

ООО ТАПМ «Читаархпроект»

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

Заказчик: АО «Росжелдорпроект»

34857- 2023 ПЗО.3

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

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.3 Том 3

Раздел III**Проект зон охраны (итоговая часть)**

Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

Состав научно-проектной документации

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

Том 3

Раздел III
Проект зон охраны (итоговая часть)

Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

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
Введение	5
Общая часть	6
1. Территория объекта культурного наследия	6
1.1. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, 2	6
1.2. Проект требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия ОКН	8
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	8
1.3. Зоны охраны объектов культурного наследия	9
1.4. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в зонах охраны	10
Схема зон охраны ОКН	13
2. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2	12
2.1. Охранная зона (ОЗ) ОКН	12
Схема границ охранной зоны ОКН «Железнодорожный вокзал»	13
2.2 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН	14
Схема границ ЗРЗ 1 ОКН «Железнодорожный вокзал»,	16
расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2	16
Схема границ ЗРЗ 2 ОКН «Железнодорожный вокзал»,	19
расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2	19
2.3. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) ОКН	20
2.4. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН	21
Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников	24

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 № МКРФ 00903 от 4 июля 2013 г. на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Проект зон охраны 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 по сохранению историко-культурного наследия Забайкальского края;
- исследования краеведа Лобанова В. Г.;
- натурные обследования,
- современная фотофиксация.

Общая часть

1. Территория объекта культурного наследия

Территория объекта культурного наследия «Железнодорожный вокзал» по ул. Бутина, 2 расположена на участке, ограниченном улицами Бутина – Петровская – Ленинградская и железной дорогой.

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

За базовую точку 1 принята точка, расположенная на линии бордюра, на расстоянии 10,0 м от линии северо-восточного фасада.

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.

КАРТА (схема)
границ территории объекта культурного
наследия регионального значения «Железнодорожный вокзал»



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	656430.318	2350327.639	

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

Режим использования территории должен обеспечить:

- 1) физическую сохранность памятника;
- 2) условия восприятия объекта культурного наследия в структуре окружающей среды;
- 3) условия для поддержания единой системы благоустройства и озеленения;
- 4) условия регулирования градостроительной деятельности.

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.

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 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.

1.3. Зоны охраны объектов культурного наследия

Согласно Федеральному закону от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015г. № 972, систему зон охраны объектов культурного наследия составляют: охранная 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.

В рамках данного проекта состав зон охраны определен для ОКН «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2
Охранная зона – ОЗ: участок 1; участок 2.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) с подзонами:

- подзона ЗРЗ 1 участок 1, участок 2
- подзона ЗРЗ 2.

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

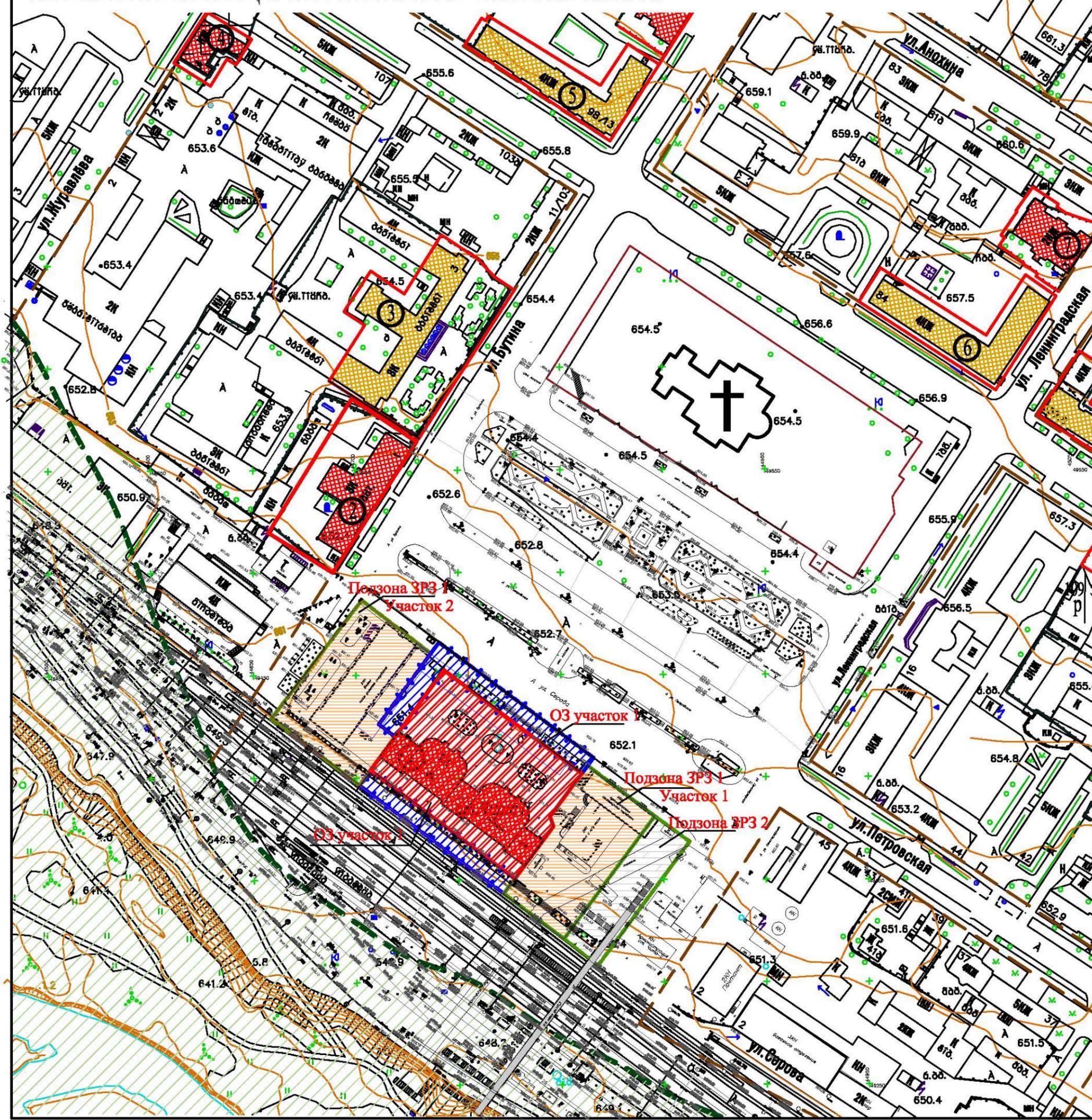
Режимы использования зон охраны объектов культурного наследия назначены в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.

Зоны охраны объекта культурного наследия - специально выделенные территории, сопряженные с объектом культурного наследия, предназначенные для обеспечения сохранности объекта культурного наследия и окружающей его исторической среды, выявления ее историко-художественной ценности и целесообразного использования. (ГОСТ Р 59124-202 п 3.1)

Согласно Земельному кодексу Российской Федерации зоны охраны объектов культурного наследия являются одним из видов зон с особыми условиями использования. В случаях, если в границах зоны с особыми условиями использования могут выделяться две или более территории, в отношении которых устанавливаются различные ограничения использования земельных участков, выделяются подзоны.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия для установленных данным проектом зон охраны определены режимы использования территорий в границах устанавливаемых зон и градостроительные регламенты.

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

Зона ЗРЗ 1
Участок 2

ОЗ участок 1

Зона ЗРЗ 1
Участок 1

Зона ЗРЗ 2

ЗРЗ участок 1

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.

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

Границы охранной зоны ОЗ ОКН:

Размер ОЗ продиктован условиями восприятия наиболее ценных элементов исследуемого ОКН, составляющих предмет охраны. В данном случае это – приоритет элементов фасадов, восприятие ограничивается границей проезжей части улицы, окружающими зданиями, то есть расстоянием, позволяющим воспринимать объект охраны достаточно детально (с ближних точек восприятия).

Под охранную зону (далее ОЗ) исследуемого ОКН предлагается отвести часть 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.

Описание границы участка 1 ОЗ:

От т.3 до т.4 – 84.08 м совпадает с границей территории ОКН, 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

КООРДИНАТЫ

характерных (поворотных) точек границ охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия регионального значения «Железнодорожный вокзал», расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2

№ точки поворота	Координата X	Координата Y	Длина, м
Участок 1			
1	656430.32	2350327.64	
2	656481.94	2350256.22	88.13
8	656474.60	2350251.02	60.67
7	656423.02	2350322.37	84.08
1	656430.32	2350327.64	31.79
Участок 2			
3	656531.47	2350291.27	
4	656482.22	2350359.43	84.08
14	656486.13	2350362.21	4.76
13	656490.10	2350365.02	4.87
12	656545.00	2350288.60	94.09
11	656539.54	2350284.74	6.69
10	656504.41	2350259.87	43.05
9	656498.37	2350267.85	10.00
3	656531.47	2350291.27	40.55

2.2 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности назначается с учетом необходимости сохранения современного уровня визуального восприятия ОКН из точек наилучшего восприятия. Зоны устанавливаются на территории исторического квартала, в котором расположен ОКН «Железнодорожный вокзал», по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2.

Назначена зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с двумя подзонами.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

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 и участок 2 - 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.)

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.

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.

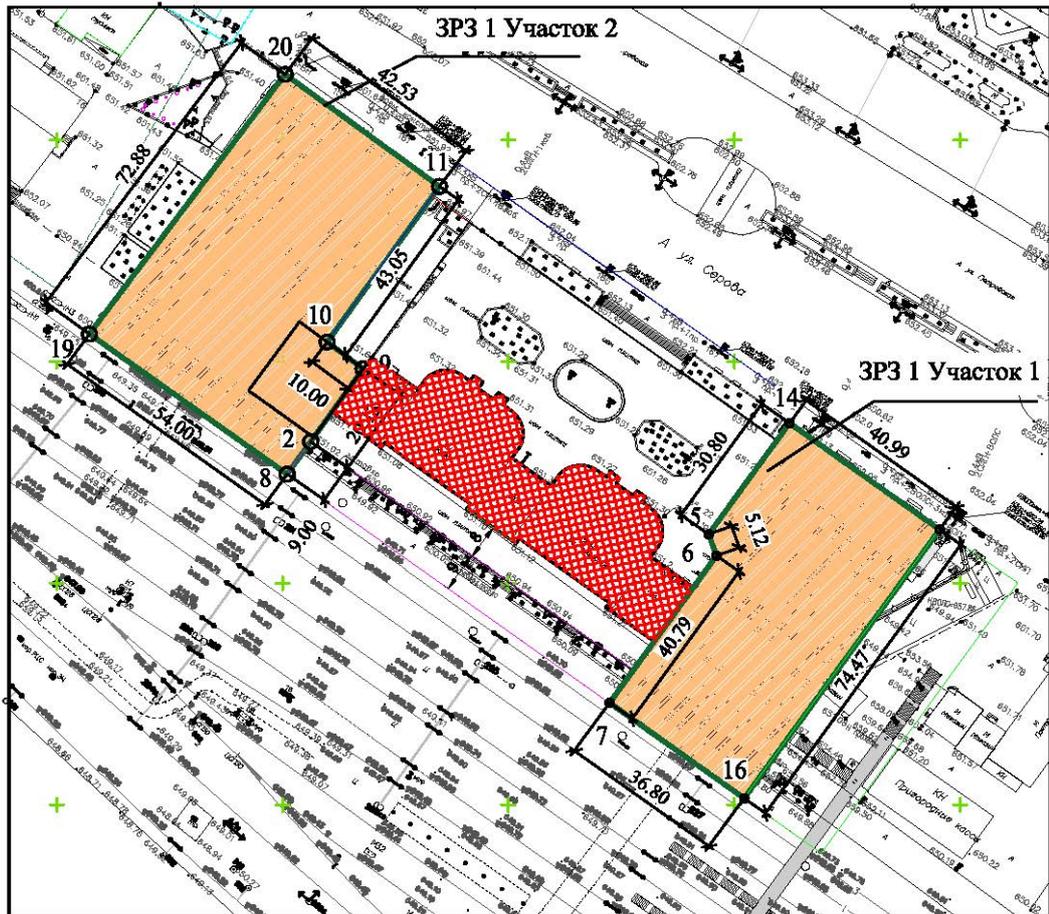
Описание границы участка 2 подзоны ЗРЗ 1:

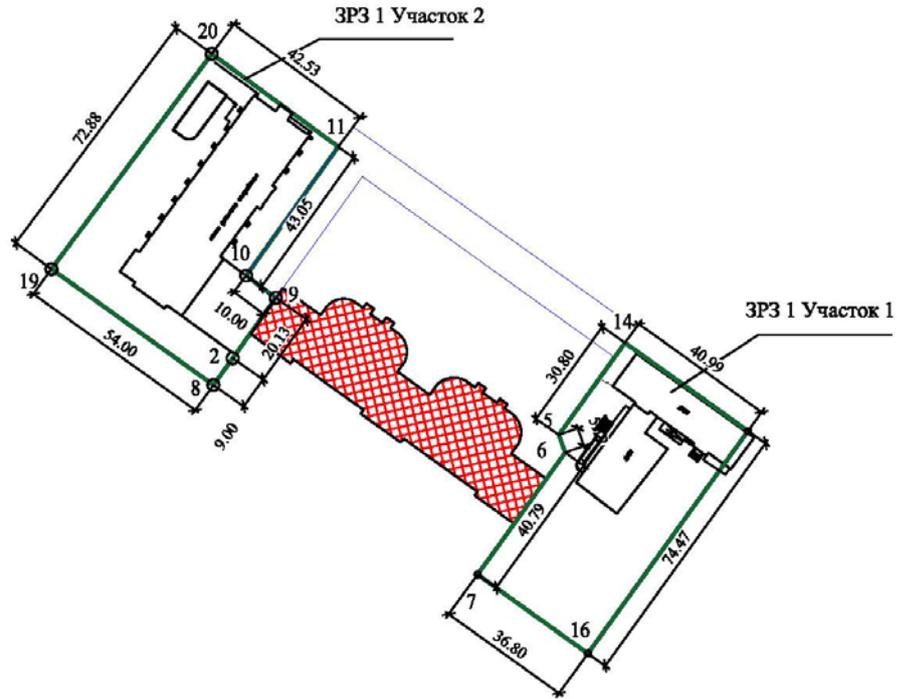
Северо-западная граница от т.19 до т.20 – 72.88 м, по границе газонов на расстоянии 8,1 м от стены здания железнодорожных касс. Северо-восточная граница от т.20 до т.11 - 42.53 м по линии северо--восточного фасада пристроя башни, совпадает с границей территории ОКН. Юго-восточная граница проходит от 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 $89,44^\circ$ в юго-западном направлении, протяженностью 54,0м.

Поэтому предлагается установить предельно-допустимую высоту на этой территории - 13 метров от средней планировочной отметки поверхности до наиболее высоких элементов фасадов (парапета, фронтона и т.д.). Для сохранения исторически сложившегося визуального акцента в границах участка – башни с часами, в границах участка 2 возможно размещение компактного пятна застройки с уровнем высоты до 9 этажей.

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





КООРДИНАТЫ

характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки ЗРЗ 1
 объекта культурного наследия регионального значения
 «Железнодорожный вокзал»,
 расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2

№ точки поворота	Координата X	Координата Y	Длина, м
Участок 1			
1	656430.32	2350327.64	
6	656456.23	2350346.05	31.79
5	656461.05	2350344.34	5.12
4	656482.24	2350359.44	26.02
14	656486.12	2350362.22	2.39
15	656462.10	2350395.43	41.00
16	656401.47	2350352.19	74.47
7	656423.02	2350322.37	36.80
1	656430.32	2350327.64	4.50
Участок 2			
8	656474.60	2350251.02	
2	656481.91	2350256.19	9.00

9	656498.37	2350267.85	20.13
10	656504.41	2350259.87	10.00
11	656539.54	2350284.74	43.05
20	656564.84	2350207.25	42.53
19	656506.23	2350267.85	72.88
8	656474.60	2350251.02	54.00

Подзона ЗРЗ-2

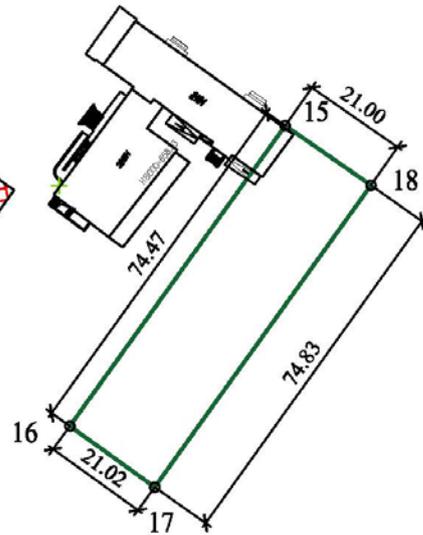
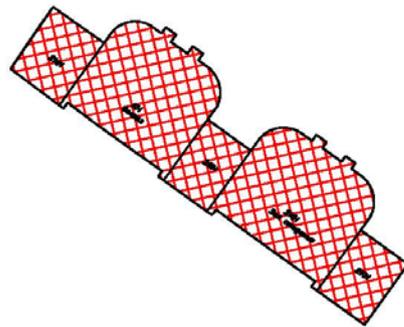
Проектом предлагается включить в подзону ЗРЗ 2 участок, визуально не связанный с ОКН, и расположенный вне зоны наилучшего восприятия, с юго-восточной стороны от здания вокзала по границе юго-восточного участка 1 подзоны ЗРЗ 1. Этажность на территории установить в 2 - этажа исходя из сложившейся застройки.

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.

Общим требованием к реконструкции, капитальному ремонту или новому строительству в границах назначенных зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности является применение материалов, архитектурных решений, цветовой гаммы в отделке зданий, с учетом сохранения акцента при визуальном восприятии памятника и его окружения – на объекте культурного наследия.

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



КООРДИНАТЫ

характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки ЗРЗ 2
объекта культурного наследия регионального значения
«Железнодорожный вокзал»,
расположенного по адресу: г. Чита, ул. Бутина, 2

№ точки поворота	Координата X	Координата Y	Длина, м
Участок 1			
16	656401.47	2350352.19	
15	656462.10	2350395.43	74.47
18	656450.09	2350412.66	21.00
17	656389.15	2350369.23	74.83
16	656401.47	2350352.19	21.02

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

Режим использования земель в границе охранной зоны (ОЗ) устанавливается в целях сохранения объекта культурного наследия в его историко-культурном и ландшафтном окружении, направлен на сохранение объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам в границах данной зоны:

1. Запрещается:

- 1) строительство объектов капитального строительства;
- 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) изменение уровня тротуаров, платформ, газонов, необходимое для обеспечения безопасности и удобства обслуживания пассажиров;

2) установка малых архитектурных форм, элементов уличной инфраструктуры, стилистически гармонирующих с объектом культурного наследия;

3) устройство садово-парковых и цветочных газонов.

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

Подзона ЗРЗ-1, участок 1 определена с целью регулирования использования земельных участков и определяется задачами общего композиционного единства, сохранения значения памятников в облике и панораме исторического квартала.

В целях обеспечения режима использования земель в границах ЗРЗ-1 устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам.

1. Запрещается:

1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные), оказывающих негативное влияние на объект 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 фасада (парапета) на локальном пятне участка 2 подзоны ЗРЗ 1 – с целью обеспечения возможности восстановления (строительства) 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.

Подзона ЗРЗ-2 определена с целью регулирования использования земельных участков и определяется задачами общего композиционного единства, сохранения значения памятников в облике и панораме исторического квартала.

В целях обеспечения режима использования земель в границах подзоны ЗРЗ-2 устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам.

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 от средней планировочной отметки земли до максимально выступающих конструкций фасада (парапета);

- 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.

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. ГОСТ Р 59124-2020. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны;
7. Инструкция «О порядке учета обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» № 203 от 13.05.86г;
8. Малая энциклопедия Забайкалья. Т Архитектура и строительство. Гл. ред. Н. Н. Жданова, отв. ред. Н.Н. Бунтовский. - Новосибирск : Наука, 2016. - 540 с.
9. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (Министерство культуры РСФСР, "Спецпроектреставрация", Москва, 1990г.);
10. 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;
11. Порядок регулирования отношений о сносе зеленых насаждений на территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на: 15.02.2017);
12. Федеральный Закон от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
13. Закон Забайкальского края от 18.12.2009 года N 310-ЗЗК «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края».