

ИП Бунакова Ольга Николаевна  
Архитектор – реставратор Бунакова О.Н.  
Приказ МК РФ от 18 июля 2016 г. № 1654

---

**ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ**  
**объекта культурного наследия федерального значения**  
**«Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», расположенного**  
**по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, д. 14а**  
**(г. Чита, ул. Селенгинская, д. 18)**



**Научно – проектная документация**

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

Шифр 02 - 2023  
Арх. №  
Экз. №

г. Новосибирск 2023 г.

ИП Бунакова Ольга Николаевна  
Архитектор – реставратор Бунакова О.Н.  
Приказ МК РФ от 18 июля 2016 г. № 1654

**ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ**  
**объекта культурного наследия федерального значения**  
**«Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», расположенного**  
**по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, д. 14а**  
**(г. Чита, ул. Селенгинская, д. 18)**

**Научно – проектная документация**

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

Заказчик: Государственная служба  
по охране объектов культурного  
наследия Забайкальского края

Руководитель государственной  
службы по охране объектов  
культурного наследия  
Забайкальского края

Архитектор – реставратор



Р.В. Буянов



О.Н. Бунакова

Шифр **02 - 2023**  
Арх. №  
Экз. №

г. Новосибирск 2023 г.

Проект зон охраны  
объекта культурного наследия федерального значения  
«Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», расположенного  
по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, д. 14а  
(г. Чита, ул. Селенгинская, д. 18)

Шифр **02-2023**

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

### ЛИСТ СОГЛАСОВАНИЙ

Должность, наименование организации	Подпись	Фамилия И.О.

Проект зон охраны  
объекта культурного наследия федерального значения  
«Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», расположенного  
по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, д. 14а  
(г. Чита, ул. Селенгинская, д. 18)

Шифр **02-2023**

### **АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ**

Фамилия И.О.	Должность	Участие
Бунакова О.Н.	Архитектор – реставратор (Архитектор III категории. Приказ МК РФ от 18.07.2016 г. № 1654)	Автор научно- проектной документации (далее – НПД)
Кужелев Р.С.	Кадастровый инженер ООО «Гео плюс»	Участие
Шрамко Ж.В.	Консультант ООО «Гео плюс»	Участие

Состав авторского коллектива может дополняться участниками-авторами, внесшими авторский вклад в процесс выполнения НПД.

Проект зон охраны  
объекта культурного наследия федерального значения  
«Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», расположенного  
по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, д. 14а  
(г. Чита, ул. Селенгинская, д. 18)

Шифр **02-2023**

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

### СОСТАВ НАУЧНО-ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Шифр объекта	Марка чертежей
1	2	3	4
<b>Раздел I</b>	<b>Предварительные работы</b>	02-2023	ПР
Подраздел I	Исходно – разрешительная документация		
Подраздел II	Предварительные исследования		
<b>Раздел II</b>	<b>Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)</b>	02-2023	НИ
Подраздел I	Архивные исследования		
Подраздел II	Историко-архитектурные исследования		
Подраздел III	Историко-градостроительные исследования		
Подраздел IV	Ландшафтно-визуальный анализ		
<b>Раздел III</b>	<b>Проект зон охраны (итоговая часть)</b>	02-2023	П

Автор НПД  
Архитектор – реставратор



О.Н. Бунакова

Проект зон охраны  
 объекта культурного наследия федерального значения  
 «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», расположенного  
 по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, д. 14а  
 (г. Чита, ул. Селенгинская, д. 18)

Шифр **02-2023**

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

### СОДЕРЖАНИЕ НАУЧНО-ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

№ п/п	Наименование научно – проектной документации	Марка чертежа	Примечание
<b>Раздел III</b>	<b>Проект зон охраны (итоговая часть)</b>	–	
1	Общая часть	12	
2	Принципы разработки и состав зон охраны объекта культурного наследия	14	
3	Основные понятия и определения	16	
4	Описание границ проектируемых зон охраны объекта культурного наследия «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны	19	
4.1	Границы охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ-1	22	
4.2	Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1	25	
4.3	Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2	28	
4.4	Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3	32	
4.5	Баланс территорий зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, 14а	35	
5	Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны.»	П-1	
6	Обоснование высотности строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1	П-2	
7	Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия	40	
7.1	Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны ОЗ – 1	41	

7.2	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 1	43	
7.3	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 2	45	
7.4	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 3	47	

Автор НПД  
Архитектор – реставратор



О.Н. Бунакова

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

**Выписка из реестра лицензий ООО «Гео плюс»**

Управление Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии по  
Новосибирской области  
(наименование лицензирующего органа)



**Выписка из реестра лицензий**  
из реестра лицензий по состоянию на 08:44, 22.03.2024г.

1. Статус  
лицензии: Действующая

(действующая/приостановлена/приостановлена частично/прекращена)

2. Регистрационный номер  
лицензии: Л036-00116-54/00144764

3. Дата предоставления  
лицензии: 13.04.2022

4. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование, и организационно-правовая форма юридического лица, адрес его места нахождения, номер телефона, адрес электронной почты, государственный регистрационный номер записи о создании юридического лица: Общество с ограниченной ответственностью "Гео плюс", ООО «Гео плюс», 630087, НОВОСИБИРСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г. НОВОСИБИРСК, УЛ. НЕМИРОВИЧА-ДАНЧЕНКО, Д. 120/5, ЭТАЖ 18, +7(383)3253334;+7(953)8763218; 89039300416@mail.ru;3253334@mail.ru; 1105406013877

(заполняется в случае, если лицензиатом является юридическое лицо)

5. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование иностранного юридического лица, полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование филиала иностранного юридического лица, аккредитованного в соответствии с Федеральным законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации», адрес (место нахождения), номер телефона и адрес электронной почты филиала иностранного юридического лица на территории Российской Федерации, номер записи об аккредитации филиала иностранного юридического лица в государственном реестре аккредитованных филиалов, представительств иностранных юридических лиц:

(заполняется в случае, если лицензиатом является иностранное юридическое лицо)

6. Фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, а также иные сведения, предусмотренные пунктом 5 части 2 статьи 21 Федерального

закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

(заполняется в случае, если лицензиатом является индивидуальный предприниматель)

7. Идентификационный номер  
налогоплательщика: 5406568298

8. Адреса мест осуществления отдельного вида деятельности, подлежащего лицензированию, и (или) другие данные, позволяющие идентифицировать место осуществления лицензируемого вида деятельности: 630087, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, д. 120/5, этаж 18

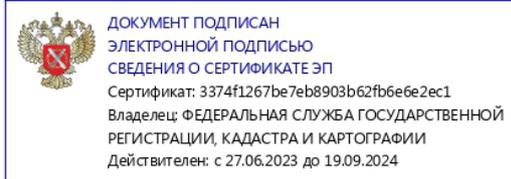
9. Лицензируемый вид деятельности с указанием выполняемых работ, оказываемых услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности: Создание геодезических сетей специального назначения, в том числе сетей дифференциальных геодезических станций (Работы в соответствии с пПРФ от 28.07.2020 № 1126); Установление и изменение границ между субъектами Российской Федерации и границ муниципальных образований, границ населенных пунктов (Работы в соответствии с пПРФ от 09.02.2024 № 141 ); Установление и изменение границ зон с особыми условиями использования территории (Работы в соответствии с пПРФ от 09.02.2024 № 141 );

10. Дата вынесения лицензирующим органом решения о предоставлении лицензии и при наличии реквизиты такого решения: 13.04.2022, П/093

11.

(иные сведения)

Выписка носит информационный характер, после ее составления в реестр лицензий могли быть внесены изменения.



## 1. Общая часть

Данная научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения "Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны", расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, д. 14а (г. Чита, ул. Селенгинская, д. 18)» разработана на основании сделки № 6390902 в электронной площадке России (РТС-тендер) и договора от 31 июля 2023 г. № 07/2023 на выполнение данной проектной документации.

Раздел III «Проект зон охраны (итоговая часть)» является составной частью к научно-проектной документации и включает:

- текстовое описание границ проектируемых зон охраны объекта культурного наследия «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны»;
- координаты характерных (поворотных) точек границ зон охраны объектов культурного наследия. Координатное описание границ зон охраны и ведомость координат характерных (поворотных) точек в виде таблицы;
- проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия;
- карту (схему) границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны».

Цель данного раздела - обеспечение сохранности объекта культурного наследия «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны» в исторической среде: на сопряженной с ним территории установить зоны охраны Объекта и режим использования земель в границах данных территорий.

Исходной нормативно-правовой базой для разработки данного проекта охранных зон являются:

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации (29.12.2004 № 190-ФЗ);
- Земельный кодекс Российской Федерации (25.10.2001 № 136-ФЗ);
- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;
- ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» от 01.01.2021 г.;
- Закон Забайкальского края от 18.12.2009 № 310-33К «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края»;
- Решение Думы городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 г. № 77 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа "Город Чита"»;
- Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 16 ноября 2012 г. № 1407 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения "Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны" (г. Чита) и его регистрации в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Приказ Министерства культуры Забайкальского края от 28 февраля 2013 г. № 3-НПА «Об установлении границ территорий объектов культурного

наследия федерального значения, как объектов градостроительной деятельности особого регулирования»;

– Приказ Министерства культуры Забайкальского края от 26 мая 2015 г. № 9-НПА «Об установлении правовых режимов использования земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия федерального значения»;

и методические рекомендации:

– Тренин А.Б. «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест». Методические рекомендации. М. – 1990;

– А.С. Щенков «Пособие по историко-архитектурным предпроектным исследованиям исторических поселений» М-2003.

Разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия осуществлена на основе проведённых историко-культурных исследований с использованием данных государственного кадастра недвижимости и материалов по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия. Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны объекта культурного наследия разработаны с учетом требований нормативно-правовой базы и пунктов 9-10 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия».

Автор НПА  
Архитектор – реставратор



О.Н. Бунакова

## 2. Принципы разработки и состав зон охраны объекта культурного наследия

Разработка научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения "Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны", расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, д. 14а (г. Чита, ул. Селенгинская, д. 18)» направлена на решение следующих задач:

- обеспечение сохранности объекта культурного наследия в сложившейся среде;
- обеспечение сохранности объекта культурного наследия, выявление и использование его градостроительного потенциала, с целью сохранения историко-культурной ценности исследуемой территории;
- использование объекта культурного наследия как элемента, активно определяющего направление преобразования градостроительной структуры;
- обеспечение условий сохранения зрительного восприятия объекта культурного наследия в системе городских пространств, путем установления градостроительного регламента допустимого строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Основные критерии определения территорий зон охраны объекта культурного наследия приняты с учётом существующей градостроительной ситуации и расположением близлежащих объектов культурного наследия, также на основе Приказа Министерства культуры Забайкальского края от 28 февраля 2013 г. № 3-НПА «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия федерального значения, как объектов градостроительной деятельности особого регулирования» и Приказа Министерства культуры Забайкальского края от 26 мая 2015 г. № 9-НПА «Об установлении правовых режимов использования земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия федерального значения» для объекта культурного наследия федерального значения «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, 14а.

По результатам анализа, проведённых комплексных исследований сделаны выводы:

- обследуемая территория обладает богатым историко-культурным потенциалом сохраняющим следы Читинского острога и времен пребывания на этой местности декабристов;

- на исследуемой территории расположен ряд объектов культурного наследия: к периоду Читинского острога относятся ОКН федерального значения: «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны» (ул. Селенгинская, д. 14а) «Старо-Читинская Михаило-Архангельская (деревянная) церковь (церковь декабристов)» (ул. Декабристов, д. 3б (ул. Селенгинская, д. 15)). Захоронения у юго-восточной стены церкви к данному временному периоду. Территория сохраняет следы времен пребывания декабристов в Читинском остроге в богатом археологическом материале: фрагменты каземата декабристов, остатки деревянных строений, хозяйственные ямы и д.р. – выявленный объект археологического наследия «Поселение "Старая Чита"»;

к периоду к. XIX в. – нач. XX в. относятся объекты культурного наследия регионального значения, представленные объектами усадебной дискретной застройки вдоль ул. Декабристов и ул. Столярова;

- обследуемая территория характеризуется высокой историческим потенциалом, который подвергается постоянному антропогенному воздействию: так исторические объекты, искажены малоценными поздними наслоениями (ул. Столярова, 8а) и находятся в

аварийном состоянии (ул. Столярова, 14а). Роль исторической высотной доминанты «Старо-Читинской Михаило-Архангельской (деревянной) церкви (церкви декабристов)», вокруг которой формировалась историческая застройка, утрачена: церковь скрыта в глубине квартала многоквартирной жилой застройки. На территории еще сохраняются небольшие незастроенные участки (территория бывшей церковной площади), с которых обзревается здание церкви;

– точки наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия федерального значения «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны» (ул. Селенгинская, д. 14а) зафиксированы лишь на площадке перед главным фасадом самого Объекта и на небольшом отрезке ул. Селенгинская.

Научно-проектной документацией предлагается:

– вдоль ул. Селенгинская на территориях земель, смежных с охранной зоной ОКН «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», зафиксировать малоэтажную дискретную фронтальную застройку, сохранив наилучшее восприятие ОКН и иных исторических объектов в этом квартале, установив разрешенную высоту зданий 8,0 м от уровня земли до конька кровли (зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (части ЗРЗ-1/1, ЗРЗ-1/2));

– в глубине квартала зафиксировать высоту зданий не более 10,0 м от уровня земли до конька кровли, чтобы не разрушить композиционно-видовые связи в квартале между объектами культурного наследия и исторической застройкой (зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2);

– сохранить свободный участок между зданиями, через который фиксируются композиционно-видовые связи между «Домом Нарышкиной Елизаветы Петровны» и «Старо-Читинской Михаило-Архангельской (деревянной) церковью (церковью декабристов)» (зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3).

Графическое отображение зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, д. 14а, см. на основном чертеже – Карта (схема) границ зон охраны (П-1).

### 3. Основные понятия и определения

Нижеприведённые термины и понятия используются в следующем значении:

**Высота зданий** – высота зданий (строений), измеряемая от отметки на уровне земли от дорожного полотна до наивысшей точки здания (конька кровли) по геометрическому визуально-ландшафтному построению.

**Градостроительный регламент** – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешённого использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а так же ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Дисгармоничные здания и сооружения** – здания и сооружения, нарушающие целостность исторической застройки и восприятие объекта культурного наследия.

**Зоны охраны объектов культурного наследия** – территории, сопряжённые с территорией объектов культурного наследия, на которых устанавливаются режимы использования земель, обеспечивающие сохранность объектов культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

**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.

**Историческая застройка** – совокупность градостроительных объектов, появившихся до развития крупнопанельного домостроения и перехода к застройке жилыми районами и микрорайонами в середине XX столетия.

**Информационные конструкции** – надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте.

**Историко-градостроительная среда** – совокупность элементов исторической застройки, планировки и ландшафта, включая масштаб, структуру, форму и стилистические качества застройки, элементы и характер благоустройства территории, иные характеристики среды, обладающие исторической, градостроительной, архитектурной ценностью (ГОСТ Р 59124-2020).

**Градостроительная ситуация** – совокупность особенностей города и характер размещения в нём ценного историко-культурного наследия (пункт 1.4. Главы 1 Методических указаний об использовании памятников истории и культуры как градоформирующих факторов при разработке генеральных планов и проектов детальной планировки городов, утвержденных Госгражданстроем и Министерством культуры СССР от 25.02.1986).

**Градоформирующие факторы** – совокупность качеств наследия, определяющих границы и возможности его влияния на градостроительное развитие территорий города, его районов, локальных участков (ГОСТ Р 59124-2020).

**Композиционные связи объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения** – видовые связи видовой точки и объекта культурного наследия, доминанты, элемента историко-градостроительной среды; трассы основных композиционно-видовых раскрытий; видовые точки, с которых открываются панорамы с участием объекта (объектов) культурного наследия в исторической среде и

с участием природного и историко-культурного ландшафта, в том числе круговые панорамы; видовые точки, с которых открываются виды объекта (объектов) культурного наследия в их исторической среде (с возможным подразделением в зависимости от расстояния до объекта культурного наследия); видовые точки, расположенные в непосредственной близости от объекта культурного наследия, с которых открываются виды и панорамы на историко-градостроительную среду.

**Мобильный объект** - специализированный передвижной нестационарный объект, размещение которого не связано с выполнением проектных, земляных либо строительных работ;

**Нестационарный объект** - объект, представляющий собой временное сооружение или временную конструкцию, не связанные прочно с земельным участком вне зависимости от наличия или отсутствия подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, в том числе передвижное сооружение;

К нестационарным объектам относятся:

- а) нестационарные торговые объекты;
- б) металлические гаражи;
- в) иные нестационарные объекты.

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек.

**Охранная зона объектов культурного наследия** – 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.

**План** - графическое изображение горизонтальной проекции здания (либо одного из его помещений) или комплекса зданий, населенного пункта или отдельных его частей.

**Регенерация историко-градостроительной среды** – восстановление методами реставрации, реконструкции, ревалоризации, ревитализации, музеефикации и реновации утраченных ценных качеств исторической среды: элементов планировочной и объемно-пространственной структуры, композиционных принципов, стилевых характеристик.

**Режимы использования земель и градостроительные регламенты** - особый вид ограничений градостроительной и хозяйственной деятельности, устанавливаемый в границах зон охраны объектов культурного наследия.

**Рекламные конструкции** - щиты, стенды, строительные сетки, перетяжки, электронные табло, воздушные шары, аэростаты и иные технические средства стабильного территориального размещения, монтируемые и располагаемые на внешних стенах, крышах и иных конструктивных элементах зданий, строений, сооружений или вне их, а также остановочных пунктов движения общественного транспорта и используемые для распространения наружной рекламы.

**Реконструкция объектов капитального строительства и их частей** – комплекс строительных работ, направленный на полное или частичное изменение вида использования, планировочной организации, параметров объекта, их частей (количество помещений, высоты, количества этажей, площади, объёма), типов и параметров инженерно-технического обеспечения.

**Строительство** – создание зданий, сооружений (в том числе на месте сносимых, в соответствии с действующим законодательством, объектов капитального строительства).

**Территория объекта культурного наследия** – территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии со статьей 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

#### **4. Описание границ проектируемых зон охраны объекта культурного наследия «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны»**

Согласно статье 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

охранная зона - это 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.

В соответствии с п. 5.3.7 ГОСТ Р 59124-2020 принципы установления границ охранной зоны объекта культурного наследия определяются на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа с учетом насыщенности территории объектами культурного наследия, элементами историко-градостроительной среды и зоны наилучшего зрительного восприятия объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – это территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности является территорией, предназначенной для сохранения исторически сложившейся городской структуры, а также сохранения масштабных соотношений в планировке и застройке. В данных зонах назначаются условия строительства и реконструкции, которые обеспечивают единство объекта культурного наследия, окружающей среды и новой застройки.

Согласно п. 5.6.2 ГОСТ Р 59124-2020 в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности сохраняется система исторической планировки, оставшиеся ее фрагменты и ценные элементы историко-градостроительной среды и историко-культурного и природного ландшафта, закрепляется или восстанавливается градоформирующее значение объекта (объектов) культурного наследия и доминант в архитектурно-пространственной (объемно-пространственной) организации населенного пункта (либо в ландшафте), обеспечиваются благоприятные условия их зрительного восприятия, предусматривается устранение диссонирующих объектов, нарушающих восприятие объекта культурного наследия, цельность композиции архитектурных комплексов (ансамблей) или ландшафта.

Особенности режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в различных подзонах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности зависят от исторической ценности планировки и застройки, их расположения по отношению к объекту культурного наследия, по отношению к композиционно-видовым связям объекта культурного наследия, от историко-архитектурной ценности объекта и его значения в формировании среды, наличия и сохранности элементов историко-градостроительной среды:

а) территории, непосредственно прилегающие к охраняемым зонам объектов культурного наследия (либо непосредственно к территориям объектов культурного наследия), а также к участкам с исторически ценной планировкой и застройкой, где регулирование нового строительства подчинено основным закономерностям исторической

застройки данного населенного пункта, с сохранением ценных элементов историко-градостроительной среды, с соблюдением общего объемно-пространственного и архитектурно-художественного соответствия новых зданий и сооружений объектам исторической застройки, а также с учетом особенностей исторически ценной среды;

б) территории, относительно удаленные от объекта культурного наследия, с неценной в историко-архитектурном отношении планировкой и застройкой, где регулирование определяется задачами общего композиционного единства, сохранения визуальных связей объекта культурного наследия, сохранения значения объекта культурного наследия в облике квартала, в городском ландшафте.

Особенности режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в подзонах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности назначены:

а) для обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

б) для ограничения хозяйственной деятельности, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

в) для сохранения качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде.

Данной научно-проектной документацией предусмотрен следующий состав зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны» (ул. Селенгинская, 14 а)

– охранный зона ОЗ-1 назначена с учетом границ зоны оптимального восприятия объекта культурного наследия и сложившейся современной градостроительной ситуации, с целью обеспечения его видового раскрытия;

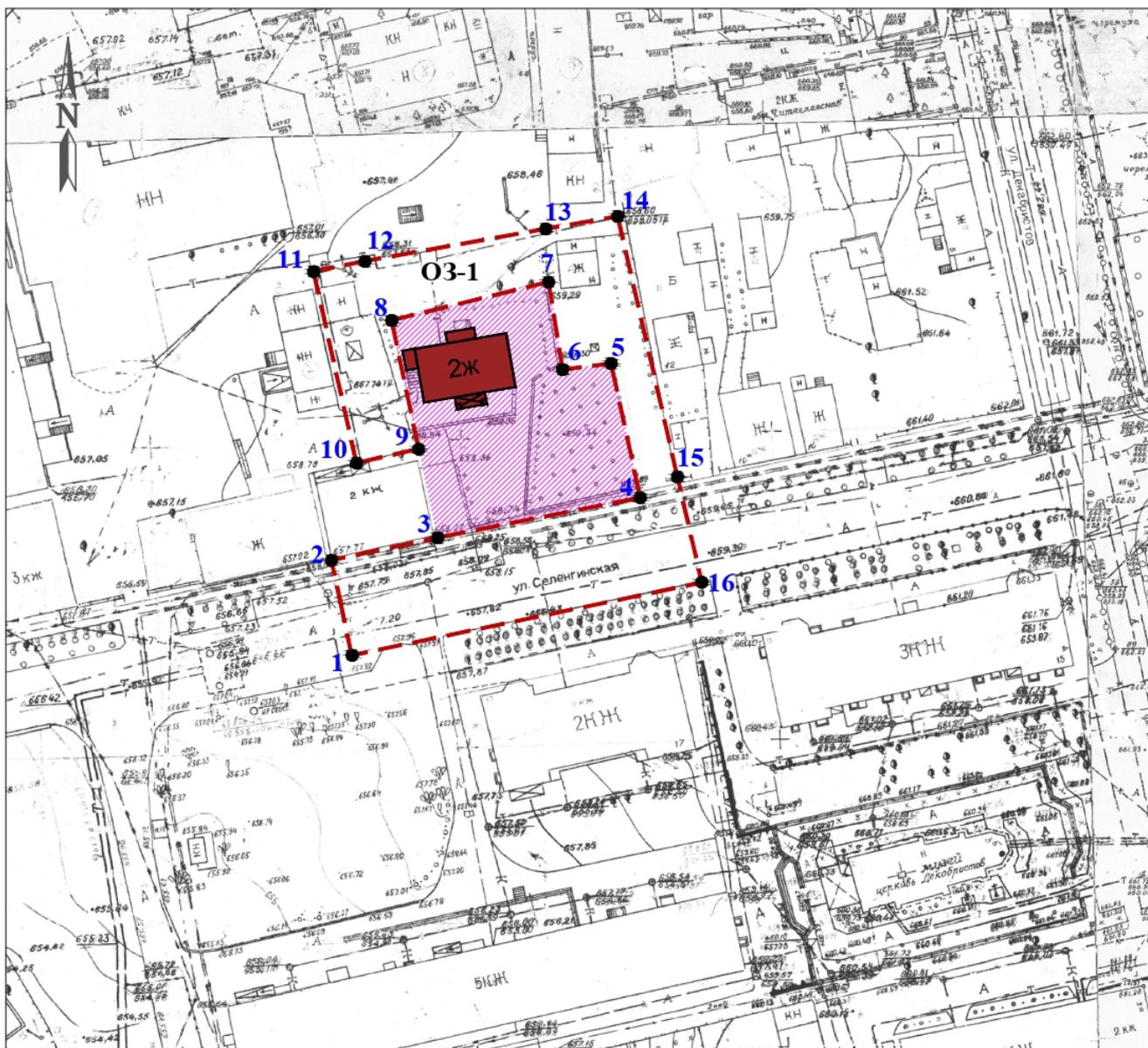
– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (частями ЗРЗ-1/1 и ЗРЗ-1/2) определена по результатам проведенных историко-культурных и природных исследований, ландшафтно-визуального анализа. Данная зона охраны назначена для поддержания исторического масштаба и композиции застройки вблизи здания-памятника и вдоль четной стороны ул. Селенгинской, с целью обеспечения единства новых построек с объектом культурного наследия «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны»;

– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 определена по результатам проведенных историко-культурных, природных исследований, ландшафтно-визуального анализа, с целью поддержания масштаба исторической застройки и обеспечения единства новых построек с исторической городской средой и объектами культурного наследия в данном квартале, для ограничения габаритных параметров нового строительства.

– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 определена по результатам проведенных историко-культурных и природных исследований с целью сохранения сложившегося участка визуальной связи между объектами культурного наследия федерального значения и для запрета на строительство и иную хозяйственную деятельность в границах данной зоны.

В данном разделе представлено графическое отображение каждой из зон охраны в виде карт (схем) с текстовым описанием границ зоны охраны и таблицей координат характерных (поворотных) точек. Общее графическое отображение зон охраны Объекта в виде основного чертежа (П-1): Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны» представлено в пункте 5 данного раздела.

**4.1. ГРАНИЦЫ ОХРАННОЙ ЗОНЫ**  
**объекта культурного наследия федерального значения –**  
**«Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», расположенного по адресу:**  
**Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, 14а**  
**(индекс охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ-1)**



**Масштаб 1:500**

Применяемые обозначения



- объект культурного наследия;



- территория объекта культурного наследия;



- границы охранной зоны объекта культурного наследия;



**1** - характерная (поворотная) точка границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;

**ОЗ-1**

- индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

**1. Текстовое описание границ охранной зоны объекта культурного наследия федерального значения – памятника «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, 14а (ОЗ-1) (далее – объект культурного наследия):**

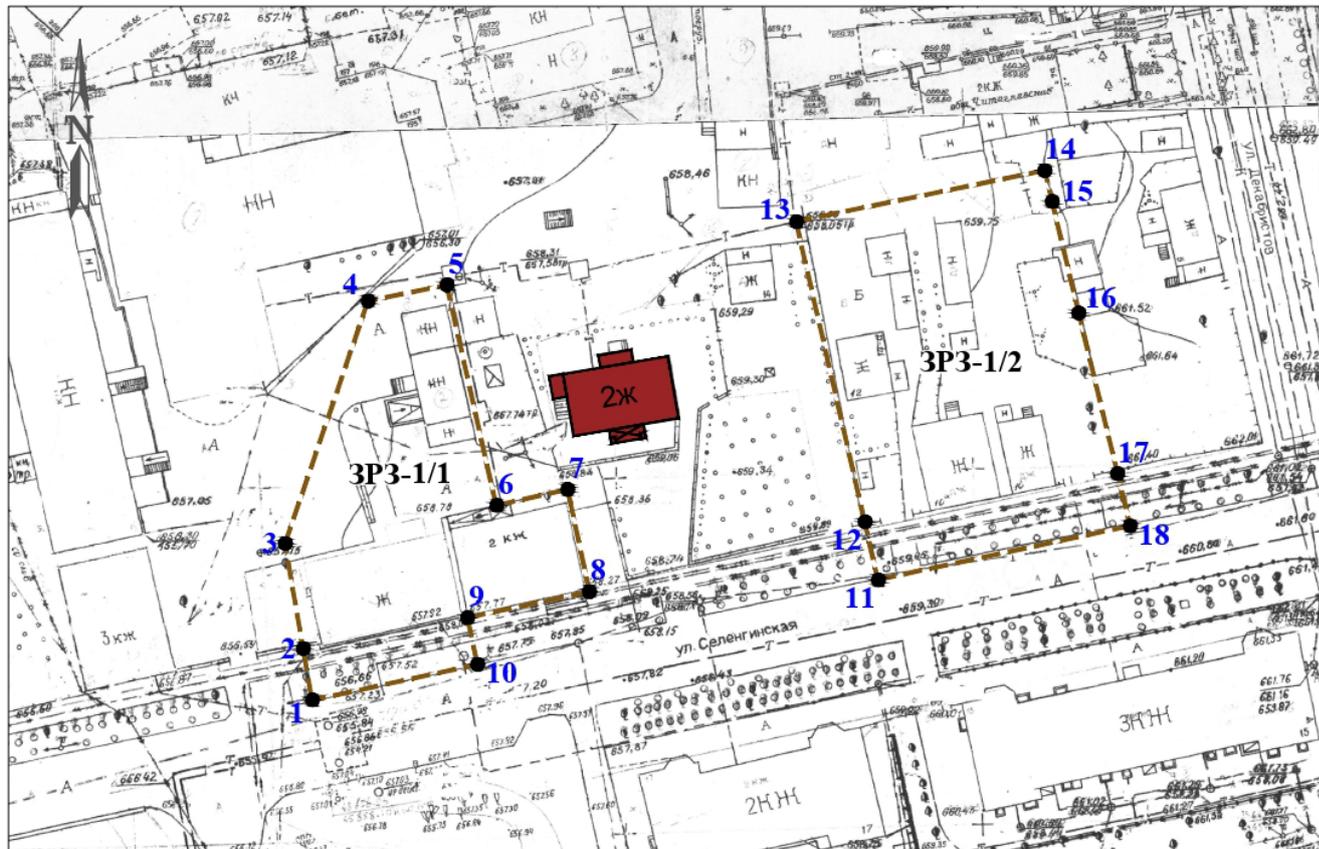
Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	от нечетной стороны ул. Селенгинская по проезжей части до двухэтажного кирпичного здания (ул. Селенгинская, 16), расстояние составляет 15,8 м
2	3	поворачивает вдоль двухэтажного кирпичного здания (ул. Селенгинская, 16), расстояние составляет 17,5 м
3	4	продолжает направление по границе территории объекта культурного наследия «Дом Нарышкиной Е.П.» (ул. Селенгинская, 14а), расстояние составляет 33,3 м
4	5	поворачивает по границе территории объекта культурного наследия «Дом Нарышкиной Е.П.» (ул. Селенгинская, 14а), расстояние составляет 22,3 м
5	6	поворачивает по границе территории объекта культурного наследия «Дом Нарышкиной Е.П.» (ул. Селенгинская, 14а), расстояние составляет 7,9м
6	7	поворачивает по границе территории объекта культурного наследия «Дом Нарышкиной Е.П.» (ул. Селенгинская, 14а), расстояние составляет 14,4м
7	8	поворачивает по границе территории объекта культурного наследия «Дом Нарышкиной Е.П.» (ул. Селенгинская, 14а), расстояние составляет 26,1м
8	9	поворачивает по границе территории объекта культурного наследия «Дом Нарышкиной Е.П.» (ул. Селенгинская, 14а), расстояние составляет 21,3м
9	10	поворачивает вдоль двухэтажного кирпичного здания (ул. Селенгинская, 16), расстояние составляет 10,3 м
10	11	поворачивает вдоль одноэтажного кирпичного хозяйственного строения, расстояние составляет 31,8 м
11	12	поворачивает по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:43, расстояние составляет 8,4м
12	13	продолжает направление до границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:42, расстояние составляет 29,6м
13	14	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:42, расстояние составляет 11,8м
14	15	поворачивает вдоль одноэтажного жилого здания (ул. Селенгинская, 12), расстояние составляет 43,4м
15	16	продолжает направление до проезжей части ул. Селенгинская, расстояние составляет 17,6м
16	1	поворачивает вдоль проезжей части ул. Селенгинская по четной стороне, расстояние составляет 57,5м

**2. Координаты характерных (поворотных) точек границ охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ-1):**

<b>Сведения о местоположении границ объекта</b>					
1. Система координат <u>местная система координат (МСК -75, зона 2)</u>					
2. Сведения о характерных (поворотных) точках границ объекта					
Обозначение характерных (поворотных) точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной (поворотной) точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	655775.49	2351450.23	Картометрический метод	0,10	—
2	655790.93	2351446.96	Картометрический метод	0,10	—
3	655794.60	2351464.08	Картометрический метод	0,10	—
4	655801.10	2351496.71	Картометрический метод	0,10	—
5	655822.86	2351492.02	Картометрический метод	0,10	—
6	655821.89	2351484.21	Картометрический метод	0,10	—
7	655836.10	2351481.93	Картометрический метод	0,10	—
8	655829.88	2351456.66	Картометрический метод	0,10	—
9	655808.99	2351461.01	Картометрический метод	0,10	—
10	655806.76	2351450.99	Картометрический метод	0,10	—
11	655837.80	2351444.07	Картометрический метод	0,10	—
12	655839.48	2351452.34	Картометрический метод	0,10	—
13	655844.72	2351481.47	Картометрический метод	0,10	—
14	655846.76	2351493.08	Картометрический метод	0,10	—
15	655804.01	2351502.81	Картометрический метод	0,10	—
16	655787.31	2351506.63	Картометрический метод	0,10	—

## 4.2. ГРАНИЦЫ ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1  
(части ЗРЗ-1/1 и ЗРЗ-1/2))



Масштаб 1:500

Применяемые обозначения



- объект культурного наследия;



- границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;

● 1

- характерная (поворотная) точка границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;

ЗРЗ-1/1

- индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

**1. Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1):**

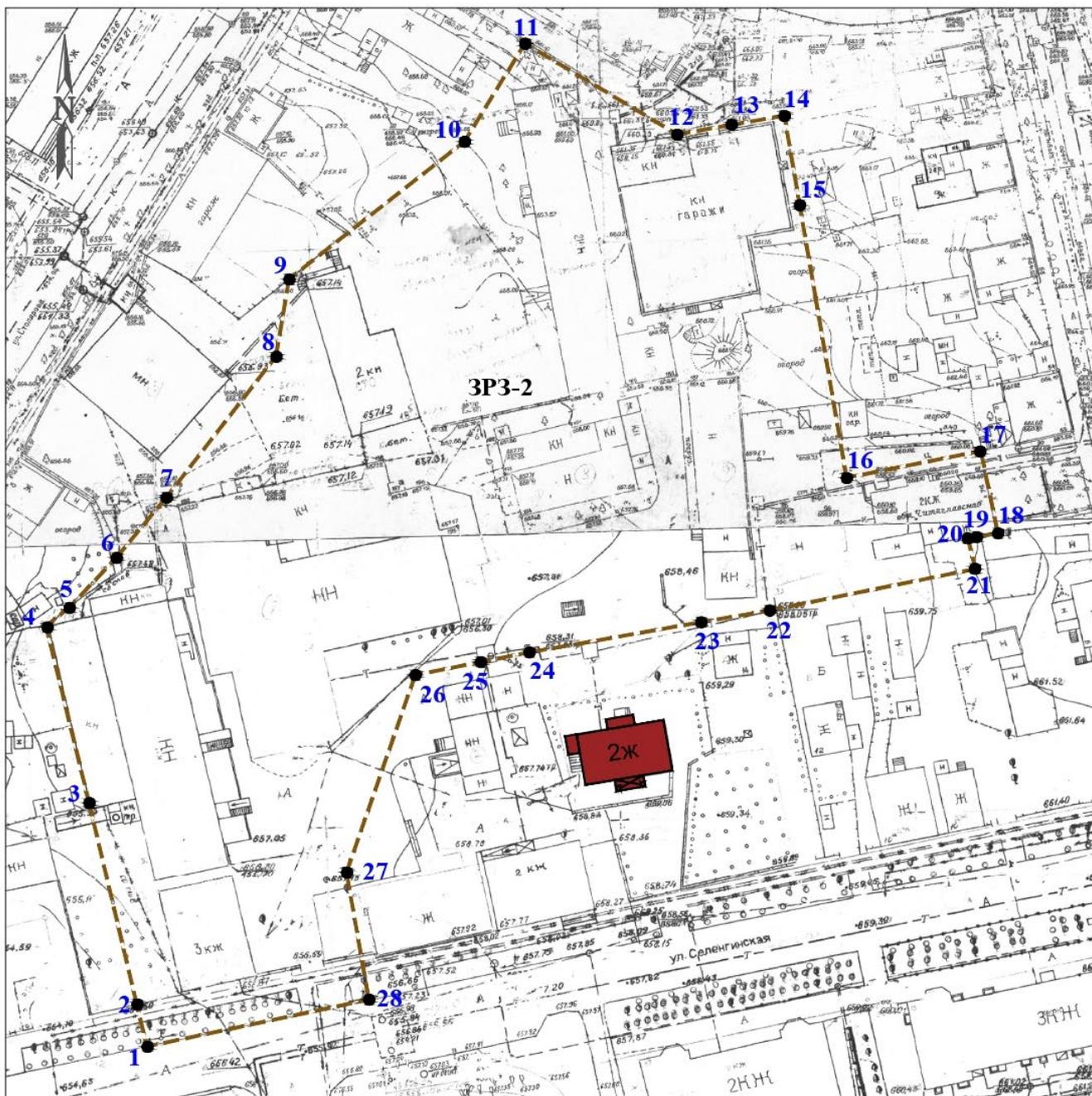
Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	от проезжей части четной стороны ул. Селенгинской по тротуару, расстояние составляет 7,4м
2	3	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:43, расстояние составляет 15,0м
3	4	поворачивает по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:43, расстояние составляет 36,1м
4	5	поворачивает по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:43, расстояние составляет 11,3м
5	6	поворачивает вдоль одноэтажного кирпичного хозяйственного строения, расстояние составляет 31,8 м
6	7	поворачивает вдоль двухэтажного кирпичного здания (ул. Селенгинская, 16), расстояние составляет 10,3 м
7	8	поворачивает вдоль двухэтажного кирпичного здания (ул. Селенгинская, 16), расстояние составляет 14,7 м
8	9	поворачивает вдоль двухэтажного кирпичного здания (ул. Селенгинская, 16), расстояние составляет 17,5 м
9	10	поворачивает до проезжей части четной стороны ул. Селенгинской, расстояние составляет 6,8 м
10	1	поворачивает вдоль проезжей части четной стороны ул. Селенгинской, расстояние составляет 23,8 м
11	12	от проезжей части четной стороны ул. Селенгинской по тротуару, расстояние составляет 8,4м
12	13	продолжает направление вдоль одноэтажного жилого здания (ул. Селенгинская, 12), расстояние составляет 43,4м
13	14	поворачивает вдоль границ земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:18, расстояние составляет 35,6м
14	15	поворачивает до границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:284, расстояние составляет 4,5м
15	16	продолжает направление вдоль одноэтажного нежилого строения (ул. Декабристов, 5), расстояние составляет 16,2м
16	17	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:12, расстояние составляет 23,3м
17	18	продолжает направление по границе земельного участка до проезжей части четной стороны ул. Селенгинской, расстояние составляет 7,6м
18	11	поворачивает вдоль проезжей части четной стороны ул. Селенгинской, расстояние составляет 36,2м

**2. Координаты характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1):**

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>местная система координат (МСК -75, зона 2)</u>					
2. Сведения о характерных (поворотных) точках границ объекта					
Обозначение характерных (поворотных) точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной (поворотной) точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	655779.29	2351425.15	Картометрический метод	0,10	–
2	655786.57	2351423.91	Картометрический метод	0,10	–
3	655801.36	2351421.38	Картометрический метод	0,10	–
4	655835.56	2351433.02	Картометрический метод	0,10	–
5	655837.80	2351444.07	Картометрический метод	0,10	–
6	655806.76	2351450.99	Картометрический метод	0,10	–
7	655808.99	2351461.01	Картометрический метод	0,10	–
8	655794.60	2351464.08	Картометрический метод	0,10	–
9	655790.93	2351446.96	Картометрический метод	0,10	–
10	655784.30	2351448.39	Картометрический метод	0,10	–
11	655796.27	2351504.58	Картометрический метод	0,10	–
12	655804.01	2351502.81	Картометрический метод	0,10	–
13	655846.76	2351493.08	Картометрический метод	0,10	–
14	655853.94	2351527.98	Картометрический метод	0,10	–
15	655849.59	2351529.02	Картометрический метод	0,10	–
16	655833.87	2351532.74	Картометрический метод	0,10	–
17	655811.24	2351538.20	Картометрический метод	0,10	–
18	655803.87	2351539.97	Картометрический метод	0,10	–

### 4.3. ГРАНИЦЫ ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2)



Масштаб 1:500

Применяемые обозначения



- объект культурного наследия;



- границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;



- характерная (поворотная) точка границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;

ЗРЗ-2

- индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

**1. Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2):**

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	от проезжей части четной стороны ул. Селенгинской по тротуару, расстояние составляет 7,5м
2	3	продолжает направление до кирпичного одноэтажного нежилого здания (ул. Селенгинская, 16 ст. 5), расстояние составляет 38,5м
3	4	продолжает направление вдоль кирпичного одноэтажного нежилого здания (ул. Селенгинская, 16 ст. 5), расстояние составляет 31,5м
4	5	поворачивает по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:44, расстояние составляет 5,1м
5	6	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:44, расстояние составляет 11,8м
6	7	продолжает направление до границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:44, расстояние составляет 13,4м
7	8	продолжает направление до границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:44, расстояние составляет 30,7м
8	9	поворачивает до границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:40, расстояние составляет 13,6м
9	10	поворачивает по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:40, расстояние составляет 38,2м
10	11	поворачивает за объектом культурного наследия «Дом жилой Орлова» (ул. Столярова, 10), расстояние составляет 19,8м
11	12	поворачивает по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:4, расстояние составляет 30,2м
12	13	поворачивает вдоль кирпичного одноэтажного нежилого строения, расстояние составляет 9,4м
13	14	продолжает направление вдоль кирпичного одноэтажного нежилого строения, расстояние составляет 9,1м
14	15	поворачивает по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:27, расстояние составляет 15,5 м
15	16	продолжает направление на земельный участок с кадастровым номером 75:32:020157:18, расстояние составляет 48,1 м
16	17	поворачивает вдоль двухэтажного кирпичного нежилого здания (ул. Декабристов,7а), расстояние составляет 23,2 м
17	18	поворачивает вдоль двухэтажного кирпичного нежилого здания (ул. Декабристов,7а), расстояние составляет 14,5 м
18	19	поворачивает по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:18, расстояние составляет 3,4м
19	20	продолжает направление вдоль двухэтажного кирпичного нежилого здания (ул. Декабристов,7а), расстояние составляет 1,5м
20	21	поворачивает до границы земельного участка с кадастровым

		номером 75:32:020157:18, расстояние составляет 5,4м
21	22	поворачивает вдоль границ земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:18, расстояние составляет 35,6м
22	23	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:42, расстояние составляет 11,8м
23	24	продолжает направление до границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:42, расстояние составляет 29,6м
24	25	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:43, расстояние составляет 8,4м
25	26	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:43, расстояние составляет 11,3м
26	27	поворачивает по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:43, расстояние составляет 36,1м
27	28	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020157:43 до дорожного полотна четной стороны ул. Селенгинская, расстояние составляет 22,4м
28	1	поворачивает вдоль дорожного полотна четной стороны ул. Селенгинская, расстояние составляет 38,5м

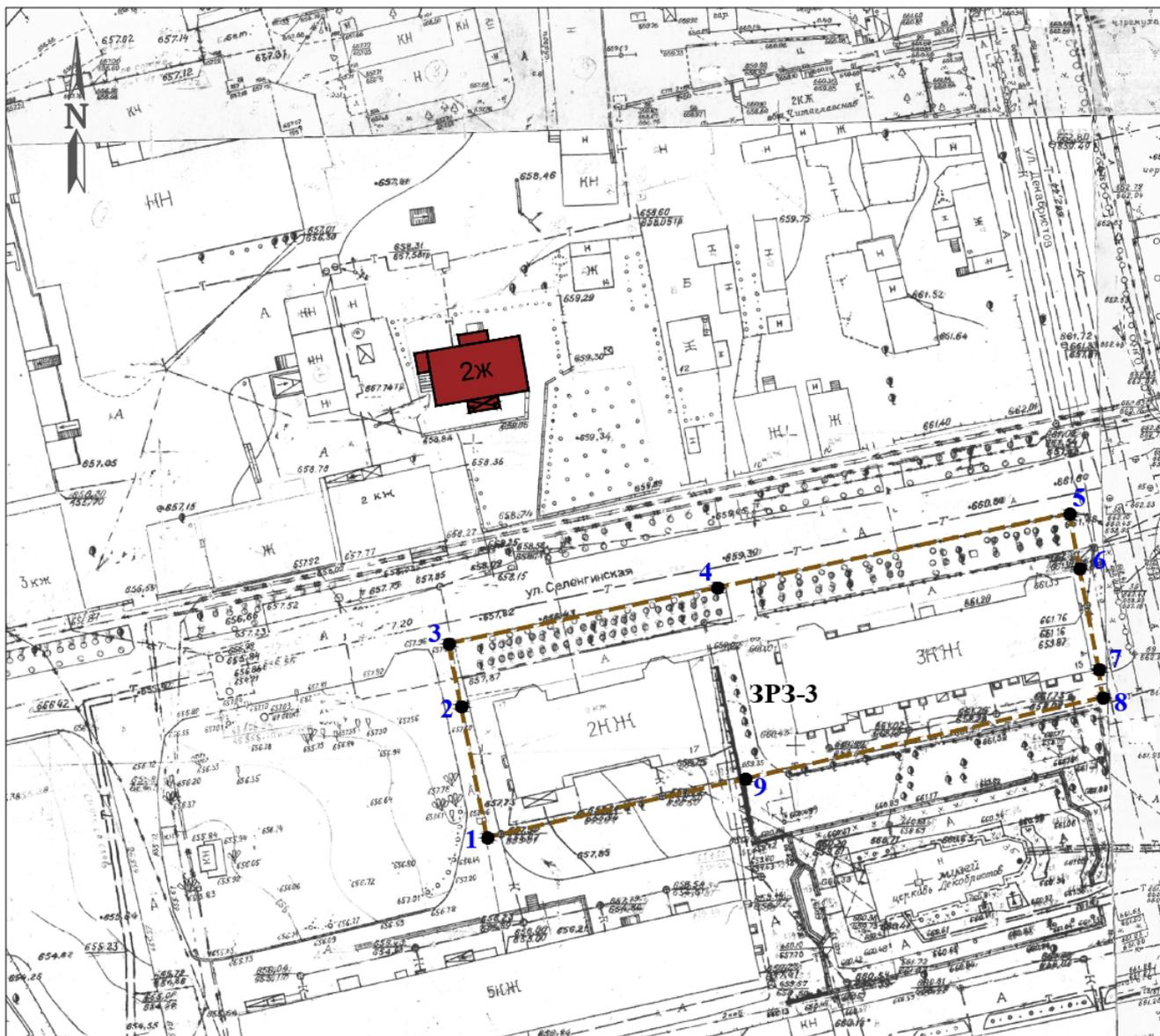
**2. Координаты характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2):**

<b>Сведения о местоположении границ объекта</b>					
1. Система координат <u>местная система координат (МСК -75, зона 2)</u>					
2. Сведения о характерных (поворотных) точках границ объекта					
Обозначение характерных (поворотных) точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной (поворотной) точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	655771.17	2351387.53	Картометрический метод	0,10	–
2	655778.50	2351385.81	Картометрический метод	0,10	–
3	655813.39	2351377.73	Картометрический метод	0,10	–
4	655844.05	2351370.43	Картометрический метод	0,10	–
5	655847.24	2351374.36	Картометрический метод	0,10	–
6	655855.87	2351382.35	Картометрический метод	0,10	–
7	655866.34	2351390.83	Картометрический метод	0,10	–

8	655890.78	2351409.42	Картометрический метод	0,10	–
9	655904.16	2351411.62	Картометрический метод	0,10	–
10	655928.02	2351441.37	Картометрический метод	0,10	–
11	655944.95	2351451.73	Картометрический метод	0,10	–
12	655929.28	2351477.40	Картометрический метод	0,10	–
13	655930.90	2351486.64	Картометрический метод	0,10	–
14	655932.41	2351495.61	Картометрический метод	0,10	–
15	655917.15	2351498.17	Картометрический метод	0,10	–
16	655869.74	2351506.13	Картометрический метод	0,10	–
17	655874.38	2351528.91	Картометрический метод	0,10	–
18	655860.14	2351531.81	Картометрический метод	0,10	–
19	655859.48	2351528.18	Картометрический метод	0,10	–
20	655859.22	2351526.72	Картометрический метод	0,10	–
21	655853.94	2351527.98	Картометрический метод	0,10	–
22	655846.76	2351493.08	Картометрический метод	0,10	–
23	655844.72	2351481.47	Картометрический метод	0,10	–
24	655839.48	2351452.34	Картометрический метод	0,10	–
25	655837.80	2351444.07	Картометрический метод	0,10	–
26	655835.56	2351433.02	Картометрический метод	0,10	–
27	655801.36	2351421.38	Картометрический метод	0,10	–
28	655779.29	2351425.15	Картометрический метод	0,10	–

#### 4.4. ГРАНИЦЫ ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

(индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3)



Масштаб 1:500

Применяемые обозначения



- объект культурного наследия;



- границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;



**1** - характерная (поворотная) точка границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия;

**ЗРЗ-3**

- индекс зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия.

**1. Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3):**

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020159:630, расстояние составляет 21,5 м
2	3	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020159:630, расстояние составляет 10,3 м
3	4	поворачивает вдоль проезжей части по нечетной стороне ул. Селенгинская, расстояние составляет 43,8 м
4	5	продолжает направление вдоль проезжей части по нечетной стороне ул. Селенгинская, расстояние составляет 57,4 м
5	6	поворачивает от проезжей части к границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020159:2, расстояние составляет 9,0 м
6	7	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020159:2, расстояние составляет 16,5 м
7	8	продолжает направление по границе земельного участка с кадастровым номером 75:32:020159:2, расстояние составляет 4,6 м
8	9	поворачивает по границе территории объекта культурного наследия «Старо-Читинская Михайло □ Архангельская (деревянная) церковь (церковь декабристов)» (ул. Селенгинская, 15/ ул. Декабристов, 36), расстояние составляет 58,5 м
9	1	продолжает направление до границы земельного участка с кадастровым номером 75:32:020159:630, расстояние составляет 42,2 м

**2. Координаты характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3):**

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>местная система координат (МСК -75, зона 2)</u>					
2. Сведения о характерных (поворотных) точках границ объекта					
Обозначение характерных (поворотных) точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной (поворотной) точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	655747.15	2351469.95	Картометрический метод	0,10	–
2	655768.20	2351465.80	Картометрический метод	0,10	–

3	655778.33	2351463.80	Картометрический метод	0,10	–
4	655787.31	2351506.63	Картометрический метод	0,10	–
5	655799.20	2351562.79	Картометрический метод	0,10	–
6	655790.39	2351564.39	Картометрический метод	0,10	–
7	655774.19	2351567.48	Картометрический метод	0,10	–
8	655769.64	2351568.10	Картометрический метод	0,10	–
9	655756.58	2351511.10	Картометрический метод	0,10	–

**4.5. Баланс территории объекта культурного наследия и территорий зон охраны  
объекта культурного наследия федерального значения  
«Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», расположенного по адресу: Забайкальский  
край, г. Чита, ул. Селенгинская, 14 а**

Индекс территории ОКН	Общая площадь территории (м.кв.)
Т-1	1109,58

Границы территории объекта культурного наследия «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны» установлены Приказом Министерства культуры Забайкальского края от 28 февраля 2013 г. № 3-НПА «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия федерального значения, как объектов градостроительной деятельности особого регулирования».

Индекс зон охраны ОКН	Общая площадь проектных зон охраны (м.кв.)
ОЗ-1	1938,0
ЗРЗ-1(ЗРЗ-1/1 и ЗРЗ-1/2)	3277,46 (1424,25 и 1853,21)
ЗРЗ-2	12530,68
ЗРЗ-3	3117,45

Границы зон охраны объекта культурного наследия разработаны данной научно-проектной документацией.

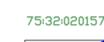
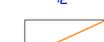
**5. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия  
«Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны»**

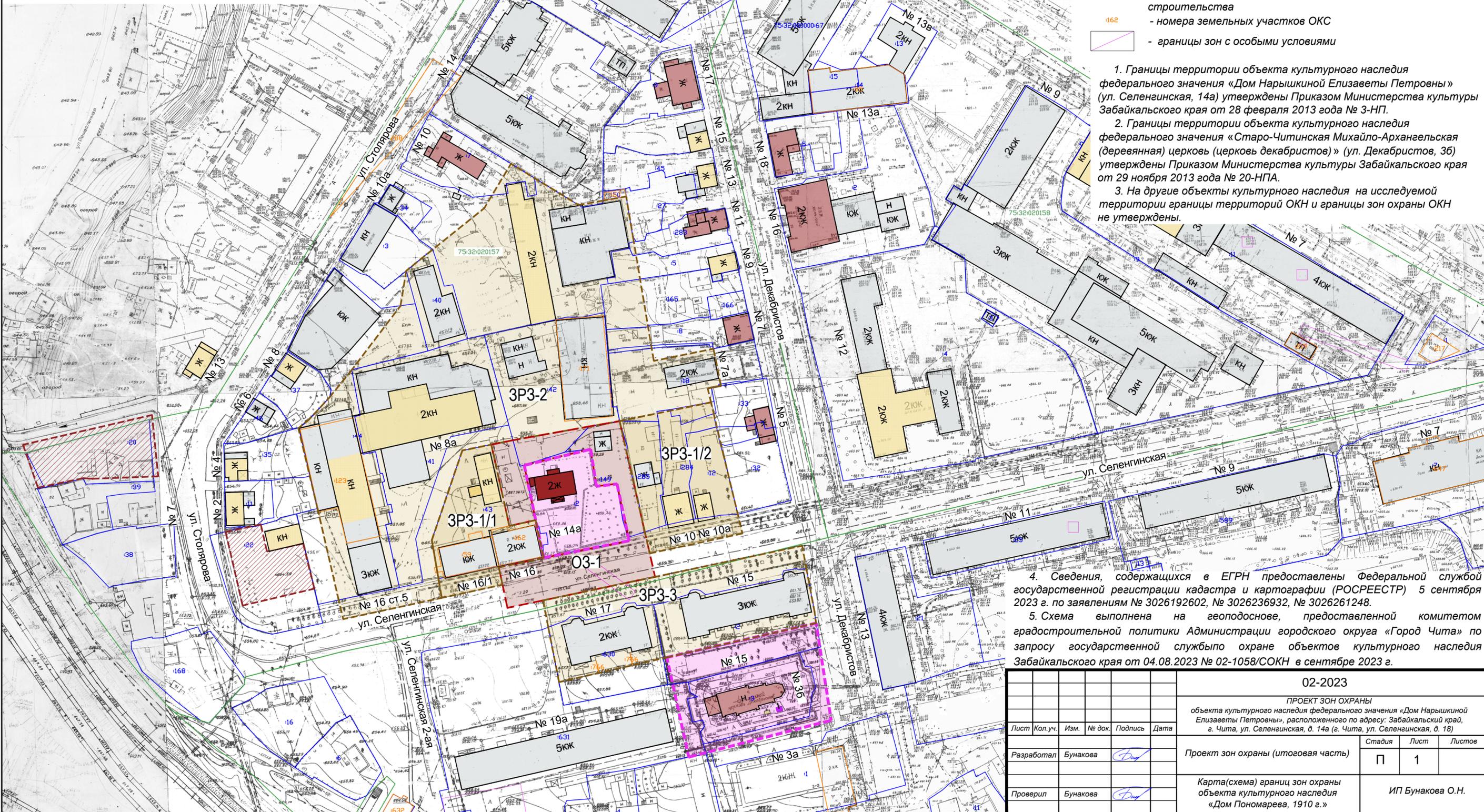
КАРТА (СХЕМА) ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ «ДОМ НАРЫШКИНОЙ ЕЛИЗАВЕТЫ ПЕТРОВНЫ»

ПРИМЕНЯЕМЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - исследуемый объект культурного наследия «Нарышкиной Елизаветы Петровны»
-  - объекты культурного наследия в окружении
-  - выявленный объект археологического наследия - Поселение "Старая Чита" (границы заданы условно, в связи с отсутствием координат объекта)
-  - выявленный объект культурного наследия
-  - исторические здания постройки до 1930-хх гг.
-  - объекты окружающей застройки

ПРИМЕНЯЕМЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  - утвержденная приказом Министерства культуры Забайкальского края территория объектов культурного наследия
-  - границы кварталов
-  - номер квартала 75:32:020157
-  - границы земельных участков
-  - номера земельных участков
-  - границы земельных участков объектов капитального строительства (ОКС): объекты незавершенного строительства
-  - номера земельных участков ОКС
-  - границы зон с особыми условиями



1. Границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны» (ул. Селенгинская, 14а) утверждены Приказом Министерства культуры Забайкальского края от 28 февраля 2013 года № 3-НП.
2. Границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Старо-Читинская Михайло-Архангельская (деревянная) церковь (церковь декабристов)» (ул. Декабристов, 3б) утверждены Приказом Министерства культуры Забайкальского края от 29 ноября 2013 года № 20-НПА.
3. На другие объекты культурного наследия на исследуемой территории границы территорий ОКН и границы зон охраны ОКН не утверждены.

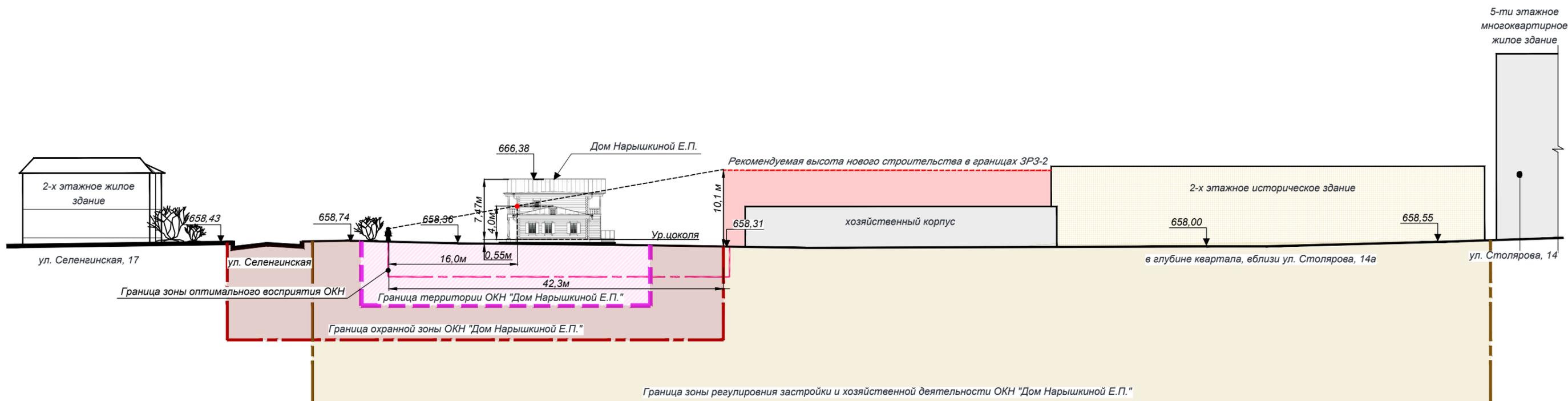
4. Сведения, содержащиеся в ЕГРН предоставлены Федеральной службой государственной регистрации кадастра и картографии (РОСРЕЕСТР) 5 сентября 2023 г. по заявлениям № 3026192602, № 3026236932, № 3026261248.

5. Схема выполнена на геоподоснове, предоставленной комитетом градостроительной политики Администрации городского округа «Город Чита» по запросу государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края от 04.08.2023 № 02-1058/СОКН в сентябре 2023 г.

						02-2023		
						ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ		
						объекта культурного наследия федерального значения «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, д. 14а (г. Чита, ул. Селенгинская, д. 18)		
Лист	Кол.уч.	Изм.	№ док.	Подпись	Дата			
Разработал	Бунакова					Проект зон охраны (итоговая часть)		
						Стадия	Лист	Листов
						П	1	
Проверил	Бунакова					Карта(схема) границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.»		
						ИП Бунакова О.Н.		

**6. Обоснование высотности строительства в зоне регулирования застройки  
и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1**

ОБОСНОВАНИЕ ВЫСОТНОСТИ СТРОИТЕЛЬСТВА В ЗОНЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗРЗ-2



**ПРИМЕНЯЕМЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

-  - территория ОКН, утвержденная приказом 28.02.2013 №3- НПА Министерства культуры (МК) Забайкальского края территория объектов культурного наследия
-  - охранный зона ОКН
-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН: ЗРЗ-2

**ПРИМЕЧАНИЕ**

1. Данный лист см. совместно с листом П-1

						02-2023			
						ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ			
						объекта культурного наследия федерального значения «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, д. 14а (г. Чита, ул. Селенгинская, д. 18)			
Лист	Кол.уч.	Изм.	№ док.	Подпись	Дата	Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)	Стадия	Лист	Листов
							П	2	
Проверил						Обоснование высотности строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2	ИП Бунакова О.Н.		

**7. Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия**

**7.1. Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны ОЗ – 1, объекта культурного наследия федерального значения – «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, 14а**

Особый режим использования земель и земельных участков в границах территории охранной зоны ОЗ-1 объекта культурного наследия федерального значения – памятника «Дом Нарышкиной Елизаветы Петровны», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Селенгинская, 14 а (далее – объект культурного наследия):

1. Запрещается:

1.1) строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;

1.2) возведение некапитальных объектов;

1.3) размещение нестационарных и мобильных объектов;

1.4) установка кондиционеров и иных систем инженерного и (или) технического оборудования на объекте культурного наследия;

1.5) устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;

1.6) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на объект культурного наследия;

1.7) проведение изыскательских, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без соблюдения законодательства в области охраны объектов культурного наследия;

1.8) подъем уровня земли и формирование уклона в зону застройки при проведении дорожных работ, связанных с ремонтом проезжей части;

1.9) размещение рекламных и информационных конструкций на объекте культурного наследия;

1.10) размещение отдельностоящих рекламных конструкций, дорожных знаков;

1.11) размещение огнеопасных материалов, засорение территории охранной зоны;

1.12) установка глухих (сплошных) ограждений из строительных материалов (профилированный металлический лист, бетонное и др.);

1.13) высадка зеленых насаждений высотой более 1,5 м со стороны ул. Селенгинской.

2. Разрешается:

2.1) сохранение и восстановление (регенерация) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной среды);

2.2) снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, строений, сооружений, ветхих, не представляющих историко-культурную ценность;

2.3) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их основного объема с использованием в отделке фасадов дерева, в отделке крыш цвет «сурик»;

2.4) устройство и реконструкция сетей инженерно-технического обеспечения, реконструкция и (или) ремонт объектов улично-дорожной сети на основании документации или разделов документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия;

2.5) размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление;

2.6) установка разряженных металлических и деревянных ограждений, глухих деревянных ограждений;

2.7) благоустройство территории с применением элементов, соответствующих характеристикам историко-градостроительной среды;

2.8) посадка и реконструкция зеленых насаждений с подбором пород, не образующих во взрослом возрасте препятствий для обзора объекта культурного наследия.

**Требования к градостроительным регламентам** в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия:

1) габаритные характеристики восстанавливаемых в рамках регенерации зданий назначаются в соответствии с их первоначальными параметрами, устанавливаемыми на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления.

**7.2. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 1 (части ЗРЗ– 1/1 и ЗРЗ– 1/2)**

Режим использования земель и земельных участков в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 1(части ЗРЗ– 1/1 и ЗРЗ– 1/2):

1. Запрещается:

- 1.1) изменение дискретного типа застройки вдоль четной стороны ул. Селенгинской;
- 1.2) изменение исторически сложившейся линии застройки кон. XIX– нач. XX в. вдоль четной стороны ул. Селенгинской;
- 1.3) возведение некапитальных объектов вдоль линии застройки;
- 1.4) применение в отделке ярких, контрастных цветовых решений фасадов и кровельных покрытий, частичной, фрагментарной покраски и отделки фасадов; использование при отделке фасадов сайдинга, металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку, профилированного металлического листа, сэндвич-панелей и др.;
- 1.5) установка кондиционеров и иных систем инженерного и (или) технического оборудования на исторических зданиях, сооружениях, и на архитектурных элементах на главных и боковых фасадах иных зданий;
- 1.6) устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;
- 1.7) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на объект культурного наследия и исторические здания;
- 1.8) проведение изыскательских, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без соблюдения законодательства в области охраны объектов культурного наследия;
- 1.9) размещение рекламных и информационных конструкций на фасадах и крышах зданий без согласования государственного органа объектов культурного наследия и получения разрешения в установленном порядке;
- 1.10) размещение отдельностоящих рекламных конструкций;
- 1.11) установка глухих (сплошных) ограждений из строительных материалов (профилированный металлический лист, бетонное и др.) вдоль линии застройки улицы Селенгинская.

2. Разрешается:

- 2.1) капитальное строительство и реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с требованием к градостроительными регламентами ЗРЗ – 1 (части ЗРЗ– 1/1 и ЗРЗ– 1/2);
- 2.2) регенерация (восстановление) исторических зданий постройки до 1930-х гг. на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления;
- 2.3) ремонт исторических зданий, направленный на сохранение и восстановление утраченных элементов фасадов;
- 2.4) снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими объектами;
- 2.5) проведение на земельных участках археологических полевых работ в целях выявления объектов археологического наследия, уточнения сведений о них или

планирования мероприятий по обеспечению их сохранности на основании разрешения (открытого листа) при условии соблюдения законодательства в области охраны объектов культурного наследия;

2.6) размещение рекламных и информационных конструкций на лицевых фасадах из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и подобное) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) в соответствии с муниципальными правовыми актами г. Чита;

2.7) благоустройство территории с применением элементов, соответствующих характеристикам исторической среды;

2.8) установка разряженных металлических и деревянных ограждений, глухих деревянных ограждений вдоль линии застройки улицы Селенгинская;

2.9) посадка и реконструкция зеленых насаждений с подбором пород, не образующих во взрослом возрасте препятствий для обзора объекта культурного наследия.

**Требования к градостроительным регламентам** в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

1) исключение вида разрешенного использования – производственной зоны для размещения производственно-коммунальных объектов;

2) габаритные характеристики восстанавливаемых исторических зданий постройки до 1930-хх г. в соответствии с их первоначальными параметрами, устанавливаемыми на основе материалов историко-архивных изысканий, натурных исследований необходимых и достаточных для их восстановления;

3) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

– протяжённость уличных фасадов не более 15,0 м;

– площадь застройки объекта не более 150 м<sup>2</sup>;

– предельная максимальная высота возводимых объектов капитального строительства не более 8,0 м по коньку кровли;

4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

а) допустимая плотность застройки не более 40%;

б) строительство и реконструкция объектов капитального строительства проводится со следующими ограничениями:

– с применением в отделке фасадов традиционных строительных материалов, соответствующих архитектурному облику исторической застройки;

– объёмно-пространственная композиция, ритм архитектурных членений, размеры проёмов возводимых зданий выполняются в соответствии с архитектурным обликом исторической застройкой.

### **7.3. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 2**

Режим использования земель и земельных участков в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 2:

#### 1. Запрещается:

- 1.1) строительство объектов капитального строительства с устройством глухих фасадов;
- 1.2) изменение дискретного типа застройки вдоль четной стороны ул. Селенгинской;
- 1.3) изменение исторически сложившейся линии застройки кон. XIX– нач. XX в. вдоль четной стороны ул. Селенгинской;
- 1.4) возведение некапитальных объектов вдоль линии застройки;
- 1.5) применение в отделке ярких, контрастных цветовых решений фасадов и кровельных покрытий, частичной, фрагментарной покраски и отделки фасадов; использование при отделке фасадов сайдинга, металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку, профилированного металлического листа, сэндвич-панелей и др.;
- 1.6) установка кондиционеров и иных систем инженерного и (или) технического оборудования на исторических зданиях, сооружениях, и на архитектурных элементах на главных и боковых фасадах иных зданий;
- 1.7) устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;
- 1.8) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на объект культурного наследия и исторические здания;
- 1.9) размещение рекламных и информационных конструкций на фасадах и крышах зданий без согласования государственного органа объектов культурного наследия и получения разрешения в установленном порядке;
- 1.10) размещение отдельно стоящих рекламных конструкций;
- 1.11) установка глухих (сплошных) ограждений из строительных материалов (профилированный металлический лист, бетонное и др.) вдоль четной стороны ул. Селенгинской.

#### 2. Разрешается:

- 2.1) капитальное строительство и реконструкция объектов капитального строительства в соответствии с требованием к градостроительными регламентами ЗРЗ – 2;
- 2.2) регенерация (восстановление) исторических зданий постройки до 1930-х гг. на основе материалов историко-архивных изысканий, необходимых и достаточных для их восстановления;
- 2.3) ремонт исторических зданий, направленный на сохранение и восстановление утраченных элементов фасадов;
- 2.4) снос (демонтаж) объектов капитального строительства и некапитальных зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими зданиями;
- 2.5) проведение на земельных участках археологических полевых работ в целях выявления объектов археологического наследия, уточнения сведений о них или планирования мероприятий по обеспечению их сохранности на основании разрешения

(открытого листа) при условии соблюдения законодательства в области охраны объектов культурного наследия;

2.6) размещение рекламных и информационных конструкций на лицевых фасадах из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и подобное) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) в соответствии с муниципальными правовыми актами г. Чита;

2.7) благоустройство территории с применением элементов, соответствующих характеристикам исторической среды;

2.8) установка разряженных металлических и деревянных ограждений, глухих деревянных ограждений вдоль четной стороны ул. Селенгинской;

2.9) посадка и реконструкция зеленых насаждений с подбором пород, не образующих во взрослом возрасте препятствий для обзора исторических зданий.

**Требования к градостроительным регламентам** в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

1) исключение вида разрешенного использования – производственной зоны для размещения производственно-коммунальных объектов;

2) габаритные характеристики восстанавливаемых исторических зданий постройки до 1930-хх г. в соответствии с их первоначальными параметрами, устанавливаемыми на основе материалов историко-архивных изысканий, натурных исследований необходимых и достаточных для их восстановления;

3) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

– площадь застройки объекта не более 350 м<sup>2</sup>;

– предельная максимальная высота возводимых объектов капитального строительства не более 10,0 м по коньку кровли;

4) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

а) допустимая плотность застройки не более 40%;

б) строительство и реконструкция объектов капитального строительства проводится со следующими ограничениями:

– с применением в отделке фасадов традиционных строительных материалов, соответствующих архитектурному облику исторической застройки;

– объёмно-пространственная композиция, ритм архитектурных членений, размеры проёмов возводимых зданий выполняются в соответствии с архитектурным обликом исторической застройки.

#### **7.4. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 3**

Режим использования земель и земельных участков в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ – 3:

##### **1. Запрещается:**

1.1) строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с увеличением их параметров (высоты, количества этажей, площади);

1.2) применение в отделке ярких, контрастных цветовых решений фасадов и кровельных покрытий, частичной, фрагментарной покраски и отделки фасадов; использование при отделке фасадов сайдинга, металлических или пластиковых панелей, имитирующих деревянную обшивку, профилированного металлического листа, сэндвич-панелей и д.р.;

1.3) установка кондиционеров и иных систем инженерного и (или) технического оборудования на архитектурных элементах, на лицевых (северных) и южных фасадах зданий;

1.4) устройство сетей инженерно-технического обеспечения в надземном исполнении;

1.5) применение технических средств, создающих динамическое, ударное или ударно-вибрационное воздействие на объект культурного наследия и исторические здания;

1.6) размещение отдельно стоящих рекламных конструкций;

1.7) установка глухих (сплошных) ограждений из строительных материалов (профилированный металлический лист, бетонное и др.).

1.8) размещение рекламы, вывесок иных информационных конструкций на фасадах без согласования государственного органа объектов культурного наследия и получения разрешения в установленном порядке.

##### **2. Разрешается:**

2.1) реконструкция и ремонт объектов капитального строительства в соответствии с требованиями к градостроительными регламентами ЗРЗ – 3;

2.2) размещение рекламы, вывесок иных информационных конструкций на фасадах из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и подобное) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) в соответствии с муниципальными правовыми актами городского округа «Город Чита», при согласовании государственного органа объектов культурного наследия и получения разрешения в установленном порядке;

2.3) посадка и реконструкция зеленых насаждений с подбором пород, не образующих во взрослом возрасте препятствий для обзора исторических зданий постройки 1950-хх г.

**Требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности:**

1) предельные параметры реконструкции объектов капитального строительства:

– без увеличения параметров объектов капитального строительства (высоты, количества этажей, площади);

2) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

а) реконструкция и ремонт объектов капитального строительства проводится со следующими ограничениями:

– с применением в отделке фасадов и кровель традиционных строительных материалов, соответствующих архитектурному облику исторических зданий.