

**ООО ТАПМ «Читаархпроект»**

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

Заказчик: ф.л. Березин М.

**58 -2023 ПЗО.3****Проект зон охраны объекта культурного наследия**

"Дом жилой Саульского П.Ф.",  
расположенного по адресу: г. Чита, ул. Хабаровская, 7.

**Раздел II****Итоговая часть**

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

ТОМ 3

Директор

Лиханова М.Н.

Чита, 2023г.

Заказчик: **ф.л. Березин М.**

**Проект зон охраны объекта культурного наследия**

"Дом жилой Саульского П.Ф.",  
расположенного по адресу: г. Чита, ул. Хабаровская, 7.

шифр 58-2023 Том 3

**Итоговая часть**

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

Состав  
научно-проектной документации

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

Главный инженер проектов

Лиханова М.Н.

Заказчик: **ф.л. Березин М.**

**Проект зон охраны объекта культурного наследия**

"Дом жилой Саульского П.Ф.",  
расположенного по адресу: г. Чита, ул. Хабаровская, 7.

шифр 58-2023 Том 3

**Итоговая часть**

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

**Авторский коллектив**

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

Заказчик: **ф.л. Березин М.**

**Проект зон охраны объекта культурного наследия**

"Дом жилой Саульского П.Ф.",  
расположенного по адресу: г. Чита, ул. Хабаровская, 7.

шифр 58-2023 Том 3

**Итоговая часть**

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

**Лист согласований**

Должность, наименование организации	Подпись	Фамилия И.О.
Государственная служба по охране объектов культурного наследия Забайкальского края		

## Содержание

№ п-п	наименование	страницы
	<b>Пояснительная записка</b>	
	Состав научно-проектной документации	2
	Авторский коллектив	3
	Лист согласований	4
	Содержание	5
1	Введение	6
2	Территории объектов культурного наследия	7
3	Зоны охраны объектов культурного наследия	11
3.1	Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в зонах охраны	12
3.2	Схема границ зон охраны	13
4	Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения	14
4.1	Охранная зона (ОЗ) ОКН.	14
4.2	Описание границ охранной зоны памятника.	14
4.3	Схема границ охранной зоны	15
5	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	16
5.1	Схемы границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности	16
5.2	Описание границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности	23
6	Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны ОКН.	24
6.1	Режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны (ОЗ)	25
6.2	Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.	26
7	Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников	30

### 1. Введение

Проект зон охраны объекта культурного наследия "Дом жилой Саульского П.Ф.", расположенного по адресу: г. Чита, ул. Хабаровская, 7 разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», согласно «Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.

Предметом исследования является объект культурного наследия " Дом жилой Саульского П.Ф.", расположенный на территории квартала в границах улиц: Бабушкина (бывш. Бульварная) - Бутина (бывш. Софийская) – Хабаровская -Ленинградская (бывш. Корейская). Объект культурного наследия расположен по ул. Хабаровской, ограничивающей квартал с северо-восточной стороны, в окружении разновременной застройки. В квартале расположены еще 2 объекта культурного наследия – с юго-западной стороны квартала по фронту застройки ул. Бабушкина и на внутриквартальной территории.

Задачей является определение границ зон охраны объекта культурного наследия (зон с особыми условиями использования территории) объекта культурного наследия " Дом жилой Саульского П.Ф."), режима использования земель и земельных участков, установление ограничений хозяйственной деятельности и строительства, определение требований к реконструкции существующих зданий и сооружений, регламентов в отношении нового строительства на смежных земельных участках.

При разработке проекта зон охраны проанализирована и учтена следующая нормативно-методическая документация: ледия. 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. No 936-ст

- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (па-

мятников 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.

## **2. Территории объектов культурного наследия**

Границы территорий и требования к использованию территории объектов культурного наследия «Дом жилой Саульского П.Ф.» по ул. Хабаровская, 7, утверждены, границы территорий ОКН "Дом жилой" по ул. Бабушкина, 56, "Дом жилой" по ул. Бабушкина, 56-а разработаны ГУК «Центр по сохранению историко-культурного наследия», утверждены. В настоящей работе границы территорий объектов культурного наследия по ул. Бабушкина приведены как справочный материал, учтены при определении границ зон охраны ОКН «Дом жилой Саульского П.Ф.» по ул. Хабаровская, 7.

**ОКН «Дом жилой Саульского П.Ф.» по ул. Хабаровская, 7**

Граница территории памятника назначена по ул. Хабаровской – по линии застройки, на дворовой территории - вокруг объекта на расстоянии 4.5 м от стен одноэтажного объема – в юго-восточном и северо-западном направлении, на расстоянии 4.5 м от стены двухэтажного объема – в юго-западном направлении.

Приложение № 1  
к приказу Государственной службы по  
охране объектов культурного  
наследия Забайкальского края  
от «15» октября 2019 года № 2-НПА

Графическое описание местоположения границ территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой Саульского П.Ф.»,  
расположенного по адресу: г. Чита, ул. Хабаровская, 7

Карта (схема) границ территории  
объекта культурного наследия регионального значения



Масштаб 1:1000

Условные обозначения:

- Характерная точка границы территории объекта культурного наследия
- Граница территории объекта культурного наследия
- Граница земельного участка по сведениям ЕГРН
- Граница кадастрового квартала
- 36 Кадастровый номер земельного участка по сведениям ЕГРН
- 75.32.030861 Номер кадастрового квартала

**Координаты характерных точек границы территории объекта  
культурного наследия регионального значения  
«Дом жилой Саульского П.Ф.»**

№ точки фиксации	Система координат МСК -75	
	X	Y
1	657645.13	2351000.34
2	657632.67	2351020.59
3	657608.34	2351005.17
4	657620.42	2350985.29
1	657645.13	2351000.34

**Режим использования территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Дом жилой Саульского П.Ф.»**

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» на территории указанного объекта культурного наследия регионального значения (далее – памятник):

1) запрещается: 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 памятника или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды;

2) разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности памятника и позволяющей обеспечить функционирование памятника в современных условиях.

### 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: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

В соответствии с ранее проведенными исследованиями предлагается:

- назначить границы охранной зоны (ОЗ) для объекта культурного наследия "Дом жилой Саульского П.Ф.", расположенного по адресу ул. Хабаровская, 7, на территории, примыкающей к территории памятника, включая территорию перед главным фасадом и, частично, дворовую территорию;

- назначить границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ 1) на территории, прилегающей к охранной зоне объекта культурного наследия ввиду наличия зданий и строений, участвующих в формировании исторической среды объекта культурного наследия;

- назначить границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности подзоны 2, 3, 4, 5 (ЗРЗ 2, ЗРЗ 3, ЗРЗ 4, ЗРЗ-5) на части территории квартала, вдоль ул. Хабаровской, попадающих в панораму ул. Хабаровской от ул. Бутина до ул. Ленинградской, в том числе включая территории существующей многоэтажной и среднеэтажной застройки.

В рамках данного проекта состав зон охраны определен следующим:

*Охранный зона - ОЗ*

*Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности:*

*Подзона ЗРЗ-1 – участок 1, участок 2*

*Подзона ЗРЗ-2*

*Подзона ЗРЗ-3*

*Подзона ЗРЗ-4*

*Подзона ЗРЗ-5*

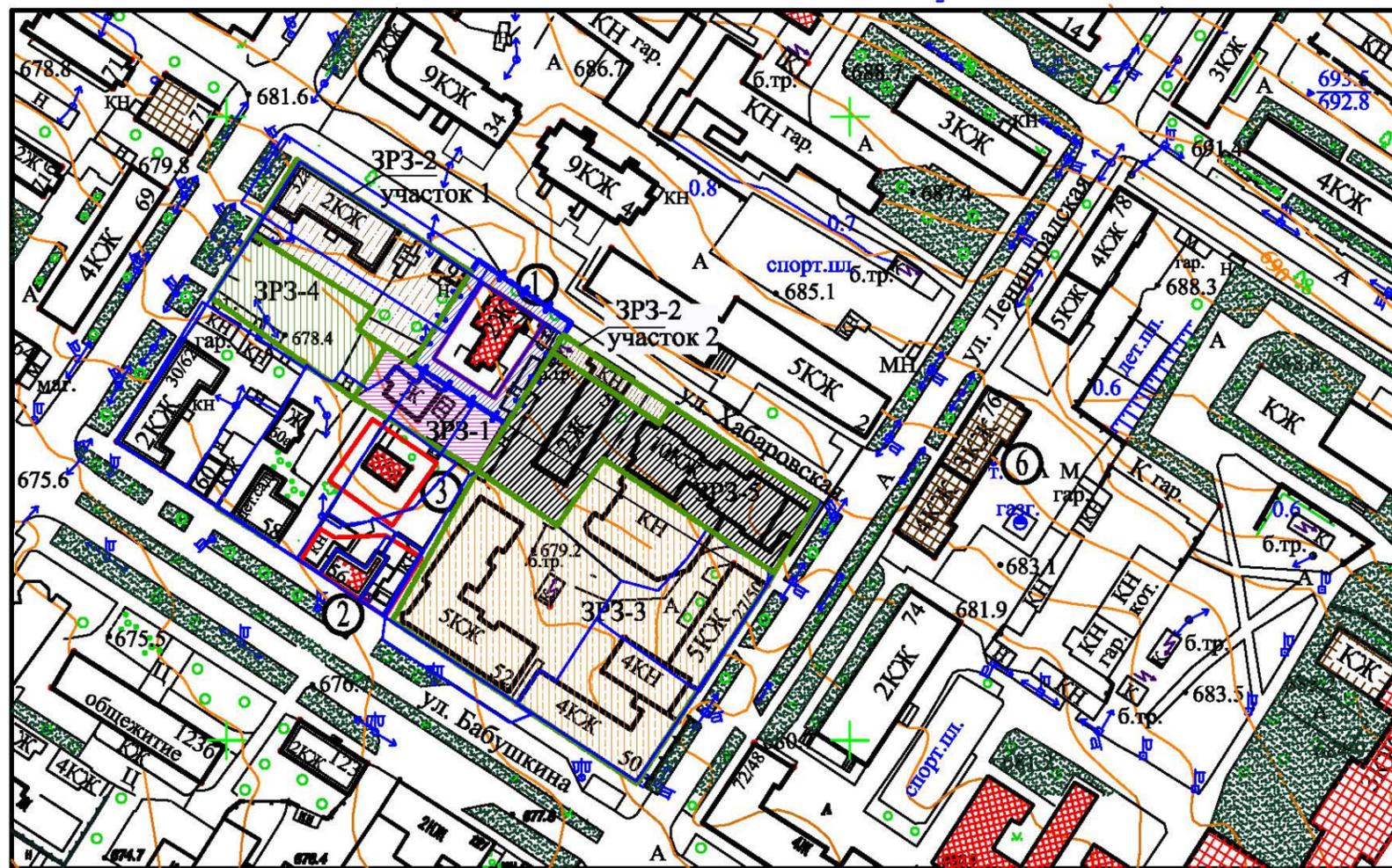
### **3.1 Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в зонах охраны**

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.

## СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначения	Наименование
	Объекты культурного наследия регионального значения
	Существующая многоэтажная застройка
	Существующая усадебная застройка
	Границы территории памятника
	Охранная зона ОКН
	Зона регулирования застройки подзона ЗРЗ 1
	Зона регулирования застройки подзона ЗРЗ 2
	Зона регулирования застройки подзона ЗРЗ 3
	Зона регулирования застройки подзона ЗРЗ 4
	Зона регулирования застройки подзона ЗРЗ 5

## ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

1. «Дом жилой И.Ф.Саульского», Хабаровская, 7
2. «Дом жилой», ул. Бабушкина, 56
3. «Дом жилой», ул. Бабушкина, 56а

						2023	ПЗО		
						Проект зон охраны ОКН «Дом жилой И.Ф.Саульского», г. Чита, ул. Хабаровская, 7.			
изм.	кол.уч	лист	Медок	подпись	дата				
						стадия	лист	листов	
					12.23		5		
ГАП		Пищикова							
ГИП		Лиханова							
Разработал		Лиханова							
						Схема границ зон охраны М 1:2000		ООО ТАПМ "Читаархпроект"	

## **4. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения**

### **4.1. Охранная зона (ОЗ) ОКН.**

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

Границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде. Размер охранной зоны продиктован условиями восприятия наиболее ценных элементов памятника, составляющих предмет охраны, а также требованиями сохранения исторически сложившейся среды на территории, непосредственно прилегающей к ОКН.

Для объекта "Дом жилой Саульского П.Ф.", расположенного по адресу ул. Хабаровская, 7, охранная зона назначена с северо-западной, северо-восточной сторон и со стороны дворовой территории вокруг границ территории памятника с целью исключения размещения строений, рекламных и др. конструкций, влияющих на визуальное восприятие объекта с прилегающих территорий. Внутренние границы ОЗ устанавливаются по границам территории объекта культурного наследия

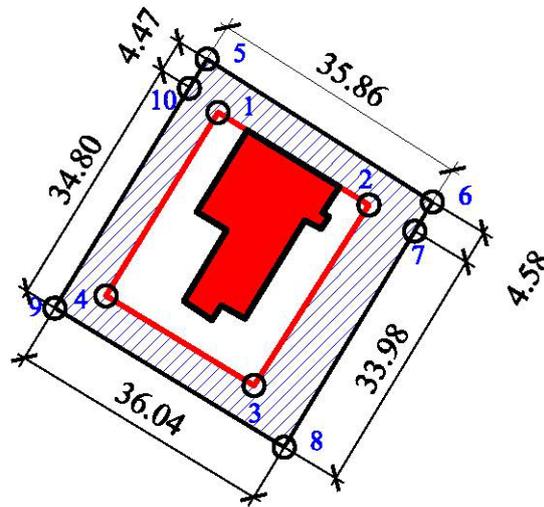
### **4.2. Описание границ охранной зоны памятника.**

Для объекта "Дом жилой Саульского П.Ф.", расположенного по адресу ул. Хабаровская, 7 зона назначена вокруг территории памятника на расстоянии 5 м от границы территории памятника. Зона включает дворовую территорию объекта и распространяется в сторону улицы до проезжей части ул. Хабаровской.

### 4.3. Схема охранной зоны ОКН

Схема границ охранной зоны ОЗ

ОКН «Дом жилой И.Ф.Саульского», г. Чита, ул. Хабаровская, 7.



#### Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Объект культурного наследия
	Охранная зона ОКН
○ <sub>2</sub>	Характерная (поворотная) точка границы

#### Координаты границы ОЗ ОКН

№ точки	Система координат МСК-75		
	X	Y	Расстояние
1	657645.21	2351000.19	
2	657632.75	2351020.45	23.78м
3	657608.43	2351005.03	28.80 м
4	657620.51	2350985.15	23.26м
5	657652.40	2350998.72	
6	657633.15	2351028.98	35.86м
7	657629.23	2351026.61	4.58 м
8	657600.12	2351009.08	33.98м
9	657618.87	2350978.30	36.04м
10	657648.59	2350996.39	34.80м
5	657652.40	2350998.72	4.47м

## **5. 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.

Границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности назначается с учетом необходимости сохранения современного уровня визуального восприятия ОКН из точек наилучшего восприятия и в границах бассейна видимости. Зона устанавливается на территории исторического квартала, на участках, непосредственно прилегающих к устанавливаемой охранной зоне ОКН в связи с перспективой их освоения под новую застройку.

Назначены следующие подзоны зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

*Подзона ЗРЗ-1 – участок 1, участок 2*

*Подзона ЗРЗ-2*

*Подзона ЗРЗ-3*

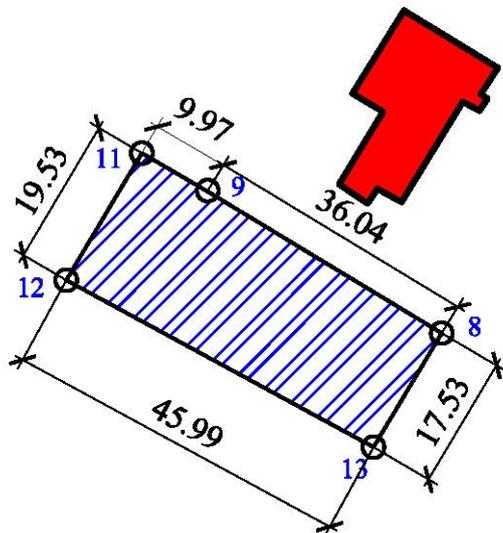
*Подзона ЗРЗ-4*

*Подзона ЗРЗ-5*

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ- 1 ) назначены вокруг охранной зоны объекта культурного наследия по границам смежных территорий с усадебной застройкой или объектов усадебной застройки.

### **5.1 Схемы границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности**

Схема границ зоны регулирования застройки ЗРЗ-1  
ОКН «Дом жилой И.Ф.Саульского», г. Чита, ул. Хабаровская, 7.



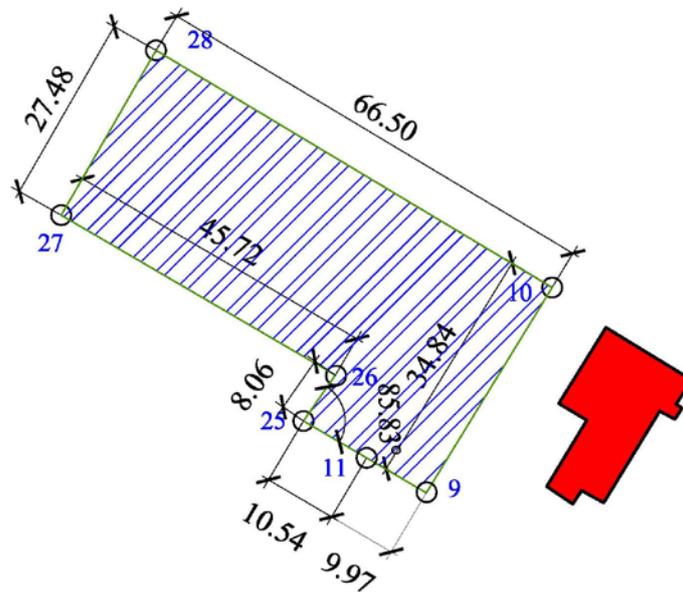
Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Объект культурного наследия
	Зона регулирования застройки
○2	Характерная (поворотная) точка границы

Координаты границы ЗРЗ 1

№ точки	Система координат МСК-75		
	X	Y	Расстояние
11	657654.03	2350969.71	
9	657618.83	2350978.28	9.97м
8	657600.12	2351009.08	36.04м
13	657585.04	2351000.14	17.53м
12	657607.11	2350959.79	45.99м
11	657623.93	2350969.71	19.53м

Схема границ зоны регулирования застройки  
 ОКН «Дом жилой И.Ф.Саульского», г. Чита, ул. Хабаровская, 7.  
 подзона ЗРЗ-2, участок 1



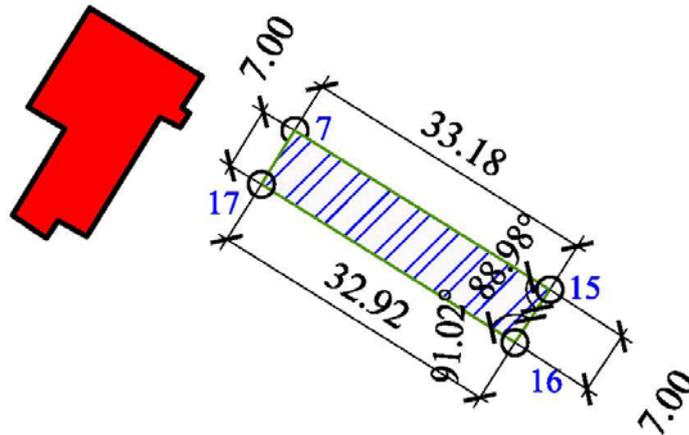
Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Объект культурного наследия
	Зона регулирования застройки
○ <sub>2</sub>	Характерная (поворотная) точка границы

Координаты границы подзоны ЗРЗ 2, участок 1

№ точки	Система координат МСК-75		
	X	Y	Расстояние
10	657648.59	2350996.39	
9	657618.83	2350978.28	34.80м
11	657623.93	2350969.71	9.97м
25	657629.28	2350960.63	10.54м
26	657635.91	2350965.22	8.06м
27	657659.06	2350925.80	45.72м
28	657682.92	2350939.43	27.48м
10	657648.59	2350996.39	66.50м

Схема границ зоны регулирования застройки  
 ОКН «Дом жилой И.Ф.Саульского», г. Чита, ул. Хабаровская, 7.  
 подзона ЗРЗ-2, участок 2



Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Объект культурного наследия
	Зона регулирования застройки
○ <sub>2</sub>	Характерная (поворотная) точка границы

Координаты границы подзоны ЗРЗ 2 участок 2

№ точки	Система координат МСК-75		
	X	Y	Расстояние
7	657629.23	2351026.61	
15	657611.55	2351054.69	33.18м
16	657605.69	2351050.85	7.00м
17	657623.23	2351023.00	32.92м
7	657629.23	2351026.61	7.00м

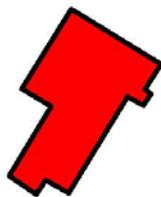
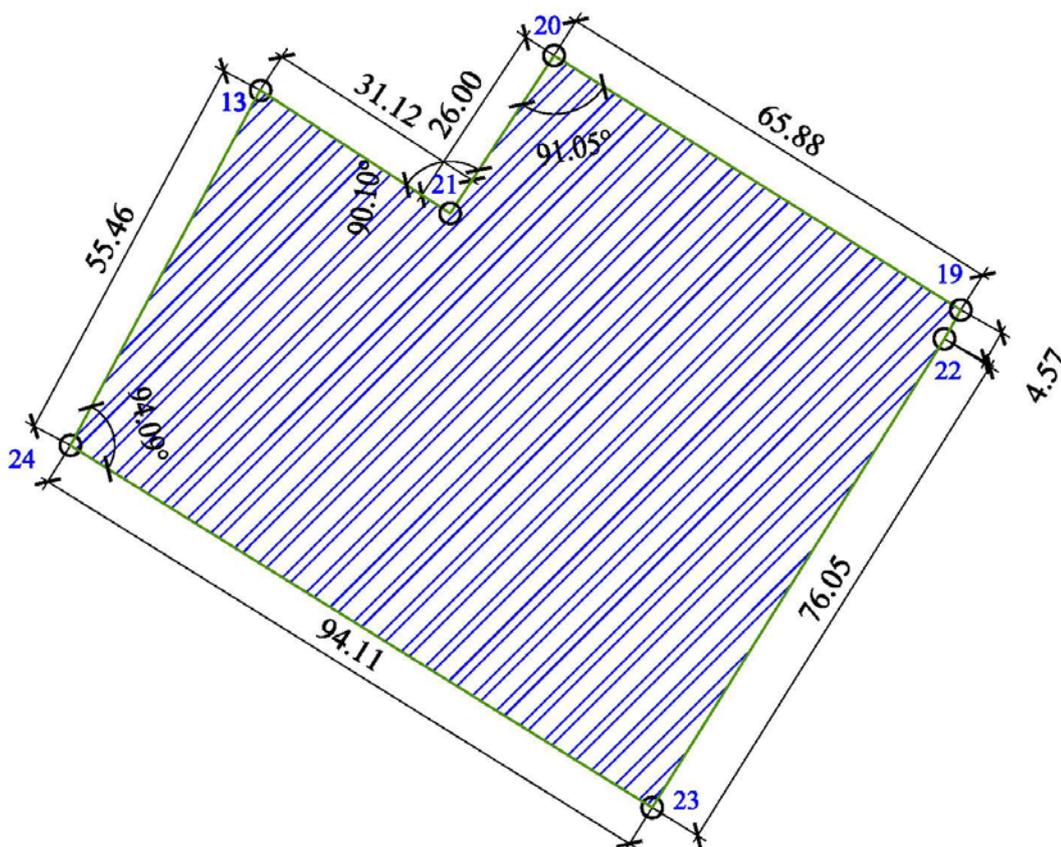


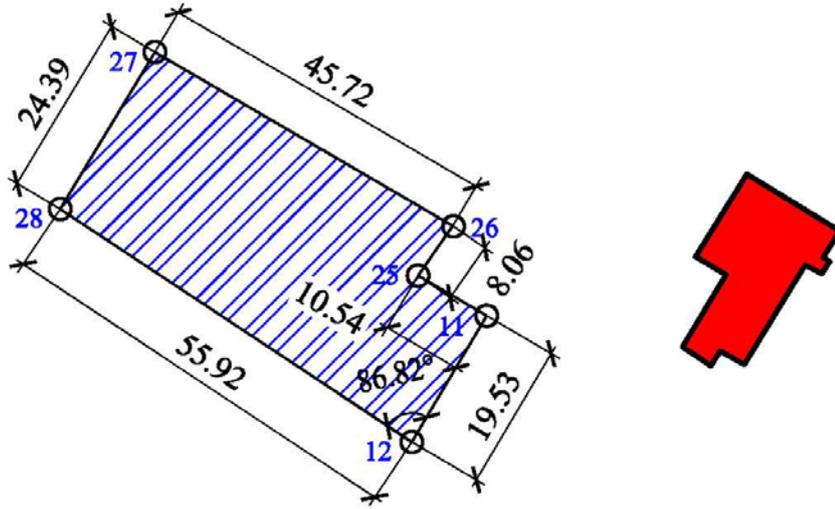
Схема границ зоны регулирования  
застройки ОКН «Дом жилой  
И.Ф.Саульского», г. Чита, ул.  
Хабаровская, 7. Подзона ЗРЗ-3



Координаты границы подзоны ЗРЗ 3

№ точки	Система координат МСК-75		
	X	Y	Расстояние
21	657568.04	2351026.20	
20	657589.80	2351040.45	26.00м
19	657554.73	2351096.22	65.88м
22	657550.74	2351093.99	4.57м
23	657486.11	2351053.91	76.05м
24	657536.05	2350974.13	94.11м
13	657585.04	2351000.14	55.46м
21	657568.04	2351026.20	31.12м

Схема границ зоны регулирования застройки  
 ОКН «Дом жилой И.Ф.Саульского», г. Чита, ул. Хабаровская, 7. Подзона ЗРЗ-4



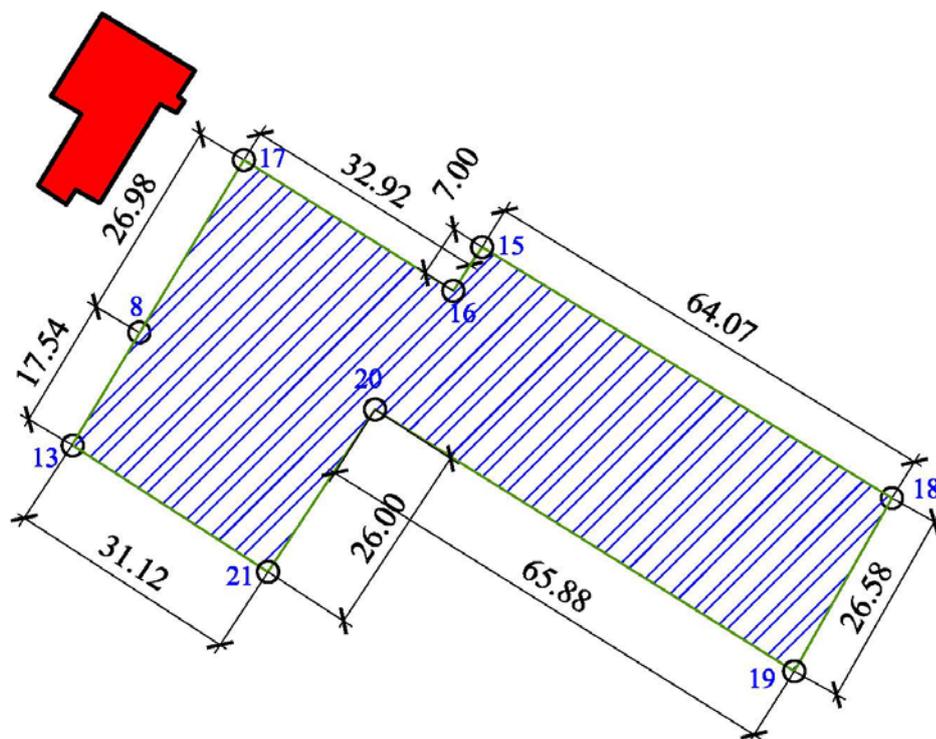
Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Объект культурного наследия
	Зона регулирования застройки
○ <sub>2</sub>	Характерная (поворотная) точка границы

Координаты границы ЗРЗ 4

№ точки	Система координат МСК-75		
	X	Y	Расстояние
11	657623.93	2350969.71	
25	657629.28	2350960.63	10.54м
26	657635.91	2350965.22	8.06м
27	657659.06	2350925.80	45.72м
28	657638.14	2350913.27	24.39м
12	657607.11	2350959.79	55.92м
11	657623.93	2350969.71	19.53м

Схема границ зоны регулирования  
застройки ОКН «Дом жилой  
И.Ф.Саульского», г. Чита, ул.  
Хабаровская, 7. Подзона ЗРЗ-5



Координаты границы подзоны ЗРЗ 5

№ точки	Система координат МСК-75		
	X	Y	Расстояние
8	657600.12	2351009.08	
17	657623.23	2351023.00	26.98м
16	657605.69	2351050.85	32.92м
15	657611.55	2351054.69	7.00м
18	657577.92	2351109.22	64.07м
19	657554.73	2351096.22	26.58м
20	657589.80	2351040.45	65.88м
21	657568.04	2351026.20	26.00м
13	657585.04	2351000.14	31.12м
8	657600.12	2351009.08	17.54м

## 5.2. Описание границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности

В границы **подзоны ЗРЗ-1** включены дворовые территории ОКН по адресу Хабаровская,7. Границы зоны регулирования застройки ЗРЗ-1: Границы зоны регулирования застройки ЗРЗ-1: северо-восточная граница от т. 11 до т. 9 - 9,97 м как продолжение северо-западной границы ОЗ, от т. 9 до т. 8 - 36.04 м по северо-западной границе ОЗ, юго-восточная - от т.8 до т.13 -17.53м - продолжение юго-восточной границы ОЗ, от т.13 до т.12 поворот на 91.98 град. - юго-западная - 45,99 м по дворовой территории, от т.13 до т.11 - северо-западная 19,53 м - поворот на 88.15 град.

В границы **подзоны ЗРЗ-2 участок 1** включены земельные участки по ул. Хабаровская, 9, Бутина,32а с существующим 2-этажным жилым домом с встроенными помещениями. Границы зоны регулирования застройки ЗРЗ-2, участок 1: северо-восточная граница от т. 28 до т. 10- 66,50 м по линии фасада 2- эт. кирпичного дома до границы ОЗ, юго-восточная от т. 10 до т. 9 - 34,84 м, совпадает с границей ОЗ, юго-западная стороны от ОКН граница от т. 9 до т.11 -9,97 м совпадает с границей подзоны ЗРЗ-1, от т.11 до т. 25 - 10,54м продолжение, от т.25 до т. 26 -8,06 м в северо-западном направлении с поворотом 85,83 град., от т. 26 до т.27 - 45,72 м по границе земельного участка, северо-западная граница от т. 27 до т.28 - 27,48 м по линии фасада 2-этажного кирпичного жилого дома по ул. Бутина, 32а.

В границы **подзоны ЗРЗ-2 участок 2** включена часть земельного участка по ул. Хабаровская, 5. Границы зоны регулирования застройки, подзона ЗРЗ-2, участок 2: северо-восточная граница от т. 7 до т. 15 - 33,18 м по продолжению линии фасада ОКН, юго-восточная от т. 15 до т. 16 - 7,00 м с поворотом 88,98 град, совпадает с границей ЗУ, юго-западная граница от т. 16 до т.17 -32,92 м с поворотом 91,02 град., северо-западная граница от т. 17 до т.7 - 7,00 м по границе ОЗ.

В границы **подзоны ЗРЗ-3** включены территории с застройкой средней этажности в юго-восточной части квартала. Границы зоны регулирования застройки подзона ЗРЗ-3: северо-восточная граница от т. 13 до т. 21 - 31,12 м по

юго-западной границе земельного участка Хабаровская 5, от т. 21 до т. 20 - 26,00 м по юго-восточной границе земельного участка, от т. 20 до т. 19 - 65,88 м - с поворотом  $91.05^\circ$ , юго-восточная граница от т.19 до т.22- по линии застройки ул. Ленинградской - 4,57 м, от т.22 до т.23 - 76,05 м - по линии застройки ул. Ленинградской, юго-западная от т.23 до т.24 - 94,11 м - по линии застройки ул. Бабушкина, от т.24 до т.13 с поворотом  $94,09^\circ$  - 55,46 м

В границы **подзоны ЗРЗ-4** включен участок в северо-западной части квартала со стороны ул. Бутина. Границы зоны регулирования застройки ЗРЗ-4: северо-восточная граница от т. 22 до т. 21 - 45,72 м, от т. 21 до т. 20 -8,06 м, от т.20 до т.11- совпадает с границей ЗРЗ-2, юго-восточная от т. 11 до т 12 - 24.39 м совпадает с границей ЗРЗ-1, юго-западная сторона от т. 12 до т. 24 - 55,92 м, от т.20 до т. 21 -37,65 м по границе земельного участка, северо-западная граница - 52,14 м с поворотом на 86,

В границы **подзоны ЗРЗ-5** включен участок в северо-восточной части квартала со стороны ул. Хабаровской, Ленинградской.

Границы зоны регулирования застройки подзона ЗРЗ-5: северо-восточная граница от т. 17 до т.16 -32,92 м , от т. 16 до т. 15 - 7,00 м , от т. 15 до т. 18 - 64,07 м, юго-восточная граница от т. 18 до т. 19 - 26,58 м по линии застройки ул. Ленинградской, юго-восточная граница от т. 20 до т. 21 - 26,00 м по юго-восточной границе земельного участка Хабаровская 5, юго-западная граница от т. 21 до т. 13 - 31,12 м по юго-западной границе земельного участка Хабаровская,5

#### **6. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны ОКН.**

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.

В связи с этим в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия для установленных данным проектом территорий зон охраны определены режимы использования территорий и градостроительные регламенты.

### **6.1. Режим использования земель и градостроительный регламент в границах охранной зоны (ОЗ)**

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

#### Запрещается:

- строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;
- размещение временных построек, киосков, навесов;
- прокладка надземных инженерных коммуникаций, размещение трансформаторных подстанций, тепловых пунктов;
- размещение рекламных конструкций, уличных растяжек и других элементов городской среды рекламного характера, не связанных с популяризацией объекта культурного наследия.

#### Разрешается:

- регенерация среды, благоустройство территории, направленное на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия, а также на сохранение и восстановление планировочных характеристик его историко-градостроительной среды:
- мощение тротуаров и площадок (средне- и мелкогабаритными каменными материалами искусственного или естественного происхождения);

- установка малых архитектурных форм, элементов уличной инфраструктуры, стилистически гармонирующих с объектами культурного наследия
- разреженная посадка и формирование деревьев на прилегающих территориях и в границах ОЗ, озеленение цветниками и газонами с посадкой кустарников средней высоты не более 2 метров.
- формовка крон существующих зелёных насаждений с целью раскрытия улучшения восприятия ОКН.

## **6.2. Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.**

### ***Подзона ЗРЗ-1***

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

#### **Запрещается:**

- изменение исторической объёмно-планировочной структуры участка в границах зоны;
- изменение внешнего облика исторических зданий, расположенных в границах этой зоны;
- снос (демонтаж) исторических зданий. Указанный запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов. Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей, в том числе, в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов;
- изменение сложившихся высотных отметок в зоне восприятия объектов культурного наследия;
- посадка деревьев, препятствующих визуальному восприятию объекта;

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

- проведение ремонтных и коммунально-хозяйственных мероприятий, влекущих возможность ухудшения эксплуатационных характеристик и пожарной безопасности объекта культурного наследия.

**Разрешается:**

- сохранение существующего облика попавших в зону объектов до реконструкции; капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов (жилой дом, хозпостройка) с учетом сохранения (восстановления) существующего внешнего облика зданий;

- благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, необходимая для сохранения объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде и не нарушая условия восприятия ОКН.

- Максимальная высота застройки (от средней планировочной отметки рельефа по тротуару вдоль главного фасада по ул. Хабаровской до низа карниза жилого дома) - 5.0м, крыши – чердачные, покрытие – металлическое, фальцевое, цвет – красно-коричневый.

***Подзона ЗРЗ- 2, участки 1, 2***

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

**Запрещается:**

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

2) проведение ремонтных и коммунально-хозяйственных мероприятий, влекущих возможность ухудшения эксплуатационных характеристик и пожарной безопасности объекта культурного наследия.

**Разрешается:**

1) строительство, ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 8.0 м по фасаду (2 этажа) от средней существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли (парапета, ограждений, без учета технических надстроек);

- архитектурные решения и отделка фасадов, гармонирующая с архитектурным решением объекта культурного наследия (оштукатуривание, дерево, облицовка природными или искусственными каменными материалами, цвет отделки фасадов – с учетом цветового решения смежной застройки, конструкция кровли - скатная крыша, материал кровли - металлическое покрытие, цвет кровли – красно-коричневый);

2) установка малых архитектурных форм, элементов инфраструктуры, ограждений, учитывающих историческую среду;

3) благоустройство и озеленение территории.

### ***Подзона ЗРЗ- 3***

В целях обеспечения режима использования земель в границах ЗРЗ-3 устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам.

#### **Запрещается:**

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

#### **Разрешается:**

1) капитальный ремонт объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:

- сохранение сложившихся параметров жилых и общественных зданий;

- архитектурные решения и отделка фасадов, нейтральная по отношению к объектам культурного наследия;

2) установка малых архитектурных форм, элементов инфраструктуры;

3) благоустройство и озеленение территории.

### ***Подзона ЗРЗ- 4***

В целях обеспечения режима использования земель в границах ЗРЗ-4 устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам.

#### **Запрещается:**

1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные).

**Разрешается:**

1) строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 8.0 м по фасаду по линии застройки (2 этажа) от средней существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли (парапета, ограждений, без учета технических надстроек), 15 м – с отступом от линии застройки не менее 6 м;

2) установка малых архитектурных форм, элементов инфраструктуры;

3) благоустройство и озеленение территории.

***Подзона ЗРЗ- 5***

В целях обеспечения режима использования земель в границах ЗРЗ-5 устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам.

**Запрещается:**

1) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки (ударные и вибрационные).

**Разрешается:**

1) строительство объектов капитального строительства с соблюдением следующих мер:

- ограничение по высоте – 28.0 м по фасаду (9 этажей) от средней существующей отметки земли до максимально выступающих конструкций кровли (парапета, ограждений, без учета технических надстроек);

- архитектурные решения и отделка фасадов, нейтральная по отношению к объектам культурного наследия;

2) Капитальный ремонт существующих зданий с сохранением объемно-планировочных решений.

3) Установка малых архитектурных форм, элементов инфраструктуры;

4) благоустройство и озеленение территории.

## **7. 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».