Главный инженер проектов



Лиханова М.Н.

**Заказчик:** АО «Росжелдорпроект»

**Проект зон охраны объекта культурного наследия:**

*«Железнодорожный вокзал»*, расположенного по адресу:

Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2

34857-2023-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 О.В. | Главный архитектор проектов | Автор   |

## Содержание

|  |    |
|--|----|
| Состав научно-проектной документации .....   | 2  |
| Авторский коллектив.....   | 3  |
| Содержание.....  | 4  |
| Введение .....   | 6  |
| 1. Историко-культурные исследования .....  | 8  |
| 1.1. Расположение объектов культурного наследия.....   | 8  |
| 1.2 Схема расположения ОКН.....  | 9  |
| 2. Историко-архитектурные исследования.....  | 10 |
| 2.1. Исторические данные по ОКН.....   | 10 |
| 2.2. Архитектурная характеристика квартала и прилегающих территорий.....   | 13 |
| 2.3 Анализ исторических проектных планов .....   | 18 |
| 2.4. Исторические границы участков .....   | 23 |
| 2.5. Историко-культурный опорный план .....  | 24 |
| Историко-культурный опорный план. М 1:2000. ....   | 27 |
| 2.6. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны .....  | 28 |
| 3. Ландшафтно-визуальный анализ.....   | 30 |
| 3.1. Современное состояние исследуемых территорий.....   | 30 |
| 3.2. Градостроительная характеристика квартала и окружающей застройки.....   | 31 |
| 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. .... | 32 |
| Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия ОКН. М 1:2000 .....   | 33 |
| Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия ОКН. М 1:2000.....   | 34 |
| 3.4. Сведения о визуальном восприятии ОКН «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, д. 2 с основных видовых точек и смотровых площадок. ....   | 35 |
| 3.5. Секторы и направления видовых раскрытий, визуальные связи ОКН «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, д. 2 .....  | 36 |
| 3.6. Определение границ территорий ОКН «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, д. 2 .....  | 36 |
| 3.7. Определение охранных зон ОКН «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, д. 2 .....   | 38 |
| 3.8. Определение зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, д. 2.....  | 40 |
| Схема границ зон охраны объекта культурного наследия М 1:2000 .....  | 41 |
| 3.9. Отчет о проведенных исследованиях.....  | 42 |

|  |    |
|--|----|
| Выводы.....  | 42 |
| Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников..... | 44 |
| Приложение 1. Материалы фотофиксации.....                                  | 45 |

## Введение

Проект зон охраны объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2, 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 «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, д. 2, 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 охраны и сохранения объектов культурного наследия Забайкальского края;
- исследования краеведа Лобанова В. Г.;
- натурные обследования,
- современная фотофиксация.

## **1. Историко-культурные исследования**

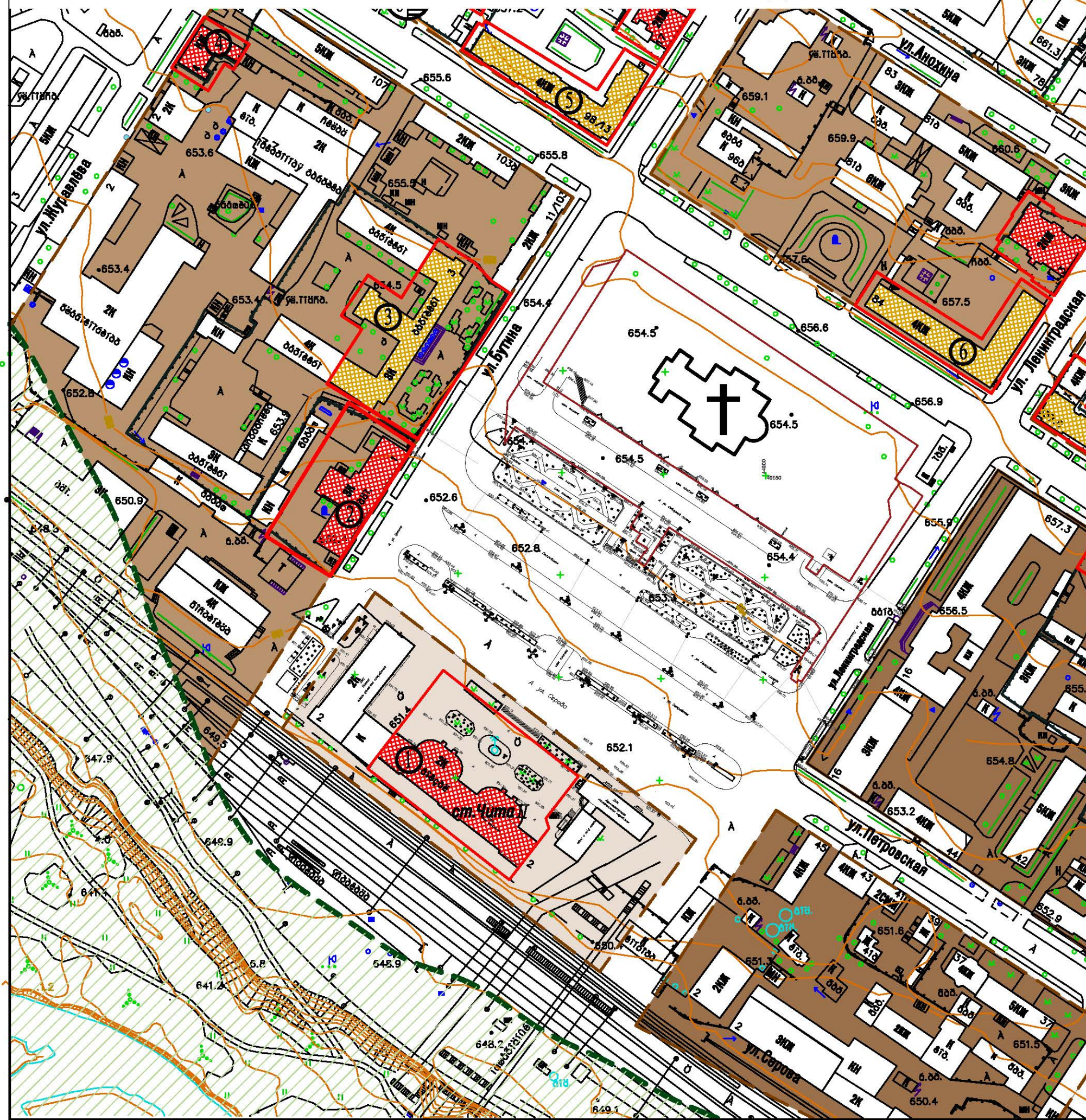
### **1.1. Расположение объектов культурного наследия.**

Исследуемый в данной работе объект культурного наследия регионального значения: "Железнодорожный вокзал» по адресу г. Чита, ул. Бутина, д. 2 (далее ОКН) расположен в центральной исторической части г. Читы в границах улиц: Железная дорога - Бутина (бывш. Софийская) - Петровская – Ленинградская (бывш. Корейская). Территория представляет собой квартал, определенный планом города 1911 года, ранее являвшийся частью территории Городской площади. ОКН находится в южной части бывшей Городской площади.

На территории, прилегающей с северо-запада к исследуемой, находится объект культурного наследия регионального значения: "Доходный дом Казачьего войска» по адресу г. Чита, ул. Бутина, д. 1 (далее ОКН 1). ОКН 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 1 находится в юго-восточной части квартала. В границах вышеуказанного квартала на северо-востоке от ОКН 1 расположен выявленный объект культурного наследия «Здание учебное» по ул. Бутина, д. 3 (далее ВОКН 2), а также объект культурного наследия регионального значения «Жилой дом В.К. Эпова» по ул. Журавлева, д. 4 (далее ОКН 3).



# 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. «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

## 2. Историко-архитектурные исследования

### 2.1. Исторические данные по ОКН

ВОКЗАЛ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ, г. Чита, ул. Бутина, д. 2. Объект культурного наследия регионального значения (Решение Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов № 47 от 4.3.1993).



*Фото 3. Вокзал, фото начала 20 в.*

Железнодорожная станция строилась на государственные бюджетные средства и пожертвования частных инвесторов в ходе сооружения Великой Сибирской железной дороги - второй очереди одного из семи её участков — Забайкальской железной дороги. Строительство дороги велось с весны 1895г. Работы по прокладке пути велись от станции Мысовая в восточном направлении и от Сретенска на запад. Строительством руководил инженер путей сообщения Александр Пушечников.

Первоначально здание вокзала строилось на Дальнем вокзале в 3-х верстах от Читы и пассажирам приходилось приезжать на лошадях или приходиться пешком, что было затруднительно как в материальном отношении, так и в смысле потери времени, в особенности в вечернее и ночное время. Поэтому Читинская городская дума в январе 1898г. разрешила Городской управе возбудить ходатайство перед Главным управлением по постройке Забайкальской ж/д об устройстве в самом центре города на берегу р. Чита на площади перед домами Военного Губернатора и Наказного Атамана, где

проходит полотно железной дороги, платформы в виде вокзальчика для остановки ж/д поездов.

22.12. 1899г. (3 января 1900г.) в Читу на Дальний вокзал (ныне — ст. Чита I) прибыл первый поезд. Открытие железнодорожного движения по Забайкальской дороге послужило мощным импульсом развитию города и всего Российского Забайкалья. Чита стала превращаться в крупный транспортно-промышленный центр. На Забайкальскую дорогу начали поступать паровозы серии Е типа 1-5-0. Они могли вести составы весом до одной тысячи тонн, что по тем временам считалось невероятным.

Станция Чита II (до 1906г. - Чита-Город) была открыта для пассажиров и перевозки грузов в 1900г. Железнодорожную ветку, проходящую по территории города, пришлось строить дважды, первое полотно было смыто большим наводнением в июле 1897г. После этого дорогу перенесли выше по берегу реки.

15.07.1899г. был заложен 1-й камень в фундамент здания вокзала ст. Чита – город. Он был расположен в южной части города на краю бывшей Атамановской площади близ Набережной р. Читы и представлял собой по ж/д технологии «пост Чита-город» Заб.ж.д.

Здание вокзала строилось три года и было торжественно открыто и освящено 7.7.1903г. Автором проекта выступил архитектор Гавриил Власьевич Никитин. Здание было построено на землях смежных с городским местом (выгоном), состоящим в пользовании казаков 2-го пешего отдела Титовского станичного общества, станицы Титовской.

Для Читы в начале 20 в. это было большое каменное 2-х этажное здание. Дебаркадер (платформа) был не крытый, вымощен кирпичом в елку. В центре здания с платформы был вход в багажное отделение, из него направо в зал 1-2 х классов и налево в 3-й класс. На вокзале имелся буфет, книжный шкаф, парикмахерская и почтовое отделение, вход в которое был с платформы справа за углом здания. Вокзальный буфет в то время заменял горожанам рестораны, был единственным местом, исключая клубы, где можно было пользоваться

порядочным столом. По сведениям А.И. Попова, «буфет тогда был не дурен и всегда полон. Постоянно можно было встретить здесь закусывающих, обедающих и просто фланирующих и кутящих горожан, что еще более стесняло пассажиров». Со временем, с возрастанием пассажирских перевозок, теснота вокзала увеличилась, а благоустройство уменьшилось.

Двухэтажное здание освещалось свечами. Электрические лампочки озарили его своды только в 1909г. Первое время вход в вокзал был бесплатным, но в 1911г. был установлен так называемый перронный сбор -10 копеек серебром. Прием денег и выдачу входных билетов производили с помощью специально приобретенного автомата. Ежедневный сбор составлял 3-5 рублей. Эта мера была вынужденной, потому как Забайкальская железная дорога считалась самой убыточной в России, и ей часто отказывали в субсидиях. Вырученные деньги шли на поддержание чистоты привокзальной аудитории и посадочных платформ.

Несмотря на относительно большую площадь помещений, вокзал с каждым годом испытывал трудности с размещением пассажиров. Вопрос о его расширении был поднят еще в 1911г., но сделать это смогли много позднее. В 1936г. к вокзалу пристроили большое восточное крыло. Учитывая оригинальность облика существующего здания, для его расширения было принято решение о зеркальном копировании здания вокзала относительно центральной оси юго-восточного исторического объема. Так появились 2 купола и 2 портика с входом, центральным стал 2-этажный объем.

Фасад со стороны ж. д. оформлен строго и лаконично: прямоугольные оконные проемы, межэтажный профилированный пояс, лепная фризовая 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 фризовая полоса декорированы лепными элементами. Главный элемент -

купол доминирует над 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 2-этажное здание с башней с часами, в котором разместились кассы, камеры хранения и другие необходимые помещения. Вновь возведенный объем, соединенный с историческим зданием переходом, не связан с ним стилистически. К этой части здания примыкает 9-ти этажная башня с часами.

В 1997г. стены исторического здания вокзала облицованы мелкоштучной плиткой хорошо подобранных оттенков. В 2000г. выполнено благоустройство привокзальной площади: выложена тротуарная плитка, установлен фонтан, реконструированы цветочные газоны. Автор проекта реставрации Г. Н. Нырова. В 2010г. на здании установлена мемориальная доска в честь 1-го начальника Забайкальской железной дороги В. В. Оглоблина.

В 1905г. введен в эксплуатацию зал ожидания для пассажиров. В 1948г. - здание пригородных касс, в 1973г. - комнаты отдыха матери и ребёнка, а в 1975г. - кассовый зал в новом здании вокзала. В 1980г. сданы в эксплуатацию багажные отделения и склады.

В середине левого прясла юго-восточного фасада расположена мемориальная доска. На доске надпись: «Здесь на Атамановской площади 15 июля 1899г. была произведена закладка каменного здания вокзала Чита-город. 08 июля (по старому стилю) 1903г. в присутствии Приамурского генерал-губернатора Гроделова Н.Н. состоялось освящение вновь построенного здания вокзала Чита-город. Ныне вокзал ст. Чита-2».

## **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, ОКН 1, 2, 3 дана по результатам исследований ГУК «Центр охраны и сохранения объектов культурного наследия» Забайкальского края.

### **1. ОКН «Железнодорожный вокзал», г. Чита, ул. Бутина, д. 2**



*Фото 4, 5. ОКН «Железнодорожный вокзал», г. Чита, ул. Бутина, д. 2*

Расположен 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.

## **2. Административное здание (Федеральная пассажирская компания, Сервисный центр ст. Чита-2), ул. Бутина, д. 4**



*Фото 6. Административное здание, ул. Бутина, д. 4*

Построено во второй половине 20в. Представляет 2-х этажное прямоугольное в плане здание с двумя входами, симметрично расположенными на главном фасаде. Поставлено вдоль улицы Петровская с восточной стороны от вокзала. Дверные проемы, подоконные ниши в уровне второго этажа, фронтоны входов, карниз оформлены лепными элементами. В центре и на правом фланге главного фасада выполнены полуколонны. На боковом фасаде колонны поддерживают балкон второго этажа. Стены облицованы крупноформатной плиткой. Гладкие плоскости стен расчленены прямоугольными оконными проемами, ритмично расположенными на фасадах. Крыша вальмовая с треугольными фронтонами в местах входов.

## **3. Административное здание (Забайкальская региональная дирекция железнодорожных вокзалов), ул. Бутина, 4, ст. 1**

Построено в 1960г. Одноэтажное прямоугольное в плане здание расположено с восточной стороны от вокзала в северном направлении. Главным протяженным фасадом ориентировано на привокзальную площадь. Боковым северо-восточным фасадом пристроено к зданию по ул. Бутина, д. 4. Гладкие плоскости стен облицованы крупноформатной плиткой и расчленены

равномерно расположенными прямоугольными оконными проемами. Крыша двускатная.



*Фото 7. Административное здание, ул. Бутина, д. 4, ст. 1*

#### **4. Административное здание (Центр гигиены и эпидемиологии в Забайкальском крае), ул. Петровская, 43 - Ленинградская, д. 12**

Расположено в окружении исследуемого квартала. Прямоугольное в плане 4-х этажное капитальное здание, расположенное на пересечении улиц Петровская и Ленинградская с восточной стороны от вокзала. Длинным протяженным фасадом ориентировано на привокзальную площадь. Прямоугольные оконные проемы равномерно расположены на гладкой плоскости фасадов.



*Фото 8. Административное здание, ул. Петровская, д. 43 - Ленинградская, д. 12*

#### **5. Административное здание (Читинский магистральный сортировочный центр, Почта России, кафе, магазин), ул. Ленинградская, д. 2**

Расположено в окружении исследуемого квартала. Одноэтажное Г-образное в плане здание. Расположено в восточной части от привокзальной



площади. Гладкие плоскости стен облицованы крупноразмерной плиткой. Крыша двускатная.



*Фото 9. Административное здание, ул. Ленинградская, д. 2*

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

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 10. Административно-торговое здание, ул. Бутина, д. 2*

## 10. 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.

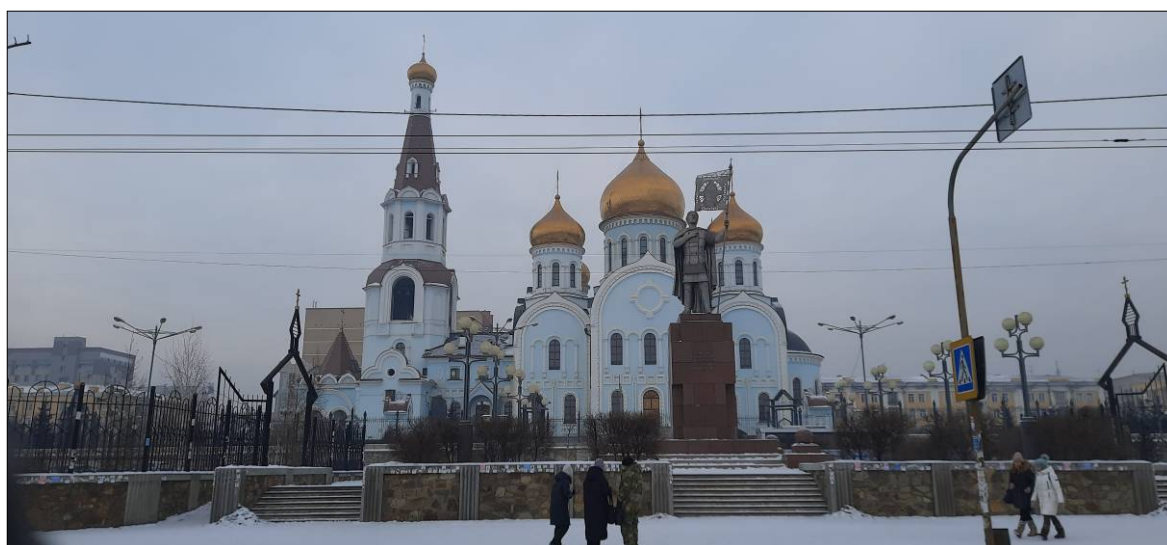


Фото 11. Кафедральный собор Казанской иконы Божией Матери, ул. Бутина, 6

### 2.3 Анализ исторических проектных планов

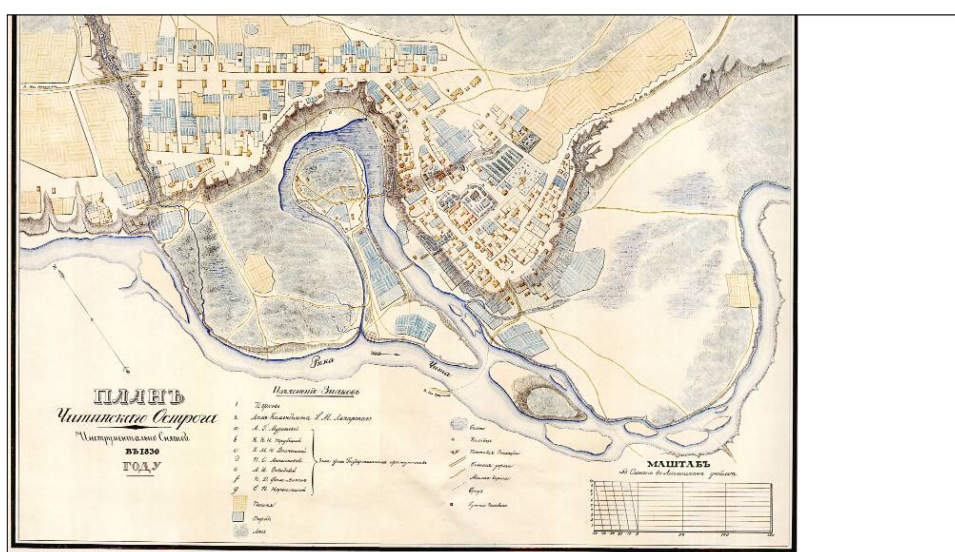


Рисунок 1. Фрагмент Плана Читинского острова 1830 г.

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.

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



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 не имеет номера, поскольку отнесен к Городской площади, строения не обозначены.



Рисунок 3. Фрагмент плана г. Читы 1885 г.

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. Квартал отнесен под застройку. Наименования улиц сохранены, другие строения не обозначены.



Рисунок 4. Фрагмент плана г. Читы 1911 г.

План 1923г. отмечает переименования улиц: ул. Софийская переименована в ул. Бутинская, ул. Корейская в ул. Ленина. Сквер Александровский переименован в Площадь Свободы. Исследуемый квартал не имеет номера, отмечено здание вокзала.

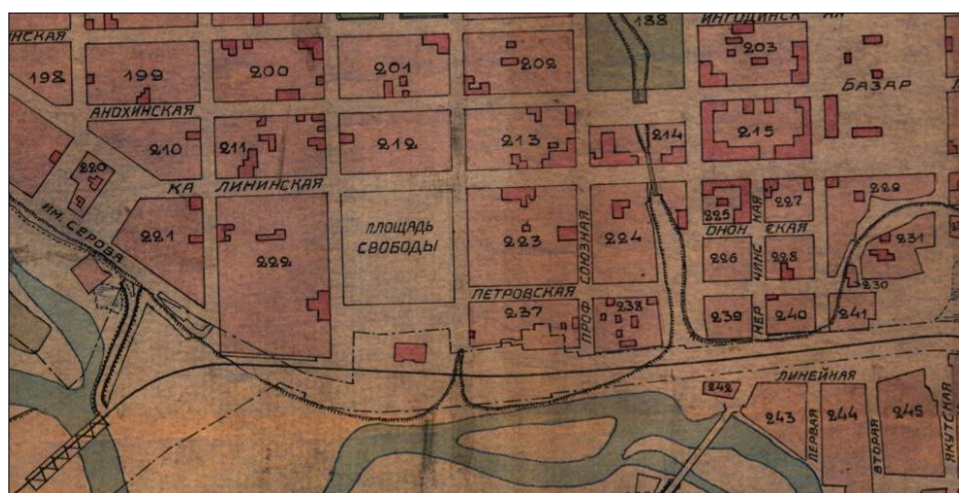
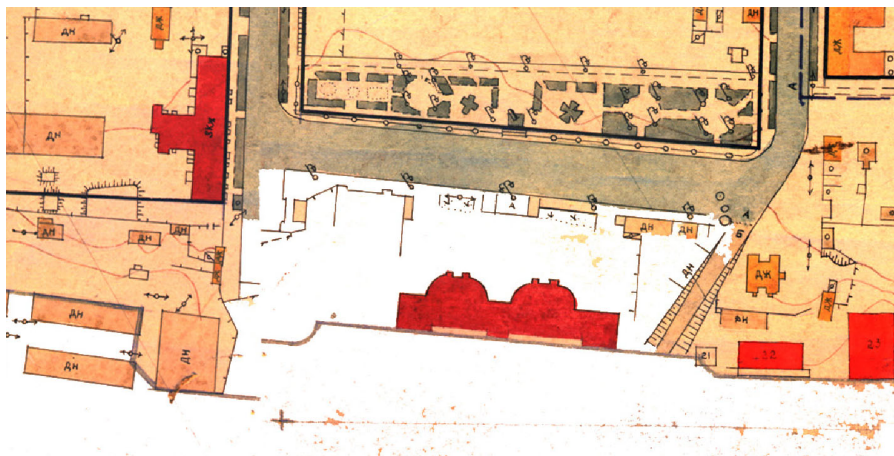


Рисунок 5. Фрагмент плана г. Читы 1923 г.

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, ул. Петровская по благоустройству. На территории исследуемого квартала нанесено здание вокзала. Красные линии не обозначены. На прилегающей с востока территории отмечены капитальные строения вдоль железной дороги и деревянные в районе ул. Петровская.



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

Согласно плану 1959г. в исследуемом квартале сохраняется здание вокзала. Территория стадиона отведена под благоустройство. С восточной стороны в пределах красных линий предложена крупногабаритная линейная застройка, на месте деревянных строений – благоустройство. Здания вдоль железной дороги не отмечены.



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

План 1964г. сохраняет предложения по использованию исследуемой территории. С восточной стороны предложена линейная застройка вдоль ул.

Петровская дополнена симметричными зданиями на флангах. С восточной стороны вдоль железной дороги сохраняются капитальные здания. Предложено возведение зданий с западной стороны.

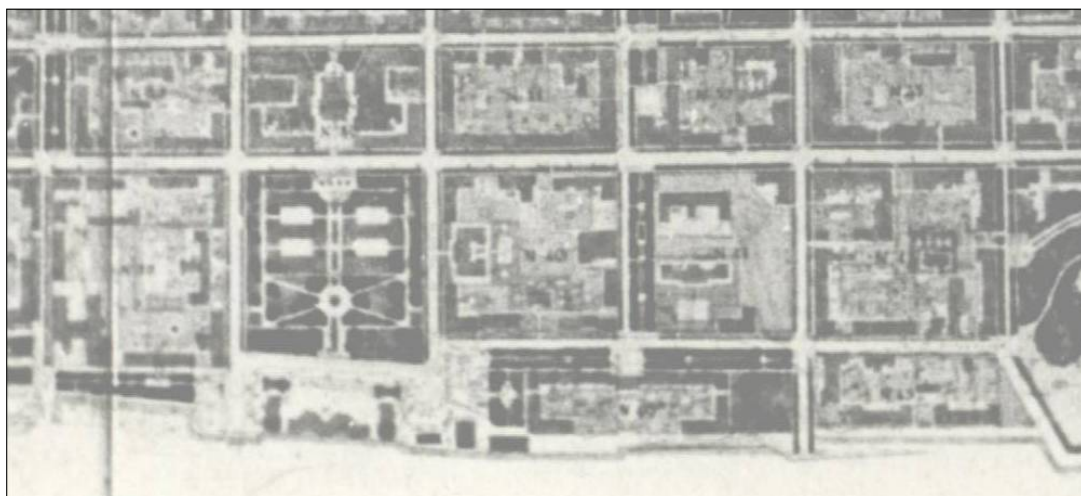


Рисунок 8. Фрагмент Проекта детальной планировки. Чита. 1964 г.

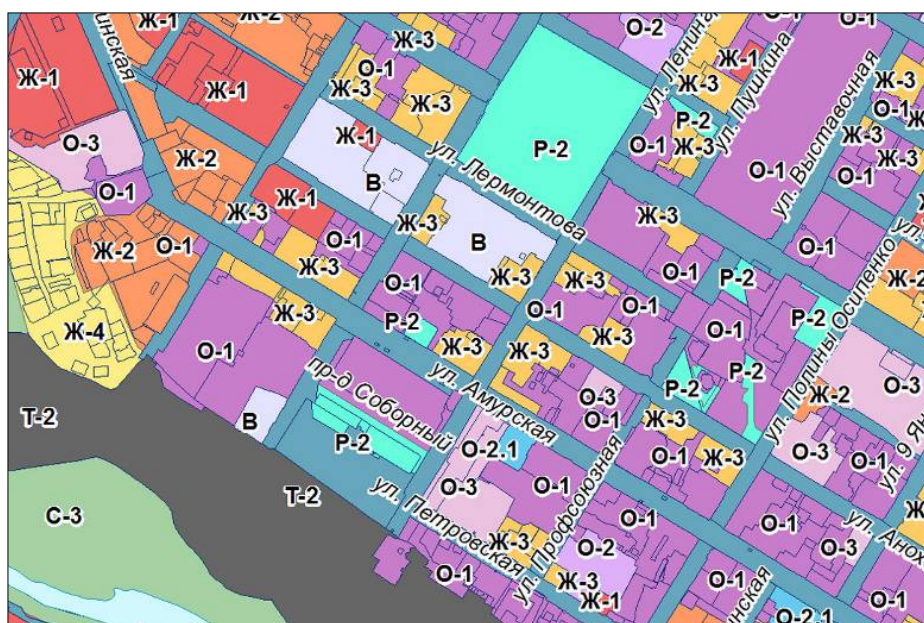
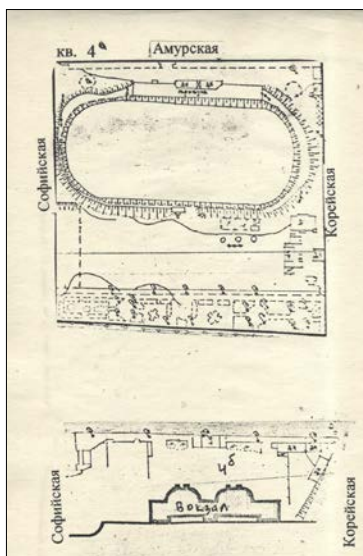


Рисунок 9. Фрагмент Правил землепользования и застройки. Чита. 2012 г.

Согласно Правилам землепользования и застройки 2012г. исследуемая территория обозначена 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).

## 2.4. Исторические границы участков

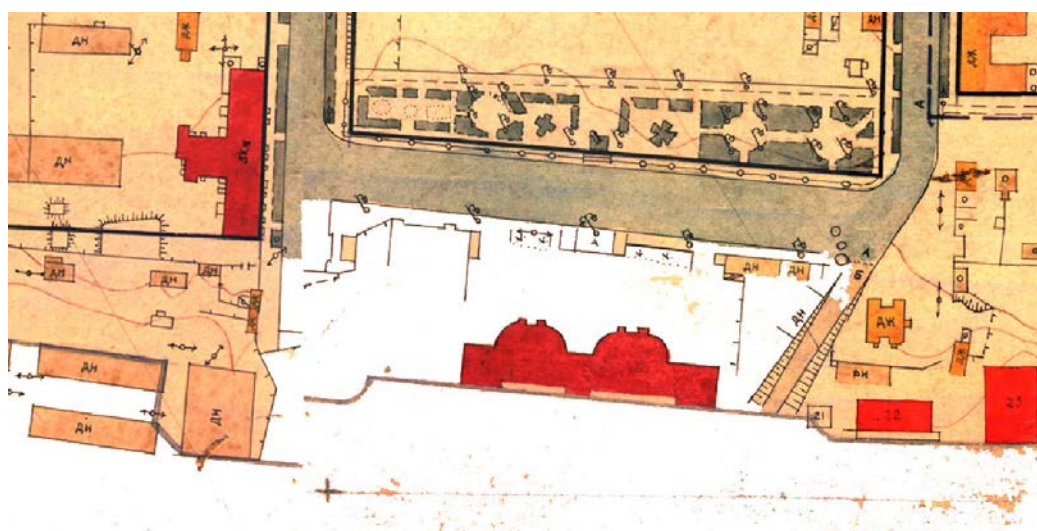
Материалы краеведа В.Г. Лобанова, выполненные на основании исследований документов Государственного архива Читинской области по состоянию на 1922г. на картографической основе 1958г., характеризуют ситуацию между досоветским и советским периодом.



Исследуемый квартал обозначен под номером 46. 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.

*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.*

Планы советского периода (1958, 1959, 1964гг.) не фиксируют изменений в использовании территории исследуемого квартала.



*Рисунок 11. Фрагмент Проекта детальной планировки. Опорный план и план красных линий. Чита. 1958 г.*

Публичная кадастровая карта фиксирует ситуацию по состоянию на 2023г., включающую как границы земельных участков, так и расположение зданий и сооружений. Согласно Публичной кадастровой карте исследуемый квартал входит в территорию, отнесенную к железной дороге и не содержит

границ территорий отдельных объектов. Таким образом, ОКН 1 не имеет первоначальных исторических границ.

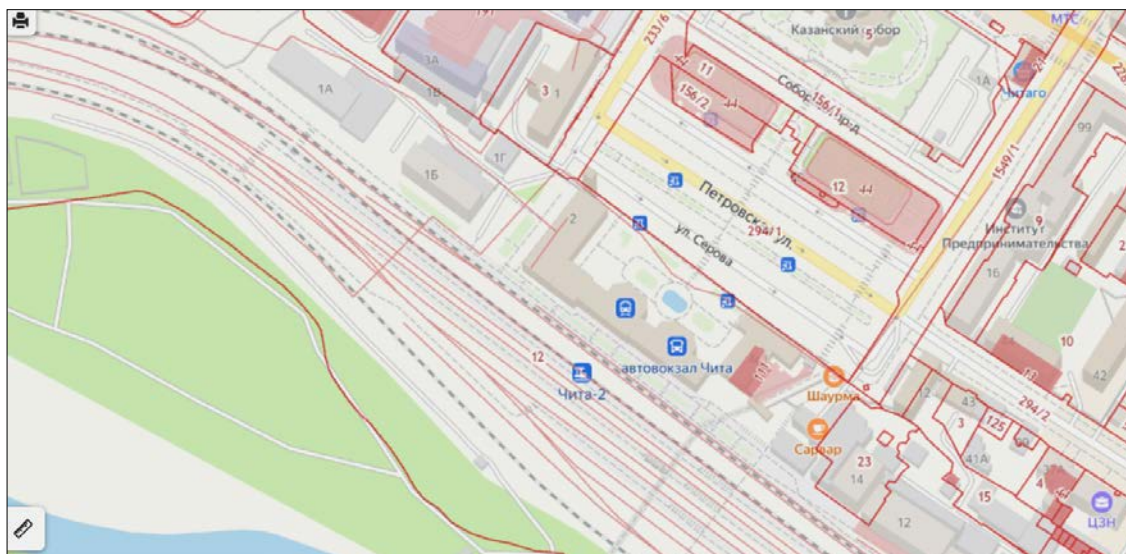


Рисунок 12. Фрагмент Публичной кадастровой карты. Чита. 2023 г.

## 2.5. Историко-культурный опорный план

Историко-культурный опорный план составлен на основе визуальных и исторических исследований. Отражает исторические границы участков по плану квартала № 46 В.Г. Лобанова и опорному плану 1958г.

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

- «Железнодорожный вокзал» ул. Бутина, д. 2;
- «Доходный дом Казачьего войска» ул. Бутина, д. 1;
- «Учебное здание» ул. Бутина, д. 3;
- «Жилой дом В.К. Эпова» ул. Журавлева, д. 3.

В исследуемом квартале сохранилось одно историческое здание, являющееся ОКН 1 (ул. Бутина, д. 2).

На территории, прилегающей к исследуемому кварталу, расположены три здания, являющиеся ОКН 2, 3 4 (ул. Бутина, д. 1, 3, ул. Журавлева, д. 4). Здания возводились в разные периоды, что определило их различные объемно-планировочные решения и декоративное оформление фасадов. Остальные территории преобразованы и представлены многоэтажной застройкой торговыми и административными зданиями, возведенными во второй половине



20 в. Имеются как объемно-планировочные изменения, так и изменения в типе и масштабности застройки.

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

Здание возводилось как железнодорожный вокзал и используется по первоначальному назначению. Расположено с отступом от линии застройки. Длинным протяженным фасадом ориентировано восток-запад.

### **ОКН 1 «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.

### **ОКН 2 «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. Используются декоративные элементы фасадов: парадный вход, фронтоны, профилированный венчающий карниз, фриз, междуэтажные фризы и карнизы, лопатки.

### **ОКН 3 «Жилой дом В.К. Эпова» 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;
- три здания используются по первоначальному назначению;

- в учебном здании организация парадного входа в центре главного фасада;
- ввиду кругового обзора ОКН, ОКН 2 декоративное оформление включает как главные, так и боковые фасады.

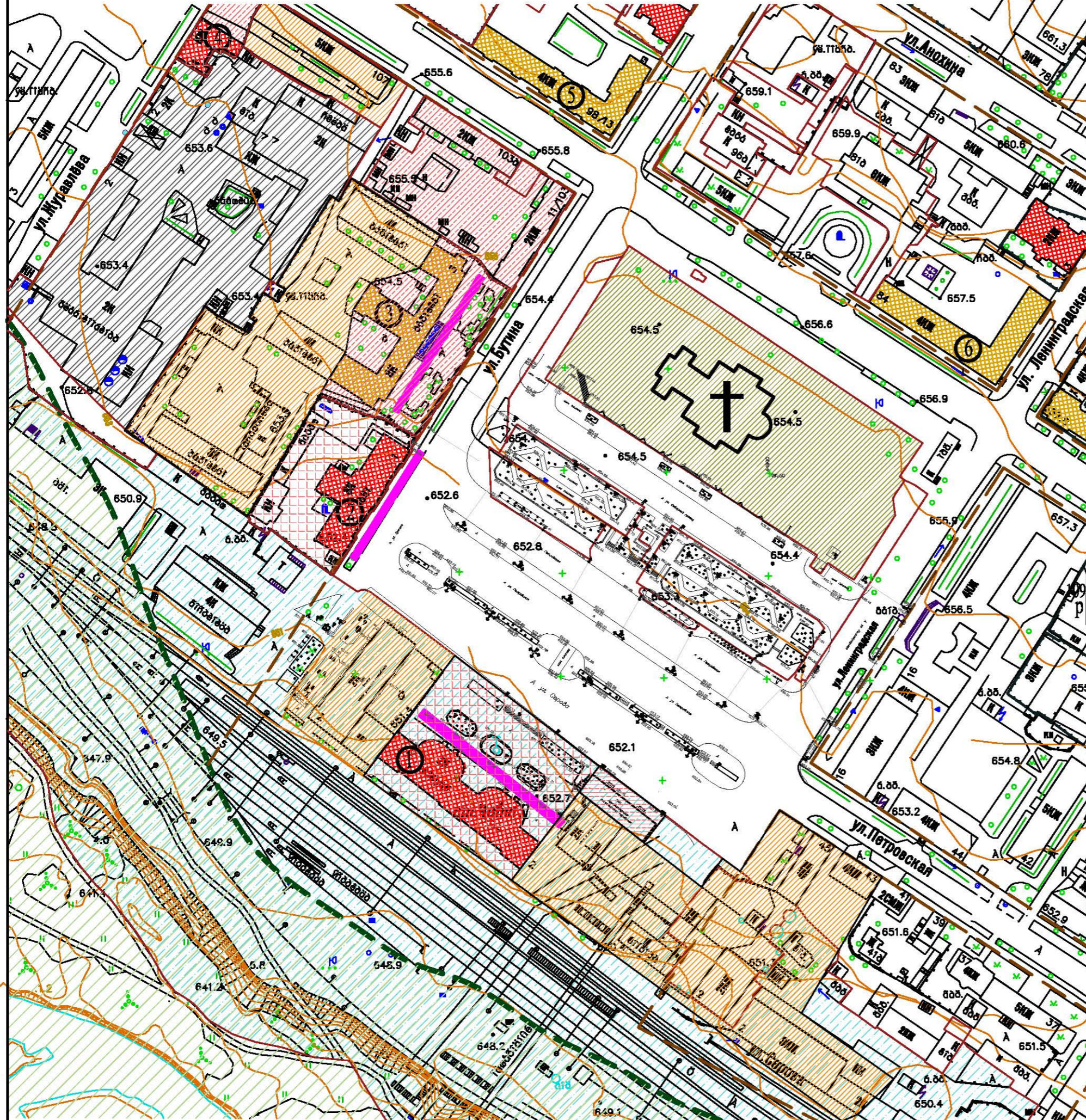
По периодам строительства и стиливым особенностям зданий на историко-культурном опорном плане отображены следующие слои:

- историческая застройка 1900-1923гг. (ул. Бутина, д. 1, 2, Журавлева, д. 4);
- застройка 1924-1959гг. (ул. Бутина, 3, 4, ул. Амурская, 103, 103а);
- административная и жилая застройка периода 1960-х – 1990-х гг. (ул. Бутина, 2, 4 ст. 1, Петровская 43-Ленинградская 12).
- современная застройка 1990г. – 2022г. (ул. Бутина 6).

Поскольку линии границ здания вокзала не устанавливались, выполнены новые границы участков железной дороги.

Во второй половине 20 в. с восточной и западной сторон от ОКН 1 были возведены многоэтажные здания и сооружения для обеспечения функций железнодорожного транспорта. Здания ориентированы как на привокзальную площадь (ул. Бутина, 1, 2, 4. ст. 1, Петровская, 43 Ленинградская, 12), так и на ул. Петровская (ул. Бутина, 4).

# ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЙ ОПОРНЫЙ ПЛАН. М 1:2000



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

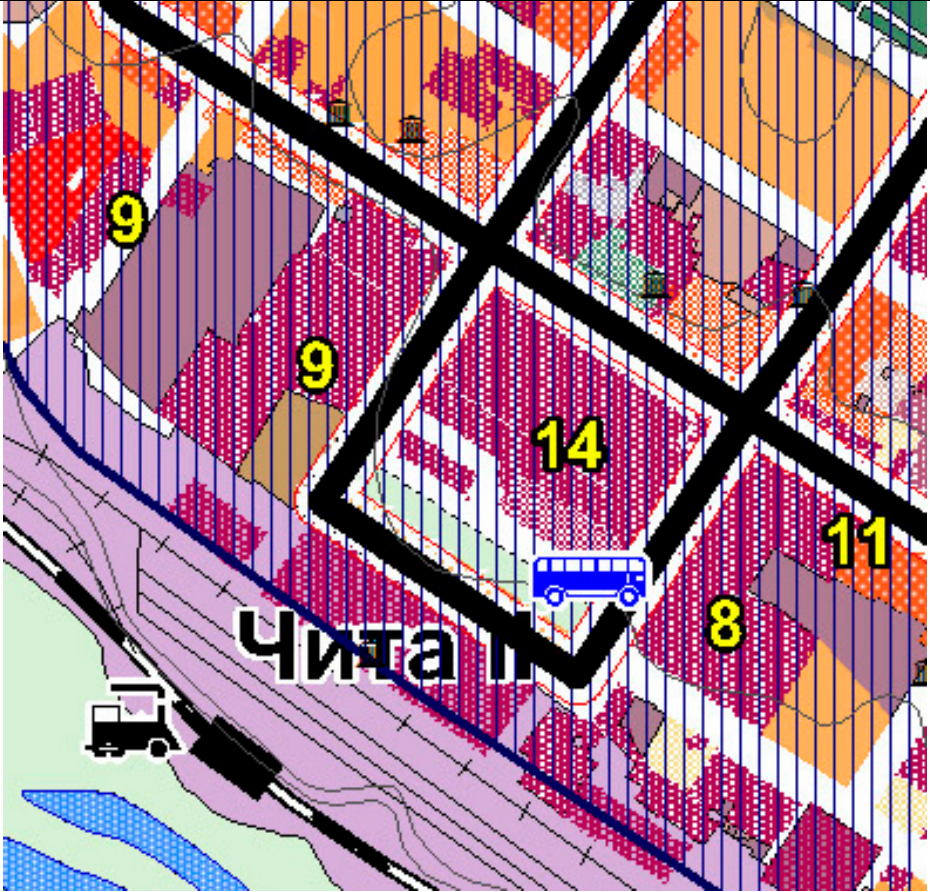
| Обозначения | Наименование  |
|-------------|---|
|             | Существующие строения                                     |
|             | Объекты культурного наследия                              |
|             | Выявленные объекты культурного наследия                   |
|             | Застройка (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. «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

## 2.6. 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)<br/>         Об утверждении Генерального плана городского округа "Город Чита" ДУМА ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД ЧИТА" ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ РЕШЕНИЕ от 22 декабря 2011 года N 282.<br/>         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.</p>   |

|   |   |
|---|---|
| № | Условные обозначения к Фрагменту Генерального плана городского округа «Город Чита» проектный план (основной чертеж) ПЗЗ   |
|   | <p><b>УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ</b></p> <p><b>ГРАНИЦЫ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ГОРОДСКОГО ОКРУГА</li> <li>АДМИНИСТРАТИВНЫХ РАЙОНОВ ГОРОДСКОГО ОКРУГА</li> <li>ЛЕСНОГО ФОНДА</li> </ul> <p><b>ТЕРРИТОРИИ с установленными кадастровыми границами</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ЖИЛОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ</li> <li>ЖИЛОЙ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ</li> <li>ЖИЛОЙ МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ</li> <li>ДАЧНОЙ ЗАСТРОЙКИ</li> <li>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ</li> <li>СПОРТИВНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ</li> <li>КУРОРТНО-ОЗДОРОВИТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ</li> <li>ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ</li> <li>КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОЙ ЗАСТРОЙКИ</li> <li>ИНЖЕНЕРНЫХ СООРУЖЕНИЙ</li> <li>ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ</li> <li>ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА</li> <li>СПЕЦИАЛЬНЫХ ОБЪЕКТОВ</li> <li>ГОРНОГО ОТВОДА</li> <li>ТЕРРИКОНОВ, КАРЬЕРОВ</li> <li>КЛАДБИЩ</li> <li>ПОЛИГОН ТБО</li> <li>СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (САДЫ, ПАШНИ)</li> <li>ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ</li> <li>ОБЪЕКТОВ ВОДНОГО ФОНДА</li> </ul> <p><b>ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ПАМЯТНИКИ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ</li> <li>ЗОНА ИСТОРИЧЕСКОЙ ЗАСТРОЙКИ</li> <li>ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКОВ АРХЕОЛОГИИ</li> </ul> <p><b>РАСТИТЕЛЬНОСТЬ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ЛУГОВАЯ, СТЕПНАЯ, ДРЕВЕСНО-КУСТАРНИКОВАЯ</li> <li>ПОРОСЛЬ ЛЕСА</li> <li>ДРЕВЕСНО-КУСТАРНИКОВАЯ</li> <li>ПИТОМНИКИ</li> </ul> <p><b>ПРОЕКТИРУЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ</b></p> <p><i>Расч. срок Перспект.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ЖИЛОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ</li> <li>ЖИЛОЙ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ</li> <li>ЖИЛОЙ МНОГОЭТАЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ</li> <li>ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ</li> <li>ПРОМЫШЛЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ</li> <li>ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА</li> <li>ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ</li> <li>ПЛЯЖА</li> <li>ПЕРВООЧЕРЕДНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА</li> </ul> <p><b>ТРАНСПОРТ</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>МАГИСТРАЛЬНЫЕ ЖЕЛЕЗНЫЕ ДОРОГИ</li> <li>ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ СТАНЦИИ И ОСТАНОВОЧНЫЕ ПУНКТЫ</li> <li>ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ПОДЪЕЗДНОЙ ПУТЬ</li> <li>ПРОЕКТИРУЕМЫЙ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ПОДЪЕЗДНОЙ ПУТЬ</li> <li>МАГИСТРАЛЬНЫЕ УЛИЦЫ И ДОРОГИ</li> <li>ТРАНСПОРТНЫЕ РАЗВЯЗКИ ДВИЖЕНИЯ В РАЗНЫХ УРОВНЯХ</li> <li>ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ВОКЗАЛ</li> <li>ПРОЕКТИРУЕМЫЙ АВТОВОКЗАЛ</li> <li>АЭРОПОРТ</li> </ul> <p><b>ЭКСПЛИКАЦИЯ</b></p> <p><b>ОСНОВНЫЕ ГОРОДСКИЕ ОБЪЕКТЫ СУЩЕСТВУЮЩИЕ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Администрация Читинского района.</li> <li>Администрация городского округа город Чита.</li> <li>Районные администрации, администрации поселений.</li> <li>Театры, филармония, культурные центры.</li> <li>Музеи, выставки.</li> <li>Цирки, зоопарк.</li> <li>Дворцы и дома культуры, Дом офицеров.</li> <li>Высшие учебные заведения.</li> <li>Среднеспециальные учебные заведения.</li> <li>Дворцы спорта, стадионы, лыжные базы.</li> <li>Больницы, госпитали, медцентры, диспансеры.</li> <li>Читинская государственная кинокомпания, кинобаза.</li> <li>Рынки, минирынки.</li> <li>Церкви, мечеть, дом молитв.</li> <li>Ипподром.</li> <li>Мотель, кемпинг</li> </ol> <p><b>ПРОЕКТИРУЕМЫЕ</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Общественно-деловой центр</li> <li>Университет</li> <li>Культурно-развлекательный центр</li> <li>Торгово-развлекательный центр</li> <li>Спортивный комплекс</li> </ol> |
| № | Фрагмент Генерального плана городского округа «Город Чита»<br>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-<br/>зоны сосредоточения объектов культурного наследия</p> <p>Территории объектов культурного наследия - памятников археологии</p> <p>Охранная зона объектов археологии</p> <p>14 Э<br/>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.

### 3. Ландшафтно-визуальный анализ.

#### 3.1. Современное состояние исследуемых территорий.

Значение исследуемой территории для Читы определяется тем, что она участвует в формировании застройки ул. Бутина - одной из главных магистралей города и привокзальной площади.

На исследуемой территории на период разработки настоящего проекта имеется один объект культурного наследия регионального значения, внесенный в Единый Государственный реестр объектов культурного наследия «Железнодорожный вокзал» ул. Бутина, д. 2 (ОКН). На прилегающей территории расположены два объекта культурного наследия регионального значения, внесенные в Единый Государственный реестр объектов культурного наследия: «Доходный дом Казачьего войска» ул.

Бутина, д. 1 (ОКН 1), «Жилой дом В.К. Эпова» ул. Журавлева, д. 4 (ОКН 3). «Учебное здание» по ул. Бутина, д. 3 (ВОКН 2) 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 одним ОКН. С западной и восточной сторон во второй половине 20 в. возведены многоэтажные здания.

### **3.2. 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 исследуемой территории характерно:

- 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.

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, 1б, 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.

Застройка прилегающих кварталов характеризуется следующими градостроительными и планировочными параметрами:

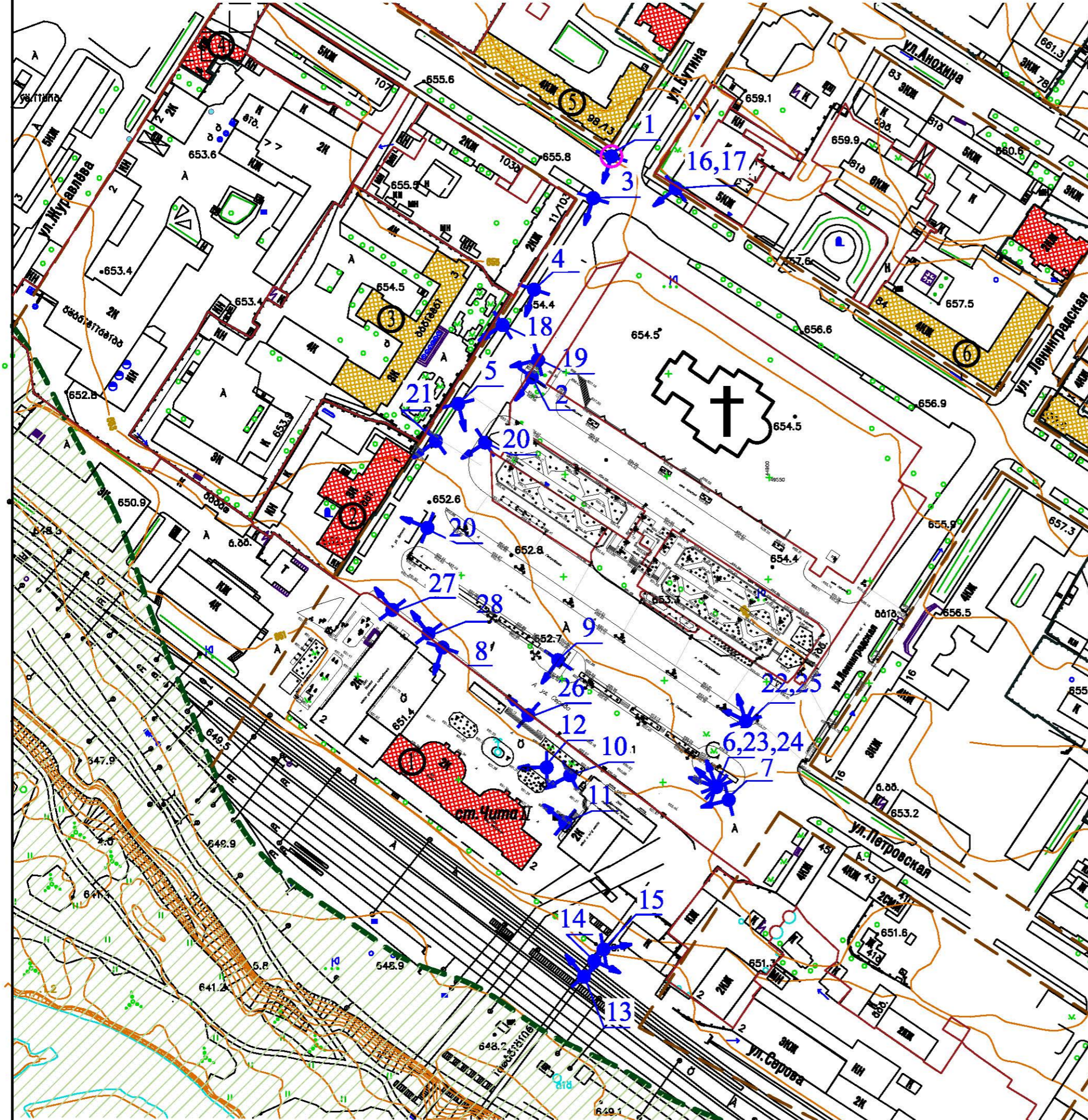
- наличием ОКН;
- сохранением исторической сетки улиц;
- исторически сложившиеся красные линии, как элемент квартальной планировочной структуры исторического города, поддерживаются сохранившимися ОКН и современной застройкой;
- в процессе наложения новой застройки полностью утрачена разбивка кварталов на усадебные участки;
- включением в визуальное восприятие ОКН более поздней застройки как фон второго плана;
- в смежных кварталах сохранились ОКН 1, ОКН 2, ОКН 3, представленные 1-4 этажными зданиями.

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

Ландшафт 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.



АНАЛИЗ ВИЗУАЛЬНОГО ВОСПРИЯТИЯ. СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ТОЧЕК ВОСПРИЯТИЯ. 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 1:2000



## 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. «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

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

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

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

В целом рельеф территории квартала 1 и прилегающих территорий понижается в сторону железной дороги и реки Читинка. Поверхность привокзальной площади так же находится на несколько ступеней ниже по отношению к уровню проезжей части. Благоустройство сквера возле Кафедрального собора имеет высокое решетчатое ограждение. С прилегающих территорий (ул. Амурская, Соборный проезд) ОКН не имеет точек благоприятного зрительного восприятия.

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. На дальних точках со стороны железной дороги в формировании силуэта ОКН включается окружающая современная застройка.

ОКН расположен в центральной части квартала с отступом от линии застройки ул. Петровская. Имеет круговой обзор (за исключением бокового северо-западного фасада) и точки восприятия, позволяющие получать целостное представление об объекте. 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. С высокого перехода через железную дорогу ОКН воспринимается сверху. Все эти направления являются зонами благоприятного восприятия ОКН. Они позволяют поочередно наблюдать не только все фасады здания, насыщенные декоративными элементами, но и его силуэтные характеристики.

С перехода через железную дорогу наложениями второго плана являются современные многоэтажные здания, относящиеся к более поздним периодам.

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

Территория привокзальной площади используется под благоустройство (фонтан, мощение, клумбы). Окружающая ОКН современная застройка, возведенная во второй половине 20 в., не доминирует по отношению к ОКН и не нарушает благоприятных точек его восприятия. ОКН не имеет благоприятных визуальных связей с ОКН 1, ВОКН 2, ОКН 3 ввиду своего расположения.

Единственная на территории квартала доминанта – высокая башня с часами. Ориентированная на ул. Бутина, она почти 50 лет является визуальным признаком территории вокзала. Восприятие башни вместе с ОКН осуществляется за пределами благоприятных точек.

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

Предложения по границам территорий ОКН разработаны ГУК «Центр охраны и сохранения культурного наследия» Забайкальского края в составе Научно-исследовательской документации Историко-архитектурный,

историко-градостроительный анализ, определение предметов охраны и вида объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал», г. Чита, ул. Бутина, д. 2.



Рисунок 13. Схема границ территории ОКН 1

За базовую точку 1 принята точка, расположенная на пересечении линии бордюра, расположенной на расстоянии 8,0 м от ризалитов юго-западного фасада, и линии северо-восточного фасада вокзала.

#### Описание границ:

**Юго-западная граница** проходит от т. 1 по линии бордюра тротуара, протяженностью 88,12 м до т. 2, на пересечении с линией северо-западного фасада;

**Северо-западная граница** проходит от т.2 до т.3 – по линии наружной стены северо-западного фасада вокзала, протяженностью 60,67 м;

**Северо-восточная граница** проходит от т.3 до т.4 – по линии подпорной стены, ограничивающей рекреационную площадь вокзала, протяженностью 84,08;

**Юго-восточная граница** проходит от т. 4 до т.5 на расстоянии 11,5 м от северо-западного фасада юго-западного крыла автовокзала, протяженностью 26,01;

**Восточная граница** проходит от т.5, расположенной на пересечении юго-восточной границы, и наружной линии северо-восточных порталов вокзала, с поворотом направления линии, протяженностью 5,12 м, на  $124^{\circ} 50'$ , до т.6, расположенной на линии юго-восточного фасада;

**Юго-восточная граница** проходит от т.6 до т.1 по линии юго-восточного фасада вокзала.

## КАТАЛОГ КООРДИНАТ ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ТЕРРИТОРИИ ОКН В МСК-75

| № точки поворота | Координата X | Координата Y | Длина, м |
|------------------|--------------|--------------|----------|
| 1                | 656430.318   | 2350327.639  | 88,12 м  |
| 2                | 656481.943   | 2350256.215  | 60.67 м  |
| 3                | 656531.466   | 2350291.270  | 84.08 м  |
| 4                | 656482.228   | 2350359.430  | 26.01 м  |
| 5                | 656461.048   | 2350344.335  | 5.12 м   |
| 6                | 656456.228   | 2350346.051  | 31.79 м  |
| 1                | 656430.32    | 2350327.64   |          |

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

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

ОКН изначально располагался на отведенной территории без установления границ квартала, что подтверждается планами 1911, 1958гг.

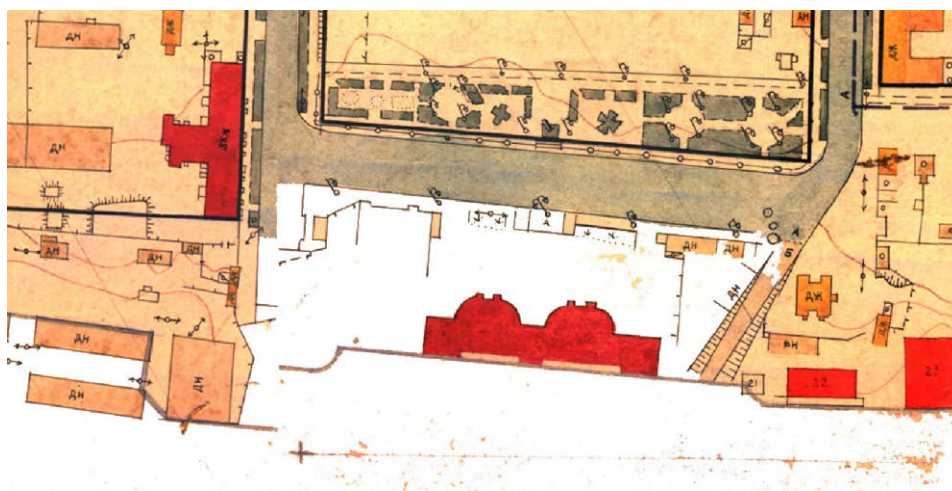
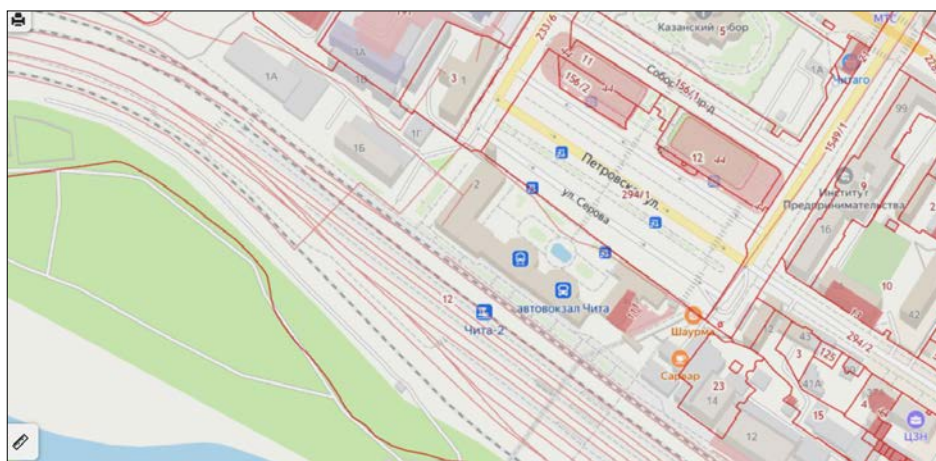


Рисунок 14. Опорный план и план красных линий. Чита. 1958 г.

Согласно Публичной кадастровой карте ОКН входит в территорию сформированного земельного участка под № 12. Его северо-восточная и юго-восточная границы проходят по наружной поверхности стен зданий, отнесенных к железной дороге и выстроенных во второй половине 20в., юго-западная за железнодорожным полотном. Таким образом, ни одна из этих границ не может быть отнесена к историческим.



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

Поэтому под охранную зону (далее ОЗ) исследуемого ОКН предлагается отвести часть территории сформированного земельного участка с кадастровым номером 75:32:000000:4216 в следующих границах:

Подзона ОЗ 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.

Подзона ОЗ участок 2 – с юго-западной стороны от здания вокзала от границы территории ОКН по линии перрона.

Размер подзоны ОЗ продиктован условиями восприятия наиболее ценных элементов исследуемого ОКН, составляющих предмет охраны. В данном случае это – приоритет элементов фасадов, восприятие которых ограничивается границей проезжей части улицы, окружающими зданиями, то

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

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

На смежных с исследуемым ОКН территориях расположены здания, относящиеся к железной дороге, необходимые для обслуживания пассажиропотока. Для повышения уровня обслуживания и объема пассажиропотока с учетом новых технологий требуется увеличение площадей железнодорожного вокзала

Поэтому зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее подзона ЗРЗ 1) предлагается установить на участках, прилегающих к охранной зоне ОКН, включая существующие здания и строения.

Здания, выстроенные во второй половине 20 в., не доминируют по отношению к ОКН и не нарушают благоприятных точек его восприятия.

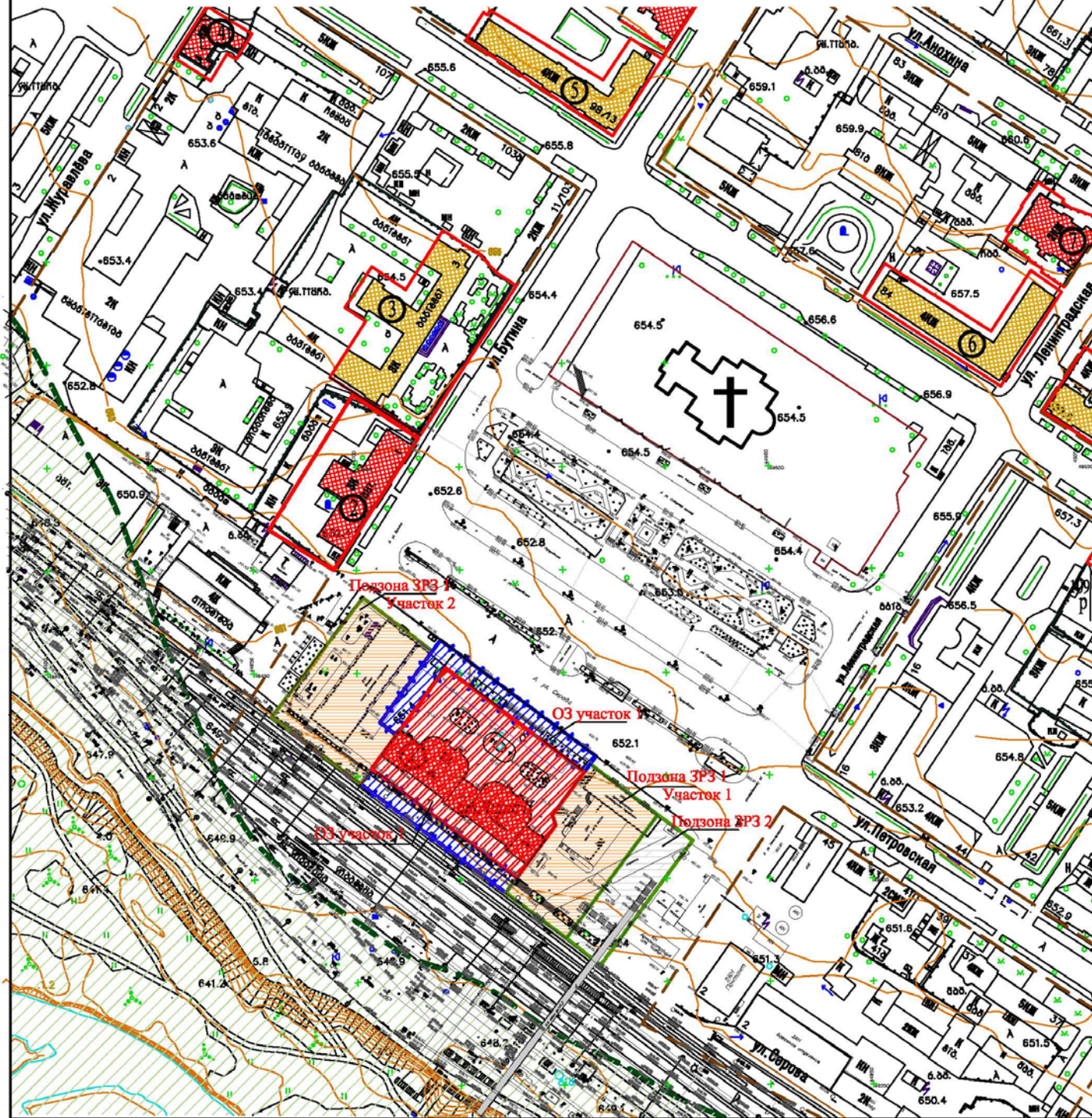
В подзону ЗРЗ 1 участок 1 предлагается включить часть земельного участка кадастрового учета с кадастровым номером 75:32:000000:4216. Поэтому предлагается установить предельно-допустимую высоту на этих территориях - 13 метров от средней планировочной отметки поверхности до наиболее высоких элементов фасадов (парапета, фронтона и т.д.)

В подзону ЗРЗ 1 участок 1 предлагается включить часть земельного участка кадастрового учета с кадастровым номером 75:32:000000:4216 с сохранением сложившегося визуального акцента – башни с часами с уровнем застройки до 9 этажей.

На участках, визуально не связанных с ОКН, и расположенных вне зон наилучшего восприятия, предлагается установить зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ 2) – с юго-восточной стороны по границе юго-восточного участка ЗРЗ 1.



# СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОКН. М 1:2000



| Обозначения | Наименование                               |
|-------------|--|
|             | Границы участков по кадастров. 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. «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

### **3.9. Отчет о проведенных исследованиях**

В ходе проектирования были проведены следующие исследования:

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

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

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

В целях сохранения ОКН «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Бутина, д. 2, проектом предлагается установить зоны охраны:

ОЗ – охранный зона (участок 1, участок 2);

ЗРЗ – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности в составе: подзона ЗРЗ 1(участок 1, участок 2)

Подзона ЗРЗ 2.

**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.

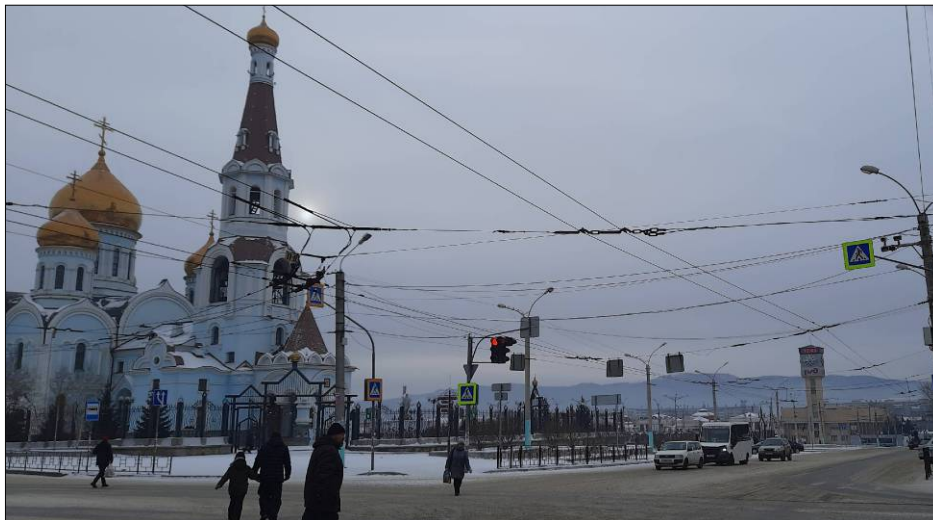


Фото 2. Вид с четной стороны ул. Бутина от Кафедрального собора в сторону привокзальной площади. На правом фланге ОКН 1 «Доходный дом Казачьего войска»



Фото 3. Вид с нечетной стороны ул. Бутина в сторону привокзальной площади. В центре ОКН «Железнодорожный вокзал»



Фото 4. Вид привокзальной площади с нечетной стороны ул. Бутина от ул. Петровская. В центре ОКН «Железнодорожный вокзал»



Фото 5. Вид вдоль ул. Петровская в восточном направлении. На правом фланге ОКН «Железнодорожный вокзал».



Фото 6. Вид от ул. Ленинградская в западном направлении. На левом фланге привокзальная площадь, на правом фланге ОКН 1 «Дом доходный Казачьего войска» и ВОКН 2 «Учебное здание»



Фото 7. Вид на привокзальную площадь с ул. Ленинградская. В центре фрагмент ОКН «Железнодорожный вокзал»



Фото 8. Вид с северной стороны привокзальной площади на главный фасад ОКН «Железнодорожный вокзал»



Фото 9. Вид с ул. Петровская на главный фасад ОКН «Железнодорожный вокзал»



Фото 10. Вид с восточной стороны привокзальной площади на главный фасад ОКН «Железнодорожный вокзал»



Фото 11. Вид от ОКН «Железнодорожный вокзал» на ОКН 1 «Дом доходный Казачьего войска» и ВОКН 2 «Учебное здание» на правом фланге



Фото 12. Вид с привокзальной площади от ОКН «Железнодорожный вокзал» на башню с часами





Фото 13. Вид с перехода через железную дорогу. В центре ОКН «Железнодорожный вокзал»



Фото 14. Вид застройки зданий железной дороги в восточном направлении.



Фото 15. Вид застройки прилегающих территорий с восточной стороны.



Фото 16. Вид с ул. Амурская в сторону привокзальной площади. В центре ОКН 1 «Дом доходный Казачьего войска»



Фото 17. Вид с пересечения улиц Амурская и Бутина. На левом фланге ОКН 1 «Дом доходный Казачьего войска»

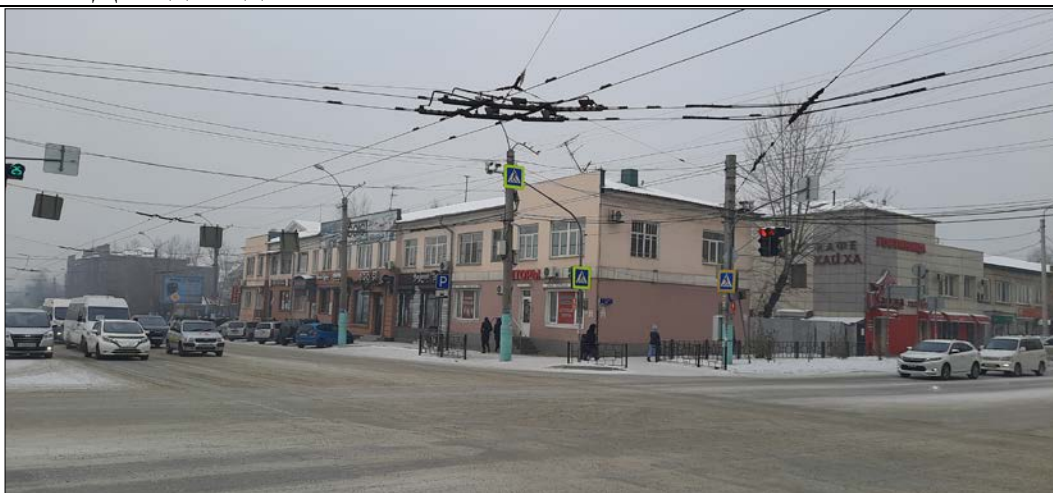


Фото 18. Вид от ВОКН 2 «Учебное здание» с нечетной стороны ул. Бутина. На левом фланге ОКН 1 «Дом доходный Казачьего войска»

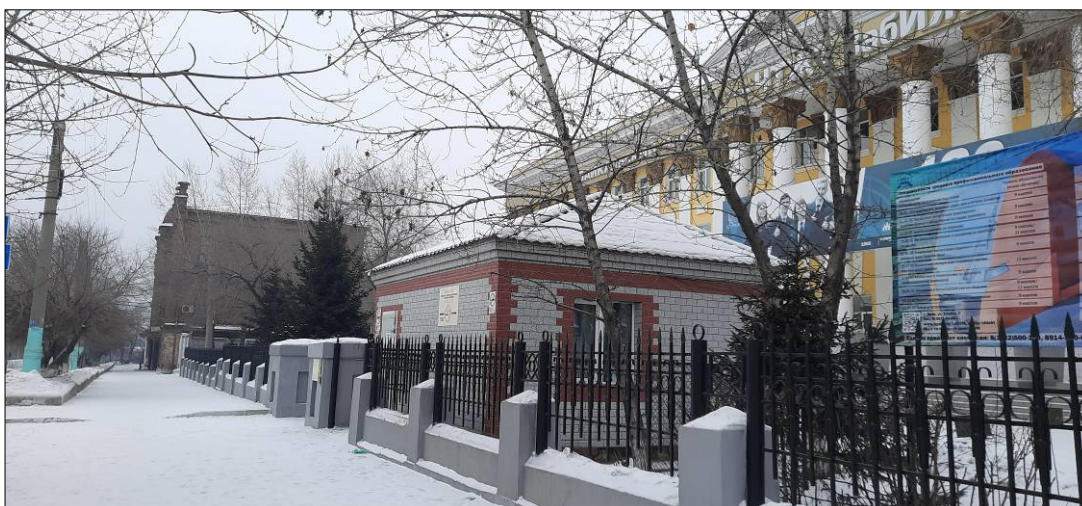


Фото 19. Вид от Кафедрального собора с противоположной стороны ул. Бутина на ОКН 1 «Дом доходный Казачьего войска» и ВОКН 2 «Учебное здание»



Фото 20. Вид от ВОКН 2 «Учебное здание» с противоположной стороны ул. Бутина на ОКН 1 «Дом доходный Казачьего войска»



Фото 21. Вид с нечетной стороны ул. Бутина на ОКН 1 «Дом доходный Казачьего войска»



Фото 22. Вид застройки привокзальной площади с ул. Ленинградская. В центре ОКН 1 «Дом доходный Казачьего войска» и ВОКН 2 «Учебное здание»



Фото 23. Вид с ул. Ленинградская на привокзальную площадь. На правом фланге ОКН 1 «Дом доходный Казачьего войска» и ВОКН 2 «Учебное здание»



Фото 24. Вид застройки привокзальной площади. В центре ОКН 1 «Дом доходный Казачьего войска» и ВОКН 2 «Учебное здание»



Фото 25. Вид на Кафедральный собор. На левом фланге ОКН 1 «Дом доходный Казачьего войска» и ВОКН 2 «Учебное здание»

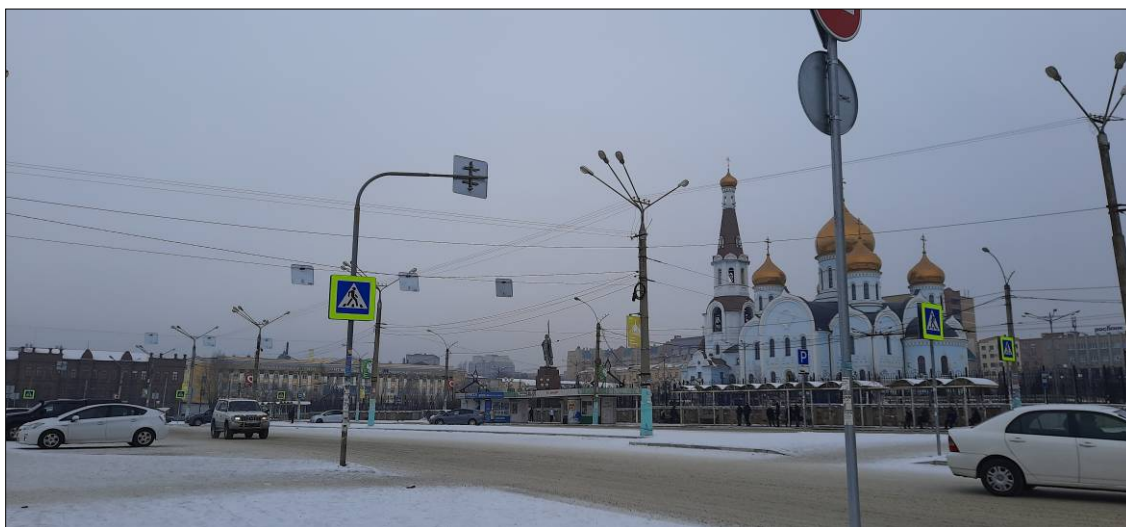


Фото 26. Вид с улицы Петровская на ОКН 1 «Дом доходный Казачьего войска» и ВОКН 2 «Учебное здание»



Фото 27. Вид с противоположной стороны ул. Бутина на ОКН 1 «Дом доходный Казачьего войска»



Фото 28. Вид застройки ул. Бутина от привокзальной площади. На левом фланге ОКН 1 «Дом доходный Казачьего войска»













