

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы

Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения

«Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530

1. Дата начала проведения экспертизы: 07.02.2025 г.

2. Дата окончания проведения экспертизы: 19.02.2025 г.

3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск.

4. Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «Хороший город».

5. Основания для проведения экспертизы:

– Федеральный закон № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ»;

– договор № б/н от 03.02.2025 г. на проведение государственной историко-культурной экспертизы между ООО «Хороший город» и экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы: Макаровым Андреем Юрьевичем;

– договор № б/н от 03.02.2025 г. на проведение государственной историко-культурной экспертизы между ООО «Хороший город» и экспертом по проведению государственной историко-культурной экспертизы Прокудиным Александром Николаевичем;

– договор № б/н от 03.02.2025 г. на проведение государственной историко-культурной экспертизы между ООО «Хороший город» и экспертом

по проведению государственной историко-культурной экспертизы Степановым Михаилом Геннадьевичем.

6. Исполнитель экспертизы:

экспертная комиссия по проведению историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4, сформированная в соответствии с пунктом 9, Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530, на основании Протокола №1 организационного заседания экспертной комиссии по проведению историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4.

7. Сведения об экспертах:

Председатель экспертной комиссии –

Степанов Михаил Геннадьевич; образование высшее – Иркутский политехнический институт, диплом Г-1 №813664, выданный 24.06.1980 г., специальность – «Архитектура»; стаж работы по профилю экспертной деятельности – 32 года; место работы и должность – самозанятый плательщик налога на профессиональный доход; эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; реквизиты аттестации Приказ Министерства культуры РФ от 15.06.2023 № 1741; объекты экспертизы: – выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; – документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; – документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; – документация или

разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; – проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; – проекты зон охраны объекта культурного наследия; – документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

Ответственный секретарь экспертной комиссии –

Макаров Андрей Юрьевич; образование высшее – Иркутский политехнический институт 23.06. 1979 г.; диплом СД-805, специальность – «Архитектура»; стаж работы по профилю экспертной деятельности - 34 года; место работы и должность – директор АНО «Институт города»; реквизиты аттестации Приказ Министерства культуры РФ от 15.06.2023 № 1741; объекты экспертизы: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; – документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; – проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; – проекты зон охраны объекта культурного наследия; – документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

Член экспертной комиссии –

Прокудин Александр Николаевич – образование – высшее; специальность – «архитектура»; кандидат исторических наук; стаж работы (по профилям экспертной деятельности) – 27 лет; место работы и должность – доцент кафедры рисунка, основ проектирования и историко-архитектурного наследия ИрННТУ (г. Иркутск, Иркутский национальный исследовательский технический университет), государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; реквизиты аттестации – Приказ Министерства культуры РФ № 2785 от 29.09.2023 г. :

выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; проекты зон охраны объекта культурного наследия.

8. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несёт ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:

эксперты Макаров А. Ю., Прокудин А. Н. и Степанов М. Г. признают свою ответственность за соблюдение принципов проведения историко-

культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530, а также за достоверность сведений, изложенных в заключении настоящей экспертизы.

9. Отношение к заказчику:

эксперты не имеют родственных связей с заказчиком (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети)); не состоят в трудовых отношениях с заказчиком; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а также заказчик (его должностное лицо или работник) не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед экспертами; не владеет ценными бумагами акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика; не заинтересован в результатах исследований либо решении, вытекающем из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

10. Объект экспертизы:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4, Шифр НПД 1/12. 2024, разработанный архитектором Протасовой Екатериной Васильевной. (Приложение 1).

11. Цель экспертизы:

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

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4;

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4, представленных в научно-проектной документации Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4, Шифр НПД 1/12. 2024.

12. Перечень документов, представленных заказчиком:

на рассмотрение комиссии представлен Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4, Шифр НПД 1/12. 2024, разработанный архитектором Протасовой Екатериной Васильевной. (Приложение 1) (далее – Проект) в составе:

Раздел I. «Предварительные работы»

Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)»

Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)»

13. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:

обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы отсутствуют.

14. Сведения о проведённых исследованиях:

В процессе проведения экспертизы членами экспертной комиссии произведены следующие исследования:

1. Рассмотрен и изучен представленный на рассмотрение проект.
2. Выполнен анализ нормативных актов, изучение специальной, технической и справочной литературы, и иных источников, связанных с объектом экспертизы.
3. Проведены исследования по выявлению и установлению дополнительных фактов и сведений, относящихся к объекту экспертизы, консультации с представителями Заказчика экспертизы по содержательным вопросам относительно объекта экспертизы.
4. Осуществлён сравнительный анализ всего комплекса данных по объекту экспертизы, включающего: данные содержащиеся в представленном на рассмотрение проекте; требования нормативных документов; дополнительные факты и сведения, собранные в результате проведенных экспертами исследований и консультаций, изучения специальной, технической и справочной литературы связанной с объектом экспертизы.
5. Осуществлено коллегиальное (всеми членами экспертной комиссии) обсуждение результатов рассмотрения представленного Заказчиком проекта; анализа нормативных и иных документов, относящихся к объекту экспертизы; выявленных и установленных в результате проведенных исследований фактов и сведений. Проведён обмен сформированными мнениями экспертов. Обобщены мнения экспертов, выработано единое окончательное решение и сформулирован вывод экспертизы.
6. Оформлены результаты экспертизы (проведённых исследований) в виде настоящего Акта государственной историко-культурной экспертизы.

15. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате исследования материалов, представленных на рассмотрение экспертной комиссии.

- Установлено, что представленный на рассмотрение экспертной комиссии Проект (Приложение 1) выполнен на основании договора № 2/102024 от 10 ноября 2024 г. на между ООО «Хороший город» и архитектором Протасовой Екатериной Васильевной;

- ООО «Хороший город» является правообладателем земельного участка с кадастровым номером 75:32:030870:15, по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 2, попадающем в защитную зону объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4.

- Объект культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под регистрационным номером 751510399260005 (Приказ МК РФ № 2663 от 31 декабря 2014 г.).

- Проект выполнен Протасовой Екатериной Васильевной с привлечением кадастрового инженера Бобылева Александра Витальевича с использованием ранее разработанной исторической справки на объект культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К. по ул. Журавлева, 4», составленной сотрудниками центра охраны и сохранения культурного наследия Забайкальского края.

- Предъявленный Проект включает разделы: Том 1. Раздел I. «Предварительные работы», Шифр НПД 1/12. 2024; Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)», Шифр НПД 1/12. 2024.ОМ, содержащий подразделы: «Архивные исследования», «Анализ ранее разработанных проектов зон охраны», «Историко-архитектурные исследования», «Историко-градостроительные исследования», «Ландшафтно-визуальный анализ»; Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)», Шифр НПД 1/12.2024. ПЗО.

- В результате исследования материалов, представленных на рассмотрение экспертной комиссии выявлены нижеприведенные сведения о содержании Проекта.

Том 1. Раздел I. «Предварительные работы» Шифр НПД 1/10. 2024

Глава 1. Общая часть - содержащая обоснование необходимости разработки Проекта и сведения о нормативно-правовой базе такой разработки.

Глава 2. Исходно-разрешительная документация – включает:

Перечень исходно-разрешительной документации использованной для выполнения Проекта.

Сведения об имеющейся учетной документации по объекту констатирующий отсутствие таковой, со ссылкой на информацию, полученную от Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края.

Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах исследуемой территории с обоснованием границ исследуемой территории, схемой территории обследования и информацией об объектах культурного наследия, расположенных на исследуемой территории.

К таковым относятся объекты культурного наследия регионального значения: «Дом жилой Бермана У.С.», по ул. Амурская, 109; «Дом жилой Седышева А.М.», по ул. Амурская, 110; «Дом жилой Эпова В.К.», по ул. Журавлева, 4.

Глава 3. Графическая схема места расположения объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109 – приведена в приложении 1 к разделу I «Предварительные работы» и на ней обозначены:

– перечень объектов культурного наследия расположенных в границах территории обследования с реквизитами нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану (в том числе выявленных

объектов культурного наследия) и информацией о сопоставлении наименований и адресов;

– сформированы тематические слои объектов культурного наследия с подразделением на категории, выделенные графическим обозначением.

Глава 4. Текстовая часть к графической схеме места расположения объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 – даёт описание графической схемы места расположения объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» с приведением показанных на ней тематических слоев объектов культурного наследия, с подразделением по категориям историко-культурной ценности.

Глава 5. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории – приведён в приложении 2 к разделу I. «Предварительные работы» и включает: наименование объектов, информацию об их местоположении, категории, виде объекта культурного наследия, времени возникновения, наличия или отсутствия в установленном порядке территории объекта культурного наследия, предмета охраны объекта культурного наследия, фотографическое изображение его существующего состояния.

Глава 6. Схема землепользования – в которой содержится информация об установленных Решением Думы городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77: для территории, занимаемой объектом культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 зоны делового общественного и коммерческого назначения (О-1); на территории со стороны ул. Амурской установлена зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей с мансардой) (Ж-3); а на противоположной стороне улицы Журавлева установлена зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2).

На территории всех зон наложены «Ограничения использования земельных участков и их частей, и объектов капитального строительства определяются наличием и, в случае её наличия, видом зоны с особыми

условиями использования территорий» и установлены основные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Глава 7. Инженерно-геодезические работы – содержит описание проведённых измерений необходимых и достаточных для построения разрезов с основных видовых точек.

Глава 8. Археологические исследования – констатирует отсутствие сведений о наличии объектов археологии на территории обследования.

Глава 9. Прочие предварительные сведения – содержит информацию о равномерном понижении территории обследования от ул. Анохина к началу ул. Журавлева и реквизитах документов о постановке на гос. охрану, установлении территории ОКН, утверждении предмета охраны ОКН.

В составе раздела: Приложение 1. Графическая схема места расположения объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4.

Приложение 2. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории.

Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)», Шифр НПД 1/12. 2024.ОМ

Подраздел «Архивные исследования»

Глава 1. Основные этапы развития территории с описанием характерных особенностей и их изменений по этапам развития поселения – содержит, изложенную в краткой форме, информацию: о возникновении и развитии г. Чита.

Глава 2. Описание истории объекта культурного наследия- приводит сведения: об истории строительства и существования здания; статусе его, как объекта культурного наследия; реквизитах документов, определяющих этот статус.

Глава 3. Описание изменения во времени историко-градостроительной среды – описывает трансформацию градостроительной

среды от первоначальной малоэтажной деревянной застройки к современной многоэтажной архитектуре. Констатирует изоляцию исследуемого объекта от сохранившейся современной ему исторической застройки и сохранение за ним значения архитектурного акцента, благодаря декоративному оформлению главного фасада и активному силуэту.

Глава 4. Сведения об архитекторах, строителях, исторических личностях – содержит информацию о отсутствии сведений об архитекторах и строителях здания, акцентирует, что исторической личностью можно считать самого владельца дома, который являясь представителем старинного забайкальского рода, был известной личностью в городе, имел награды за поход в Китай и даже в 1915 г. был утвержден городским головой.

Глава 5. Описание разрушений, перестроек - констатирует отсутствие значительных перестроек и разрушений.

Подраздел «Анализ ранее разработанных проектов зон охраны» - не разрабатывался в связи с отсутствием ранее разработанных проектов зон охраны.

Подраздел «Историко-архитектурные исследования» состоит из двух частей.

Часть 1. Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план (графическая часть) – в котором на топографической подоснове, условными обозначениями показаны: объекты культурного наследия регионального значения; выявленные объекты культурного наследия; архитектурные и градостроительные доминанты и акценты; здания исторической застройки; здания современной застройки; здания, диссонирующие с исторической градостроительной средой; хозяйственные постройки и пристройки; существующие границы кварталов (красные линии); существующие границы земельных участков, сохранившие фиксацию элементами застройки; исторические границы земельных участков, утратившие фиксацию; исторически сложившиеся придомовые территории; классификация застройки по степени ценности.

Часть 2. Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план (текстовая часть) которая состоит из нижеприведенных глав.

Глава 2.1. Общая часть – содержит общую информацию о местоположении исследуемого объекта, окружающей его застройке и описание графической части историко-культурного (историко-архитектурного) опорного плана

Глава 2.2. Общий анализ окружающей застройки – описывает методические положения, применявшиеся автором при проведении научно-аналитических исследований и натурного обследования, которые заключаются в оценке степени собственной архитектурной значимости объектов и роли их в окружающей застройке. Критерии оценки были приняты исходя из статьи 3 «Термины о определения» ГОСТ Р 59124 – 2020, а также определений, предложенных автором и изложенных в главе.

Глава 2.3. Аннотированный список объектов, отражённых на историко-архитектурном опорном плане – является результатом общего анализа окружающей застройки проведенного автором по методике, изложенной в предыдущей главе.

Глава 2.4. Анализ типологии исторической застройки – даёт, описанное в ГОСТ Р 59124 – 2020 толкование термина «историческая застройка» и предложенную автором типологию объектов исторической застройки, отраженную в Аннотированном списке объектов, отраженных на историко-архитектурном опорном плане.

Глава 2.5. Анализ установленных границ территории объекта культурного наследия – содержит информацию об установленных границах территории объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109, предусматривающих возможность блокировки исследуемого объекта с объектами нового строительства со стороны тыльного дворового фасада.

Глава 2.6. Выводы по подразделу – констатирует собственную историко-архитектурную ценность исследуемого объекта культурного

наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109, как типичного представителя жилой застройки г. Читы нач. XX в., с уникальным композиционным решением и декоративным оформлением главного фасада.

Подраздел «Историко-градостроительные исследования»

Часть 1. Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план (текстовая часть) – на котором на топографической подоснове, условными обозначениями показаны: объекты культурного наследия регионального значения; архитектурные и градостроительные доминанты и акценты; здания исторической застройки; здания современной застройки; здания, диссонирующие с исторической градостроительной средой; хозяйственные постройки и пристройки; существующие границы кварталов (красные линии); существующие границы земельных участков, сохранившие фиксацию элементами застройки; исторические границы земельных участков, утратившие фиксацию; исторически сложившиеся придомовые территории; основные въездные направления; дорегулярная планировка; историческая регулярная планировка.

Часть 2. Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план (текстовая часть) – которая состоит из нижеприведенных глав.

Глава 2.1. Историко-градостроительная справка – описывает местоположение, историю возникновения и развития Читы на основе анализа генеральных планов города различных периодов. Приводит информацию об установленных «Правилами землепользования и застройки городского округа «город Чита» территориальных зонах, принятых в них предельными параметрами разрешенного строительства и ограничениях использования земельных участков.

Глава 2.2. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории – содержит анализ развития исследуемой территории, на основании генеральных планов города различных периодов и ее современного состояния.

Глава 2.3. Аналитическая информация по объектам и градостроительным ансамблям, отраженным в графической части опорного плана – приводит описание графической части историко-культурного (историко-градостроительного) опорного плана и включает анализ объектов и градостроительных ансамблей, отраженных в графической части по нескольким критериям: степень участия в формировании целостного образа городской застройки; собственные эстетические достоинства; историко-культурная ценность.

Глава 2.4. Выводы по подразделу – констатирует значительные изменения антропогенного ландшафта исследуемой территории, выраженные в укрупнении городского масштаба и связанным с этим подавлением современной застройкой мелкомасштабных исторических объектов, которые, несмотря на это, благодаря своим архитектурным достоинствам сохраняют роль местных архитектурных акцентов. Исследуемый объект культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.», в настоящее время вплотную окруженный безликими зданиями, безусловно является архитектурным акцентом местного значения.

Подраздел «Ландшафтно-визуальный анализ»

1. Схема ландшафтно-визуального анализа – на которой на топографической подоснове, условными обозначениями показаны: объекты культурного наследия регионального значения; выявленные объекты культурного наследия; архитектурные доминанты; архитектурные акценты; композиционно-видовые связи между доминантами и объектом культурного наследия; композиционные оси; трассы основных композиционно-видовых раскрытий; видовые точки, с которых открываются панорамы с участием объекта культурного наследия в исторической среде; видовые точки от объекта культурного наследия, на историко-градостроительную среду; бассейн видимости объектов культурного наследия; зона наилучшего зрительного восприятия.

2. *Текстовая часть ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия* – которая состоит из нижеприведенных глав.

Глава 2.1. Общие сведения о рельефе, природном и антропогенном ландшафте – даёт краткую характеристику географического местоположения г. Чита и антропогенного ландшафта.

Глава 2.2. Сведения об основных направлениях исторических трасс – на основании анализа планов города от Читинского острога до настоящего времени констатирует сохранение за улицей Журавлева значения магистральной улицы, фиксирующей направление одной из исторических трасс.

Глава 2.3. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах – характеризует расположенное в непосредственной близости к исследуемому объекту здание повышенной этажности по ул. Журавлева, 5, как доминанту, диссонирующую с окружающей застройкой, не обладающую архитектурно-художественными достоинствами, и подавляющее исследуемый объект культурного наследия.

Глава 2.4. Визуальное восприятие объекта культурного наследия с основных видовых точек – содержит информацию о видовых точках основных ценных видов и их сосредоточении в пределах улицы Журавлева, что обусловлено плотной застройкой внутриквартального пространства, практически лишившей возможности обзора дворовых фасадов. Приводится фотофиксация с основных видовых точек и панорамные раскрытия на исследуемый объект культурного наследия с перекрестка улиц Амурская и Журавлева.

Глава 2.5. Сравнение современных панорам, видов с историческими – содержит краткий анализ, приведённых в тексте фотоматериалов, исторической фотографии панорамы Читы XIX в. и современной фотофиксации города с той же точки, констатируя хорошую сохранность

природного ландшафта и кардинальные изменения антропогенного ландшафта.

Глава 2.6. Расчёты предельно допустимых высот объектов капитального строительства – содержит:

Схему графических разрезов по направлениям осей основного зрительного восприятия, на которой условными обозначениями показаны: три основные видовые точки, зоны и оси основного зрительного восприятия ОКН с этих точек;

Схемы графических разрезов с каждой точки основного зрительного восприятия, на которых отображены: основная видовая точка, зона и ось основного зрительного восприятия, конточки пересечения оси с границами зон охраны и расстояния между ними;

Графические разрезы по всем трём характерным лучам восприятия, на которых определены расчетные значения предельно допустимой высоты объектов капитального строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) по каждому лучу.

Описание методики проведения построений и расчётов.

Глава 2.7. Выводы о рекомендуемой предельно допустимой высоте объектов капитального строительства для рассмотренных территорий – указывает, что вокруг территории объекта культурного наследия эмпирически были выделены охранная зона и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1, для которой предельно допустимая высота объектов капитального строительства принята – 12 м.

Предельно допустимая высота объектов капитального строительства для зоны регулирования застройки ЗРЗ-2 принята, как расчетная – 15.0 м.

Предельно допустимая высота объектов капитального строительства для зон регулирования застройки ЗРЗ-3 и ЗРЗ-4 приняты, как исходные - 25 и 30 метров соответственно.

Глава 2.8. Фотофиксация градостроительной среды рассматриваемой территории – в соответствии с пунктами 7.3.5, г) содержит аннотированные

фотографии: объектов культурного наследия регионального значения, выявленных объектов культурного наследия, зданий диссонирующей застройки, зданий средней застройки, ценных видов и панорам отдельных архитектурных ансамблей.

Глава 2.9. Схема фотофиксации градостроительной среды рассматриваемой территории – на которой на топографической подоснове, условными обозначениями показаны: исследуемый объект культурного наследия; объекты культурного наследия федерального значения; объекты культурного наследия регионального значения; выявленные объекты культурного наследия; здания исторической застройки; здания современной застройки; хозяйственные постройки и пристройки; номера объектов в аннотированном списке; видовые зоны и номера точек съёмки, соответствующие номерам фото в фотофиксации.

Глава 2.10. Выводы по подразделу – констатирует неизменность в целом природного ландшафта исследуемой территории; сохранение за улицей Амурской роли магистральной улицы; наличие вблизи исследуемого объекта современного здания по ул. Журавлева, 5, являющегося локальной доминантой, имеющей с исследуемым объектом непосредственные композиционно-видовые связи, и подавляющее его своим нелепым нагромождением объемов.

Устанавливает предельно допустимые высоты объектов капитального строительства для зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности: для ЗРЗ-1 – 12м.; для ЗРЗ-2 – 15м.; для ЗРЗ-3 – 25м.; для ЗРЗ-4 – 30 м.

Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)»

Глава 1. Общая часть. Построение границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 – даёт описание принципов и принятой технологии построения границ зон охраны объекта культурного наследия, приводит схемы построения этих границ.

Глава 2. Основной чертёж границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 – на котором, в графической форме отображены: объекты культурного наследия объекты культурного наследия регионального значения; выявленные объекты культурного наследия; архитектурные и градостроительные доминанты и акценты; здания исторической застройки; здания современной застройки; здания, диссонирующие с исторической градостроительной средой и нанесены границы всех зон охраны.

Глава 3. Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 – содержит описания границ каждой зоны охраны, с привязкой поворотных (характерных) точек к топографическим объектам (углам зданий и сооружений)

Глава 4. Ведомость координат характерных точек границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 – включает каталоги координат каждой зоны охраны в двух системах координат: МСК-75 и СК WGS-84.

Глава 5. Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4– даёт описание режима использования земель в границах охранной зоны (ОЗ) обеспечивающего сохранность объекта культурного наследия, запрещающий строительство, ограничивающий хозяйственную деятельность, за исключением мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия.

Глава 6. Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа (ЗРЗ-1) объекта культурного

наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 – даёт описание режима использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа (ЗРЗ-1) ограничивающего строительство и хозяйственную деятельность, определяющий требования к реконструкции существующих зданий и сооружений, устанавливающий градостроительный регламент допускающий строительство объектов капитального строительства максимальной высотой от уровня земли до 12,0 м.

Глава 7. Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 – даёт описание режима использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-2) ограничивающего строительство и хозяйственную деятельность, определяющий требования к реконструкции существующих зданий и сооружений, устанавливающий градостроительный регламент допускающий строительство объектов капитального строительства максимальной высотой от уровня земли до 15,0 м.

Глава 8. Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 – даёт описание режима использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3) ограничивающего строительство и хозяйственную деятельность, определяющий требования к реконструкции существующих зданий и сооружений, устанавливающий градостроительный регламент допускающий строительство объектов капитального строительства максимальной высотой от уровня земли до 25,0 м.

Глава 9. Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 4 типа (ЗРЗ-4) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 – даёт описание режима использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 4 типа (ЗРЗ-4) ограничивающего строительство и хозяйственную деятельность, определяющий требования к реконструкции существующих зданий и сооружений, устанавливающий градостроительный регламент допускающий строительство объектов капитального строительства максимальной высотой от уровня земли до 30,0 м.

Глава 10. Карта градостроительного зонирования. Граница охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 – на которой, на фрагменте, выделенном из основного чертежа границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.», показаны границы охранной зоны (ОЗ) и характерные (поворотные) точки с порядковыми номерами, соответствующими номерам каталога координат охранной зоны.

Глава 11. Карта градостроительного зонирования. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 – на которой, на фрагменте, выделенном из основного чертежа границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4, показаны границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа (ЗРЗ-1) и характерные (поворотные) точки с порядковыми номерами, соответствующими номерам каталога координат зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Глава 12. Карта градостроительного зонирования. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-21)

объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 – на которой, на фрагменте, выделенном из основного чертежа границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4, показаны границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-2) и характерные (поворотные) точки с порядковыми номерами, соответствующими номерам каталога координат зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Глава 13. Карта градостроительного зонирования. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 – на которой, на фрагменте, выделенном из основного чертежа границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4, показаны границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3) и характерные (поворотные) точки с порядковыми номерами, соответствующими номерам каталога координат зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Глава 14. Карта градостроительного зонирования. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 4 типа (ЗРЗ-4) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 – на которой, на фрагменте, выделенном из основного чертежа границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4, показаны границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 4 типа (ЗРЗ-4) и характерные (поворотные) точки с порядковыми номерами, соответствующими номерам каталога координат зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Анализ соответствия или несоответствия представленной на рассмотрение научно-проектной документации требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

- Объект культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под регистрационным номером 751510399260005 (Приказ МК РФ № 2663 от 31 декабря 2016 г.).

- Представленный на рассмотрение «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 (далее Проект), в соответствии с п. 3 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. N 972 (далее Положения), разработан архитектором Протасовой Екатериной Васильевной на основе материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных и архивных исследований (далее – историко-культурные исследования).

- Представленная проектная документация разработана в соответствии с п. 7 Положения, на основании договора № 2/102024 с ООО «Хороший город», правообладателем земельного участка по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 2, попадающем в защитную зону объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4.

- Состав и структура разделов, представленной на рассмотрение комиссии научно-проектной документации, полностью соответствует требованиям п. 6.5 Национального стандарта Российской Федерации. ГОСТ Р 59124-2020 от 01.01.2021. «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» и включает: Раздел I. «Предварительные работы», Раздел

II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)»,
Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)», в которых содержатся
необходимые текстовые и графические материалы, перечисленные в пп. 6.5.1
– 6.5.4 ГОСТ Р 59124-2020 от 01.01.2021.

- Содержание проведенных историко-культурных исследований, результаты которых включены в представленный Проект, соответствует положениям п. 7.3 «Раздел II. "Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)"» ГОСТ Р 59124-2020 от 01.01.2021 и обладает необходимой полнотой и информативностью, необходимых для принятия обоснованных решений по установлению зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109, разработке режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах этих зон охраны.

- Границы охранной зоны определены, в соответствии с пп. 5.3.7. ГОСТ Р 59124-2020, на основании материалов историко-культурных исследований, натурного обследования, прилегающей к объекту культурного наследия территории и материалов ландшафтно-визуального анализа. Предложенные к установлению границы охранной зоны обеспечивают сохранность объекта культурного наследия и его наилучшее зрительное восприятие.

- Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности, в соответствии с пп. 5.3.8. ГОСТ Р 59124-2020, определены на основании материалов историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа на различных участках зон. Предложенные к установлению границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности обеспечивают сохранность композиционных связей объекта культурного наследия, с окружающей застройкой и ландшафтом, наиболее значимых видов объекта культурного наследия и панорам с его участием.

- Сведения о границах зон охраны объекта культурного наследия в Проекте изложены в соответствии с требованиями п. 16. Положения и содержат: текстовое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия; перечень координат характерных точек этих границ в системе координат МСК-75 и СК WGS-84, установленных для ведения государственного кадастра недвижимости; и графического изображения границ на топографической подоснове.

- Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны установленный в соответствии с п. 2, ст. 34. Федерального закона №73 – ФЗ; пп. 5.6.2 ГОСТ Р 59124-2020 и п. 9 Положения предусматривает: запрещение строительства объектов капитального строительства; ограничение капитального ремонта, реконструкции и реновации объектов капитального строительства и их частей; ограничение хозяйственной деятельности, для обеспечения сохранности объекта культурного наследия; обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия.

- Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности установленный в соответствии с п. 2, ст. 34. №73 – ФЗ; пп. 5.6.1 ГОСТ Р 59124-2020 и п. 10 Положения предусматривает: ограничение строительства, ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения исторического визуального восприятия объекта культурного наследия.

- В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности, на основании материалов ландшафтно-визуального анализа, установлены предельно допустимые высоты объектов капитального строительства, обеспечивающие сохранность исторического визуального

восприятия объекта культурного наследия: для ЗРЗ-1 – 12 м.; для ЗРЗ-2 – 15 м.; для ЗРЗ-3 – 25 м.; для ЗРЗ-4 – 30 м.

16. Перечень использованной специальной, технической и справочной литературы:

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в текущей редакции);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в текущей редакции);
- Федеральный закон № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее также № 73-ФЗ от 25.06.2002 г.);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;
- ГОСТ Р 59124-2020 от 01.01.2021. Национальный стандарт Российской Федерации. Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования;
- Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Материалы публичной кадастровой карты г. Читы;
- Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 09.01.2018 № 10 «Об утверждении Требований к описанию и

отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 7 декабря 2016 г. № 793»;

– Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.11.2018 № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населённых пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населённых пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населённых пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населённых пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236»;

– Приказ от 26 июля 2022 г. п п/0292 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии. «Об установлении формы графического описания местоположения границ населённых пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населённых пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населённых пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населённых пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории».

17. Обоснование вывода экспертизы.

Предъявленный на рассмотрение Проект по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4» по составу и содержанию соответствует требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. N 972, Национального стандарта Российской Федерации. ГОСТ Р 59124-2020 от 01.01.2021. «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

Документация содержит результаты проведённых историко-культурных исследований, предусмотренных ГОСТ Р 59124-2020 от 01.01.2021 достаточных для принятия обоснованных проектных решений по установлению зон охраны объекта культурного наследия.

Предлагаемые проектные решения по установлению границ зон охраны научно обоснованы и обеспечивают сохранность объекта культурного наследия.

Установленные режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны гарантируют отсутствие негативного влияния хозяйственной деятельности на объект культурного наследия, а предусмотренные градостроительные регламенты обеспечивают сохранение наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия в условиях возможного нового строительства.

В целом, состав и объём документации, обладает необходимой полнотой и информативностью, достаточной для обоснованного и однозначного вывода историко-культурной экспертизы в отношении соответствия «Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4» требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и

возможности на основании этой документации обеспечить сохранность вышеназванного объекта культурного наследия.

18. Вывод экспертизы:

«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4» соответствует (**положительное заключение**) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и даёт возможность на основании этой документации обеспечить сохранность объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4.

Экспертная комиссия в составе:

Председатель комиссии Степанов М. Г.

Ответственный секретарь Макаров А. Ю.

Член комиссии Прокудин А. Н.

Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы – 19.02.2025 г.

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

К Акту государственной историко-культурной экспертизы прилагаются:

Приложение 1. «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4,» Шифр НПД 1/10. 2024.

Приложение 2. Копия протокола № 01 организационного заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения документации – на 4 листах.

Приложение 3. Копия протокола № 02 итогового заседания экспертной комиссии – на 3 листах.

Научно-проектная документация

Проект зон охраны объекта культурного наследия

«Дом жилой Эпова В. К.»

по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4

Том 1

Раздел I. «Предварительные работы»

Раздел II. «Историко-культурные исследования

(материалы по обоснованию)»

Шифр НПД 1/12. 2024

Иркутск, 2025 г.

Научно-проектная документация

Проект зон охраны объекта культурного наследия

«Дом жилой Эпова В. К.»

по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4

Том 1

Раздел I. «Предварительные работы»

Раздел II. «Историко-культурные исследования

(материалы по обоснованию)»

Шифр НПД 1/12. 2024

Заказчик:

Исполнитель:

архитектор Протасова Е. В.

Иркутск, 2025 г.

Научно-проектная документация

Проект зон охраны объекта культурного наследия

«Дом жилой Эпова В. К.»

по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4

Шифр НПД 1/12. 2024

Состав документации

№ тома	Наименование комплекта	Обозначение	Примечания
1	Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4 Раздел I. «Предварительные работы» Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)»	НПД 1/12. 2024.ПР НПД 1/12. 2024.ОМ	
2	Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4 Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)»	НПД 1/12. 2024.ПЗО	

Научно-проектная документация

Проект зон охраны объекта культурного наследия

«Дом жилой Эпова В. К.»

по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4

Том 1

Раздел I. «Предварительные работы»

НПД 1/12. 2024.ПР

Содержание раздела

1. Общая часть
2. Исходно-разрешительная документация
3. Графическая схема места расположения объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4
4. Текстовая часть к графической схеме места расположения объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4
5. Схема землепользования
6. Инженерно-геодезические работы
7. Археологические исследования
8. Прочие предварительные сведения
9. Приложения

1. Общая часть

Данная научно-проектная документация разработана на основании договора № 3/12 2024 с ООО «Хороший город», правообладателем земельного участка с кадастровым номером 75:32:030870:15, по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 2.

Необходимость разработки настоящего проекта зон охраны вызвана предполагаемым строительством на данном земельном участке, попадающем в защитную зону объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4.

Объект культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4 зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под регистрационным номером 241410040580005 (Приказ МК РФ № 2663 от 31 декабря 2014 г.).

Проведение исследований и разработка научно-проектной документации осуществлялась в соответствии со следующими нормативными документами:

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

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

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

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

– Градостроительный кодекс Российской Федерации (№190-ФЗ от 29.12.2004 г.);

– Земельный кодекс Российской Федерации (№ 136-ФЗ от 25.10.2001 г.).

Приказ Росреестра от 26.07.2022 N П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населённых пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населённых пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населённых пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населённых пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории».

2. Исходно-разрешительная документация

2.1. Перечень исходно-разрешительной документации

– Решение Думы городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 г. № 77 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита»»;

Материалы публичной кадастровой карты г. Читы.

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

Письмо Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края № 02-1730/СОКН от 11.11.2024 г.

Приказ Министерства культуры Забайкальского края «Об установлении границ и режимов использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа «Город Чита» Забайкальского края, как объектов градостроительной деятельности особого регулирования» № 22-НПА от 24 декабря 2013 года.

2.2. Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4

Сведения отсутствуют. (Информация Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края).

2.3. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах исследуемой территории.

Граница территории, подлежащей историко-культурному обследованию, для разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4 определялась на основании изучения картографического материала, научно-аналитических исследований сложившейся на данный момент градостроительной ситуации,

Границы территории обследования обусловлены, прежде всего, максимально удалёнными точками бассейна видимости исследуемого объекта; насыщенностью прилегающей к нему территории, объектами обладающими признаками объекта культурного наследия; наличием опосредованно-логистических связей с другими ОКН; границами земельного участка, предполагаемого строительства.



Рис.1. Схема территории обследования.

Граница территории обследования проходит от пересечения ул. Журавлёва и ул. Серова по внутриквартальному пространству до правого угла главного фасада дома №38 по ул. Серова; далее по внутриквартальному пространству до правого угла фасада по ул. Журавлёва здания на пересечении улиц Амурской и Журавлёва; далее по внутриквартальному пространству до правого угла главного фасада дома № 103, А по ул. Амурской; далее по внутриквартальному пространству до угла здания по ул. Бутина № 1, В; и замыкается на пересечении ул. Журавлёва и ул. Серова.

2.3.1. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах исследуемой территории.

В результате изучения исходно-разрешительной документации и материалов открытого доступа, собрана первичная учетная информация об объектах культурного наследия, расположенных на исследуемой территории.

Объекты культурного наследия регионального значения:

- «Дом жилой Бермана У.С.», ул. Амурская, 109;
- «Дом жилой Седышева А.М.», ул. Амурская, 110;
- «Дом жилой Эпова В.К.», ул. Журавлёва, 4.

3. Графическая схема места расположения объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4

Графическая схема места расположения объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4 приведена в приложении 1 к разделу I. «Предварительные работы».

4. Текстовая часть к графической схеме места расположения объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4

На графической схеме отображена вся застройка, расположенная на территории обследования. В графической форме показаны тематические слои объектов культурного наследия с подразделением на категории историко-культурной ценности:

объекты культурного наследия регионального значения - «Усадьба Назаровой Е.А.», ул. Амурская, 104; «Дом жилой Бермана У.С.», ул. Амурская, 109; «Дом жилой Седышева А.М.», ул. Амурская, 110; «Дом жилой Эпова В.К.», ул. Журавлёва, 4;

На схеме приведён «Перечень объектов культурного наследия расположенных на территории обследования» с реквизитами нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану и результатами сопоставления адресов, указанных в правовых актах и фактических адресов объектов.

5. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории.

Список включает наименование объектов, информацию об их местоположении, категории, виде объекта культурного наследия, времени возникновения, наличия или отсутствия в установленном порядке территории объекта культурного наследия, предмета охраны объекта культурного наследия, фотографическое изображение его существующего состояния.

Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории приведен в приложении 2 к разделу I. «Предварительные работы».

6. Схема землепользования

Решением Думы городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита», на карте градостроительного зонирования, для территории занимаемой объектом культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4 установлена зона делового общественного и коммерческого назначения (О-1).

На противоположной стороне улицы Журавлева установлена зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2).

Непосредственно вблизи объекта культурного наследия, вдоль ул. Амурской установлена зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей с мансардой) (Ж-3).

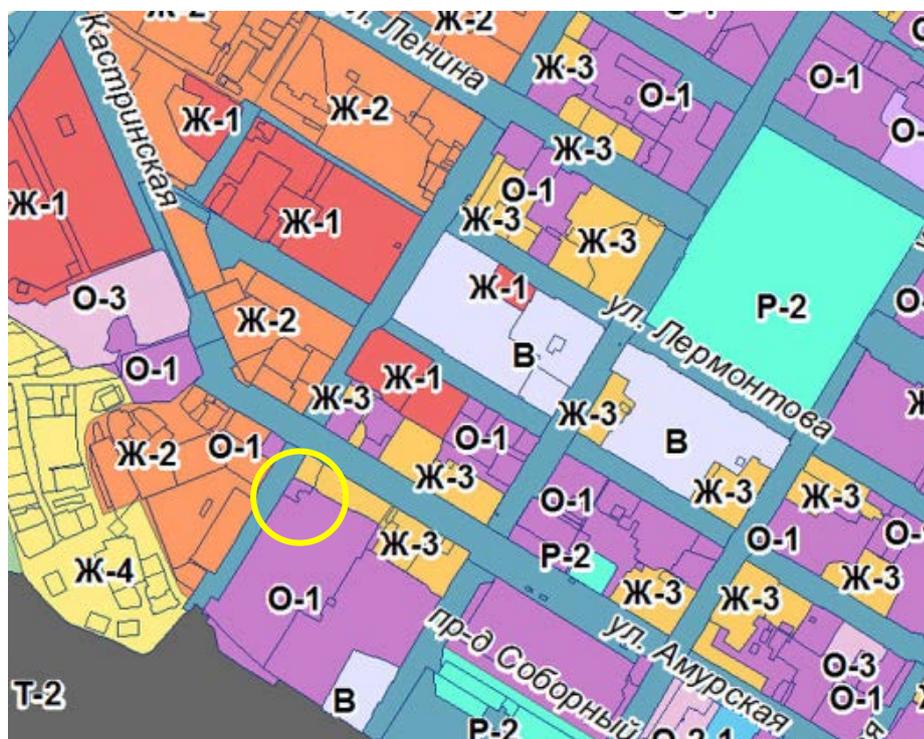


Рис. 2. Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита»

Для зон О-1, Ж-2 и Ж-3 наложены «Ограничения использования земельных участков и их частей, и объектов капитального строительства определяются наличием и, в случае её наличия, видом зоны с особыми условиями использования территорий».

Кроме того, установлены основные параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства жилых зон, где в числе других обозначено:

3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
3.1	Предельное количество надземных этажей, включая мансардный, для объектов капитального строительства, значащихся в основных и вспомогательных видах использования	этаж	8
3.2	Предельное количество надземных этажей для объектов капитального строительства, значащихся в условно разрешённых видах использования с кодом 2.6	этаж	18
3.3	Предельная высота для объектов капитального строительства, значащихся в основных и вспомогательных видах использования	м	24
3.4	Предельная высота для объектов капитального строительства, значащихся в условно разрешённых видах использования с кодом 2.6	м	54

7. Инженерно-геодезические работы

Исходя из того, что требования к градостроительным регламентам зон охраны, в части определения допустимой высоты новой застройки, носят приблизительный характер и не требуют геодезической точности, для построения разрезов, высота здания определялась расчётным методом на основании подсчёта рядов кирпичной кладки здания.

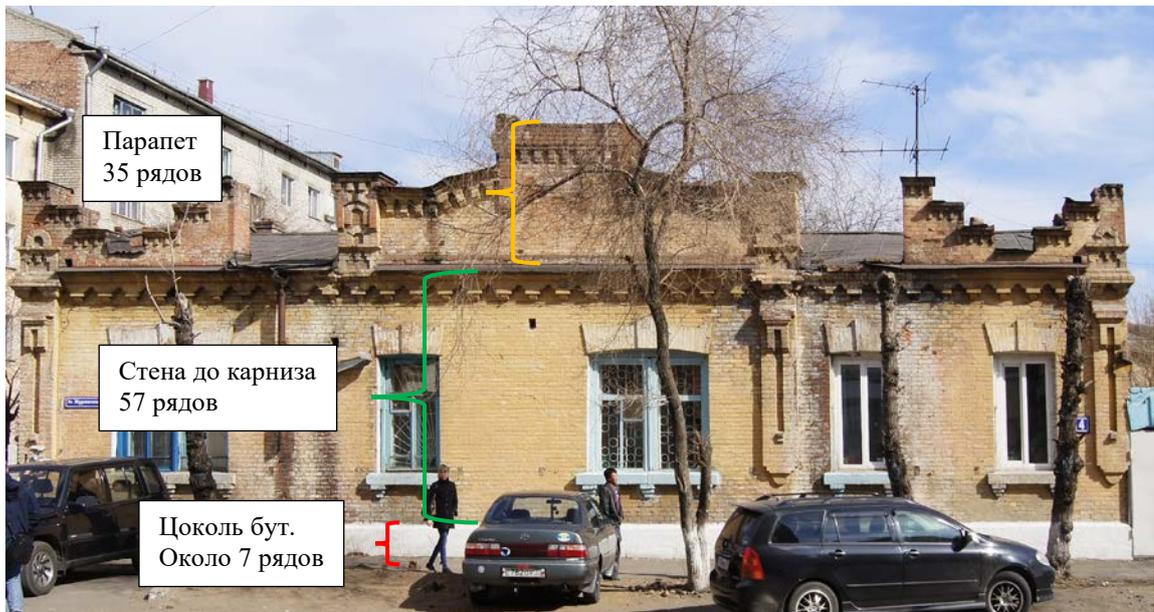


Рис.3. Схема измерения высоты здания

Для перехода к метрическим показателям в трёх местах была замерена высота 5 рядов кирпичной кладки. Усредненный показатель замеров составил 45,3 см, что в пересчете дает высоту одного ряда кладки – 9 сантиметров.



Рис.4. Замер кирпичной кладки здания по ул. Амурской,109

Расчёт высоты фасадной части здания: $(7 + 57 + 35) \times 9 = 891 \text{ см.}$

К расчётам для построения разрезов, принята высота здания 9 метров.

8. Археологические исследования

Сведения об объектах археологического наследия отсутствуют.

9. Прочие предварительные сведения

Территория обследования расположена в Центральном районе г. Чита, на левобережном склоне реки Чита, в окраинной части исторического центра.

Территория обследования равномерно понижается к берегу реки от ул. Анохина (абс. отм. 658,7), к началу ул. Журавлёва (абс. отм. 648,9), и не имеет водных объектов, резких перепадов рельефа, оврагов, тальвегов и т.п.

Ландшафт территории рукотворный и сформирован разновременной городской застройкой.

Решением Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47 «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения» «Дом жилой Эпова В. К.» объявлен недвижимым памятником истории и культуры областного значения.

Приказом Министерства культуры Забайкальского края от 24 декабря 2013 г. № 22-НПА «Об установлении границ и режимов использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа «Город Чита» Забайкальского края, как объектов градостроительной деятельности особого регулирования», приложением 8, установлены границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу г. Чита, ул. Журавлёва, 4

Распоряжением Министерства культуры Забайкальского края от 30 декабря 2013 г. № 523/Р «Об утверждении предметов охраны объектов культурного наследия регионального значения» утверждён предмет охраны

объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В.К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4

Приказом МК РФ № 2663 от 13 декабря 2014 г. «О регистрации объектов культурного наследия регионального значения (Забайкальский край) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объект культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.», ок. 1903 г. по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлёва, 4 зарегистрирован под номером 241410040580005.

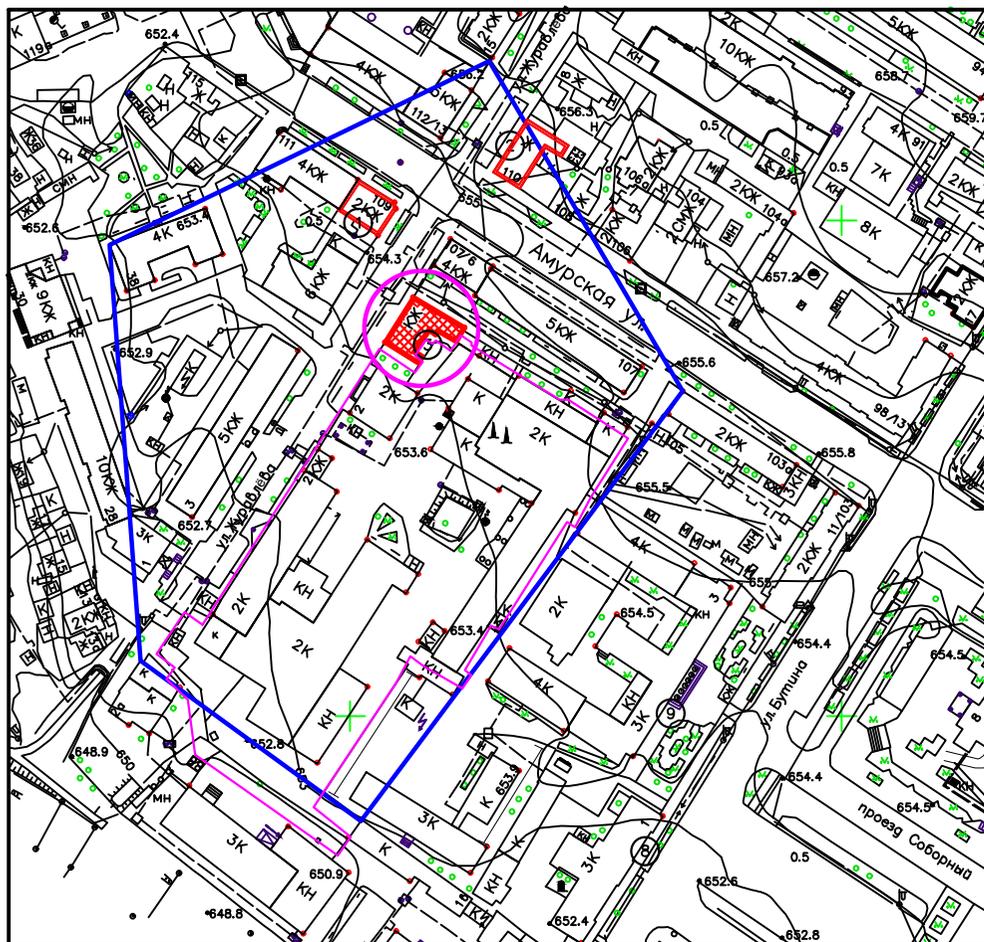
10. Приложения

Приложение 1. Графическая схема места расположения объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4

Приложение 2. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории.

Графическая схема места расположения объекта культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С." по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

Перечень объектов культурного наследия расположенных в границах обследования



Перечень объектов культурного наследия расположенных в границах территории обследования.

№ на схеме	Наименование ОКН	Реквизиты Акта о постановке на гос. охрану	Адрес по Акту	Фактический адрес	Примеч.
1	Дом жилой Бермана У.С	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47	ул. Калинина, 109	ул. Амурская, 109	РГО
2	Дом жилой Седышева А.М.	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47	ул. Калинина, 110	ул. Амурская, 110	РГО
3	Дом жилой Эпова В.К.	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47	ул. Журавлева, 4	ул. Журавлева, 4	РГО

Условные обозначения

-  Граница земельного участка
-  Граница территории обследования
-  ОКН регионального значения
-  Исследуемый объект культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К." по ул. Журавлева, 4.
-  Номер объекта в перечне и на схеме

						НПД 1/12.2024			
						Проект зон охраны объекта культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К." по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата				
Разработал	Протасова					Раздел 1 Предварительные работы	Стадия	Лист	Листов
ГАП	Протасова							1	
						Приложение 1 Графическая схема места расположения объекта культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К." по адресу г. Чита, ул. Журавлева, 4			
						<i>Архитектор</i> Протасова Е. В. 2024 г.			

Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Вид ОКН	Время возникновения	Реквизиты Акта о постановке на гос. охрану	Реквизиты акта об установлении территории ОКН	Реквизиты акта об утверждении предмета охраны ОКН	Фото современного состояния. или ссылка на приложение	Примечания
1	Дом жилой Бермана У.С	ул. Амурская, 109	Памятник	Нач. XX в.	Решение Малого Совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47	Нет.	Нет.		РГО
2	Дом жилой Седышева А.М.	ул. Амурская, 110	Памятник		Решение Малого Совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47	Нет			
3	Дом жилой Эпова В.К.	ул. Журавлева, 4	Памятник		Решение Малого Совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47	Приказ МК ЗК №22-НПА от 24.12.2013 г.	Распоряжение МК ЗК № 523/Р от 30. 12. 2013 г.		РГО

Научно-проектная документация

Проект зон охраны объекта культурного наследия

«Дом жилой Эпова В. К.»

по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4

Том 1

Раздел II. «Историко-культурные исследования

(материалы по обоснованию)»

НПД 1/12. 2024.ОМ

Содержание раздела

1. Подраздел «Архивные исследования»
2. Подраздел «Анализ ранее разработанных проектов зон охраны»
3. Подраздел «Историко-архитектурные исследования»
4. Подраздел «Историко-градостроительные исследования»
5. Подраздел «Ландшафтно-визуальный анализ»

Подраздел «Архивные исследования»

Содержание подраздела «Архивные исследования»

1. Общая часть
2. Основные этапы развития территории с описанием характерных особенностей и их изменений по этапам развития поселения
3. Описание истории объекта культурного наследия
4. Описание изменения во времени историко-градостроительной среды
5. Описание разрушений, перестроек

1. Общая часть

Настоящая историческая справка составлена с использованием исторической справки на объект культурного наследия «Дом жилой Эпова В.К.» по ул. Журавлёва, 4, составленной сотрудниками центра охраны и сохранения культурного наследия Забайкальского края; исследований краеведа Жеребцова Г. А.; книги В. Немерова «Прогулки по старой Чите» и материалов открытых источников.

2. Основные этапы развития территории с описанием характерных особенностей и их изменений по этапам развития поселения

Чита — город в Восточной Сибири, у подножья Яблонового хребта.

Самым древним упоминанием о населённом пункте на месте современной Читы остаётся письмо полномочного посла Фёдора Головина, писанное в декабре 1687 года, а в 1701 году в «Ведомости сибирских городов» впервые упоминается Читинская слобода.

В качестве острога поселение впервые фигурирует в окладной книге 1711 году и затем, в ревизской сказке 1719 году. В 1740-х годах в Читинском остроге появляется таможня, где собиралась пошлина деньгами, товарами и «мягкой рухлядью». Читинский острог был официально сделан селом в 1797 году и приписан к Городищенской волости, официально название острога Чита утратила только в 1821 году, когда была переименована в селение.

В 1827 году сюда были сосланы декабристы, что определенно способствовало развитию Читы, не только появлением в ней состоятельных поселенцев и привнесением в общественную жизнь некоторых столичных обычаев, но прежде всего активным участием некоторых ссыльных в её социальном и экономическом преобразовании.

В частности, в 1830 году декабрист Пётр Иванович Фаленбер составил первый топографический план Читинского острога, который подробно отражает ориентиры и существующую застройку Читинского острога.

В 1851 году в связи с образованием Забайкальской области село Читинское было возведено в степень областного города, тут находилось управление Забайкальского казачьего войска.

С 1850-х гг. из Читы отправлялись Амурские экспедиции. В городе находилась тюрьма, выполнявшая функции пересыльной.

В 1862 император Александр II утвердил «Проект на устройство обл. г. Читы Заб. обл.», в создании которого добровольно принял активное участие декабрист Д.И. Завалишин.

В этом плане градостроительная основа центра сформирована прямоугольной сеткой кварталов. С юга город начинался с ул. Петровской, а в северной точке заканчивался кварталами домов современных ул. Чкалова и Бабушкина. С восточной стороны граница города проходила по ул. Баргузинской, а с западной современной улицей Богомягкова.

На плане зафиксировано несколько горордских площадей: площадь для Соборной церкви (Новособорная, ныне им. Ленина), Городская площадь (в дальнейшем Атамановская), Торговая площадь (в дальнейшем Гостиный двор), Старобазарная площадь (на пересечении современных ул. 9-го Января и Анохина, застроенная в середине XX в.), площадь для приходской церкви (Декабристов). План был реализован к нач. 1880-х гг.

В 1885 составлен «План проектированного расположения обл. г. Читы Заб. обл.», утверждённый 4.12.1886 зам. министра МВД России князем Гагариным. К этому времени город значительно расширился в северную

(нагорную) часть до ул. Нагорной, а в восточном направлении, по-прежнему, начинаясь с ул. Баргузинской, до ул. Лагерной (Шилова). Планом предусматривалось строительство ряда общественных зданий.

После проведения в 1900 году железной дороги Чита становится самым крупным транспортным узлом и промышленным центром Забайкалья.

Во время Первой русской революции в городе провозглашена Читинская республика.

«План обл. г. Читы», созданный в 1911 в городской землемерной, отразил состояние градостроительной перспективы города. Впервые нанесены учреждения, промышленные предприятия. Северная черта города ограничена ул. Нагорной, восточная – ул. Кайдаловской, южная часть – впервые нанесенным районом Бол. Острова, западная – артиллерийскими складами, находившимися в конце ул. Ингодинской и Ленской (Анохина). Обозначена перспектива развития по дорогам на Антипику и Песчанку.

В период с 1920 по 1922 Чита была столицей Дальневосточной республики, с 1922 – центром Забайкальской губернии.

С 1926 по 1930 год была столицей новообразованного Читинского округа Дальневосточного края, а с 1937 являлась центром Читинской области.

Первый послевоенный проект планировки Читы утверждён в 1956 г. постановлением СМ РСФСР. Этот план ограничивался численностью 180 тыс. чел. без сколько-нибудь значительных территориальных резервов.

Появление в обл. центре в кон. 1960-х крупных предприятий, реконструкция и расширение многих действующих привели к росту численности населения города. В границы нового ген. плана 1968 г. включены все населенные пункты: поселки Черновского гор. р-на Кадала, ст. Кадала, Новая Кадала (Восточный), пос. Аэропорт, ряд рудничных поселков, а также пригородные пос. Антипики и Песчанка.

В 1979–80 разработан ген. план Читы, учитывающий перспективы развития промышленности за счёт расширения и реконструкции

действующих предприятий и создания новых. Учитывались увеличенные расчётные нормы обеспечения населения жильем и зелёными насаждениями при численности населения, которая почти достигла 330 тыс. чел.

Генеральный план, созданный в 1989 г., также был обусловлен ростом численности населения города до 350 тыс. чел., размещением ряда новых предприятий союзного значения, требованиями по размещению усадебной застройки, малоэтажной высокоплотной застройки, планами поквартирного заселения жителей города и расчетной численностью населения города до 2000 г. – 490 тыс. чел.

С 1 марта 2008 г. Чита - административный центр Забайкальского края.

22.12.2011 решением Думы гор. округа «Город Чита» утверждён новый генеральный план краевого центра. Его разработка обусловлена изменением социально-экономической ситуации развития города. Генеральным планом предусмотрены мероприятия на перспективу: до 2030 г., с расчётной численностью населения – 340 тыс. чел.

3. Описание истории объекта культурного наследия

В многочисленных исторических исследованиях датой строительства называется 1903 г. Однако по исследованиям Центра охраны и сохранения культурного наследия Забайкальского края «В мае 1907 года Эпов В. К. войсковой старшина просит Читинскую городскую управу утвердить 1-эт. дом по Благовещенской. Утвердить с тем, чтобы в соединении каменной и деревянной постройки был возведён брандмауэр». Возможно это прошение относилось к строительству хозяйственных пристроек и сам дом был воздвигнут раньше.

Дом расположен на красной линии застройки улицы Журавлёва, со стороны двора, вдоль левого бокового фасада пристроен ряд каменных хозяйственных построек, развивающийся в глубину участка.

Прямоугольное в плане здание с главным входом, расположенным в пристроенном к левому флангу юго-восточного фасада объеме. На северо-восточном фасаде расположен ризалит второго входа. Крыша. Двускатная с глухими кирпичными фронтонами и слуховым окном на юго-восточном скате. Над средней частью северо-западного фасада устроен массивный аттик с плечиками криволинейного очертания, по краям фасада кирпичные стенки ступенчатого очертания.

Архитектурно-художественное оформление в основном сосредоточено на главном фасаде: профилированный венчающий карниз и фриз по периметру основного объема, и объёма основного входа, разорванные ризалитом; висячие лопатки на углах главного фасада и под правым флангом центрального аттика, завершённые выступом массивного карниза на тесаных кронштейнах; оформление оконных проемов выделенными из плоскости стены клинчатыми перемычками с замковым элементом.

К правому флангу юго-восточного фасада примыкают хозяйственные постройки.

Дом был построен Эповым Василием Константиновичем, как жилой и доходный одновременно. В одной половине жил хозяин с семьёй, другую снимали арендаторы. В различное время в доме находилось Управление воинского начальника, а с 1914 по 1921 (1922) годы – городское охранное отделение.

4 октября 1921 года по постановлению народно-политического суда была составлена опись его имущества.

Владение Эпова состояло из земельного участка 625 кв. саж. На участке находились: кирпичный дом, одноэтажный (дом новый - 5 комнат, коридор, 2 передних, сени, кухня, 2 кладовых,); при каменном доме, каменная завозня, конюшня, сеновал, деревянный сарай, колодец; дом, деревянный, одноэтажный (дом старый – 6 комнат, кухня, коридор,

передняя); при деревянном доме: 4 деревянных сарая; маленькое деревянное помещение, приспособленное для лавочки.

В 1924 году владение Эпова, находящееся по ул. Калининской, Благовещенской, в квартале № 211 было представлено к муниципализации.

После муниципализации владение Эпова перешло в собственность городского самоуправления. Арендаторами каменного дома были венерический стационар (1930 год), ветеринарная станция, автогужевого трест (1933 год), жилтоварищество «Забайкалец». Наконец, в конце 1930-х годов он обретает постоянного владельца, им становится вновь построенный городской хлебокомбинат.

Решением Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47 «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения» «Дом жилой Эпова В. К.» объявлен недвижимым памятником истории и культуры областного значения.

Приказом Министерства культуры Забайкальского края от 24 декабря 2013 г. № 22-НПА «Об установлении границ и режимов использования территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа «Город Чита» Забайкальского края, как объектов градостроительной деятельности особого регулирования», приложением 8, установлены границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу г. Чита, ул. Журавлёва, 4

Распоряжением Министерства культуры Забайкальского края от 30 декабря 2013 г. № 523/Р «Об утверждении предметов охраны объектов культурного наследия регионального значения» утверждён предмет охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В.К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4.

Приказом МК РФ № 2663 от 13 декабря 2014 г. «О регистрации объектов культурного наследия регионального значения (Забайкальский край) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации объект культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.», ок. 1903 г. по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлёва, 4 зарегистрирован под номером 241410040580005.

4. Описание изменения во времени историко-градостроительной среды

Расположенный в периферийной на тот момент части города, застроенной в основном деревянными зданиями, каменный дом Эпова, имея традиционное объёмно-планировочное решение, характерное для многих усадебных жилых домов, выделялся среди окружающей застройки, оригинальным архитектурным решением главного фасада.

Во второй половине XX века, появление в Чите крупных предприятий, реконструкция и расширение многих действующих привели к росту численности населения города, что вызвало активизацию жилищного строительства. Рядом с исследуемым объектом, по ул. Амурской возводятся 4 – 5 этажные жилые здания, архитектурный облик которых продиктован «борьбой с излишествами в архитектуре».

Исследуемый объект оказался отрезанным безликими монотонными зданиями от современной ему исторической застройки, большой фрагмент которой сохранился на противоположной стороне ул. Амурской. От полной изоляции дом Эпова спасает прямой визуальный контакт с расположенным на противоположной стороне улицы Журавлёва при пересечении ее с ул. Амурской объектом культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.», который обеспечивает ему опосредованную связь с исторической застройкой.

Наиболее серьезный ущерб восприятию объекта культурного наследия нанесло возведение в непосредственной близости к нему, по

красной линии ул. Журавлёва, нелепого по архитектуре многоэтажного здания, подавляющего не только исследуемый объект, но и расположенный в непосредственной близости к нему дом Бермана У. С.

Несмотря на столь неблагоприятное соседство исследуемый объект культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» благодаря активному силуэту и декоративному оформлению главного фасада сохраняет роль архитектурного акцента в безликой окружающей застройке.

5. Сведения об архитекторах, строителях, исторических личностях

Сведений об архитекторах и строителях исследуемого объекта не выявлено. Исторической личностью вполне можно считать самого владельца здания Эпова Василия Константиновича, который принадлежит к старинному забайкальскому роду, ведущему своё начало от Василия Васильевича Епова. Так раньше писалась и произносилась эта фамилия.

Родился Василий Васильевич на Вологодчине, в городе Великий Устюг или в деревне Мышкино Яранского уезда Вологодской губернии. Во время последних лет царствования Петра Первого он отправился в Сибирь, что тогда приравнивалось к рекрутчине, и поселившись в Зюльзе, остался здесь навсегда.

Около 1760 Эпов с двумя старшими сыновьями Никитой и Прокопием был записан в крестьяне Нерчинско-Заводского горного ведомства; младших же, Ивана и Семёна, ему удалось записать в пограничные казаки.

Род Эповых разрастался. Причисленные к крестьянскому сословию старшие сыновья стали отбывать свою повинность горнозаводских крестьян. Одна из семей Эповых перебралась к Читинскому острогу для обоснования в деревнях по долине реки Читинки. Другие же, напротив, сумели даже выбиться в купеческое сословие. Они уже в первой трети 19 века попали в реестр находившихся в Нерчинско-Заводском ведомстве купцов.

Младшие дети Василия Васильевича, причисленные к казакам, Иван и Семен вначале попали в Цурухайтуй, откуда они перебрались в Олкучан.

Но более примечательным оказался род младшего сына Василия Васильевича – Семёна. Сам он жил и умер в Олкучане, имел казачье звание урядник. Старший сын Семёна – Василий жил 90 лет. Казакон он служил 37 лет. Другой сын Семёна Васильевича – Егор имел казачий чин сотника. Родившийся в 1772 году Егор Семёнович имел двух сыновей у одного из которых – Константина в 1848 году в станице Цаган-Олуйской и родился Василий Константинович.

После переезда в Читу он стал активным сотрудником Читинских газет «Забайкальский хозяин», «Забайкальская новь», «Наше дело». В 1899 году на свои средства издал брошюру «Род Эповых».

К 1907 году В. К. Эпов был войсковым старшиной, был награждён орденами св. Станислава 2-3 ст., св. Анны 2-3 ст., св. Владимира 4ст., медалью за поход в Китай в 1900-1901 годах.

В 1911 году он выступил издателем поэмы известного забайкальского поэта Фёдора Бальдауфа «Авван и Гайро» (Чита, 1911 г.). Литературоведы называют её поэмой о Забайкальских Ромео и Джульетте.

В 1915 году полковник Эпов Василий Константинович – был утверждён главой городской администрации Читы (городским головой), однако вскоре вышел в отставку.

Революцию Василий Константинович не принял, большевиков не любил и при отступлении армии Семёнова уехал в эмиграцию и находился за границей на лечении у родственников в Маньчжурии. Его недвижимое имущество, в виде участка земли с большим каменным домом, было конфисковано ещё в бытность ДВР 26 марта 1921 года по приговору Народного политического суда.

Эпов Василий Константинович умер летом 1922 года в Чжалайноре (Маньчжурия).

6. Описание разрушений, перестроек

Зданию удалось избежать серьезных изменений первоначального внешнего облика. Некоторые перестройки касались только изменения планировки внутренних помещений, да пристройки к левому боковому фасаду кирпичного тамбура под односкатной крышей.

Подраздел «Анализ ранее разработанных проектов зон охраны»

Проекты зон охраны по исследуемому объекту ранее не разрабатывались.

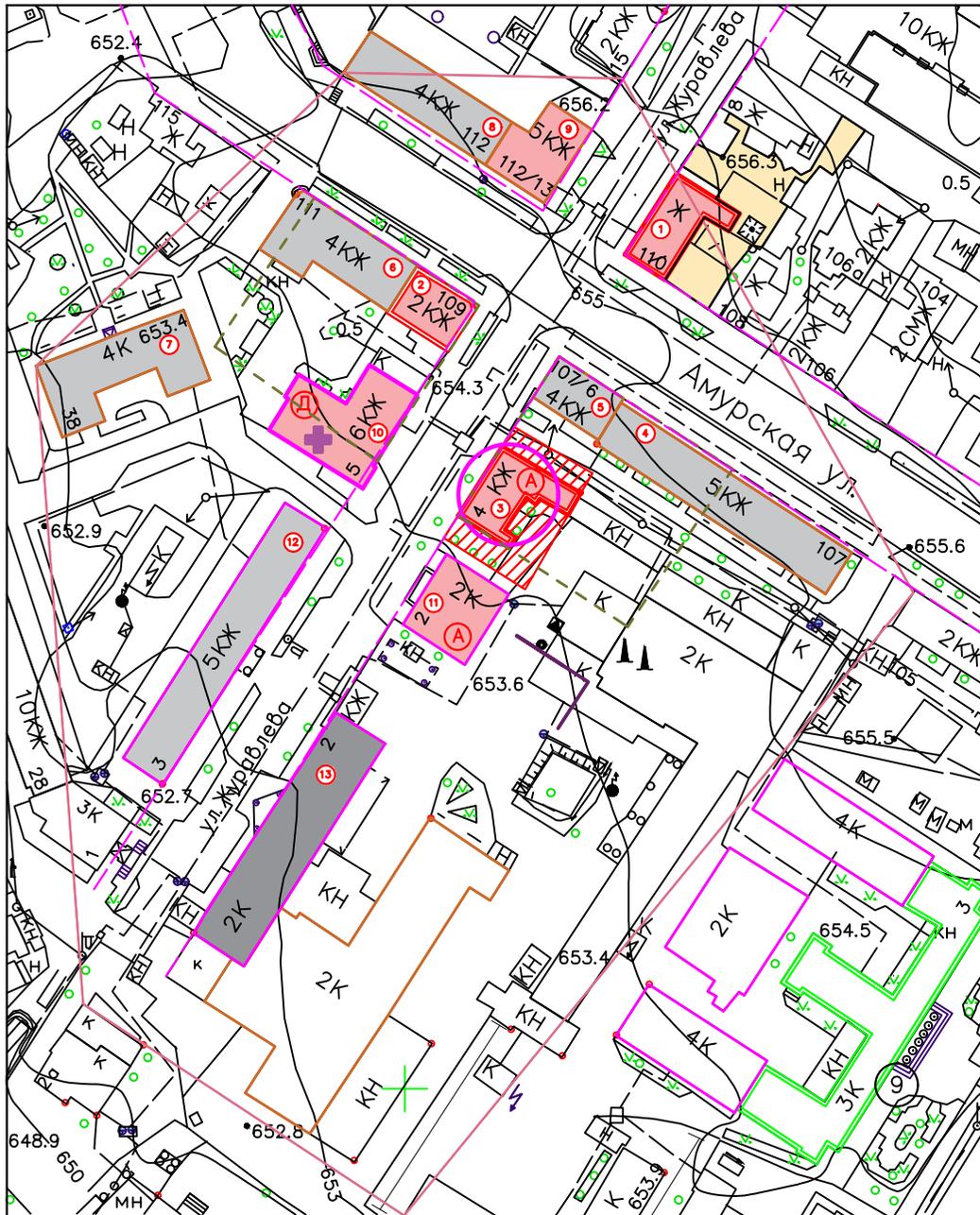
Подраздел "Историко-архитектурные исследования"

Содержание подраздела "Историко-архитектурные исследования"

1. Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план
2. Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план (текстовая часть).
 - 2.1. Общая часть.
 - 2.2. Общий анализ окружающей застройки.
 - 2.3. Аннотированный список объектов, отраженных на историко-архитектурном опорном плане.
 - 2.4. Анализ типологии исторической застройки.
 - 2.5. Анализ установленных границ территории объекта культурного наследия
 - 2.6. Выводы по подразделу.

Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план

Условные обозначения



- Граница территории обследования
- Номер объекта в аннотированном списке
- Объект культурного наследия "Дом жилой Эпоха В. К."
- Территория объекта культурного наследия

Классификация застройки

Категории историко-культурного значения

- Объекты культурного наследия регионального значения
- Выявленные объекты культурного наследия

Градоформирующая значимость

- Историческая застройка
- Современная застройка
- Хозяйственные постройки и пристройки
- Доминанта
- Акцент
- Объекты диссонирющие с исторической средой

Архитектурная оценка

- Уникальный
- Типичный
- Рядовой
- Тривиальный

Территориальные характеристики

- Существующие границы кварталов (красные линии)
- Исторические границы земельных участков утратившие фиксацию элементами застройки и благоустройства
- Границы земельных участков сохранившие фиксацию элементами застройки и благоустройства
- Исторически сложившиеся придомовые территории

						НПД 1/12.2024				
						Проект зон охраны объекта культурного наследия				
						"Дом жилой Эпоха В. К." по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Раздел 2 Обосновывающие материалы		Стадия	Лист	Листов
						Подраздел Историко-архитектурные исследования			2	
Разработал ГАП						Протасова Протасова		<i>Архитектор</i> Протасова Е. В. 2024 г.		

Подраздел «Анализ ранее разработанных проектов зон охраны»

Проекты зон охраны по исследуемому объекту ранее не разрабатывались.

Подраздел «Историко-архитектурные исследования»

Содержание подраздела «Историко-архитектурные исследования»

1. Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план
2. Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план (текстовая часть).
 - 2.1. Общая часть.
 - 2.2. Общий анализ окружающей застройки.
 - 2.3. Аннотированный список объектов, отражённых на историко-архитектурном опорном плане.
 - 2.4. Анализ типологии исторической застройки.
 - 2.5. Анализ установленных границ территории объекта культурного наследия
 - 2.6. Выводы по подразделу.

2. Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план (текстовая часть).

2.1. Общая часть.

Исследуемое здание объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4 занимает рядовое положение на красной линии улицы Журавлева.

В настоящее время объект культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» плотно окружён современной застройкой высотой 2-7 этажей и только на противоположной стороне улицы Журавлёва при пересечении её с ул. Амурской расположен объект культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.», который обеспечивает ему опосредованную связь с современной ему исторической застройкой, большой фрагмент которой сохранился на противоположной стороне ул. Амурской.

Территория опорного плана ограничена композиционно-видовыми связям исследуемого объекта с расположенными вблизи него другими

объектами культурного наследия, а также и границами смежного земельного участка. (См. подраздел «Ландшафтно-визуальный анализ»).

Сведения, установленные в результате историко-архитектурного анализа объектов капитального строительства, расположенных на территории опорного плана, приведены ниже в форме аннотированного списка.

В графической части историко-культурного (историко-архитектурного) опорного плана, в соответствии с ГОСТ Р 59124-2020 «Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» отражены нижеприведенные объекты.

На основании данных Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края:

- объекты культурного наследия регионального значения;
- выявленные объекты культурного наследия;
- границы территорий объектов культурного наследия (утверждённые в установленном порядке).

На основании архивных данных и натурного обследования территории:

- исторически сложившиеся придомовые территории, сохранившие застройку;
- придомовые территории, утратившие застройку.

На основании натурного обследования территории:

- архитектурные и градостроительные доминанты и акценты;
- здания современной застройки;
- здания исторической застройки;
- хозяйственные постройки и пристройки.

2.2. Общий анализ окружающей застройки.

Анализ и оценка застройки, прилегающей к исследуемому объекту, проводилась по степени собственной архитектурной значимости объекта и

роли его в окружающей застройке, определявшихся по результатам натурного обследования, проведённого автором проекта. Результаты данного анализа приводятся в аннотированном списке объектов, отражённых на историко-архитектурном опорном плане.

Исходя из формулировок статьи 3 «Термины о определения» национального стандарта Российской Федерации «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» ГОСТ Р 59124—2020, в материалах опорного плана принята следующая классификация.

Градоформирующие характеристики:

- *Архитектурно-градостроительные доминанты* (доминанты) – здания (комплекс сооружений или отдельное сооружение), господствующие в окружающей застройке, играющие активную градоформирующую роль.

- *Архитектурные акценты* – отдельные сооружения, выделяющиеся композиционно или стилистически в окружающей застройке на фоне других элементов среды.

- *Диссонирующие объекты* – здания, сооружения, постройки (в том числе объекты незавершенного строительства), существование которых наносит вред историко-культурной ценности объекта культурного наследия или противоречит общей концепции образа исторической застройки.

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

- *Нейтральная застройка* – застройка, включающая как исторические, так и современные постройки, которые не обладают собственной архитектурно-художественной ценностью и не нарушают своим масштабом и архитектурным обликом характера исторической среды.

Архитектурная оценка:

- *Уникальный* – единственный в своем роде, обладающий выдающимися архитектурными достоинствами, особыми качествами и характеристиками строительных решений и декоративной отделки.

- *Типичный* - сочетающий в себе значительное количество наиболее характерных черт архитектурного образа, конструктивного исполнения и декоративной отделки, наиболее ярко представляющий какой-либо определенный тип.

- *Рядовой* - часто встречающийся, обладающий некоторыми свойственными для определенного типа, обычными, многократно повторяющимися архитектурными решениями и строительными приемами.

- *Тривиальный* – не имеющий выраженного архитектурного образа, стилистически неопределимый, банальный, не обладающий архитектурно-художественными достоинствами.

При разработке историко-культурного (историко-архитектурного) опорного плана применялись методы натурного обследования территории и научно-аналитические исследования.

В процессе научно-аналитических исследований были изучены материалы исходной, нормативной, учетной и научно-исследовательской документации, как представленной заказчиком, так и выявленной исполнителем в процессе исследований. Были использованы также материалы открытых источников и информация сети Интернет.

Натурное обследование территории проектирования и объектов капитального строительства, расположенных на ней проводилось исполнителем осенью и зимой 2024 г.

2.3. Аннотированный список объектов, отраженных на историко-архитектурном опорном плане.

№ на схеме	Наименование ОКН. Тип объекта	Историко-культурное значение.	Характеристика объекта.	Архитектурная оценка.
------------	-------------------------------	-------------------------------	-------------------------	-----------------------

	строительства.	Адрес.		
Здания объекты культурного наследия				
1	«Дом жилой Седышева А.М.». Жилой дом.	РГО г. Чита, ул. Амурская, 110	Одноэтажный деревянный дом с тривиальным объёмно-планировочным решением, и широкой номенклатурой традиционного декоративного оформления.	Типичный образец традиционной городской архитектуры.
2	«Дом жилой Бермана У.С.» Жилой дом.	РГО г. Чита, ул. Амурская, 109	Двухэтажный каменный дом с тривиальным объёмно-планировочным решением, усложнённым скошенной угловой частью с куполом и шпилем и ризалитом главного входа с барочным фронтоном. В целом скромное декоративное оформление усилено металлическими балконом на углу и металлическим козырьком над главным входом.	Архитектурный акцент, фиксирующий угол квартала. Типичный образец традиционной городской архитектуры.
3	«Дом жилой Эпова В.К.». Жилой дом.	РГО г. Чита, ул. Журавлёва, 4	Одноэтажный каменный дом с тривиальным объёмно-планировочным решением, усложненным трёхчастным аттиком на главном фасаде и скромным декором.	Архитектурный акцент, выделяющийся декоративным оформлением. Типичный образец традиционной городской архитектуры.
Здания исторической застройки				
4	Многоквартирный жилой дом	г. Чита, ул. Амурская, 107	Пятиэтажное каменное здание с тривиальным объёмно-планировочным решением без декоративного убранства. На главном фасаде четыре оси балконов.	Тривиальное типовое здание.
5	Многоквартирный жилой дом	г. Чита, ул. Амурская, 107/ ул. Журавлёва, 6	Четырёхэтажное каменное здание с тривиальным объёмно-планировочным решением без декоративного оформления.	Тривиальное типовое здание.
6	Многоквартирный жилой дом с магазинами в первом этаже.	г. Чита, ул. Амурская, 111	Четырёхэтажное каменное здание с магазином на углу первого этажа, тривиальным объёмно-планировочным решением усложнённым скошенной угловой частью с фронтоном и скупым декором.	Рядовой элемент застройки.
7	Многоквартирный жилой дом	Г. Чита. Ул. Серова, 38	Четырёхэтажное каменное здание без декора.	Тривиальное типовое здание.
8	Многоквартирный	г. Чита,	Четырёхэтажное каменное	Тривиальное

	жилой дом	ул. Амурская, 112	здание с парадными подъездами в нишах на главном фасаде и скромным декоративным оформлением.	типовое здание.
9	Многokвартирный жилой дом	г. Чита, ул. Амурская, 112 ул. Журавлёва, 13	Пятиэтажное каменное здание с парадными подъездами на главном фасаде и несложным декором.	Типичный элемент застройки.
Здания современной застройки				
10	Многokвартирный жилой дом повышенной этажности	г. Чита, ул. Журавлёва, 5	Семиэтажное каменное здание сложного объёмно-планировочного решения с угловой частью, решённой в виде башни с куполом. Стилистически сложно определяемый образ, формирует сочетание многочисленных разнородных элементов пластики фасадов и отдельных декоративных элементов.	Доминанта господствующая по высоте с нелепым архитектурным образом.
11	Нежилое здание. Кафе	г. Чита, ул. Журавлёва, 2	Одноэтажное с мансардой каменное здание с тривиальным объёмно-планировочным решением. На аскетичном главном фасаде, объём тамбура входа оригинально заглублён в просторную высокую нишу, фланкированную эдикулами.	Архитектурный акцент в ряду застройки. Типичный образец с интересным фасадом.
12	Многokвартирный жилой дом	г. Чита, ул. Журавлёва, 3	Пятиэтажное каменное здание с тривиальным объёмно-планировочным решением без декора.	Тривиальное типовое здание.
13	Нежилое здание	г. Чита, ул. Журавлёва, 2	Двухэтажное здание с тривиальным объёмно-планировочным решением	Тривиальное здание.

2.4. Анализ типологии исторической застройки.

В соответствии с терминологией ГОСТ Р 59124—2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования», историческая застройка включает в себя всю застройку, появившуюся до развития крупнопанельного домостроения и перехода к застройке жилыми районами и микрорайонами, т.е. до середины 50-х годов XX века.

На территории, охваченной историко-архитектурным опорным планом, историческая застройка представлена исключительно жилыми зданиями, типология которых определена автором исследования.

Усадебный жилой дом: одно-двухэтажное здание с индивидуальными объёмно-планировочными характеристиками, как правило, составная часть комплекса построек городской усадьбы.

Малоэтажный жилой дом: одно-двухэтажное отдельно стоящее здание со стандартизированными объёмно-планировочными характеристиками.

Многokвартирный жилой дом: трёх-пятиэтажное здание секционного типа со стандартизированными объёмно-планировочными характеристиками.

Многokвартирный жилой дом с магазинами в первом этаже: трёх-пятиэтажное здание секционного типа со стандартизированными объёмно-планировочными характеристиками в уровнях 2-5 этажей и индивидуальным решением первого этажа.

Многokвартирный жилой дом повышенной этажности: здание высотой 6 и более этажей со стандартизированными объёмно-планировочными характеристиками.

Многokвартирный жилой дом с нежилыми помещениями: здание высотой 2 и более этажей со стандартизированными объёмно-планировочными характеристиками верхних жилых этажей и индивидуальным решением нежилых нижних этажей.

Данная типология включена в аннотированный список объектов, отражённых на историко-архитектурном опорном плане.

2.5. Анализ установленных границ территории объекта культурного наследия

Границы территории объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4 установлены Приказом Министерства культуры Забайкальского края от 24 декабря 2013 г. № 22-НПА «Об установлении границ и режимов использования территорий

объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа «Город Чита» Забайкальского края, как объектов градостроительной деятельности особого регулирования».

Границы территории объекта культурного наследия проходят: юго-восточная от точки 1 до точки 2 по линии наружной стены юго-восточного фасада; юго-западная от точки 2 до точки 3 по линии наружной стены юго-западного фасада исторического объёма; северо-западная от точки 3 до точки 4 – на расстоянии 4,5 м от северо-западного фасада; северо-восточная от точки 4 до точки 1 по линиям наружной стены северо-восточного фасада.

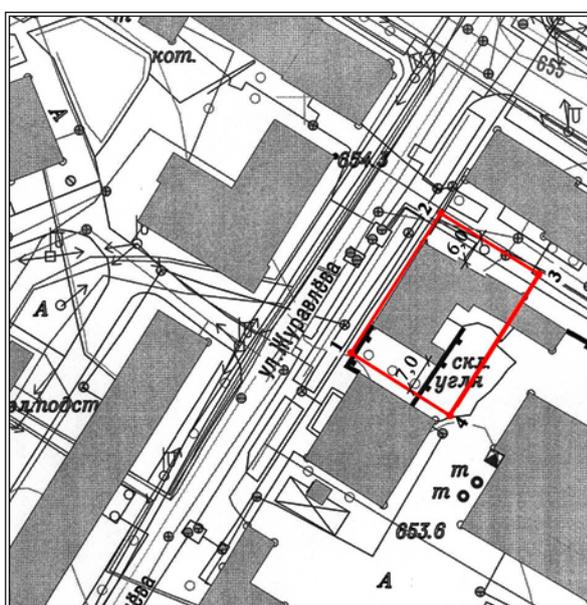


Рис. 1 Схема границы территории объекта культурного наследия

Как видно из описания и схемы границ территории объекта культурного наследия, границы, проходящие параллельно боковым фасадам, отстоят от них на расстояние 6-7 метров, не допуская тем самым с этих сторон блокировки нового строительства с памятником.

Граница параллельная тыльному фасаду проходит по стене дворового пристроя, оставляя возможность в этом месте блокировки памятника с объектом нового строительства, которое может потребоваться в процессе реставрации и приспособления, для размещения в нём технических служб: элеваторного узла, электрощитовой и пр.

2.6. Выводы по подразделу.

Объект культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4 обладает собственной историко-архитектурной ценностью, как типичный представитель каменной жилой застройки г. Читы нач. XX в., обладающий уникальным решением композиционного построения и декоративного оформления главного фасада в сочетании с традиционной объёмно-пространственной компоновкой здания, характерной для усадебных жилых домов.

Подраздел «Историко-градостроительные исследования»

Содержание подраздела «Историко-градостроительные исследования»

1. Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план.
2. Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план (текстовая часть).
 - 2.1. Историко-градостроительная справка
 - 2.2. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории
 - 2.3. Аналитическая информация по объектам и градостроительным ансамблям, отраженным в графической части опорного плана
 - 2.4. Выводы по подразделу

Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план



Условные обозначения

- Граница территории обследования
- 25 Номер объекта в аннотированном списке
- Объект культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К."
- Объекты культурного наследия регионального значения
- Историческая застройка
- Современная застройка
- Хозяйственные постройки и пристройки
- Дорегулярная планировка
- Историческая регулярная планировка
- Д Доминанта
- А Акцент
- + Объекты диссонирующие с исторической средой
- Территория объекта культурного наследия
- Исторически сложившиеся придомовые территории
- ← Основные въездные направления

Территориальные характеристики

- Существующие границы кварталов (красные линии)
- Исторические границы земельных участков утратившие фиксацию элементами застройки и благоустройства
- Границы земельных участков сохранившие фиксацию элементами застройки и благоустройства

						НПД 1/12.2024					
						Проект зон охраны объекта культурного наследия					
						"Дом жилой Эпова В. К." по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Раздел 2 Обосновывающие материалы	Стадия	Лист	Листов		
						Подраздел Истрико-архитектурные исследования		3			
Разработал Протасова ГАП Протасова						Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план			Архитектор Протасова Е. В. 2024 г.		

Подраздел «Историко-градостроительные исследования»

Содержание подраздела «Историко-градостроительные исследования»

1. Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план.
2. Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план (текстовая часть).
 - 2.1. Историко-градостроительная справка
 - 2.2. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории
 - 2.3. Аналитическая информация по объектам и градостроительным ансамблям, отражённым в графической части опорного плана
 - 2.4. Выводы по подразделу

2. Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план (текстовая часть).

2.1. Историко-градостроительная справка

Город Чита лежит в Читино-Ингодинской впадине и на склонах хребтов Яблоновый (с запада) и Черского (с востока), при впадении р. Чита в р. Ингода. В черте города расположена гора Титовская сопка.

Первый топографический план Читинского острога, который подробно отражает ориентиры и существующую застройку в 1830 году составил декабрист Пётр Иванович Фаленберг.

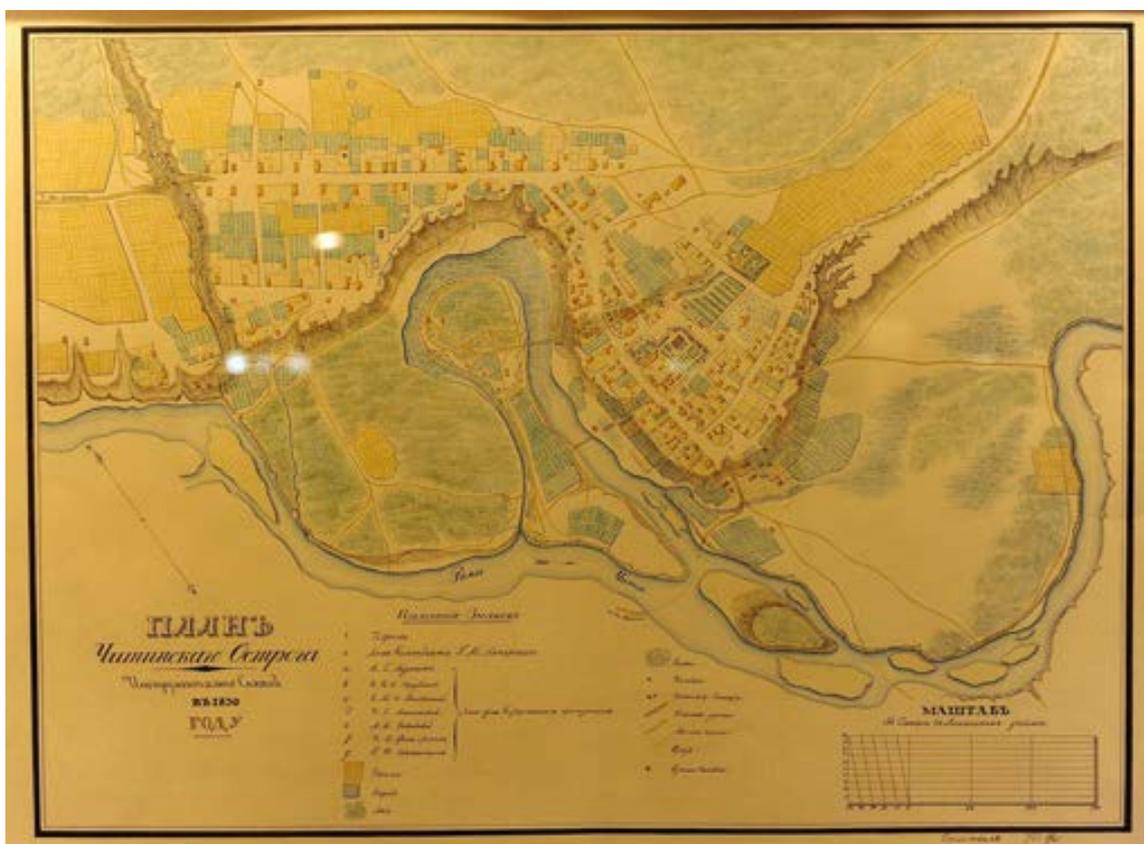


Рис. 1. Топографический план Читинского острога П. И. Фаленберга.

В 1862 г. император Александр II утвердил «Проект на устройство обл. г. Читы Заб. обл.», в создании которого добровольно принял активное участие декабрист Д.И. Завалишин.

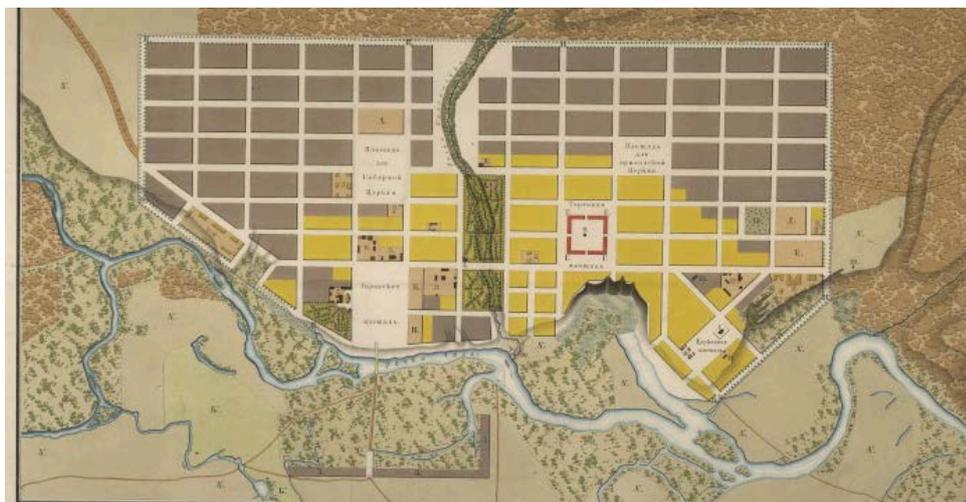


Рис. 2. «Проект на устройство обл. г. Читы Заб. обл.» 1862 г.

В этом плане градостроительная основа центра сформирована прямоугольной сеткой кварталов, которая в дальнейшем сохранилась практически без изменений.

«План областного г. Читы», созданный в 1911 г. в городской землемерной, отразил состояние градостроительной перспективы города.

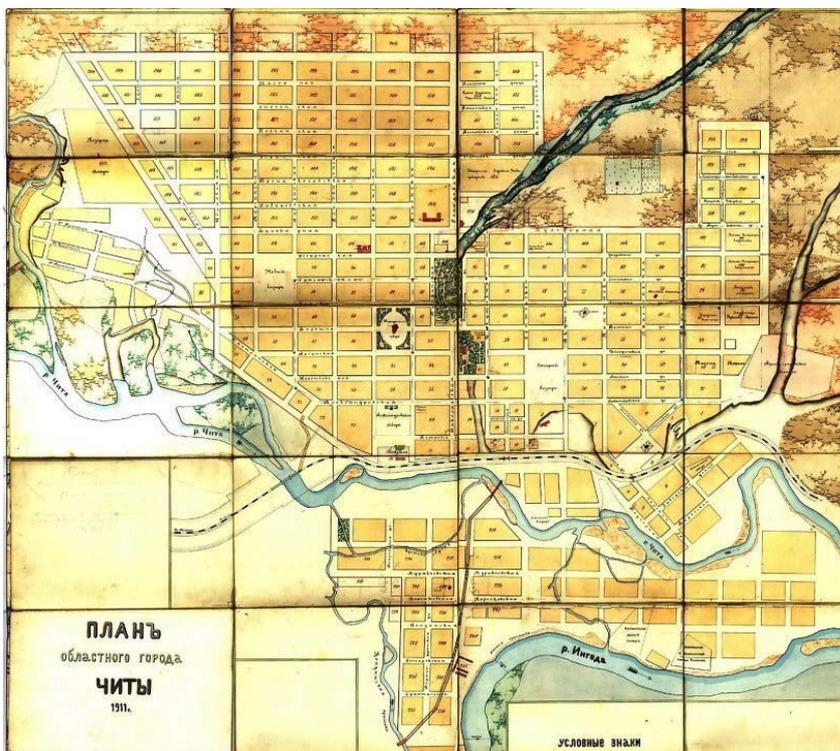


Рис. 3. «План областного г. Читы» 1911 г.

На плане нанесены учреждения, промышленные предприятия; южная часть – впервые нанесена районом Большого Острова; обозначена перспектива развития по дорогам на Антипиху и Песчанку.

В период с 1920 по 1922 Чита была столицей Дальневосточной республики, с 1922 - центром Забайкальской губернии.



Рис. 4. План города Читы 1923 г.

План города Читы 1923 г. уже включает в границы города оз. Кеон и село Титовское.

Первый послевоенный проект планировки Читы утвержден в 1956 г., этот план не предусматривал развития территорий и ограничивался численностью населения 180 тыс. человек.

В 1959 – 60 гг. институтом Ленгипрогор был разработан новый проект размещения жилищного и культурно-бытового строительства города до 1965 года. Проектом предполагалось укрупнение городского масштаба и развитие благоустройства общественных территорий.

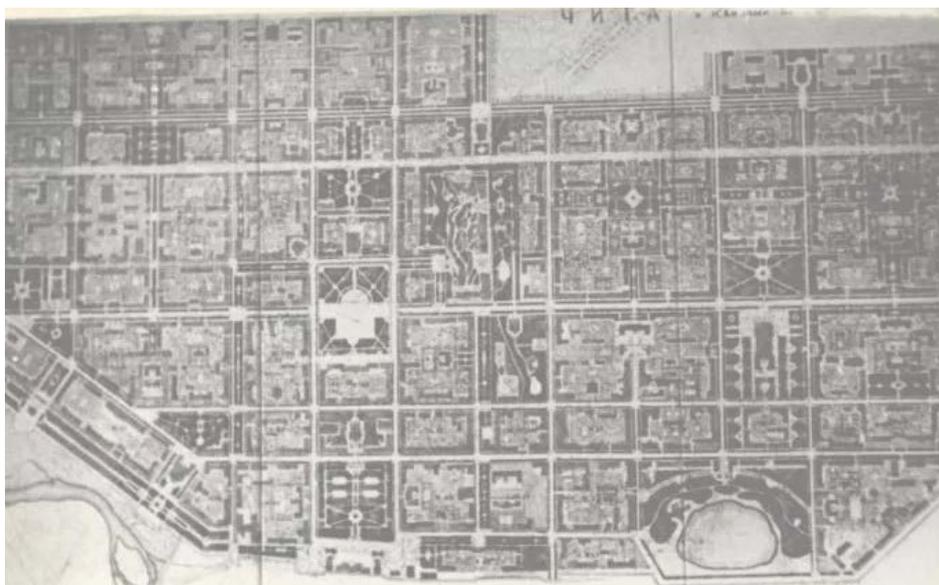


Рис. 5. Проектное предложение институт Ленгипрогор. 1960 г.

Появление в обл. центре к концу 1960-х крупных предприятий, реконструкция и расширение многих действующих привели к росту численности населения города на 100 тыс. чел., в связи с чем возникла необходимость в корректировке проекта планировки ген. плана Читы. В границы нового ген. плана были включены все населённые пункты, находившиеся в адм. подчинении Читинского горисполкома.

Резко меняющаяся экономическая ситуация в конце XX начале XXI вв. не способствовала реализации намеченных планов, которые приходилось неоднократно корректировать.

22.12.2011 решением Думы гор. округа «Город Чита» утверждён новый генеральный план краевого центра, обусловленный необходимостью сохранения природного и экономического равновесия территории города. Главными принципиальными решениями ген. плана являются: отказ от активного градостроительного и хозяйственного использования территорий водосборных бассейнов, вынос спецтерриторий аэродрома «Черемушки» и военного стрельбища «Каштак», как особо опасных технологических территорий и формирование на освобождаемых участках новых селитебных районов городской застройки; строительство двухпутного электрифицированного железнодорожного обхода и автомобильной дороги.

В настоящее время на территории города расположены озёра Кенон и Угдан (второе в настоящее время высохло). В пределах городской черты сохраняются участки естественных ландшафтов, в том числе приречные луга, островки степей и лесостепей, а также значительный массив горной тайги, расположенный северо-восточнее телецентра. Антропогенные ландшафты города включают в себя, кроме кварталов городской застройки, дачные массивы, пашни, сенокосы и несколько озёр на месте бывших шахт (в окрестностях посёлка Черновские Копи).

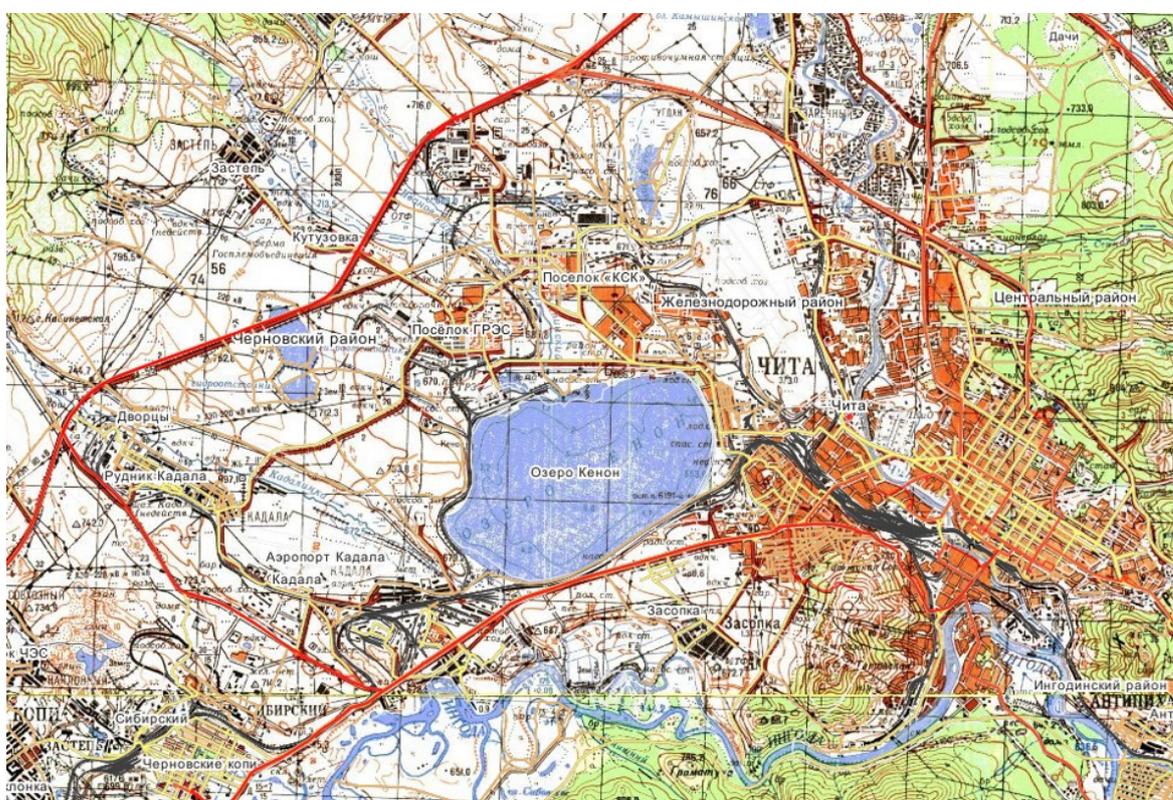


Рис. 6. Фрагмент современной географической карты г. Читы.

В рамках генерального плана разработаны «Правила землепользования и застройки городского округа «город Чита»», в которых, в соответствии с картой градостроительного зонирования, на территории прилегающей к исследуемому объекту установлены следующие территориальные зоны.

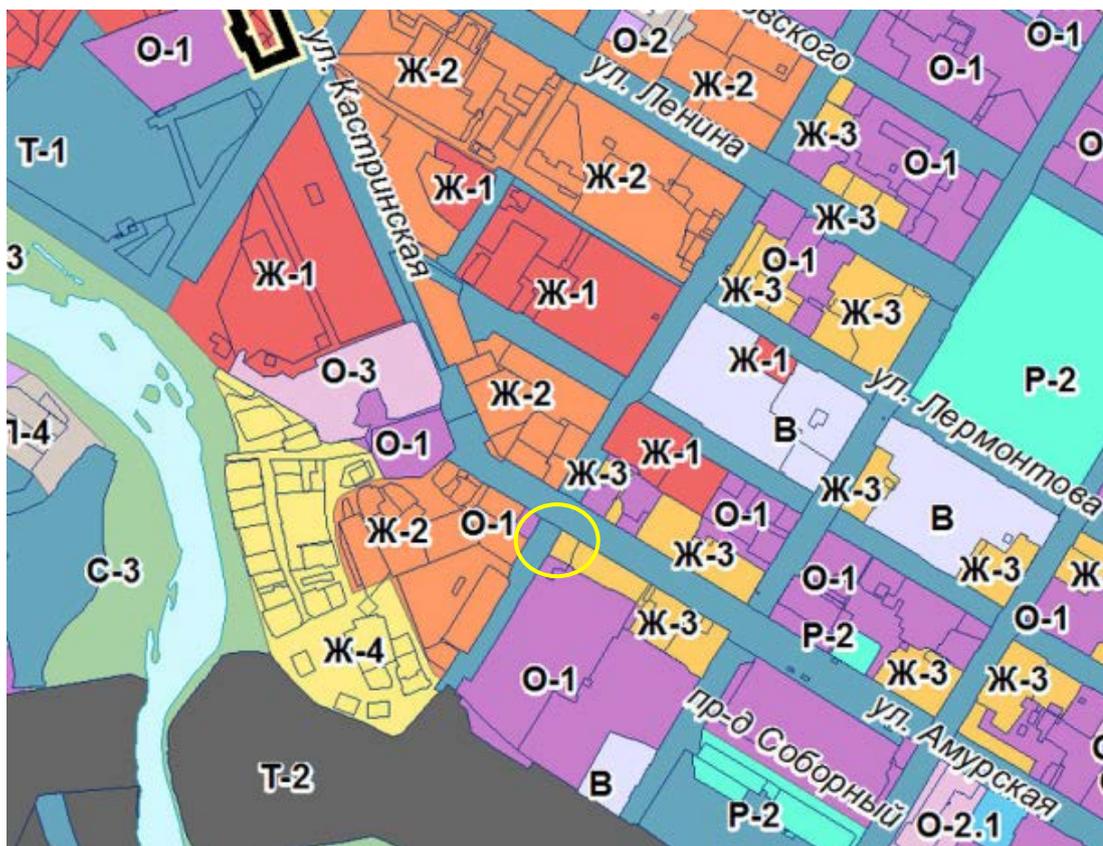


Рис. 7. Фрагмент карты градостроительного зонирования правил землепользования и застройки городского округа «город Чита»»

Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1), предназначенная для обслуживания населения и выделенная для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведенных видов разрешенного использования недвижимости.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства в данной территориальной зоне не подлежат установлению.

Со стороны ул. Амурской, к исследуемому объекту прилегает территория зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей с мансардой) (Ж-3), предназначенная для низкоплотной застройки малоэтажными жилыми домами, в которой допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения,

преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены: 4 этажа; 12 м. для основных и вспомогательных видов использования и 18 этажей и 54 м. для условно разрешённых видов использования.

На противоположной стороне ул. Журавлёва установлена зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2), предназначенная для застройки средней плотности среднеэтажными многоквартирными жилыми домами, в которой допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены: 8 этажей; 24 м. для основных и вспомогательных видов использования и 18 этажей и 54 м. для условно разрешённых видов использования

Для всех территориальных зон на исследуемой территории предусмотрены ограничения использования земельных участков и их частей, и объектов капитального строительства, которые определяются наличием и, в случае её наличия, видом зоны с особыми условиями использования территорий.

2.2. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории

Исследуемая территория довольно хорошо локализуется на планах г. Читы, поскольку привязана к перекрёстку, расположенному недалеко от характерного изгиба одной из центральных улиц города.

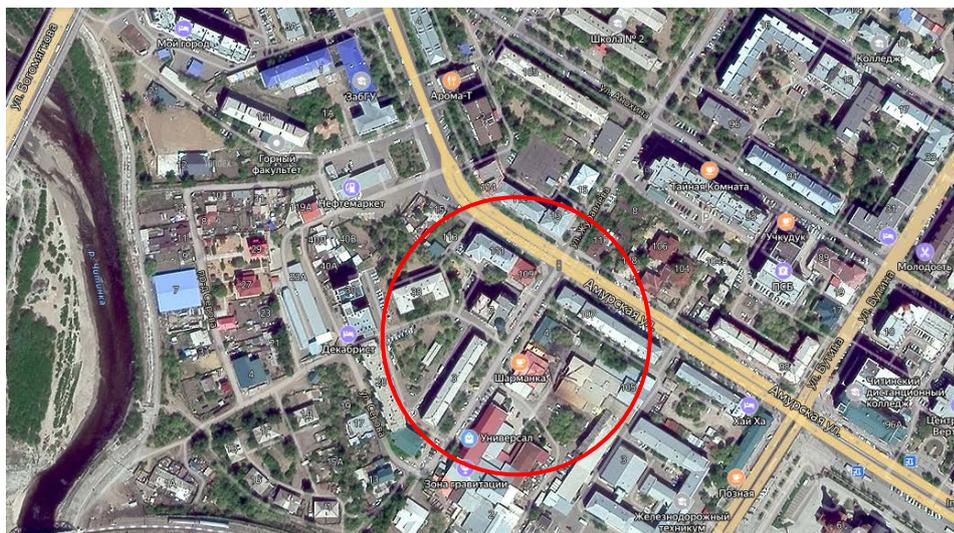


Рис. 8. Фрагмент ГУГЛ карты г. Чита. Исследуемая территория.

Уже на первом топографическом плане Читинского острога 1830 года показана центральная улица (впоследствии Амурская), а точнее участок Московского тракта характерно искривляющегося под влиянием рельефа, и пересекающий его в этом месте портограф другой старейшей улицей Читы - Благовещенской (впоследствии Журавлева).



Рис. 9. Протограф исследуемой территории на плане Читинского острога, 1830г

Научно-аналитическое исследование этого плана позволило нанести на историко-градостроительный опорный план дорегулярную планировку территории исследования.

На регулярном плане 1862 г. благодаря характерному изгибу пока безымянной, но впоследствии ставшей ул. Амурской уже совершенно чётко локализуется исследуемая территория.



Рис. 10. Исследуемая территория на регулярном плане 1862 г.

План 1911 года уже приводит названия основных улиц, и на нём современная улица Амурская названа Александровской, а ул. Журавлёва ул. Благовещенской, как они и назывались с 1911 по 1922 г.

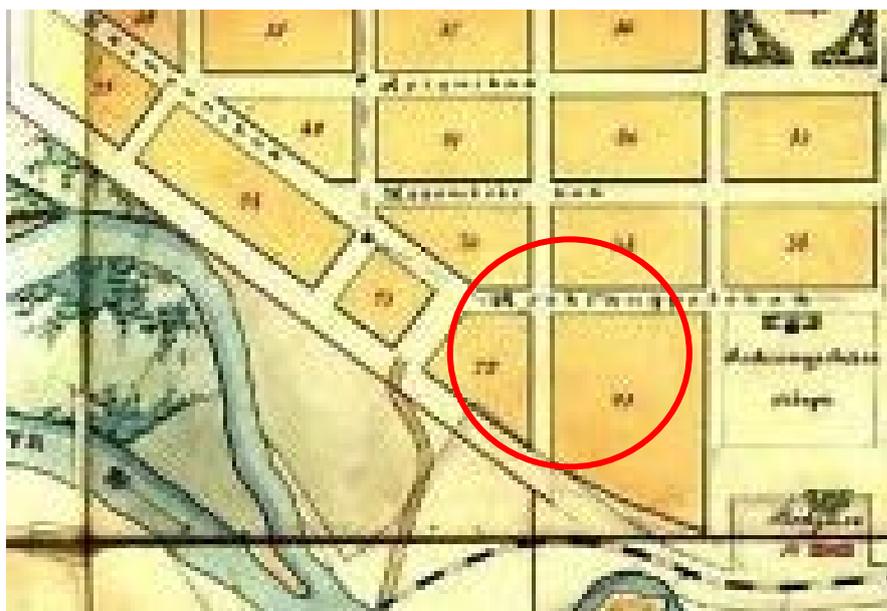


Рис. 11. Исследуемая территория на регулярном плане 1911 г.

С тех пор планировка улиц в этой части города не менялась до настоящего времени, поэтому на историко-градостроительный опорный план нанесена историческая регулярная планировка с плана 1911 года.

Под влиянием идеологических соображений периодически изменялись названия многих улиц города, и на плане 1923 года улица Александровская переименована в Калининскую, ул. Благовещенская названа Журавлёвской.



Рис. 12. Исследуемый объект на фрагменте плана г. Читы 1923г.

На этом плане, по не вполне понятным критериям, впервые показаны некоторые здания и в квартале 222 дом Эпова.

На основании этого плана и проведённых архивных исследованиях, в 1990 г. краеведом В. Г. Лобановым был составлен план «гор. Чита по состоянию на 1922 год» и на нём кроме каменных домов нанесены и другие постройки, входящие в состав усадеб.



Рис. 13. Фрагмент плана «гор. Чита по состоянию на 1922 год» краеведа В. Г. Лобанова

Кроме этого плана Лобанов собрал поквартальную картотеку, которая позволяет более точно определить состав и границы усадеб. На основании данных этой картотеки на историко-градостроительный опорный план нанесены исторические границы земельных участков, утратившие фиксацию на территории обследования.

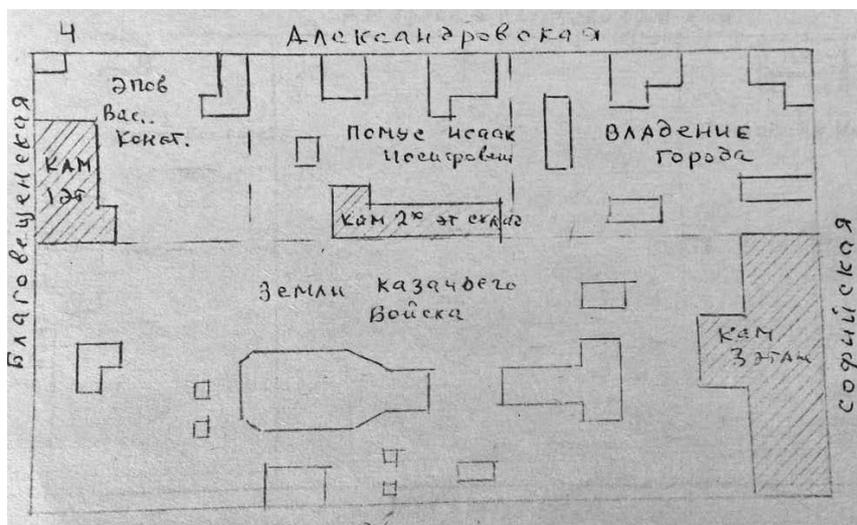


Рис. 14. Карточка краеведа В. Г. Лобанова квартала с исследуемым объектом.

В 1959 – 60 гг. институтом Ленгипрогор был разработан новый проект жилищного и культурно-бытового строительства города до 1965г. Проектом предполагалось укрупнение городского масштаба и развитие благоустройства общественных территорий.

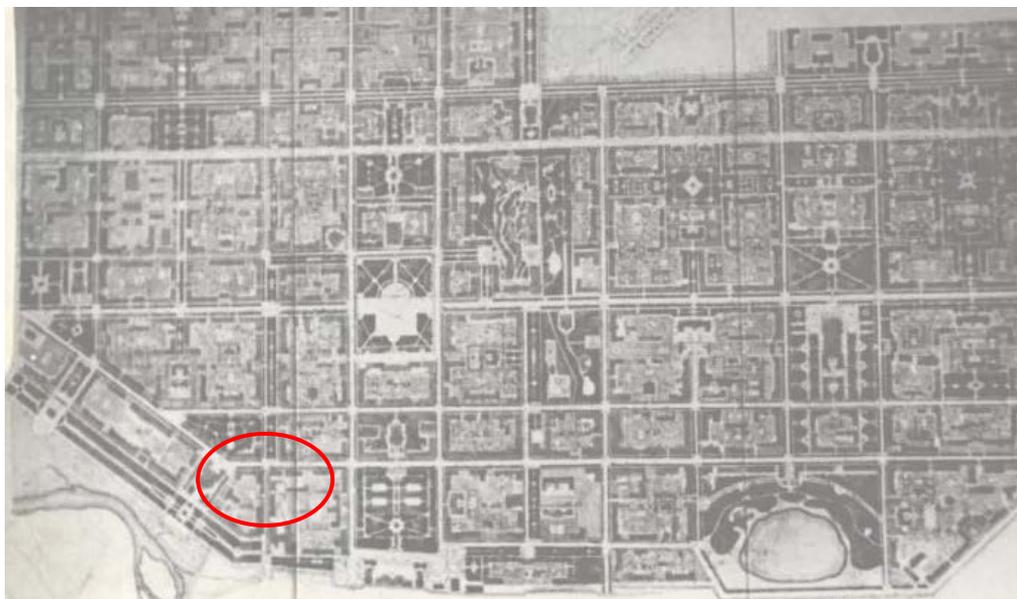


Рис 15. Крупномасштабное здание рядом с исследуемым объектом на плане 1965 г.

На этом плане планировалось сохранение исследуемого объекта и развитие крупномасштабного строительства по ул. Амурской. Некогда периферийная часть города стала периферийной частью его центрального района, а современная застройка вплетается в структуру центра отдельными зданиями, без учёта сложившегося масштаба и исторической застройки.



Рис 16. Местоположение исследуемого объекта в структуре современной застройки.

2.3. Аналитическая информация по объектам и градостроительным ансамблям, отраженным в графической части опорного плана

В графической части историко-градостроительного опорного плана, в соответствии с ГОСТ Р 59124-2020 «Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» отображены:

- объекты культурного наследия регионального значения;
- архитектурные и градостроительные доминанты и акценты;
- здания современной застройки;
- здания современной застройки, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды;
- исторически сложившаяся планировочная структура;
- исторические границы кварталов и земельных участков, утратившие фиксацию;
- основные въездные направления;
- дорегулярная планировка;
- историческая регулярная планировка.

Анализ объектов и градостроительных ансамблей, отражённых в графической части опорного плана, проводился по нескольким критериям: степень участия в формировании целостного образа городской застройки; собственные эстетические достоинства; историко-культурная ценность.

Исторически сложившаяся фронтальная застройка улиц привела к тому, что образ городской застройки в основном формируют здания, расположенные по красным линиям, роль внутриквартальной застройки сведена к простому их заполнению и обеспечению нормативных технико-экономических показателей на территории квартала.

На исследуемой территории образ застройки формируют в основном маловыразительные и безликие здания советского периода.



Рис. 17. Монотонная застройка советского периода по ул. Амурской, окружающая исследуемый объект.

Не отличаются изысканностью и объекты современной застройки, окружающие исследуемый объект культурного наследия.



Рис. 18. Безликие здания современной застройки по ул. Журавлева, 3 и Журавлева, 2а.



Рис. 19. Соседствующее с объектом культурного наследия современное здание по ул. Журавлева, 2

Напротив исследуемого объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» расположен семиэтажный многоквартирный жилой дом, по ул. Журавлёва, 5, который благодаря своим размерам, играет роль доминанты на исследуемой территории.

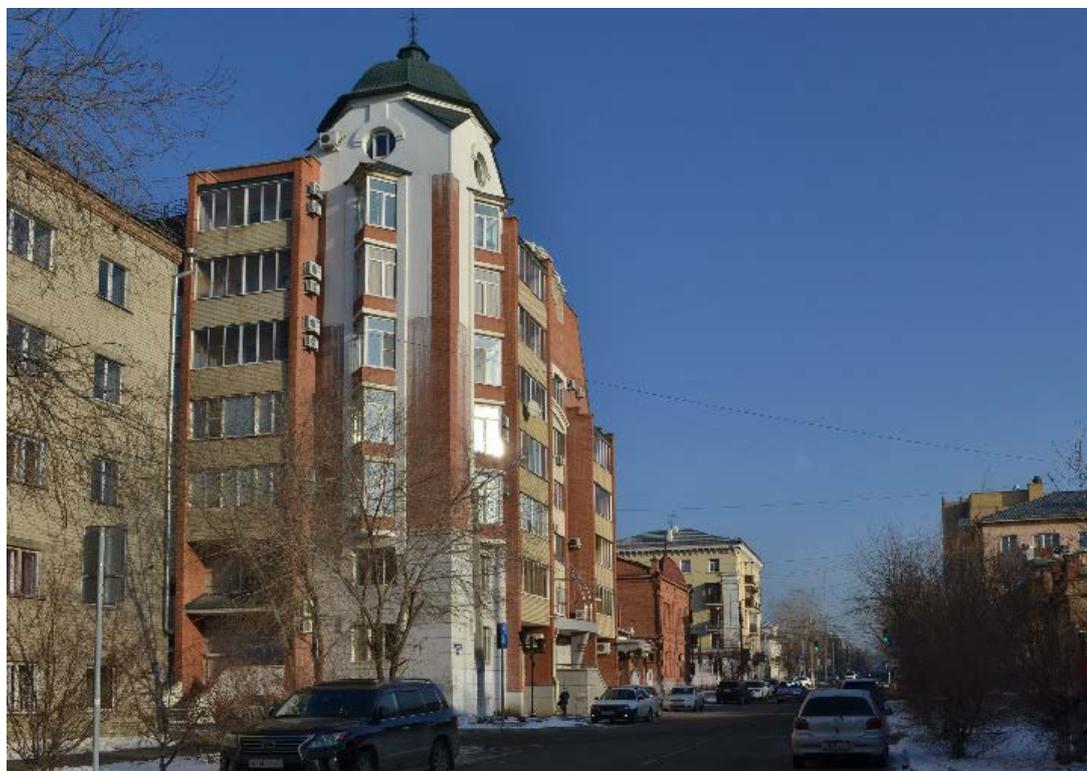


Рис. 20. Доминанта, стилистически диссонирующая с объектами культурного наследия. Современной здание по ул. Журавлева, 5.

Стилистически сложно определимый образ здания, сформированный сочетанием многочисленных разнородных элементов пластики фасадов и отдельных декоративных элементов, всесторонне диссонирует с окружающей застройкой, и в значительной степени подавляет расположенные рядом объекты культурного наследия.

Так же на противоположной от исследуемого объекта стороне улицы Журавлёва расположен объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Бермана У. С.», имеющий прямую визуальную связь с ним.

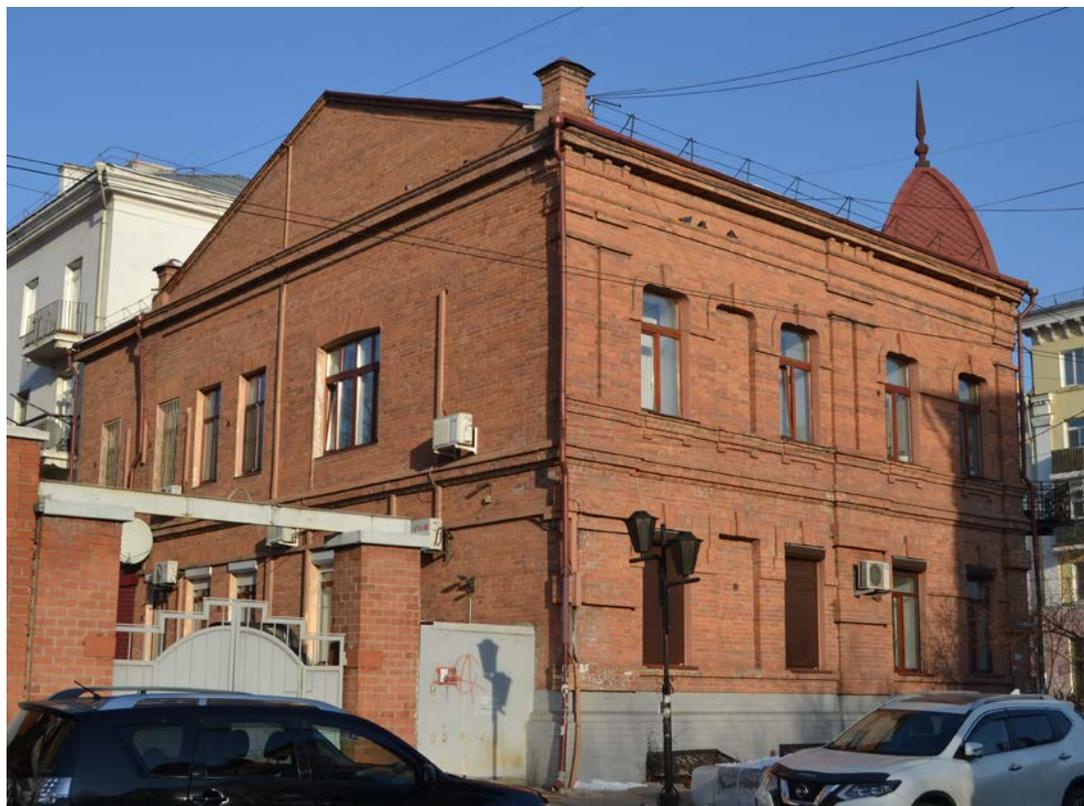


Рис. 21. Объект культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.».

Вид от исследуемого объекта.

Имея прямую визуальную связь с исследуемым объектом, «Дом жилой Бермана У. С.», обеспечивает ему опосредованную логическую связь с расположенной по четной стороне ул. Амурская, под №№ 110, 108, 106, 106, а, 104, группой объектов культурного наследия образующих ансамбль исторической застройки кон. XIX - нач. XX вв.



Рис. 22. Фрагмент исторической застройки на ул. Амурской образующий ансамбль исторической застройки кон. XIX - нач. XX вв

Практически отгороженный от фрагмента современной ему исторической застройки, исследуемый объект «Дом жилой Эпова В. К.», благодаря своему импозантному внешнему облику и декоративному оформлению, безусловно играет роль архитектурного акцента в ряду маловыразительной и безвкусной застройки последних лет.



Рис. 23. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» в окружающей застройке ул. Журавлева.

2.4. Выводы по подразделу

Исследуемая территория относится к наиболее старой части города Чита возникший в начале XVIII века. Природный ландшафт в этом месте характеризуется спокойным рельефом местности, равномерно

повышающимся от начала улицы Журавлёва к улице Анохина и сохранившимся без серьёзных изменений.

Антропогенный ландшафт исследуемой территории претерпел значительные изменения от свободной планировки продиктованной первозданным рельефом к регулярной схеме развития.

Первоначальная малоэтажная историческая застройка почти повсеместно была заменена 4-5-тиэтажными типовыми зданиями советского периода, сформировавшими новый городской ландшафт с укрупненным модулем застройки.

В настоящее время продолжается процесс укрупнения городского масштаба, при котором здания советского периода утрачивают главенствующее значение, переходя в разряд исторической среды, а малоэтажная застройка практически исчезает либо локально концентрируется.

В таких условиях мелкомасштабные объекты культурного наследия могут претендовать, в лучшем случае, на роль местных архитектурных акцентов, благодаря своим архитектурным достоинствам.

Исследуемый объект культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.», в настоящее время вплотную окруженный безликими зданиями, безусловно является архитектурным акцентом местного значения.

Подраздел "Ландшафтно-визуальный анализ"

Содержание подраздела "Ландшафтно-визуальный анализ"

1. План ландшафтно-визуального анализа
2. Текстовая часть ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия
 - 2.1. Общие сведения о рельефе, природном и антропогенном ландшафте
 - 2.2. Сведения об основных направлениях исторических трасс
 - 2.3. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах
 - 2.4. Визуальное восприятие объекта культурного наследия с основных видовых точек
 - 2.5. Сравнение современных панорам и видов с историческими
 - 2.6. Расчеты предельно допустимых высот объектов капитального строительства
 - 2.7. Фотофиксация к ландшафтно-визуальному анализу
 - 2.8. Выводы по подразделу

План ландшафтно-визуального анализа



- Граница территории обследования
- Объект культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К."
- Выявленные объекты культурного наследия
- Современная застройка
- Бассейн видимости ОКН "Дом жилой Эпова В. К."
- + Объекты диссонирующие с исторической средой
- 2 Видовые точки
- Территория объекта культурного наследия
- Объекты культурного наследия регионального значения
- Историческая застройка
- Хозяйственные постройки и пристройки
- Зона наилучшего зрительного восприятия ОКН "Дом жилой Эпова В. К."
- Зеленые насаждения
- А Видовые точки основного зрительного восприятия ОКН

Пространственно-видовой каркас

- Д Доминанта
- А Акцент
- Композиционная ось ОКН
- ↔ Композиционно-видовые связи между доминантами и объектом культурного наследия

Композиционные связи объекта

- Трасса основных видовых раскрытий
- > Видовая зона
- ▶ Видовые точки панорам с ОКН
- > Видовые точки от ОКН на историческую среду

						НПД 1/12.2024				
						Проект зон охраны объекта культурного наследия				
						"Дом жилой Эпова В. К." по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Раздел 2 Обосновывающие материалы		Стадия	Лист	Листов
						Подраздел Истрико-архитектурные исследования			4	
Разработал ГАП Протасова						Ландшафтно-визуальный анализ		<i>Архитектор Протасова Е. В.</i> 2024 г.		

Подраздел «Ландшафтно-визуальный анализ»

Содержание подраздела «Ландшафтно-визуальный анализ»

1. План ландшафтно-визуального анализа
2. Текстовая часть ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия
 - 2.1. Общие сведения о рельефе, природном и антропогенном ландшафте
 - 2.2. Сведения об основных направлениях исторических трасс
 - 2.3. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах
 - 2.4. Визуальное восприятие объекта культурного наследия с основных видовых точек
 - 2.5. Сравнение современных панорам и видов с историческими
 - 2.6. Расчёты предельно допустимых высот объектов капитального строительства
 - 2.7. Фотофиксация к ландшафтно-визуальному анализу
 - 2.8. Выводы по подразделу

2. Текстовая часть ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия

2.1. Общие сведения о рельефе, природном и антропогенном ландшафте

Исследуемая территория располагается, в центральной части города Чита, на склоне Яблонового хребта, на краю надпойменной террасы левого берега р. Читинка.

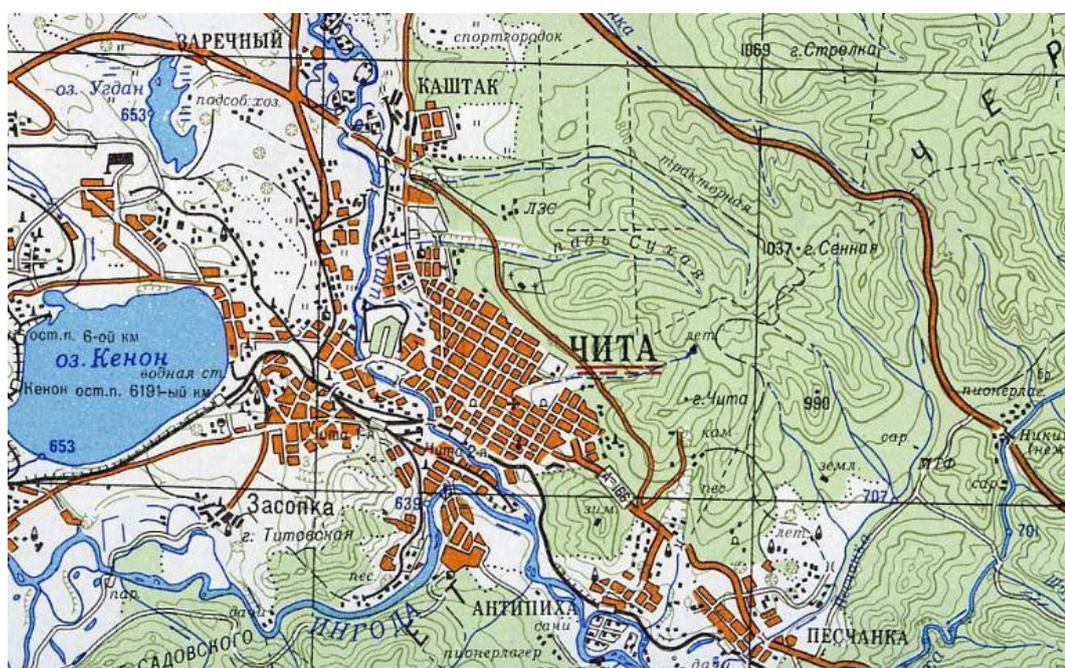


Рис. 1. Фрагмент географической карты. Город Чита.

Рельеф местности на исследуемой территории спокойный, равномерно повышающийся от начала ул. Журавлёва к ул. Анохина. Характерные элементы, формирующие особо ценный природный ландшафт, отсутствуют.

Антропогенный ландшафт образован одновременной урбанизированной городской жилой застройкой.



Рис. 2. Местоположение исследуемого объекта в панораме центральной части г. Чита.

2.2. Сведения об основных направлениях исторических трасс

На топографическом плане Читинского острога 1830 года показан участок Московского тракта характерно искривляющегося под влиянием рельефа, и впоследствии ставший ул. Амурской.

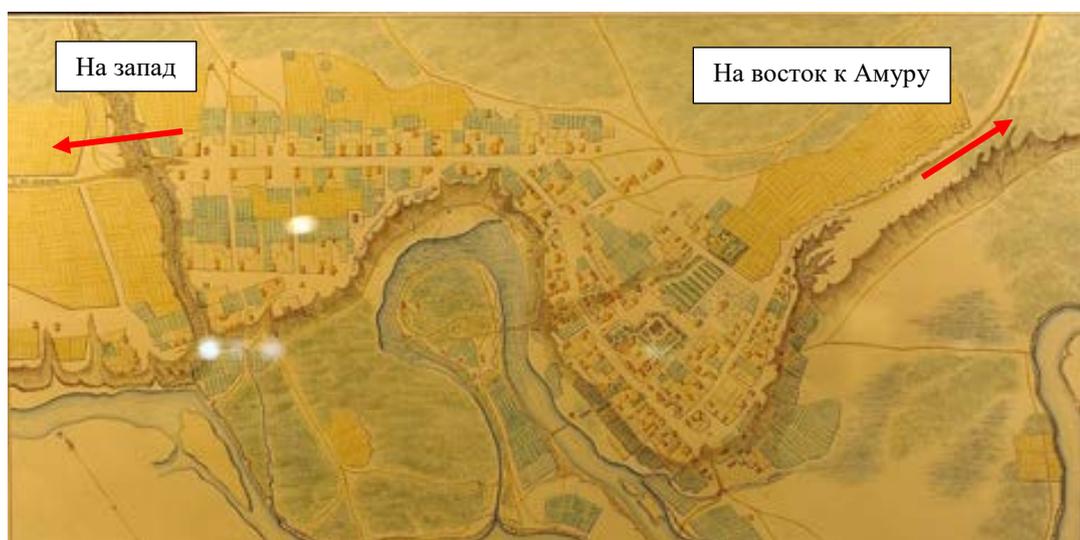


Рис. 3. Основные исторические трассы на плане Читинского острога 1830 г.

Значение этой улицы, как одной из основных сохранилось в планах регулярной планировки города вплоть до начала XX в. Другая улица,

формирующая основу исследуемой территории – Журавлёва, изначально была поперечным элементом регулярной структуры.

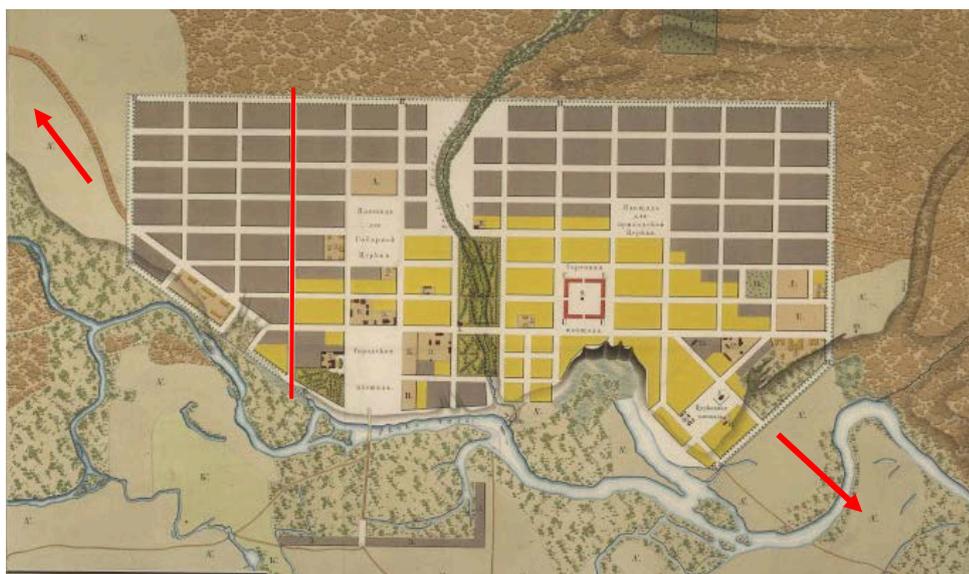


Рис. 4. Направления исторических трасс и ул. Журавлева на регулярном плане 1862 г.

Эта улица довольно хорошо идентифицируется на планах города, начиная с топографического плана Читинского острога.

Приход в Читу железной дороги обусловил расширение городских территории за пределы первоначальной регулярной решётки, включение в границы города прилегающих поселков.



Рис. 5. Трассировка ул. Журавлева и направления исторических трасс.

Следствием развития территорий стало появление новых направлений, связывающих Читу с другими населенными пунктами, однако и первоначальные направления исторических трасс продолжают функционировать.

2.3. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах

Архитектурно-градостроительные доминанты, как отдельные здания, господствующие в окружающей застройке, на исследуемой территории представлены многоквартирным жилым домом повышенной этажности, расположенным по ул. Журавлёва, 5.

Семиэтажное здание сложного объёмно-планировочного решения с угловой частью, решённой в виде башни с куполом, поставлено в ряду квартальной застройки и главенствует над ней по высоте и масштабу.

Располагаясь в непосредственной близости к исследуемому объекту и имея с ним непосредственные композиционно-видовые связи, этот архитектурный монстр подавляет памятник, диссонируя своим нелепым нагромождением объёмов с мелкомасштабной архитектурой памятника.

2.4. Визуальное восприятие объекта культурного наследия с основных видовых точек

Объект культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» расположен в ряду застройки ул. Журавлёва. Весьма тривиальное объёмно-планировочное решение здания, в основе которого прямоугольный в плане одноэтажный объём, покрытый двускатной крышей со щипцами по торцам, к которому со стороны двора примыкает протяжённый пристрой под односкатной крышей, дополненной по линии главного фасада довольно высокими и массивными, прихотливыми парапетами.

В связи с тем, что изначально здание строилось, как рядовой усадебный дом, вход в здание был организован со стороны двора, а все его основные декоративные архитектурно-художественные элементы были

сосредоточены на главном фасаде. Дворовые фасады, решались чисто утилитарно, их декоративное оформление представлено только профилированным карнизом и выделенными оконными перемычками сложного рисунка и сильно выступающими подоконниками на кронштейнах.

Видовые точки основных ценных видов расположены по ул. Журавлёва, причём наиболее значимый ценный вид памятника открывается с видовой точки (А) расположенной на противоположной стороне улицы, между зданиями № 3 и № 5.



Рис. 6. Вид объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» с видовой точки (А) на противоположной стороне улицы Журавлёва.

С этой точки раскрывается общее объёмно-планировочное решение объекта, и достаточно хорошо просматриваются все элементы его декоративного оформления.

Другая наиболее выгодная видовая точка (Б) также расположена на противоположной стороне улицы Журавлёва.



Рис. 7. Вид объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» с видовой точки (Б) на противоположной стороне улицы Журавлева.

Наиболее ценным видом с этой видовой точки является общая композиция главного фасада и в деталях различимы элементы его декоративного оформления.

Следующая выгодная видовая точка (В) расположена на перекрёстке ул. Журавлёва и ул. Амурской.



Рис. 8. Вид объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» с видовой точки (В) на перекрестке ул. Журавлева и ул. Амурской.

С этой точки раскрываются не только главный и открытый левый боковой фасады, но и общий вид здания в окружающей застройке.

Все эти видовые точки сосредоточены в пределах одной трассы основных видовых раскрытий проходящей по противоположной стороне улицы Журавлёва от перекрёстка до дома № 3.

В настоящее время дворовые фасады плотно обстроены и восприятие дворовой части исследуемого объекта возможно только фрагментарно и ограничено закрытостью территории. (Видовая точка 1)

Рис. 9. Вид объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» с видовой точки 1, со стороны двора.

Левый боковой фасад открыт для обозрения, однако не обладает высокими архитектурно-художественными достоинствами и в значительной степени искажен поздними пристроями. (Видовая точка 2)



Рис. 10. Вид левого фасада объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» с видовой точки 2.

Объект культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» окружён стилистически чуждой ему исторической застройкой советского периода и современными зданиями. Практически изолированный на небольшой территории памятник сохранил визуальную связь с расположенным на противоположной по диагонали стороне ул. Журавлёва, объектом культурного наследия «Дом Бермана У. С.» (Видовая точка 3)

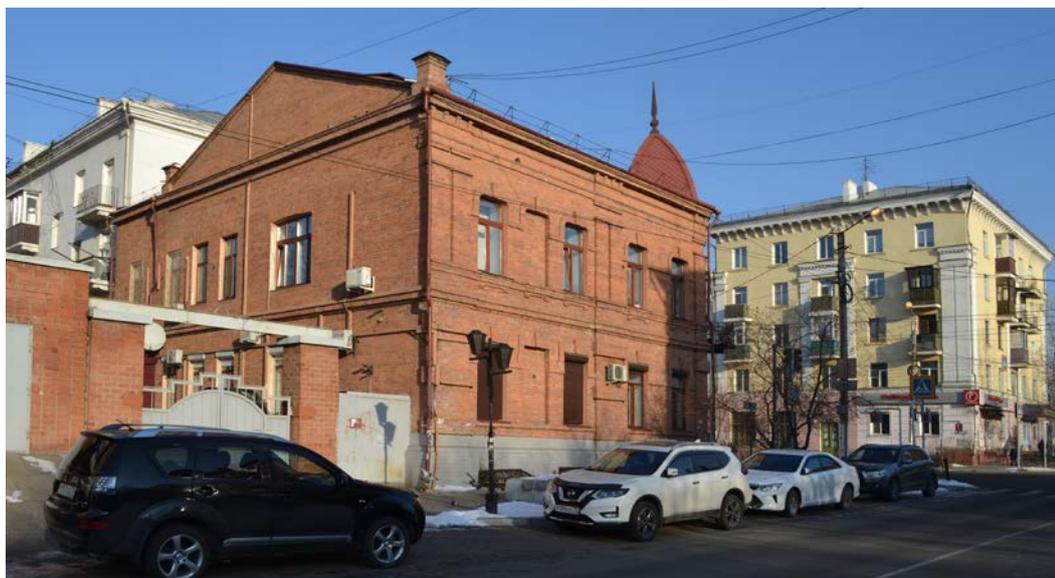


Рис. 11. Вид от исследуемого объекта на объект культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» с видовой точки 3.

Благодаря соседству с объектом культурного наследия «Дом Бермана У. С.», исследуемый объект имеет опосредованную композиционно-логическую связь с современной ему застройкой у перекрёстка улиц Амурской и Журавлёва, образующей своеобразный ансамбль исторической застройки кон. XIX нач. XX вв. (Видовая точка 4)



Рис. 12. Вид от объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» на ансамбль исторической застройки на ул. Амурской с видовой точки 4.

Панорамное восприятие исследуемого объекта в окружающей застройке возможно на некотором отдалении от него с перекрёстка ул. Журавлёва и ул. Амурской. (Видовая точка 5)



Рис. 13. Панорама с перекрёстка ул. Журавлёва и ул. Амурской с видовой точки 5.

2.5. Сравнение современных панорам и видов с историческими

Благодаря наличию исторических фотографий можно проследить изменение элементов ландшафтно-композиционной структуры города.



Рис. 14. Панорама г. Читы кон. XIX в. Историческое фото.



Рис. 14. Панорама г. Читы. Современная фотофиксация.

Можно сделать вывод о том, что природный ландшафт в целом сохранился, относительной устойчивостью обладают его основные формы: горные склоны и русла рек, мелкие ручьи, овражки и холмы сnivelированы.

Антропогенный ландшафт изменился значительно кардинальнее. Большой степенью сохранности и устойчивости к изменениям обладает регулярная планировочная структура центра города; некоторая обособленность планировок периферийных районов, сохраняющая первоначальное положение их, как прилегающих к городу поселков.

Самым неустойчивым к изменениям элементом антропогенного ландшафта оказалась архитектурная среда, наиболее подверженная влиянию технических, экономических, культурных и даже политических факторов.

2.6. Расчёты предельно допустимых высот объектов капитального строительства

Расчёты предельно допустимых высот проводились с учётом сложившихся композиционно-видовых и видовых связей объекта культурного наследия и его исторического окружения с основных видовых точек, методом построения разрезов по характерным лучам восприятия, определённым натурным обследованием территории, прилегающей к объекту культурного наследия.

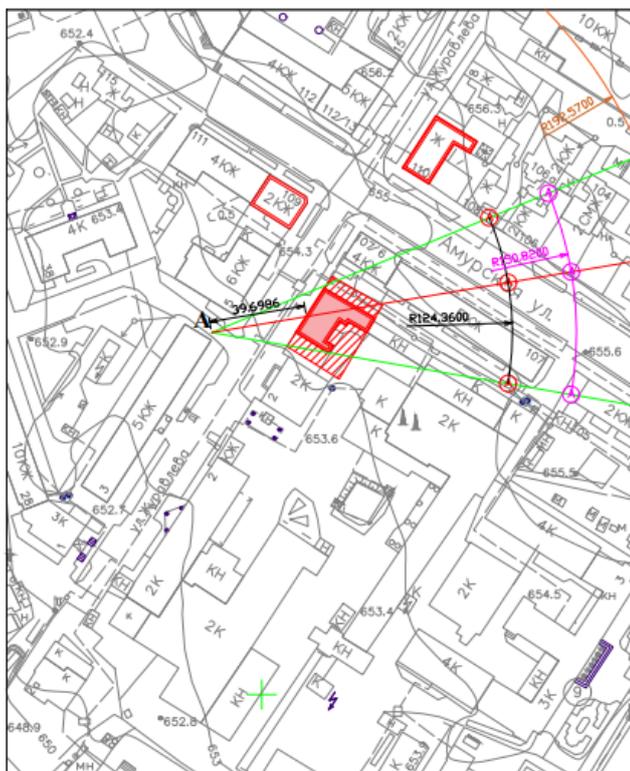
Схема графических разрезов по направлениям основных видовых связей



Условные обозначения

- Граница территории обследования
- Объект культурного наследия "Дом жилой Эпоха В. К."
- ▨ Территория объекта культурного наследия
- Объекты культурного наследия регионального значения
- ▭ Выявленные объекты культурного наследия
- Историческая застройка
- Современная застройка
- Хозяйственные постройки и пристройки
- Ⓜ Доминанта
- ⓐ Акцент
- ⊕ Объекты диссонирующие с исторической средой
- 2 Видовая точка и ее номер
- Видовая зона
- ⓐ Видовая точка основного зрительного восприятия ОКН
- Линия разреза

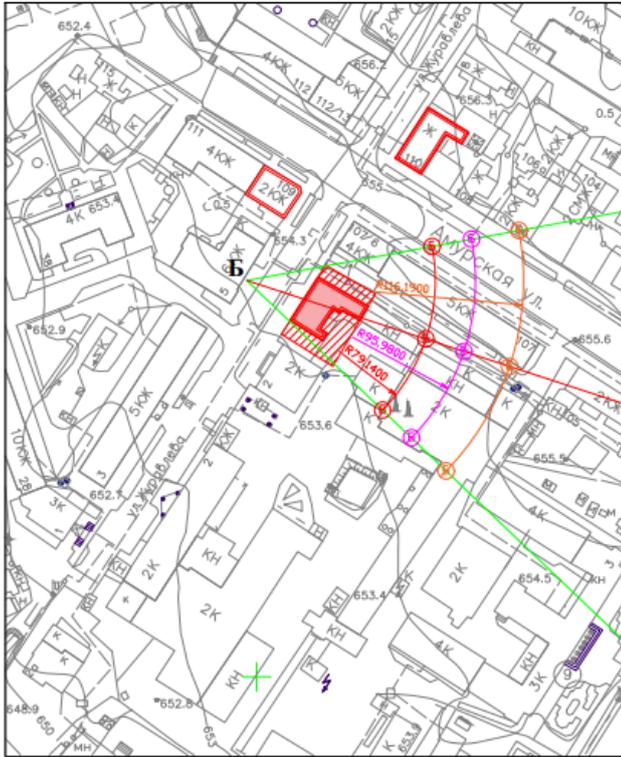
Схема графического разреза зрительного восприятия с основной видовой точкой А



Условные обозначения

- Объект культурного наследия "Дом жилой Эпоха В. К."
- ▨ Территория объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С."
- ▭ Граница охранной зоны ОЗ
- ▭ Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1
- Видовая зона
- ⓐ Видовая точка основного зрительного восприятия ОКН
- Линия разреза
- ⓐ Контточка для построения границы зоны

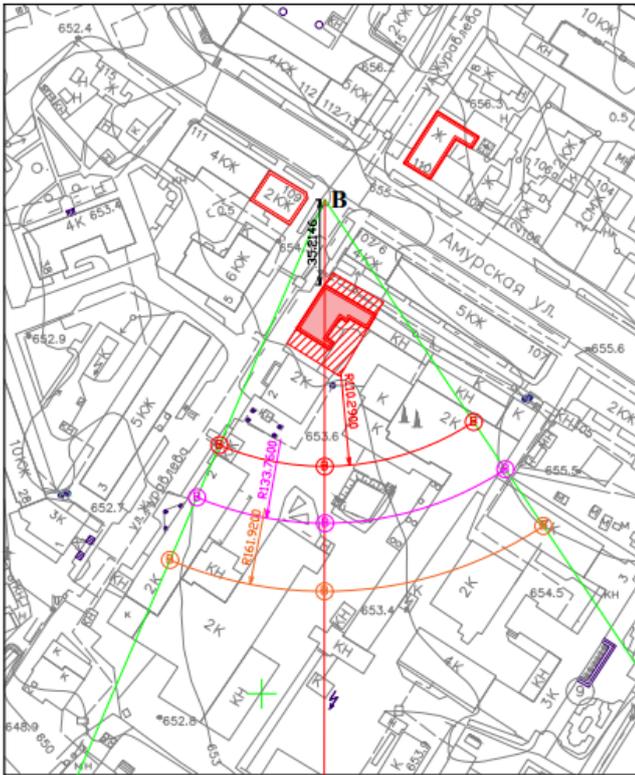
**Схема графического разреза
зрительного восприятия с основной видовой точки Б**



Условные обозначения

- Объект культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К."
- Территория объект культурного наследия
- Объект культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С."
- Граница охранной зоны ОЗ
- Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗР3-1
- Видовая зона
- А Видовая точка основного зрительного восприятия ОКН
- Линия разреза
- В Контточка для построения границы зоны

**Схема графического разреза
зрительного восприятия с основной видовой точки В**

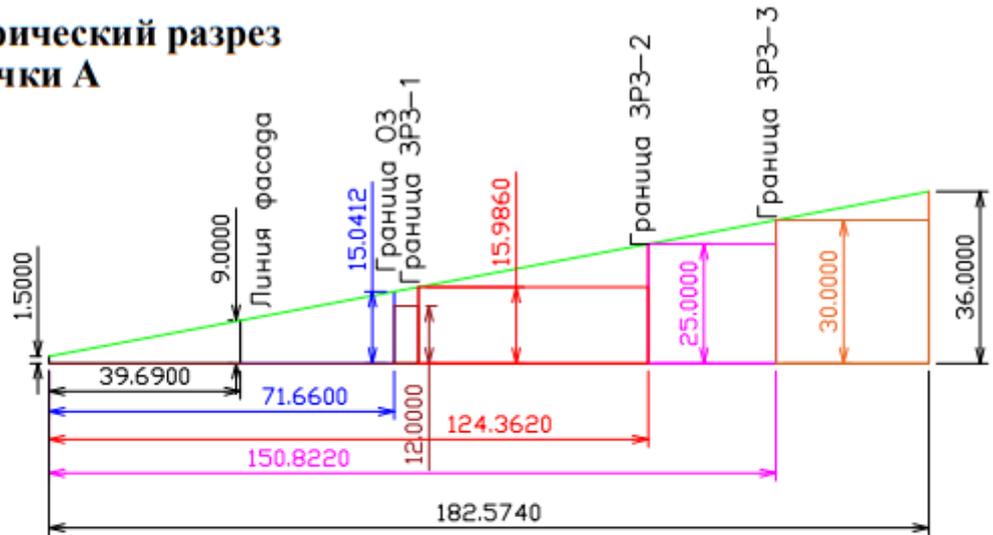


Условные обозначения

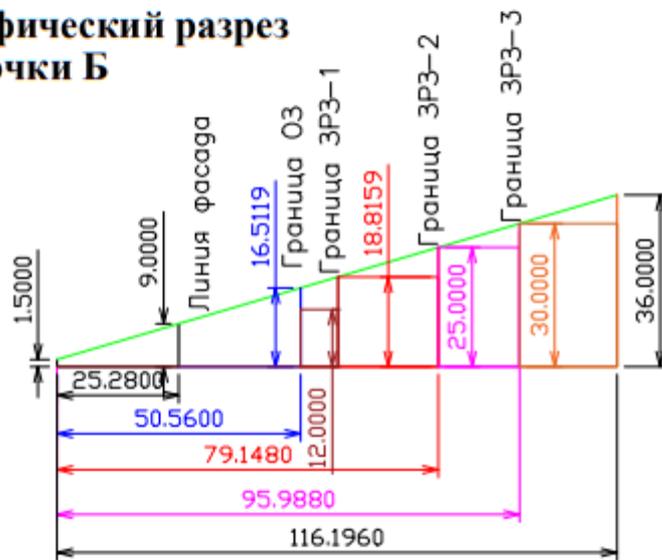
- Объект культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К."
- Территория объект культурного наследия
- Объект культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С."
- Граница охранной зоны ОЗ
- Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗР3-1
- Видовая зона
- А Видовая точка основного зрительного восприятия ОКН
- Линия разреза
- В Контточка для построения границы зоны

Графические разрезы по характерным лучам восприятия.

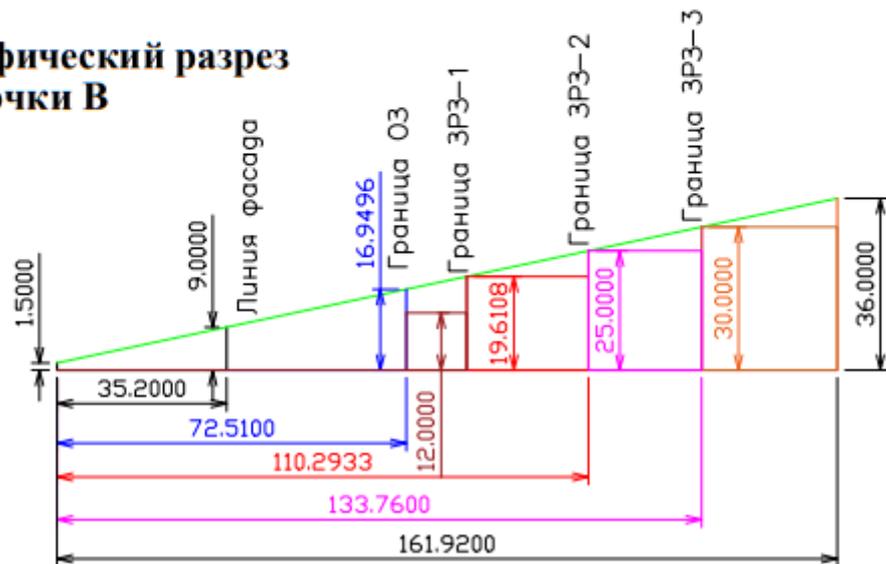
**Графический разрез
от точки А**



**Графический разрез
от точки Б**



**Графический разрез
от точки В**



Для расчёта принималась высота здания 9 м. (См. Т-1, Р-1, п.7); высота точки восприятия 1,5 м. Вокруг территории объекта культурного наследия, эмпирически были выделены охранный зона (ОЗ) и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа (ЗРЗ-1), в которой предельно допустимая высота объектов капитального строительства принята на уровне, гарантирующем непросматриваемость объектов нового строительства над коньком крыши памятника – 12,0 м.

Для определения высоты объектов капитального строительства, в зоне регулирования застройки 2 типа (ЗРЗ 2) по каждому лучу восприятия проводились измерения от конточки на плоскости, на дальней границе охранной зоны, до пересечения с вертикальной проекцией луча восприятия в этой точке.

Значения, полученные в результате этих измерений: по лучу А - 15,98 м.; по лучу Б – 18,81 м.; по лучу В – 16,61 м. Предельно допустимая высота объектов капитального строительства для ЗРЗ- 2 принята 15,0 м., как округлённое значение наименьшей высоты – 15.98 м., полученной на разрезе по лучу А.

Для последующих зон, предельно допустимая высота объектов капитального строительства устанавливалась эмпирически, а измерениями определялись расстояния до конточек на плоскости в местах пересечения лучей восприятия с установленной высотной отметкой. В дальнейшем по полученным конточкам выстраивались границы зон регулирования застройки.

2.7. Выводы о рекомендуемой предельно допустимой высоте объектов капитального строительства для рассмотренных территорий.

Предельно допустимая высота объектов капитального строительства, для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа (ЗРЗ-1) принимается с понижением полученных измерений до отметки – 12 м.

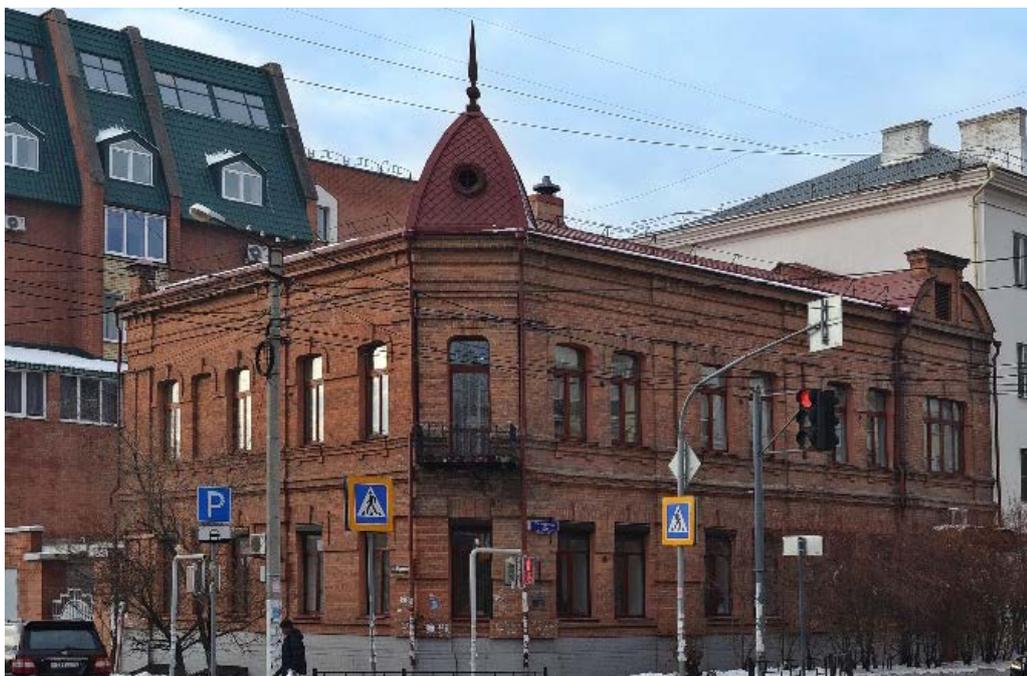
Для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ – 2) устанавливается расчётное значение предельно допустимой высоты объектов капитального строительства – 15,0 м.

В зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 и 4 типа, предельно допустимая высота объектов капитального строительства была установлена, как исходная: для ЗРЗ-3 – 25 м.; для ЗРЗ-4 – 30 м.

2.8. Фотофиксация к ландшафтно-визуальному анализу.



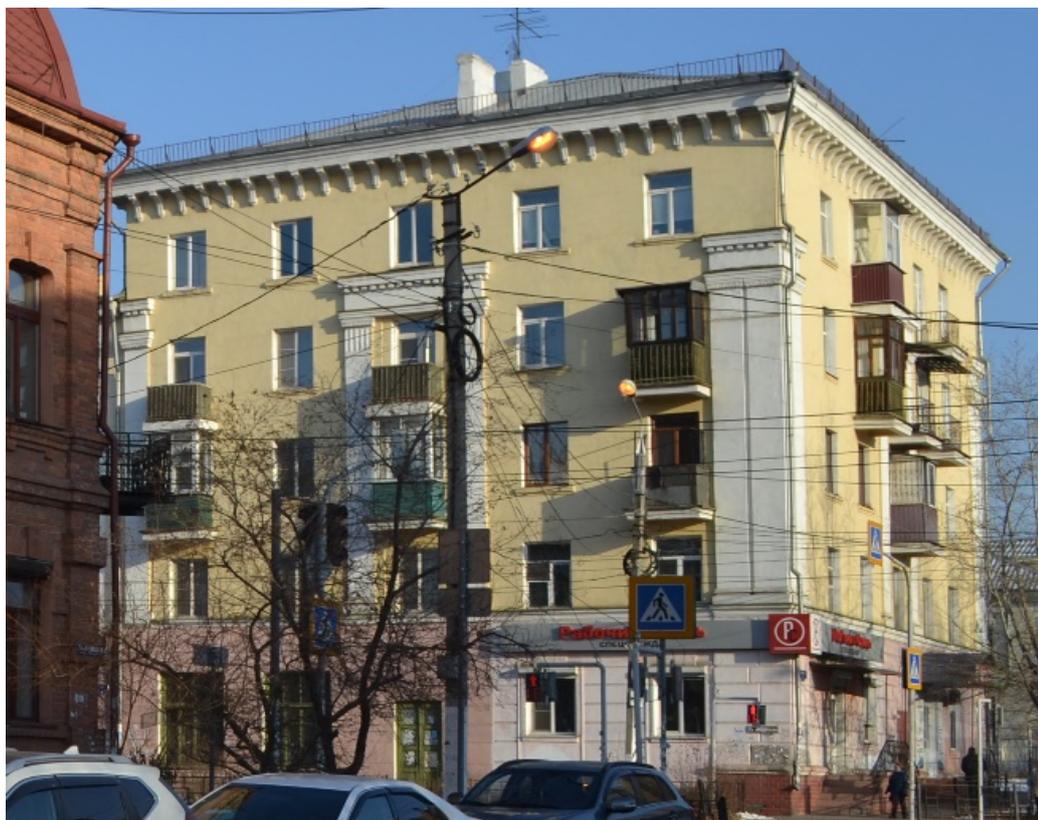
*1. Объект культурного наследия «Дом жилой Седышева А.М.»
по ул. Амурская, 110.*



*2. Объект культурного наследия «Дом жилой Бермана У.С»
по ул. Амурская, 109.*



*3. Объект культурного наследия по «Дом жилой Эпова В.К.» ул. Журавлева,
4.*



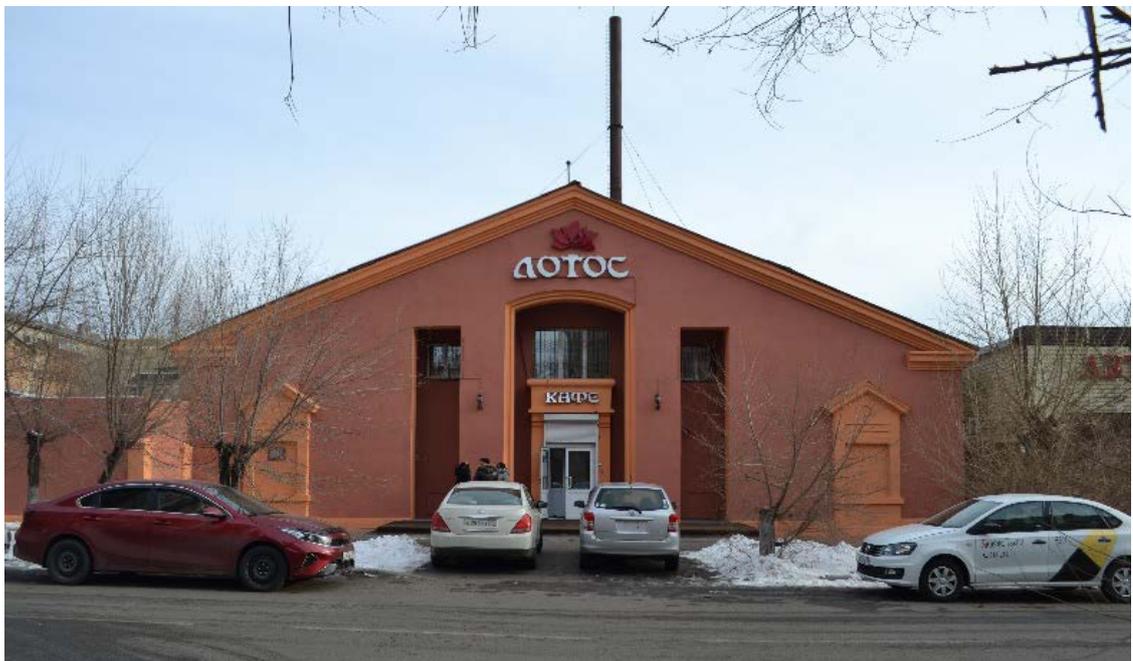
4. Здание исторической застройки. Многоквартирный жилой дом по ул. Амурская, 112/Журавлева, 13



5. Здание исторической застройки. Многоквартирный жилой дом по ул. Амурская, 107/Журавлева, 6.



6. Здание современной застройки. Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями по ул. Журавлева, 5.



7. Здание современной застройки. Нежилое здание по ул. Журавлева, 2.



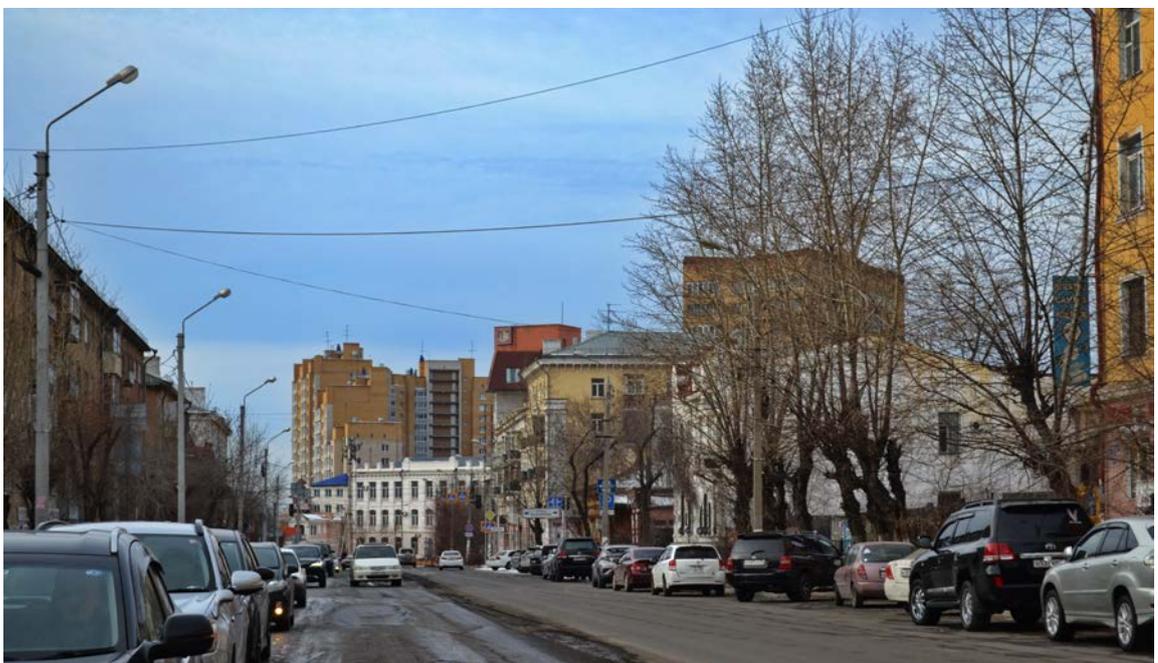
8. Здание современной застройки. Многоквартирный жилой дом по ул. Журавлева, 3.



9. Панорама фрагмента исторической застройки кон. XIX-нач. XX в. по ул. Амурской у перекрестка с ул. Журавлева.



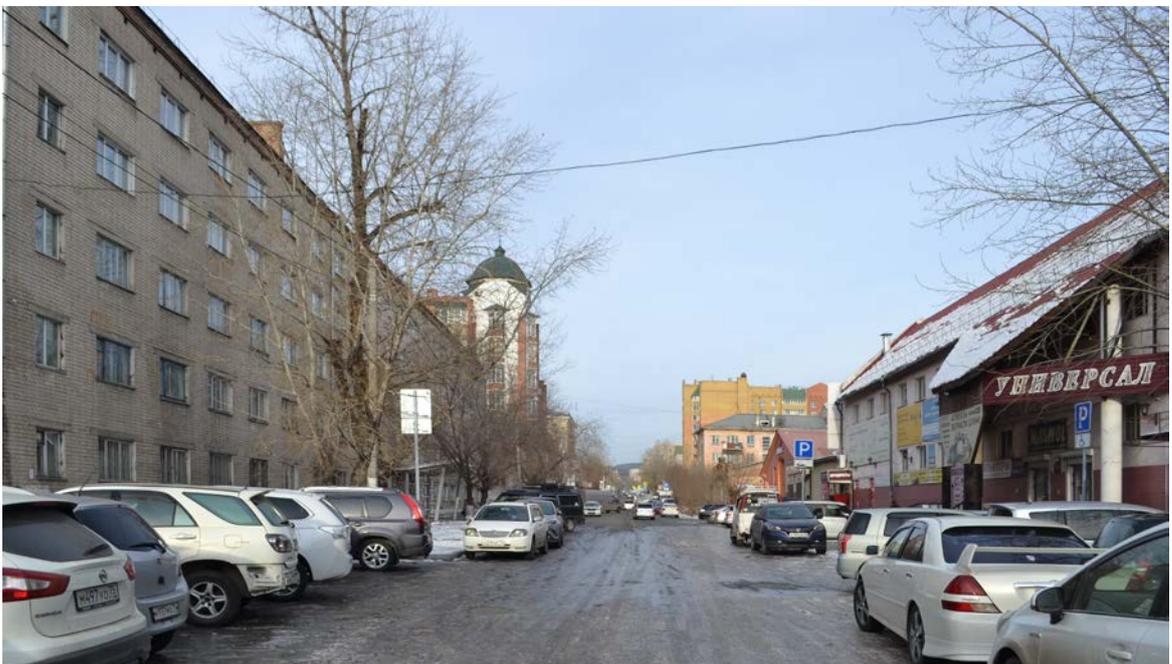
10. Перспектива ул. Амурской на перекресток с ул. Журавлева, в сторону центра города.



11. Перспектива ул. Амурской на перекресток с ул. Журавлева. Вид от центра города.



12 Перспектива ул. Журавлева. Вид от центра города.



13. Перспектива ул. Журавлева в сторону центра города.

Схема фотофиксации



Условные обозначения

- Граница территории обследования
- Объект культурного наследия "Дом жилой Эпоха В. К"
- ▨ Территория объекта культурного наследия
- Объекты культурного наследия регионального значения
- Историческая застройка
- Современная застройка
- Хозяйственные постройки и пристройки
- ⓓ Доминанта
- ⓐ Акцент
- ⊕ Объекты диссонирующие с исторической средой
- 2 Видовая точка и ее номер
- Видовая зона
- 5 Видовая точка панорам и перспектив

2.9. Выводы по подразделу.

Природный ландшафт исследуемой территории характеризуется спокойным рельефом местности, равномерно повышающимся от начала улицы Журавлёва к улице Анохина и сохранившимся до настоящего времени без серьёзных изменений.

Улица Амурская, изначально являвшаяся градообразующей, сохраняет роль одной из магистральных улиц города. Пересекающая её улица Журавлёва, по-прежнему, остаётся поперечным планировочным элементом первоначальной регулярной структуры города.

В настоящее время укрупнение городского масштаба, привело к появлению новых градостроительных доминант несопоставимых по габаритам с меклкомасштабными объектами культурного наследия.

В непосредственной близости к исследуемому объекту, в ряду квартальной застройки расположено главенствующее над ней по высоте семиэтажное здание, являющееся локальной доминантой, имеющей с исследуемым объектом непосредственные композиционно-видовые связи, и подавляющее его своим нелепым нагромождением объёмов.

Визуальное восприятие объекта культурного наследия возможно преимущественно с трассы основного видового раскрытия проходящей по противоположной стороне ул. Журавлёва. Сохраняется также возможность восприятия объекта с перекрёстка улиц Амурской и Журавлёва.

Просматриваемость прилегающих территорий по характерным лучам восприятия, проходящим через главный и левый боковой фасады памятника простирается на довольно значительные расстояния. Просматриваемость прилегающей территории по лучу восприятия проходящему вблизи правого угла главного фасада ограничена близлежащими зданиями, превосходящими объект культурного наследия по высоте и масштабу.

Для расчёта принималась высота здания 9 м.; высота точки восприятия 1,5 м.

Вокруг территории объекта культурного наследия эмпирически были выделены охранный зона и зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1. Предельно допустимая высота объектов капитального строительства для ЗРЗ-1 принята – 12,0 м.

Предельно допустимая высота объектов капитального строительства для зоны регулирования застройки ЗРЗ-2 принята, как округленная минимальная расчётная высота на границе охранной зоны ОЗ – 15,0 м.

Предельно допустимая высота объектов капитального строительства для зоны регулирования застройки ЗРЗ-3 принята, как исходная – 25,0 м.

Предельно допустимая высота объектов капитального строительства для зоны регулирования застройки ЗРЗ-4 принята, как исходная – 30,0 м.

Научно-проектная документация

Проект зон охраны объекта культурного наследия

«Дом жилой Эпова В. К.»

по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4

Том 2

Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)»

НПД 1/12. 2024.ПЗО

Научно-проектная документация

Проект зон охраны объекта культурного наследия

«Дом жилой Эпова В. К.»

по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4

Шифр НПД 1/12. 2024

Состав документации

№ тома	Наименование комплекта	Обозначение	Примечания
1	Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4 Раздел I. «Предварительные работы» Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)»	НПД 1/12. 2024.ПР НПД 1/12. 2024.ОМ	
2	Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4 Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)»	НПД 1/12. 2024.ПЗО	

Содержание раздела

1. Общая часть. Построение границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4

2. Основной чертёж границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4

3. Описание границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4

4. Ведомости координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4

5. Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4

6. Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4

7. Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4

8. Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4

9. Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 4 типа (ЗРЗ-4) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4

10. Карта градостроительного зонирования. Граница охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4

11. Карта градостроительного зонирования. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4

12. Карта градостроительного зонирования. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4

13. Карта градостроительного зонирования. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4

14. Карта градостроительного зонирования. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 4 типа (ЗРЗ-4) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4

1. Общая часть. Построение границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлёва, 4

Границы зон охраны устанавливались на основании материалов историко-культурных исследований, приближенно к границам защитной зоны, которая в границах населенного пункта, устанавливается на расстоянии 100 метров от внешних границ территории объекта культурного наследия.

Границы устанавливались графическим построением максимально приближенно к конточкам, местоположение которых определялось на основании разрезов по лучам восприятия с основных видовых точек, не допуская пересечения границами зон контуров зданий и сооружений.

Характерный (поворотные) точки границ зон охраны преимущественно привязывались к близлежащим географическим объектам (зданиям, сооружениям и т. п.) для удобства идентификации их на месте.

Приказом Министерства культуры Забайкальского края от 24 декабря 2013 г. № 22-НПА установлены границы территории объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 4.

Границы охранной зоны (ОЗ) определялись эмпирически исходя из принципов необходимости обеспечения сохранности объекта культурного наследия, сохранения возможности визуального восприятия основных архитектурно-художественных достоинств памятника, сохранения и поддержания его роли в его историческом окружении, как архитектурного акцента в ряду застройки ул. Журавлёва.

С целью сохранения визуального восприятия объекта с основных видовых точек, сосредоточенных на противоположной стороне ул. Журавлёва, в территорию охранной зоны включено пространство улицы перед главным фасадом здания.

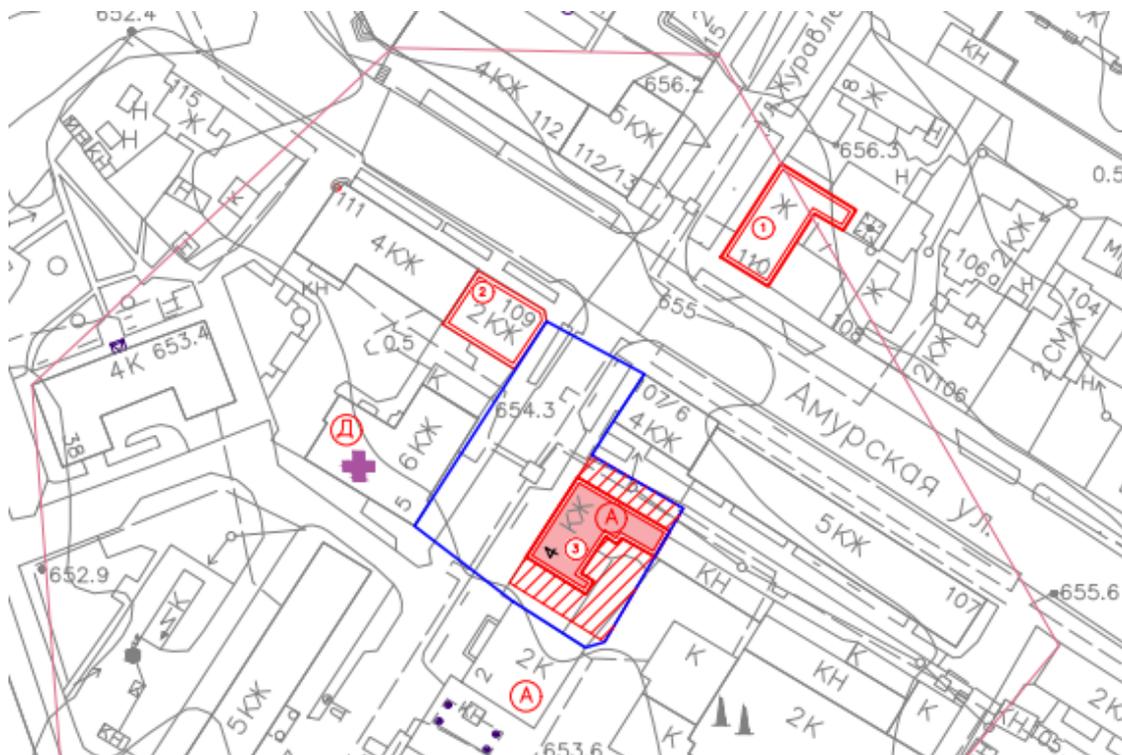
Северо-западная граница охранной зоны (ОЗ) проходит по красной линии нечётной стороны ул. Журавлёва, от левого угла главного фасада здания по ул. Журавлёва, 5 до пересечения с ул. Амурской.

Северо-восточная граница охранной зоны пересекает ул. Журавлёва до левого угла торцевого фасада дома по ул. Амурская, 107/6, и проходя вдоль этого фасада по красной линии ул. Журавлёва, выходит на границу территории объекта культурного наследия, следуя далее по этой границе, идущей параллельно северо-восточному фасаду памятника на расстоянии 6 метров. Благодаря такому зигзагу, стеснённое пространство двора и территория, занимаемая жилым домом, не попадают под действие особо строгого режима охранной зоны.

Условные обозначения, применяемые на схемах.

	Объект культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К."		Граница зоны охраны		Доминанта
	Территория объекта культурного наследия		Граница ЗРЗ-1		Акцент
	Объекты культурного наследия		Граница ЗРЗ-2		Дисгармоничные объекты
			Граница ЗРЗ-3		Граница территории обследования
			Граница ЗРЗ-4		

Схема построения границ охранной зоны (ОЗ).



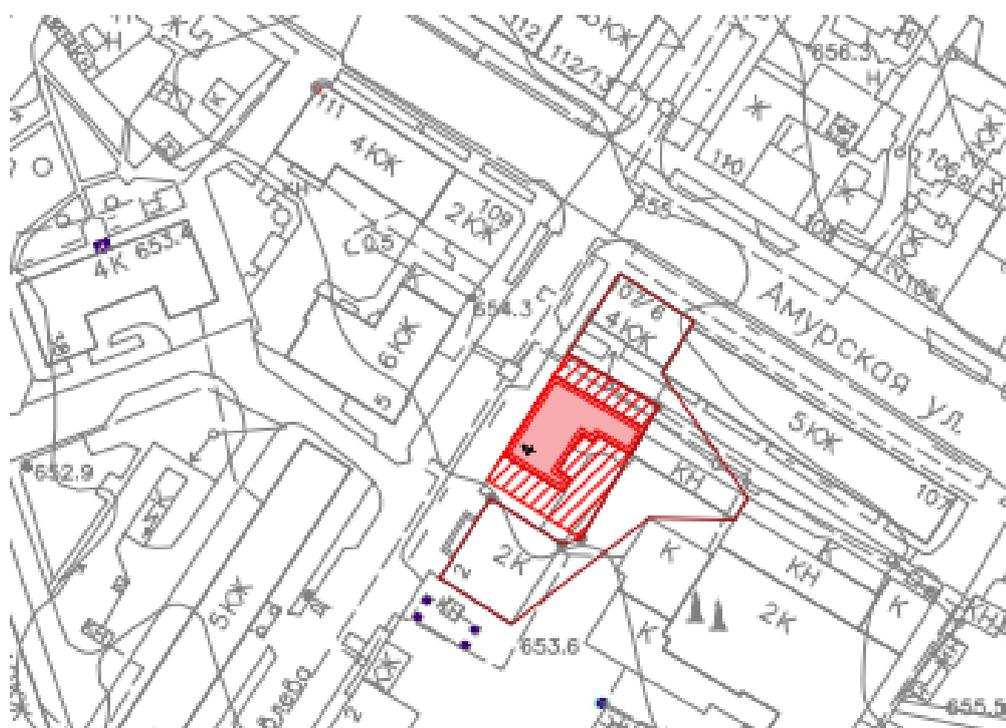
Юго-восточная граница охранной зоны (ОЗ) идет по границе территории объекта культурного наследия параллельно тыльному фасаду памятника, до боковой стены, расположенного рядом с ним, здания по ул.

Журавлёва, 2. Прохождение границы охранной зоны и границы территории объекта культурного наследия по стене дворового пристроя оставляет возможность в этом месте блокировки памятника с объектом нового строительства, которое может потребоваться в процессе реставрации и приспособления для технических служб, обслуживающих памятник.

Юго-западная граница охранной зоны (ОЗ) идёт от угла здания по ул. Журавлёва, 2, пересекая пространство улицы, и замыкаясь на углу здания по ул. Журавлёва, 5.

Также эмпирически установлены границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа (ЗРЗ-1), исходя из принципов необходимости обеспечения условий наилучшего восприятия объекта культурного наследия, сохранения его исторической среды и возможности воссоздания сомасштабного памятнику окружения.

Схема построения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-2).



Эта зона включает, расположенные в непосредственной близости к исследуемому объекту, существующие на данный момент здания современной застройки, и имеет наиболее строгие ограничения использования земельных участков; на строительство новых, реконструкцию и эксплуатацию существующих объектов капитального строительства.

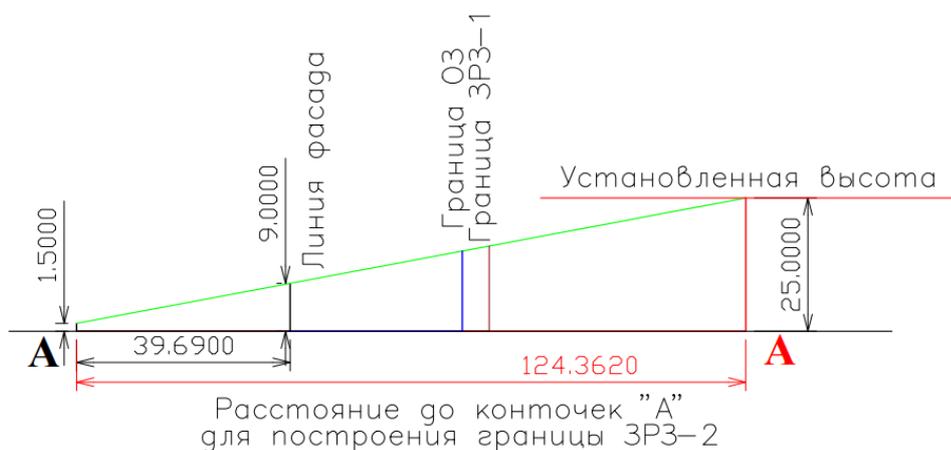
Последующие границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности установлены расчётным методом, основанном на принципах учёта композиционных связей объекта культурного наследия с окружающей застройкой и сохранения трассы композиционно-видовых раскрытий с основных видовых точек.

Расчётный метод основан на графическом построении разрезов с основных видовых точек, на которых направление луча восприятия строилось от основной видовой точки (с высотой от уровня земли 1,5 м.) через принятую для построения разрезов, высоту исследуемого объекта культурного наследия (9 м.), отстоящую от основной видовой точки на расстояние, определяемое измерением на схеме соответствующего разреза, выполненной на топографической подоснове.

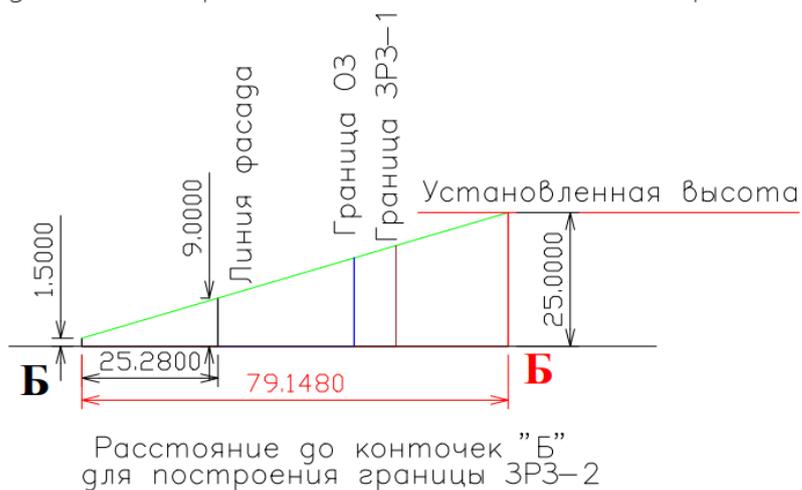
Точки пересечения установленной высоты с лучами восприятия проецируются на план местности, образуя конточки, приближенно к местоположению которых выстраиваются границы зоны. Характерные (поворотные) точки границ привязывались к близлежащим географическим объектам (зданиям, сооружениям и т. п.) не допуская пересечения границами зон контуров зданий и сооружений.

Разрезы с основных видовых точек, для построения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-2).

Разрез для построения конточек "А" границ ЗРЗ-2



Разрез для построения конточек "Б" границ ЗРЗ-2



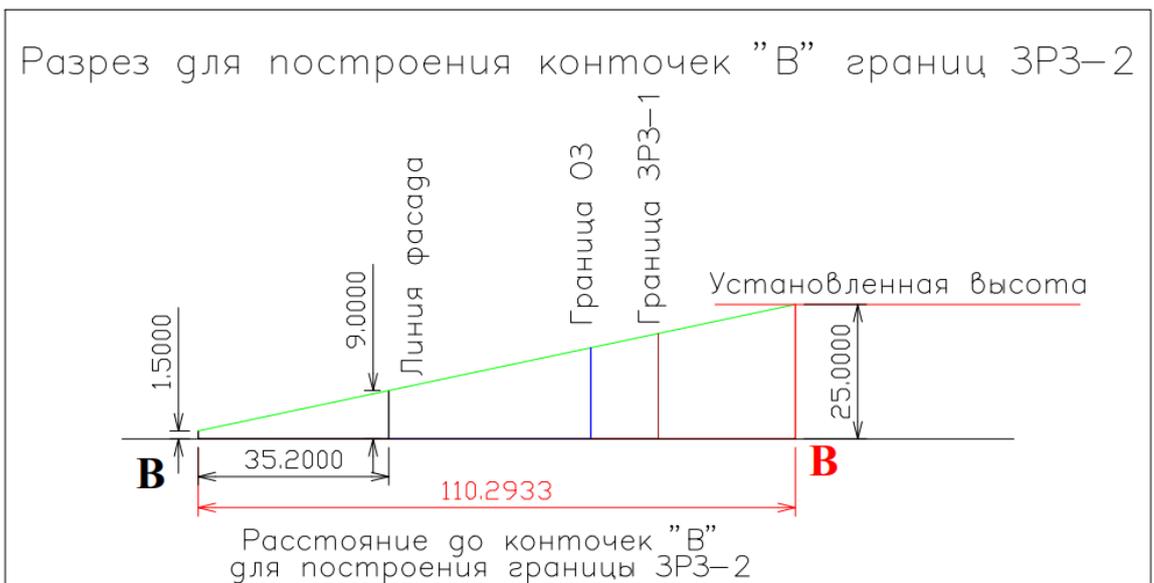
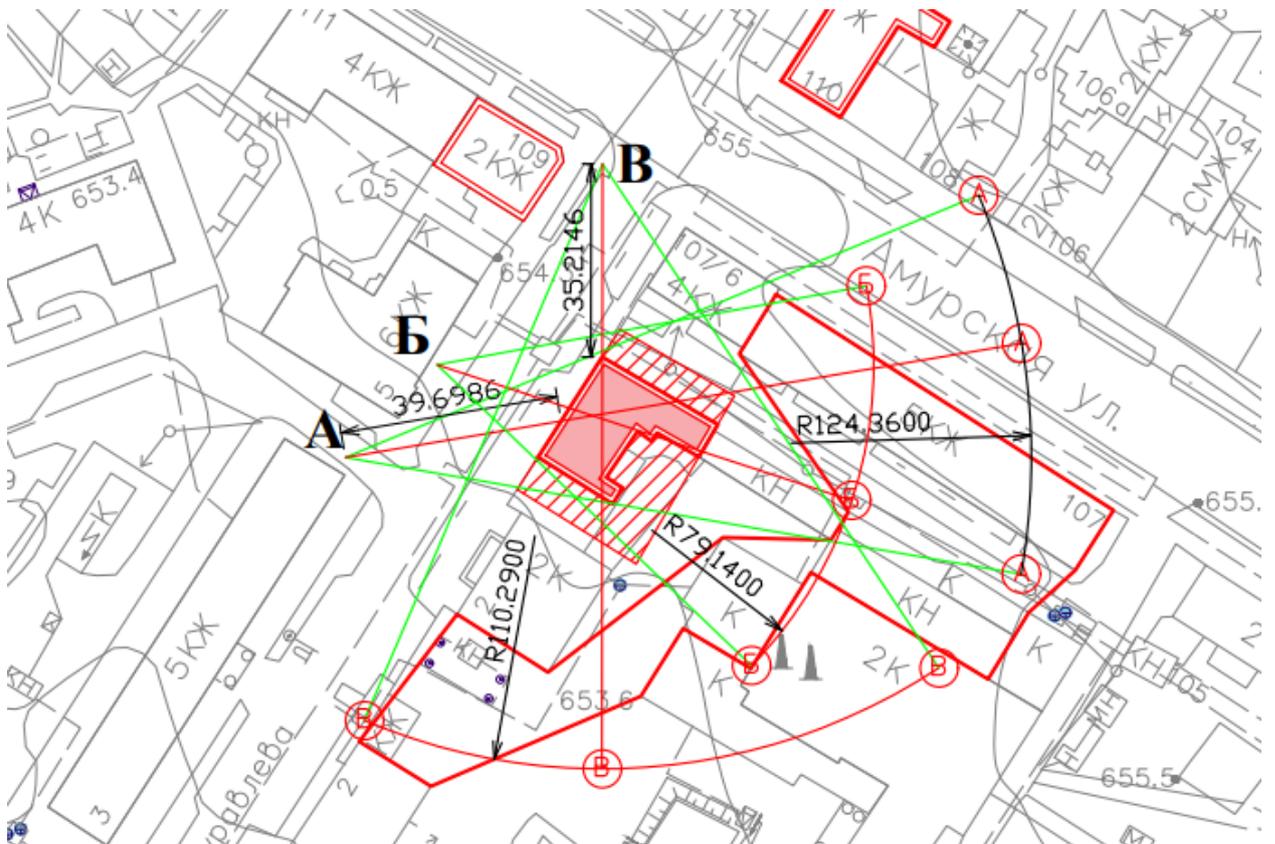
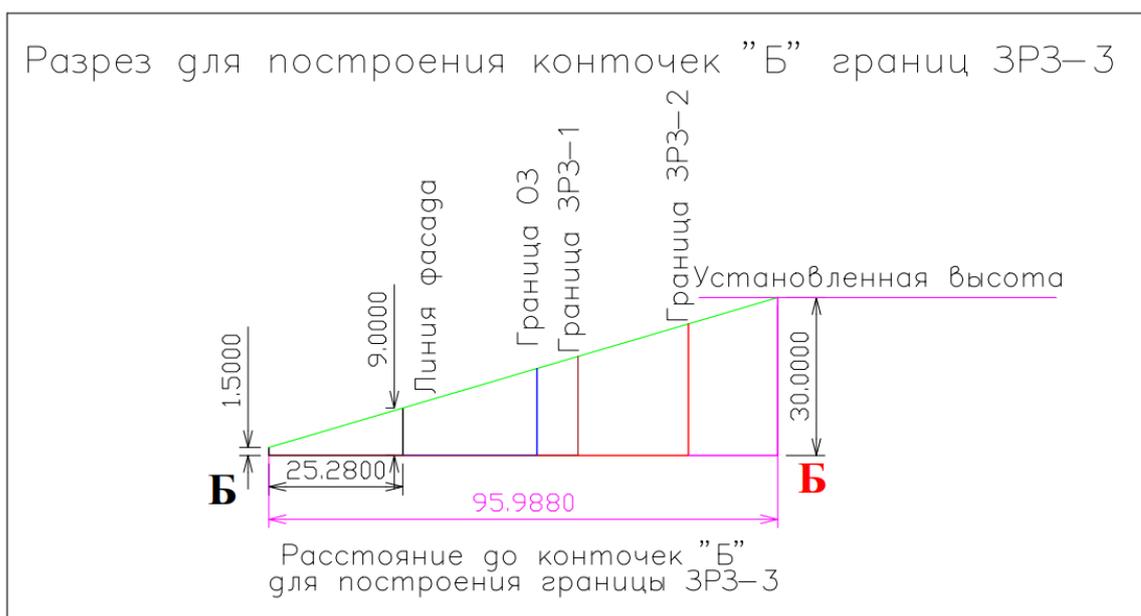
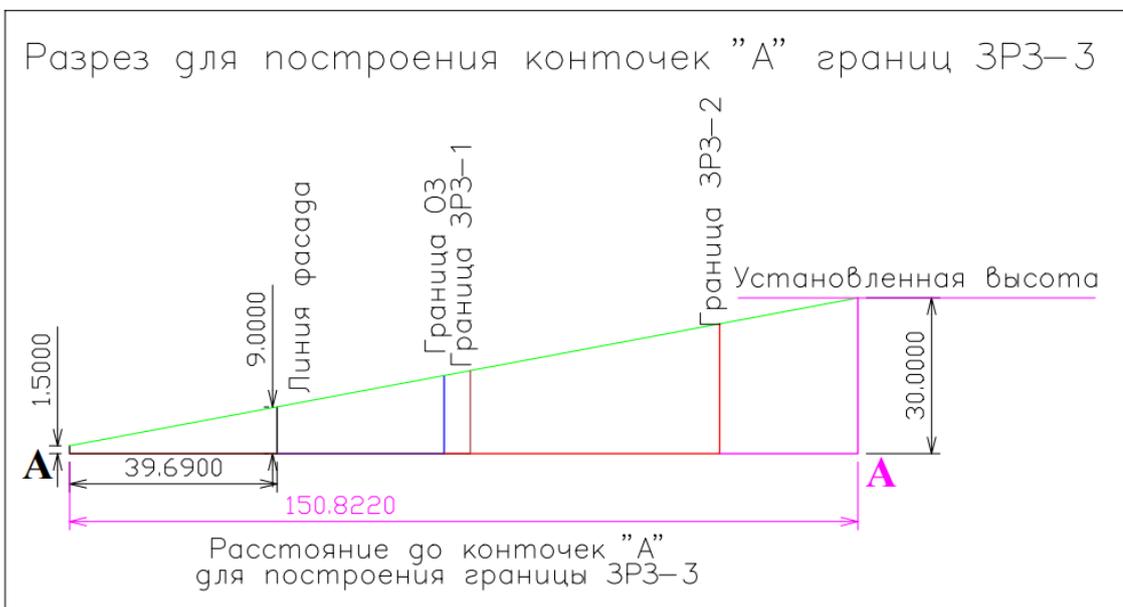


Схема построения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-2).



Разрезы с основных видовых точек, для построения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3).



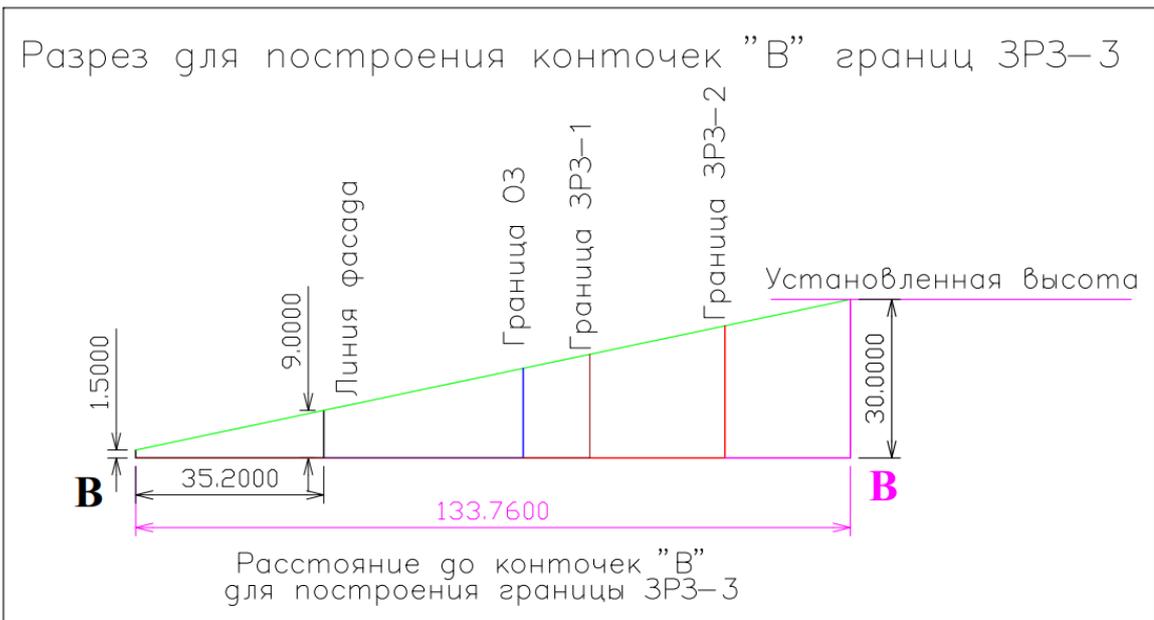
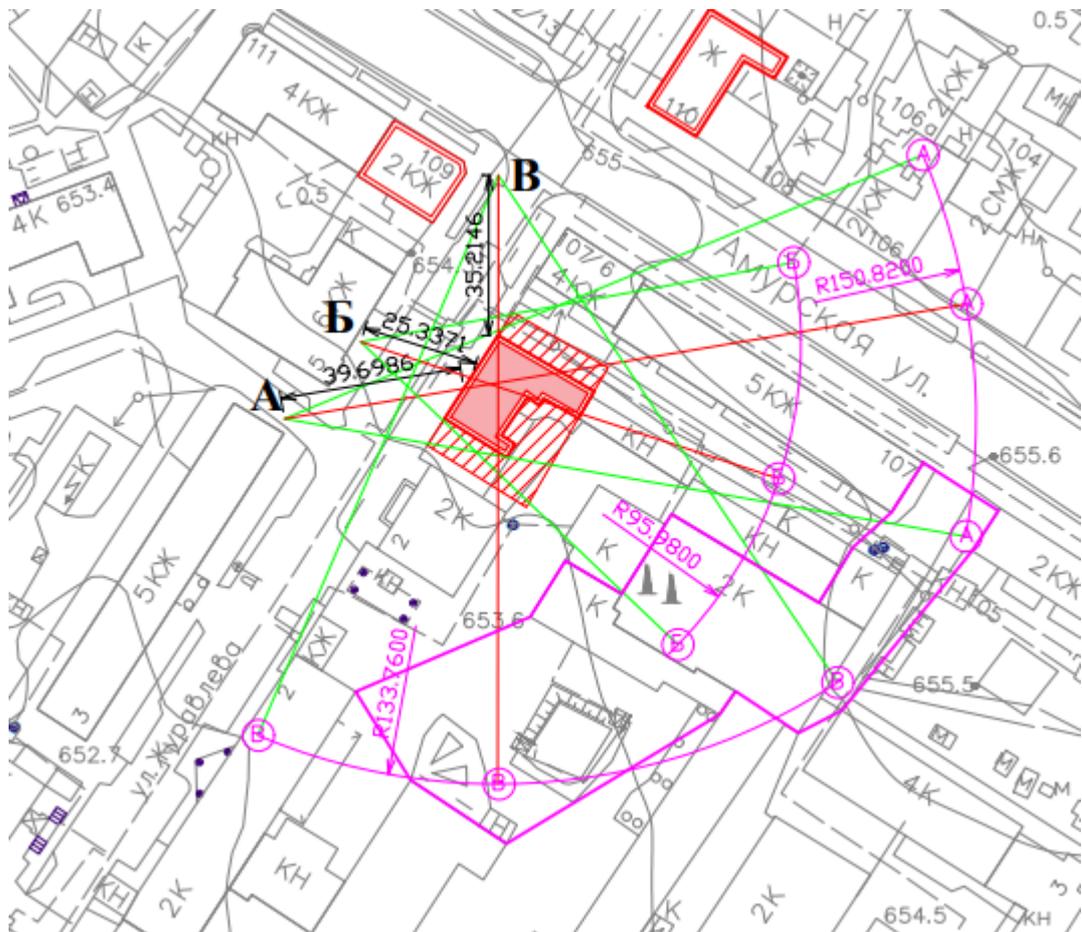
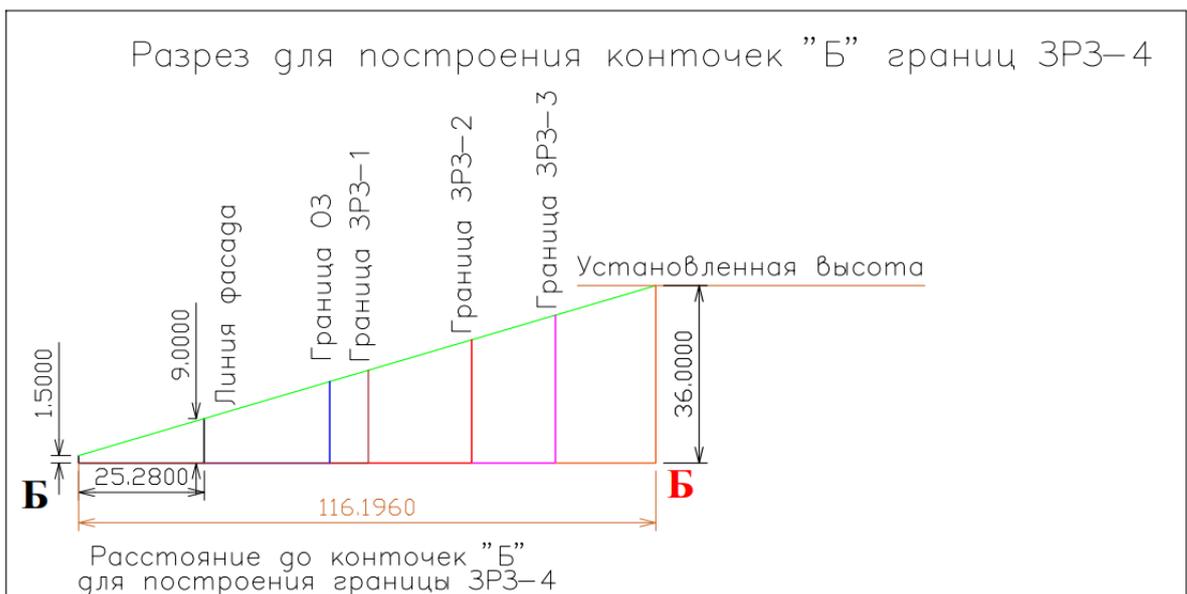
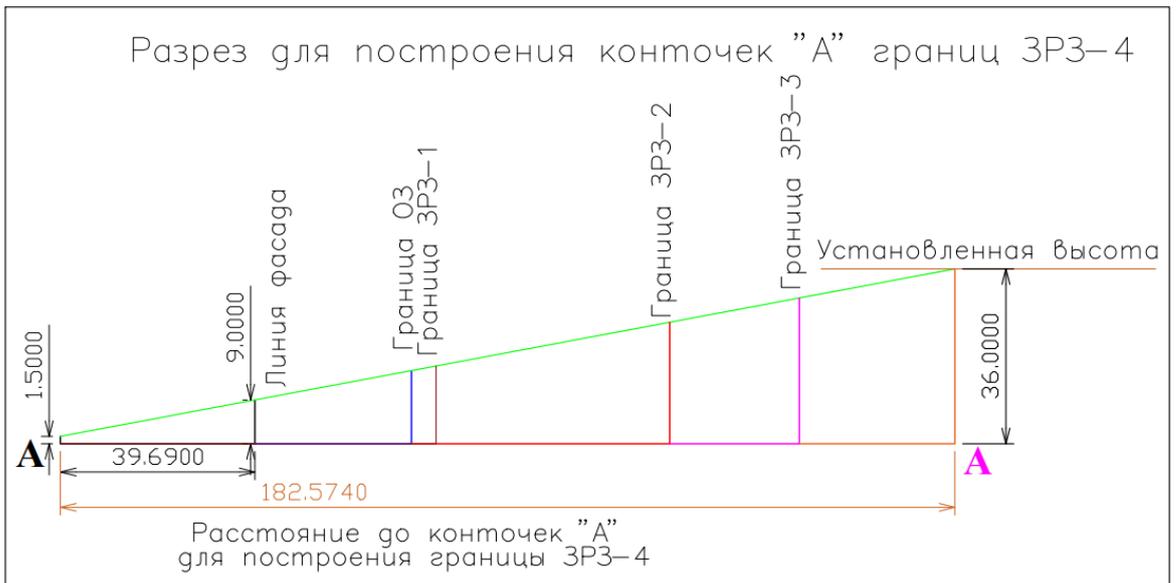


Схема построения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3).



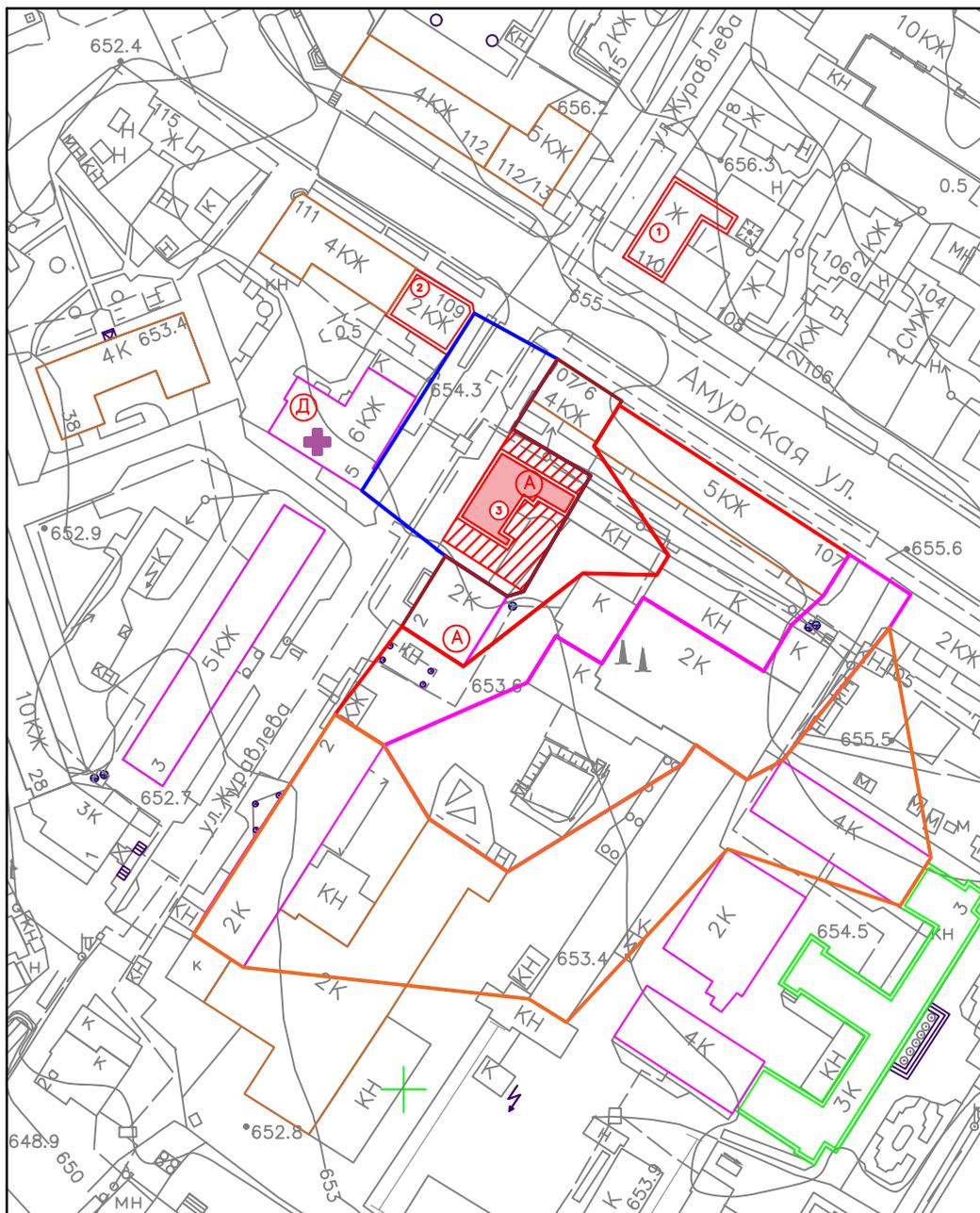
Разрезы с основных видовых точек, для построения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 4 типа (ЗРЗ-4).



Основной чертеж границ зон охраны

объекта культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К."

Условные обозначения



- Объект культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К."
- Территория объекта культурного наследия
- Объекты культурного наследия регионального значения
- Выявленные объекты культурного наследия
- Историческая застройка
- Современная застройка
- Хозяйственные постройки и пристройки
- Д Доминанта
- А Акцент
- Объекты диссонирующие с исторической средой
- Граница охранной зоны
- Граница зоны регулирования застройки ЗРЗ-1
- Граница зоны регулирования застройки ЗРЗ-2
- Граница зоны регулирования застройки ЗРЗ-3
- Граница зоны регулирования застройки ЗРЗ-4

Экспликация объектов культурного наследия

№ на схеме	Наименование ОКН	Реквизиты постановления о постановке на гос. охрану	Акта о на гос.	Адрес по Акту	Фактический адрес	Примеч.
1	Дом жилой Бермана У.С	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47		ул. Калинина, 109	ул. Амурская, 109	РГО
2	Дом жилой Седышева А.М.	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47		ул. Калинина, 110	ул. Амурская, 110	РГО
3	Дом жилой Эпова В.К.	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47		ул. Журавлева, 4	ул. Журавлева, 4	РГО

						НПД 1/12.2024		
						Проект зон охраны объекта культурного наследия		
						"Дом жилой Эпова В. К." по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			Стадия
						Раздел 3 Проект зон охраны		Лист
								Листов
								5
Разработал						Протасова		Архитектор <i>Протасова Е. В.</i> 2024 г.
ГАП						Протасова		
						Основной чертеж границ зон охраны объекта культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К."		

3. Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4

Описание границ охранной зоны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4

От точки 1 (левый угол главного фасада по ул. Журавлева здания по ул. Журавлева, 2) до точки 2 (левый угол главного фасада здания по ул. Журавлева, 5);

от точки 2 до точки 3 (правый угол фасада по ул. Журавлева, здания по ул. Амурской, 109);

от точки 3 до точки 4 (левый угол торцевого фасада по ул. Журавлева здания по ул. Амурская, 107/6);

от точки 4 до точки 5 (точка на пересечении красной линии застройки улицы Журавлева и линии параллельной северо-восточному фасаду, проходящей на расстоянии 6 м от стены ризалита северо-восточного фасада)

от точки 5 до точки 6 (точка на пересечении линии параллельной северо-восточному фасаду, проходящей на расстоянии 6 м от стены ризалита северо-восточного фасада и линии, проходящей по юго-восточной стене исторической хозяйственной постройки)

от точки 6 до точки 7 (точка на пересечении линии, проходящей по юго-восточной стене исторической хозяйственной постройки и линии параллельной юго-западному фасаду)

от точки 7 до точки 8 (левый угол, левого бокового фасада здания по ул. Журавлева, 2)

от точки 8 до точки 1.

Описание границ

зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа ЗРЗ - 1

объекта культурного наследия регионального значения

«Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4

От точки 1 (левый угол торцевого фасада по ул. Журавлева здания по ул. Амурская, 107/6) до точки 2 (левый угол фасада по ул. Амурской здания по ул. Амурская, 107/6);

от точки 2 до точки 3 (левый угол дворового фасада здания по ул. Амурская, 107);

от точки 3 до точки 4 (левый угол тыльного /глухого/ фасада каменной пристройки к зданию по ул. Журавлева, 4);

от точки 4 до точки 5 (левый угол главного фасада каменной пристройки к зданию по ул. Журавлева, 4);

от точки 5 до точки 6 (угол каменной пристройки к двухэтажному каменному зданию во дворе дома по ул. Журавлева, 2);

от точки 6 до точки 7 (левый угол тыльного фасада здания по ул. Журавлева, 2);

от точки 7 до точки 8 (правый угол главного фасада здания по ул. Журавлева, 2);

от точки 8 до точки 9 (левый угол левого бокового фасада здания по ул. Журавлева, 5);

от точки 9 до точки 10 (правый угол тыльного фасада здания по ул. Журавлева, 5);

от точки 10 до точки 11 (точка на пересечении линии, проходящей по юго-восточной стене исторической хозяйственной постройки и линии параллельной юго-западному фасаду)

от точки 11 до точки 12 (точка на пересечении линии параллельной северо-восточному фасаду, проходящей на расстоянии 6 м от стены ризалита

северо-восточного фасада и линии, проходящей по юго-восточной стене исторической хозяйственной постройки)

от точки 12 до точки 5 (точка на пересечении красной линии застройки улицы Журавлева и линии параллельной северо-восточному фасаду, проходящей на расстоянии 6 м от стены ризалита северо-восточного фасада)

от точки 13 до точки 1

Описание границ

зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа ЗРЗ - 2

объекта культурного наследия регионального значения

«Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4

От точки 1 (правый угол главного фасада здания по ул. Журавлева, 2) до точки 2 (правый угол правого бокового фасада здания по ул. Журавлева, 2);

от точки 2 до точки 3 (угол каменной пристройки к двухэтажному каменному зданию во дворе дома по ул. Журавлева, 2);

от точки 3 до точки 4 (левый угол главного фасада каменной пристройки к зданию по ул. Журавлева, 4);

от точки 4 до точки 5 (левый угол тыльного /глухого/ фасада каменной пристройки к зданию по ул. Журавлева, 4);

от точки 5 до точки 6 (левый угол дворового фасада здания по ул. Амурская, 107);

от точки 6 до точки 7 (правый угол главного фасада здания по ул. Амурская, 107);

от точки 7 до точки 8 (левый угол главного фасада здания по ул. Амурская, 107);

от точки 8 до точки 9 (левый угол левого торцевого фасада здания по ул. Амурская, 107);

от точки 9 до точки 10 (правый /внешний/ угол пристройки к котельной во дворе здания по ул. Амурская, 107);

от точки 10 до точки 11 (левый /внутренний/ угол пристройки к котельной во дворе здания по ул. Амурская, 107);

от точки 11 до точки 12 (левый угол фасада котельной обращенного к ул. Журавлева во дворе здания по ул. Журавлева, 2);

от точки 12 до точки 13 (внутренний угол стыковки пристроек и котельной во дворе здания по ул. Журавлева, 2);

от точки 13 до точки 14 (внешний угол стыковки пристроек у котельной во дворе здания по ул. Журавлева, 2);

от точки 14 до точки 15 (правый угол пристройки к котельной во дворе здания по ул. Журавлева, 2);

от точки 15 до точки 16 (левый угол левого бокового фасада здания по ул. Журавлева, 2а);

от точки 16 до точки 17 (левый угол главного фасада здания по ул. Журавлева, 2а);

от точки 17 до точки 1.

Описание границ

зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа ЗРЗ - 3

объекта культурного наследия регионального значения

«Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4

От точки 1 (левый угол левого бокового фасада здания по ул. Журавлева, 2а) до точки 2 (правый угол пристройки к котельной во дворе здания по ул. Журавлева, 2);

от точки 2 до точки 3 (внешний угол стыковки пристроек у котельной во дворе здания по ул. Журавлева, 2);

от точки 3 до точки 4 (внутренний угол стыковки пристроек и котельной во дворе здания по ул. Журавлева, 2);

от точки 4 до точки 5 (левый угол фасада котельной обращенного к ул. Журавлева во дворе здания по ул. Журавлева, 2);

от точки 5 до точки 6 (левый /внутренний/ угол пристройки к котельной во дворе здания по ул. Амурская, 107);

от точки 6 до точки 7 (правый /внешний/ угол пристройки к котельной во дворе здания по ул. Амурская, 107);

от точки 7 до точки 8 (левый угол левого торцевого фасада здания по ул. Амурская, 107);

от точки 8 до точки 9 (правый угол левого торцевого фасада здания по ул. Амурская, 107);

от точки 9 до точки 10 (левый угол правого торцевого фасада здания по ул. Амурская, 105);

от точки 10 до точки 11 (правый угол правого торцевого фасада здания по ул. Амурская, 105);

от точки 11 до точки 12 (правый угол обращенного к ул. Амурской фасада пристройки к зданию по ул. Бутина, 3);

от точки 12 до точки 13 (левый угол обращенного к ул. Бутина фасада котельной);

от точки 13 до точки 14 (внутренний угол стыковки котельной и пристройки);

от точки 14 до точки 15 (внешний угол пристройки и котельной);

от точки 15 до точки 16 (левый угол торцевого фасада двухэтажного каменного здания во дворе дома по ул. Журавлева, 2);

от точки 16 до точки 17 (правый угол торцевого фасада двухэтажного каменного здания во дворе дома по ул. Журавлева, 2);

от точки 17 до точки 1.

Описание границ

зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 4 типа ЗРЗ - 4

объекта культурного наследия регионального значения

«Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4

От точки 1 (левый угол левого бокового фасада здания по ул. Журавлева, 2а) до точки 2 (правый угол торцевого фасада двухэтажного каменного здания во дворе дома по ул. Журавлева, 2);

от точки 2 до точки 3 (левый угол торцевого фасада двухэтажного каменного здания во дворе дома по ул. Журавлева, 2);

от точки 3 до точки 4 (внешний угол пристройки и котельной);

от точки 4 до точки 5 (внутренний угол стыковки котельной и пристройки);

от точки 5 до точки 6 (левый угол обращенного к ул. Бутина фасада котельной);

от точки 6 до точки 7 (правый угол обращенного к ул. Амурской фасада пристройки к зданию по ул. Бутина, 3);

от точки 7 до точки 8 (правый угол правого торцевого фасада здания по ул. Амурская, 105);

от точки 8 до точки 9 (левый угол обращенного к ул. Амурской фасада пристройки к зданию по ул. Бутина, 3);

от точки 9 до точки 10 (угол стыковки пристройки со зданием по ул. Бутина, 3);

от точки 10 до точки 11 (правый угол обращенного к ул. Амурской фасада двухэтажной каменной постройки во дворе здания по ул. Бутина, 3);

от точки 11 до точки 12 (правый угол торца одноэтажной протяженной пристройки к котельной);

от точки 12 до точки 13 (левый угол торца одноэтажной протяженной пристройки к котельной);

от точки 13 до точки 14 (правый угол правого торца двухэтажного здания по ул. Журавлева, 2а);

от точки 14 до точки 15 (правый угол главного фасада двухэтажного здания по ул. Журавлева, 2а);

от точки 15 до точки 16 (левый угол левого главного фасада двухэтажного здания по ул. Журавлева, 2а);

от точки 16 до точки 1.

4. Ведомости координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлева, 4

Работы по определению координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлева, 4 проводились кадастровым инженером Бобылевым Александром Витальевичем с использованием программного комплекса «ГИС Панорама 2012» на основании материалов настоящего проекта:

- Описание границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлева, 4;

- Основной чертеж границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлева, 4;

- Карта градостроительного зонирования. Граница охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлева, 4;

- Карта градостроительного зонирования. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа ЗРЗ-1 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлева, 4;

- Карта градостроительного зонирования. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа ЗРЗ-2 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлева, 4;

- Карта градостроительного зонирования. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа ЗРЗ-3 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлева, 4

- Карта градостроительного зонирования. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 4 типа ЗРЗ-4 объекта культурного

наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлева, 4

Каталоги координат характерных точек границы охранной зоны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4

Каталог координат характерных точек границы охранной зоны (ОЗ) в МСК-75				
№	X (м)	Y (м)	Дирекционный угол (град, мин, сек)	Длина (м)
1	656816.01	2350151.25	306° 12' 24"	28.17
2	656832.65	2350128.52	31° 01' 51"	55.54
3	656880.24	2350157.15	117° 01' 57"	25.22
4	656868.78	2350179.61	213° 55' 25"	21.09
5	656851.28	2350167.84	118° 52' 45"	26.03
6	656838.71	2350190.63	208° 39' 37"	37.43
7	656805.87	2350172.68	270° 14' 35"	4.71
8	656805.89	2350167.97	301° 11' 05"	19.54
1	656816.01	2350151.25		

Каталог координат характерных точек границы охранной зоны (ОЗ) в СК WGS-84		
№	Широта (град, мин, сек)	Долгота (град, мин, сек)
1	52°1'52.931"	113°29'35.628"
2	52°1'53.484"	113°29'34.453"
3	52°1'55.004"	113°29'36.005"
4	52°1'54.619"	113°29'37.170"
5	52°1'54.061"	113°29'36.535"
6	52°1'53.639"	113°29'37.716"
7	52°1'52.589"	113°29'36.741"
8	52°1'52.593"	113°29'36.494"
1	52°1'52.931"	113°29'35.628"

Площадь – 2444 м².

Периметр – 217,7 м.

Каталоги координат характерных точек границы
зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа (ЗРЗ-1)
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4

Каталог координат характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа (ЗРЗ-1) в МСК-75				
№	X (м)	Y (м)	Дирекционный угол (град, мин, сек)	Длина (м)
1	656868.78	2350179.61	121° 23' 22"	20.31
2	656858.20	2350196.95	209° 55' 57"	14.01
3	656846.06	2350189.96	143° 57' 33"	34.96
4	656817.79	2350210.53	210° 31' 24"	6.03
5	656812.60	2350207.47	269° 42' 25"	19.56
6	656812.50	2350187.91	230° 40' 35"	40.18
7	656787.04	2350156.83	301° 17' 06"	19.57
8	656797.20	2350140.11	30° 38' 08"	21.86
9	656816.01	2350151.25	121° 11' 05"	19.54
10	656805.89	2350167.97	90° 14' 35"	4.71
11	656805.87	2350172.68	28° 39' 37"	27.43
12	656838.71	2350190.63	298° 52' 45"	26.03
13	656851.28	2350167.84	33° 55' 25"	21.09
1	656868.78	2350179.61		

Каталог координат характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа (ЗРЗ-1)в СК WGS-84		
№	Широта (град, мин, сек)	Долгота (град, мин, сек)
1	52°1'54.619"	113°29'37.170"
2	52°1'54.266"	113°29'38.068"
3	52°1'53.878"	113°29'37.689"
4	52°1'52.950"	113°29'38.738"
5	52°1'52.784"	113°29'38.572"
6	52°1'52.793"	113°29'37.546"
7	52°1'51.990"	113°29'35.890"
8	52°1'52.330"	113°29'35.024"
9	52°1'52.931"	113°29'35.628"
10	52°1'52.593"	113°29'36.494"
11	52°1'52.589"	113°29'36.741"
12	52°1'53.639"	113°29'37.716"
13	52°1'54.061"	113°29'36.535"
1	52°1'54.619"	113°29'37.170"

Площадь – 1606 м².

Периметр – 285,3 м.

Каталоги координат характерных точек границы
зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-2)
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4

Каталог координат характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-2) в МСК-75				
№	X (м)	Y (м)	Дирекционный угол (град, мин, сек)	Длина (м)
1	656797.21	2350140.11	121° 18' 36"	19.57
2	656787.04	2350156.83	50° 40' 35"	40.18
3	656812.50	2350187.91	89° 42' 25"	19.56
4	656812.60	2350207.47	30° 31' 24"	6.03
5	656817.79	2350210.53	323° 57' 33"	34.96
6	656846.06	2350189.96	30° 04' 51"	12.69
7	656857.04	2350196.32	121° 12' 00"	72.78
8	656819.34	2350258.57	210° 55' 05"	12.96
9	656808.22	2350251.91	226° 04' 02"	11.39
10	656800.32	2350243.71	209° 22' 46"	14.21
11	656787.94	2350236.74	299° 37' 26"	37.63
12	656806.54	2350204.03	210° 25' 13"	20.62
13	656788.76	2350193.59	299° 18' 58"	14.26
14	656795.74	2350181.16	210° 20' 08"	14.55
15	656783.18	2350173.81	245° 03' 59"	41.47
16	656765.70	2350136.21	300° 35' 11"	15.37
17	656773.52	2350122.98	35° 52' 13"	29.23
1	656797.21	2350140.11		

**Каталог координат характерных точек
границы зоны регулирования застройки и
хозяйственной деятельности 2 типа (ЗРЗ-2)
в СК WGS-84**

№	Широта (град, мин, сек)	Долгота (град, мин, сек)
1	52°1'52.330"	113°29'35.024"
2	52°1'51.990"	113°29'35.890"
3	52°1'52.793"	113°29'37.546"
4	52°1'52.784"	113°29'38.572"
5	52°1'52.950"	113°29'38.738"
6	52°1'53.878"	113°29'37.689"
7	52°1'54.229"	113°29'38.034"
8	52°1'52.969"	113°29'41.259"
9	52°1'52.613"	113°29'40.898"
10	52°1'52.363"	113°29'40.459"
11	52°1'51.967"	113°29'40.081"
12	52°1'52.590"	113°29'38.385"
13	52°1'52.022"	113°29'37.819"
14	52°1'52.256"	113°29'37.175"
15	52°1'51.854"	113°29'36.776"
16	52°1'51.313"	113°29'34.786"
17	52°1'51.575"	113°29'34.100"
1	52°1'53.976"	113°29'33.142"

Площадь – 3517 м².

Периметр – 417,4 м.

Каталоги координат характерных точек границы
зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3)
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4

Каталог координат характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3) в МСК-75				
№	X (м)	Y (м)	Дирекционный угол (град, мин, сек)	Длина (м)
1	656765.70	2350136.21	65° 03' 59"	41.47
2	656783.18	2350173.81	30° 20' 08"	14.55
3	656795.74	2350181.16	119° 18' 58"	14.26
4	656788.76	2350193.59	30° 25' 13"	20.62
5	656806.54	2350204.03	119° 37' 26"	37.63
6	656787.94	2350236.74	29° 22' 46"	14.21
7	656800.32	2350243.71	46° 04' 02"	11.39
8	656808.22	2350251.91	30° 55' 05"	12.96
9	656819.34	2350258.57	119° 14' 55"	19.48
10	656809.82	2350275.57	211° 21' 05"	11.15
11	656800.30	2350269.77	217° 30' 43"	45.15
12	656764.49	2350242.28	240° 46' 45"	10.71
13	656759.26	2350232.93	302° 19' 47"	16.47
14	656768.07	2350219.01	212° 57' 02"	6.23
15	656762.84	2350215.62	237° 01' 22"	54.38
16	656733.24	2350170.00	302° 09' 28"	25.10
17	656746.60	2350148.75	326° 42' 47"	22.85
1	656765.70	2350136.21		

**Каталог координат характерных точек
границы зоны регулирования застройки и
хозяйственной деятельности 3 типа (ЗРЗ-3)
в СК WGS-84**

№	Широта (град, мин, сек)	Долгота (град, мин, сек)
1	52°1'51.313"	113°29'34.786"
2	52°1'51.854"	113°29'36.776"
3	52°1'52.256"	113°29'37.175"
4	52°1'52.022"	113°29'37.819"
5	52°1'52.590"	113°29'38.385"
6	52°1'51.967"	113°29'40.081"
7	52°1'52.363"	113°29'40.459"
8	52°1'52.613"	113°29'40.898"
9	52°1'52.969"	113°29'41.259"
10	52°1'52.650"	113°29'42.140"
11	52°1'52.346"	113°29'41.826"
12	52°1'51.205"	113°29'40.347"
13	52°1'51.042"	113°29'39.851"
14	52°1'51.336"	113°29'39.130"
15	52°1'51.169"	113°29'38.947"
16	52°1'50.241"	113°29'36.524"
17	52°1'50.687"	113°29'35.423"
1	52°1'51.313"	113°29'34.786"

Площадь – 4715 м².

Периметр – 378,6 м.

Каталоги координат характерных точек границы
зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 4 типа (ЗРЗ-4)
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4

Каталог координат характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 4 типа (ЗРЗ-4) в МСК-75				
№	X (м)	Y (м)	Дирекционный угол (град, мин, сек)	Длина (м)
1	656765.70	2350136.21	146° 42' 47"	22.85
2	656746.60	2350148.75	122° 09' 28"	25.10
3	656733.24	2350170.00	57° 01' 22"	54.38
4	656762.84	2350215.62	33° 19' 57"	6.22
5	656768.04	2350219.04	122° 17' 50"	16.43
6	656759.26	2350232.93	60° 46' 45"	10.71
7	656764.49	2350242.28	37° 30' 43"	45.15
8	656800.30	2350269.77	168° 08' 01"	61.62
9	656740.00	2350282.44	211° 07' 58"	15.11
10	656727.07	2350274.63	286° 33' 46"	48.30
11	656740.84	2350228.33	221° 36' 46"	62.72
12	656693.95	2350186.68	300° 17' 53"	11.81
13	656699.91	2350176.48	274° 40' 23"	76.34
14	656706.13	2350100.39	301° 32' 02"	15.85
15	656714.42	2350086.88	31° 25' 04"	69.25
16	656773.52	2350122.98	120° 35' 11"	15.37
1	656765.70	2350136.21		

Каталог координат характерных точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 4 типа (ЗРЗ-4) в СК WGS-84		
№	Широта (град, мин, сек)	Долгота (град, мин, сек)
1	52°1'51.313"	113°29'34.786"
2	52°1'50.687"	113°29'35.423"
3	52°1'50.241"	113°29'36.524"
4	52°1'51.169"	113°29'38.947"
5	52°1'51.335"	113°29'39.132"
6	52°1'51.042"	113°29'39.851"
7	52°1'51.205"	113°29'40.347"
8	52°1'52.346"	113°29'41.826"
9	52°1'50.387"	113°29'42.427"
10	52°1'49.974"	113°29'42.004"
11	52°1'50.449"	113°29'39.590"
12	52°1'48.960"	113°29'37.357"
13	52°1'49.159"	113°29'36.828"
14	52°1'49.410"	113°29'32.845"
15	52°1'49.687"	113°29'32.145"
16	52°1'51.575"	113°29'34.100"
1	52°1'51.313"	113°29'34.786"

Площадь – 8197 м².

Периметр – 557,2 м.

5. Проект режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлева, 4

1. Запрещается:

- 1.1. Строительство объектов капитального строительства;
- 1.2. Строительство (прокладка) наземным и надземным способом инженерных сетей и коммуникаций, в том числе размещение вышек сотовой связи;
- 1.3. Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;
- 1.4. Размещение временных построек и объектов (киосков, навесов, мобильных объектов, отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций);
- 1.5. Возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 1.6. Высадка зеленых насаждений высотой во взрослом состоянии более 1,5 м.;
- 1.7. Замусоривание территории;
- 1.8. Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 1.9. Проектирование и организация уклонов благоустройства территории в сторону объекта культурного наследия;

2. Разрешается:

- 2.1. 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;

2.2. Снос диссонирующих объектов: зданий и сооружений, пристроек, глухих не просматриваемых ограждений территории, не адаптированных к исторической среде;

2.3. Проведение работ по благоустройству территории: сохранение, восстановление, разбивка газонов и цветников; сохранение и санация существующих деревьев и кустарников, высадка новых растений высотой во взрослом состоянии не более 1,5 м.; установка разряженных ограждений высотой не более 1,2 м; размещение уличной мебели, малых архитектурных форм, произведений декоративного и монументального искусства, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;

2.4. Кратковременное размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление.

6. Проект режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности I типа ЗРЗ-1 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлева, 4

1. Запрещается:

1.1. Изменение исторически сложившихся линий застройки кон. XIX–нач. XX в. по улице Журавлева;

1.2. Строительство объектов капитального строительства максимальной высотой от уровня земли более 11 м.;

1.3. Застройка участка более 50%;

1.4. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с увеличением их размеров, пропорций и параметров;

1.5. Применение в отделке фасадов частичной дискретной покраски и отделки;

1.6. Реновация существующих объектов капитального строительства по истечению их жизненного цикла;

1.7. Устройство сетей инженерно-технического обеспечения в наземном и надземном исполнении;

1.8. Размещение отдельно стоящих рекламных конструкций и элементов благоустройства препятствующих визуальному восприятию ОКН;

1.9. Установка элементов систем инженерного и (или) технического оборудования на крышах и фасадах зданий и сооружений;

1.10. Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка, проведение изыскательских, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ без соблюдения законодательства в области охраны объектов культурного наследия;

1.11 Замусоривание территории.

2. Разрешается

2.1. Снос зданий и сооружений, не обладающих признаками ОКН;

2.2. Строительство адаптированных к исторической среде объектов капитального строительства максимальной высотой от уровня земли до 11 м. на основании документации содержащей раздел, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованный органом охраны объектов культурного наследия;

2.3. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с без увеличения их размеров, пропорций и параметров на основании документации содержащей раздел, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованный органом охраны объектов культурного наследия;

2.4. Размещение адаптированных к исторической среде реклам и вывесок, в соответствии с муниципальными правовыми актами г. Чита, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;

2.5. Выполнение работ по благоустройству, в том числе размещение уличной мебели, малых архитектурных форм, элементов и произведений декоративного искусства и монументального искусства, не препятствующих визуальному восприятию исследуемого ОКН;

2.6. Посадка и реконструкция зеленых насаждений с подбором пород, не образующих во взрослом возрасте препятствий для обзора объекта культурного наследия;

2.7. Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки;

2.8. Хозяйственная деятельность, не оказывающая негативное воздействие на ОКН.

7. Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа ЗРЗ-2 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлева, 4

1. Запрещается:

1.1. Строительство объектов капитального строительства максимальной высотой от уровня земли более 15 м.;

1.2. Застройка участка более 50%;

1.3. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с увеличением их размеров, пропорций и параметров;

1.4. Реновация существующих объектов капитального строительства по истечению их жизненного цикла;

1.5. Установка элементов систем инженерного и (или) технического оборудования на крышах и фасадах зданий и сооружений;

1.6. Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка, проведение изыскательских, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ без соблюдения законодательства в области охраны объектов культурного наследия.

2. Разрешается:

2.1. Снос зданий и сооружений, не обладающих признаками ОКН;

2.2. Строительство объектов капитального строительства максимальной высотой от уровня земли до 15 м.;

2.3. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения их размеров, пропорций и параметров;

2.4. Размещение адаптированных к исторической среде реклам и вывесок, в соответствии с муниципальными правовыми актами г. Чита, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;

2.5. Выполнение работ по благоустройству, в том числе размещение уличной мебели, малых архитектурных форм, элементов и произведений декоративного искусства и монументального искусства, не препятствующих визуальному восприятию исследуемого ОКН;

2.6. Посадка и реконструкция зеленых насаждений;

2.7. Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки;

2.8. Хозяйственная деятельность, не оказывающая негативное воздействие на ОКН.

8. Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа ЗРЗ-3 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлева, 4

1. Запрещается:

1.1. Строительство объектов капитального строительства максимальной высотой от уровня земли более 25 м.;

1.2. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с увеличением их размеров, пропорций и параметров с максимальной высотой от уровня земли более 25 м;

1.3. Реновация существующих объектов капитального строительства по истечению их жизненного цикла;

1.6. Установка элементов систем инженерного и (или) технического оборудования на крышах и фасадах зданий и сооружений;

1.7. Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка, проведение изыскательских, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ без соблюдения законодательства в области охраны объектов культурного наследия.

2. Разрешается:

2.1. Снос зданий и сооружений, не обладающих признаками ОКН;

2.2. Строительство объектов капитального строительства максимальной высотой от уровня земли до 25 м.;

2.3. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения их размеров, пропорций и параметров максимальной высотой от уровня земли до 25 м.;

2.4. Выполнение работ по благоустройству;

2.5. Посадка и реконструкция зеленых насаждений;

2.6. Хозяйственная деятельность, не оказывающая негативное воздействие на ОКН.

9. Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 типа ЗРЗ-4 объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» г. Чита, ул. Журавлева, 4

1. Запрещается:

1.1. Строительство объектов капитального строительства максимальной высотой от уровня земли более 30 м.;

1.2. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с увеличением их размеров, пропорций и параметров максимальной высотой от уровня земли более 30 м.;

1.3. Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка, проведение изыскательских, земляных, строительных, хозяйственных и иных работ без соблюдения законодательства в области охраны объектов культурного наследия.

2. Разрешается:

2.1. Снос зданий и сооружений, не обладающих признаками ОКН;

2.2. Строительство объектов капитального строительства максимальной высотой от уровня земли до 30 м.;

2.3. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения их размеров, пропорций и параметров максимальной высотой от уровня земли до 30 м.;

2.4. Выполнение работ по благоустройству;

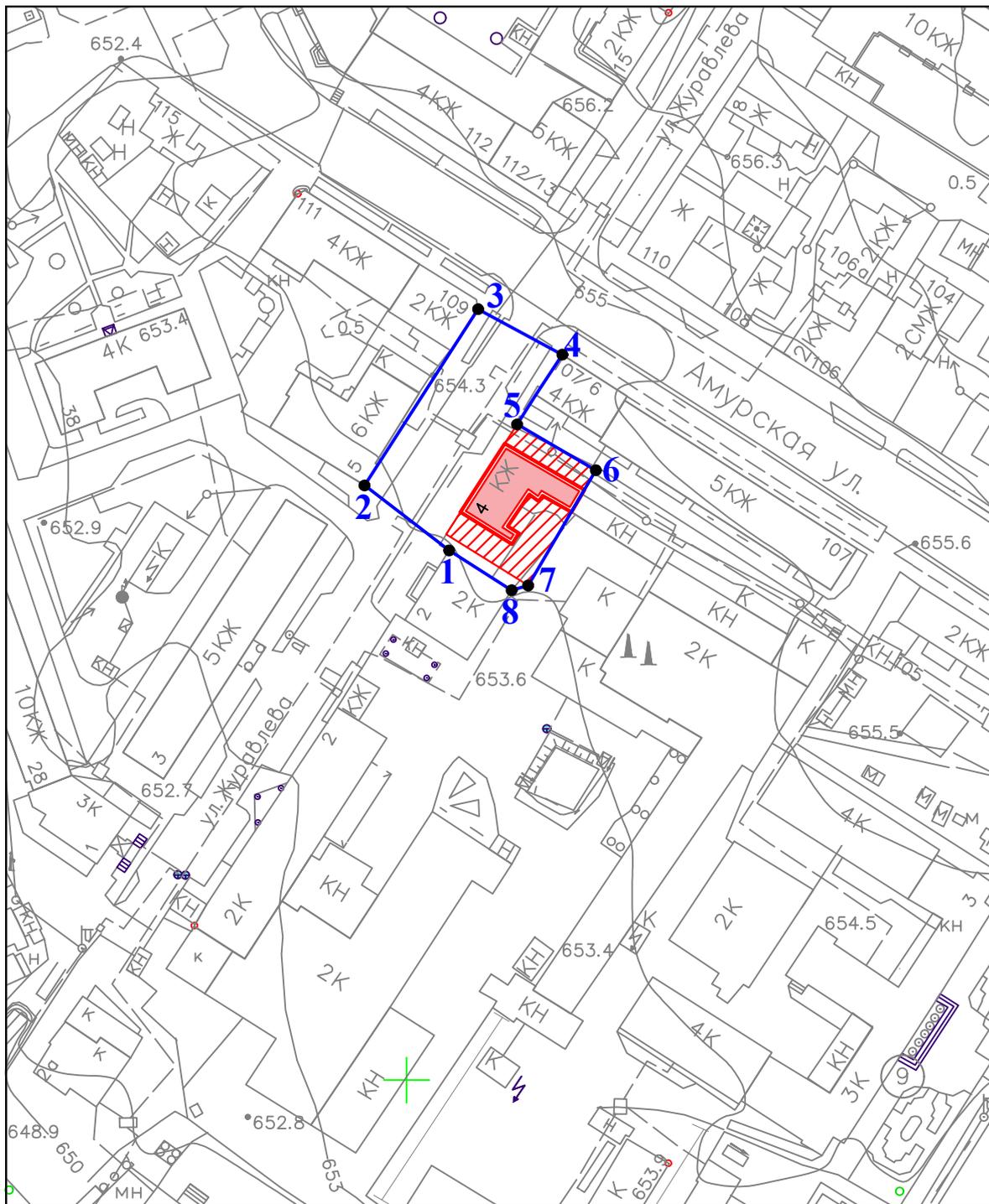
2.5. Посадка и реконструкция зеленых насаждений;

2.6. Хозяйственная деятельность, не оказывающая негативное воздействие на ОКН.

Карта градостроительного зонирования

Граница охранной зоны

объекта культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К.", Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева,4



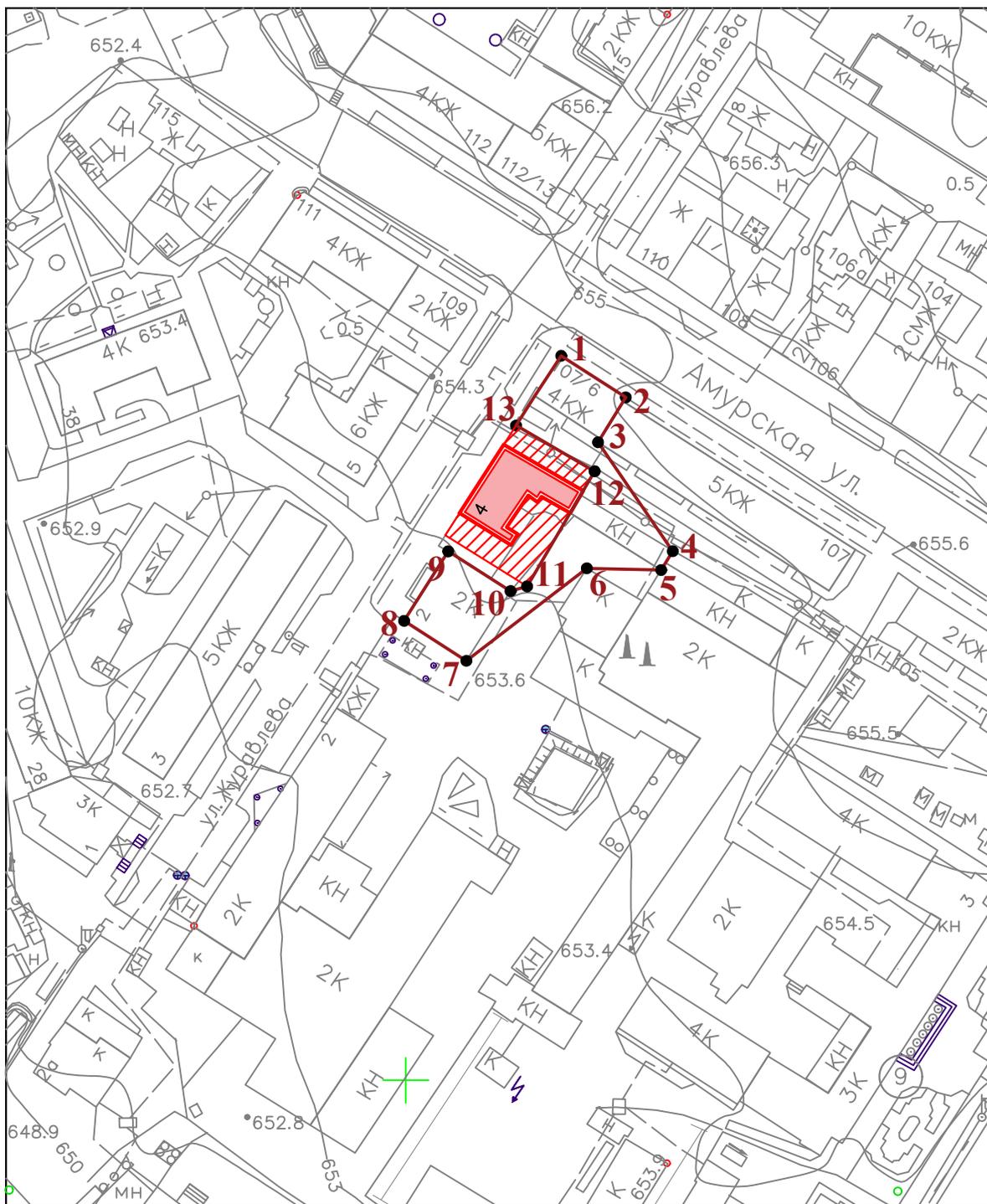
Условные обозначения

- Объект культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К."
- Территория объекта культурного наследия
- Граница зоны охраны
- 3 Характерная (поворотная) точка границы зоны охраны

НПД 1/12.2024						
Проект зон охраны объекта культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К." по адресу: г. Чита, ул. Журавлева,4						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разработал	Протасова	<div style="font-size: 2em; color: blue; text-align: left; margin-left: 20px;"> </div>				
ГАП	Протасова					
Раздел 3 Проект зон охраны				Стадия	Лист	Листов
Карта градостроительного зонирования Граница зоны охраны				7	<p style="margin: 0;"><i>Архитектор</i> Протасова Е. В.</p> <p style="margin: 0; font-size: 0.8em;">2024 г.</p>	

Карта градостроительного зонирования

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1
 объекта культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К.", Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева,4



Условные обозначения

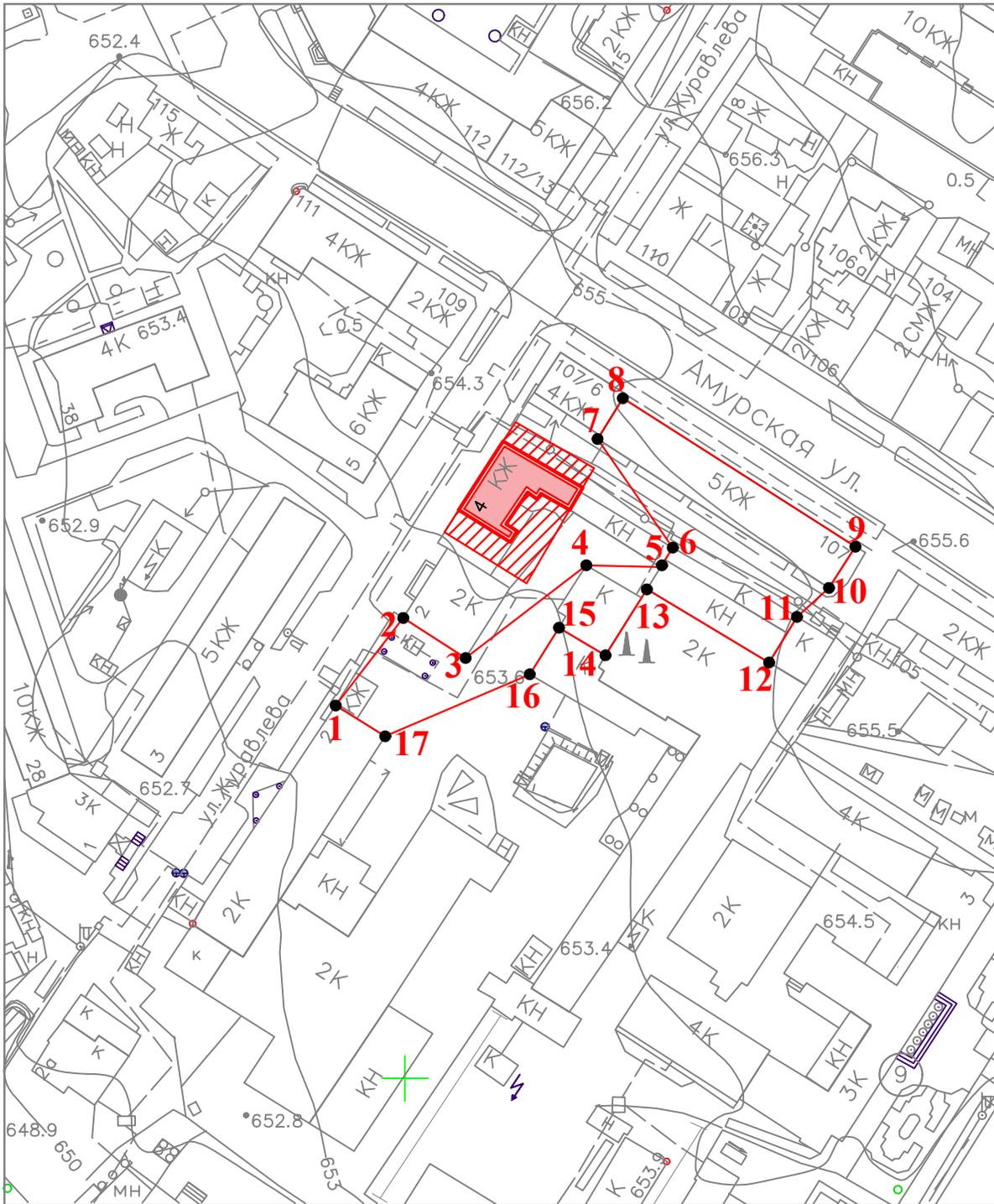
- Объект культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К."
- Территория объекта культурного наследия
- Граница зоны охраны
- 3 Характерная (поворотная) точка границы зоны охраны

НПД 1/12.2024					
Проект зон охраны объекта культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К." по адресу: г. Чита, ул. Журавлева,4					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Протасова	Раздел 3 Проект зон охраны Карта градостроительного зонирования Граница зоны ЗРЗ-1			
ГАП	Протасова				
			Стадия	Лист	Листов
			8	Архитектор Протасова Е. В. 2024 г.	

Карта градостроительного зонирования

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2

объекта культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К.", Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева,4



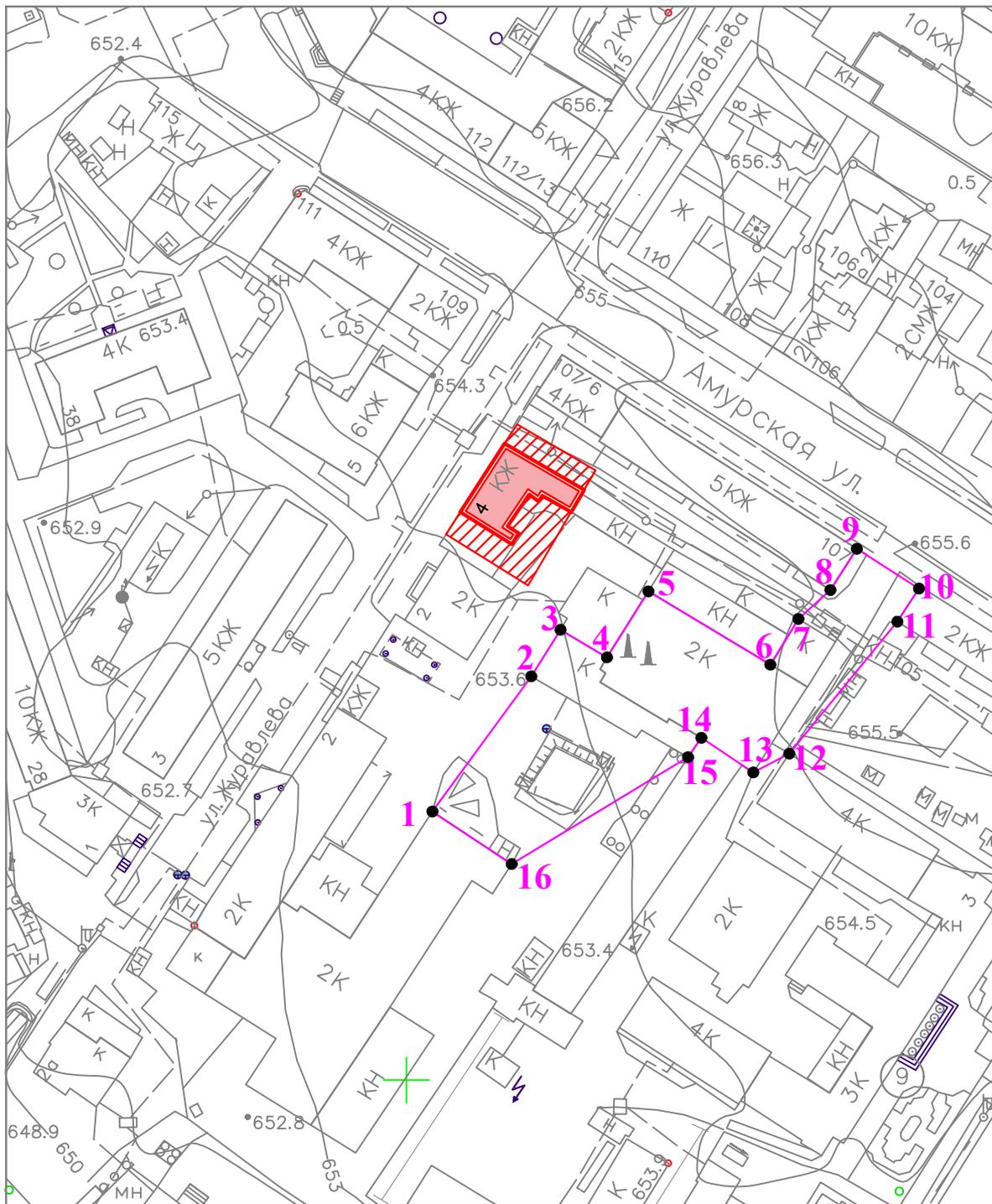
Условные обозначения

- Объект культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К."
- Территория объекта культурного наследия
- Граница зоны охраны
- 3 Характерная (поворотная) точка границы зоны охраны

НПД 1/12.2024						
Проект зон охраны объекта культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К." по адресу: г. Чита, ул. Журавлева,4						
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	
Разработал	Протасова	<div style="font-size: 2em; color: blue; font-family: cursive;"> </div>				
ГАП	Протасова					
Раздел 3 Проект зон охраны				Стадия	Лист	Листов
Карта градостроительного зонирования Граница зоны ЗРЗ-2				9	<p style="margin: 0;"><i>Архитектор</i> Протасова Е. В.</p> <p style="margin: 0; font-size: 0.8em;">2024 г.</p>	

Карта градостроительного зонирования

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3
 объекта культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К.", Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева,4



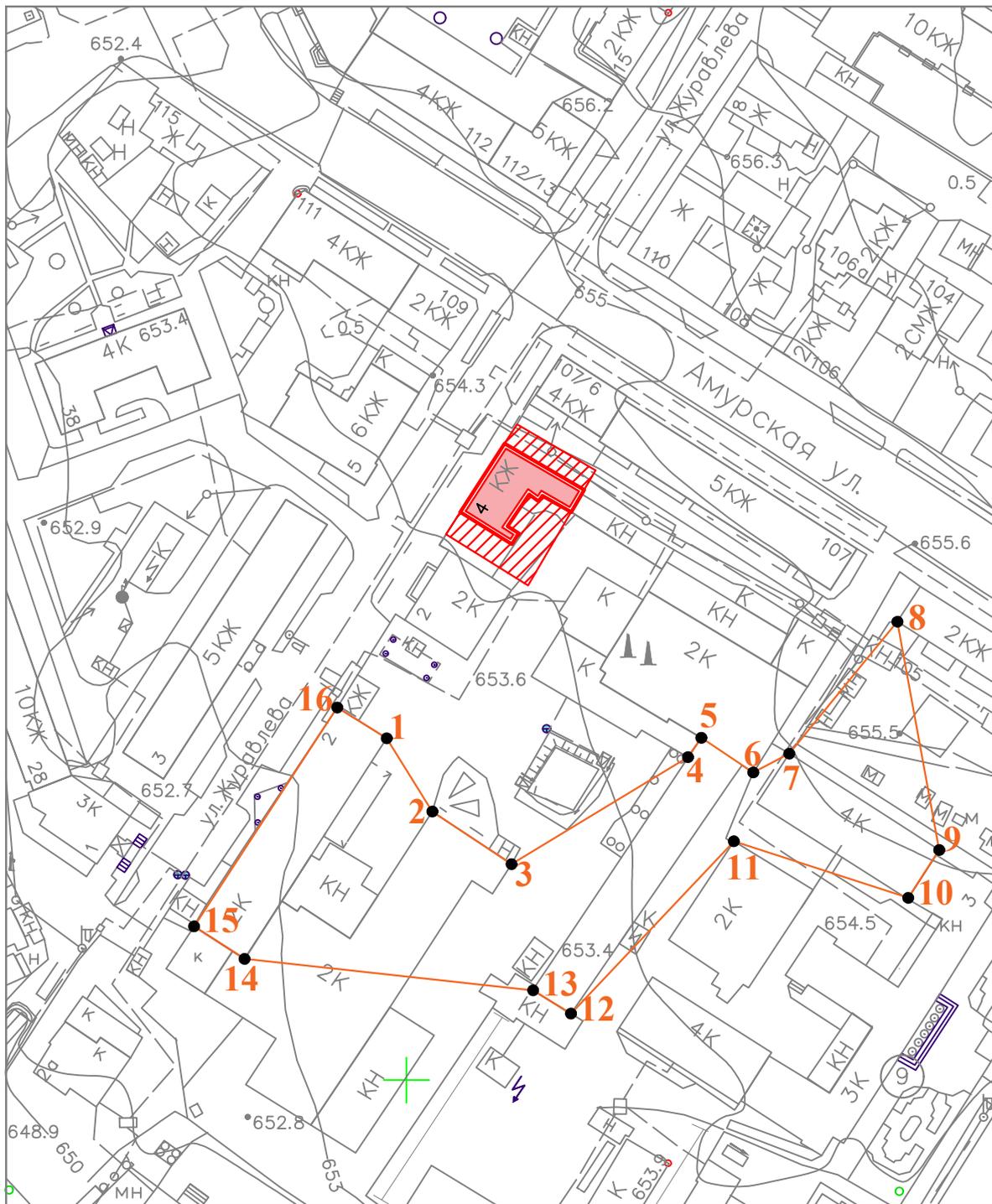
Условные обозначения

- Объект культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К."
- Территория объекта культурного наследия
- Граница зоны охраны
- 3 Характерная (поворотная) точка границы зоны охраны

НПД 1/12.2024					
Проект зон охраны объекта культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К." по адресу: г. Чита, ул. Журавлева,4					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Протасова	Раздел 3 Проект зон охраны Карта градостроительного зонирования Граница зоны ЗРЗ-3			
ГАП	Протасова				
			Стадия	Лист	Листов
			10	10	10
Архитектор Протасова Е. В. 2024 г.					

Карта градостроительного зонирования

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4
 объекта культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К.", Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева,4



Условные обозначения

- Объект культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К."
- Территория объекта культурного наследия
- Граница зоны охраны
- 3 Характерная (поворотная) точка границы зоны охраны

НПД 1/12.2024					
Проект зон охраны объекта культурного наследия "Дом жилой Эпова В. К." по адресу: г. Чита, ул. Журавлева,4					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата
Разработал	Протасова	Раздел 3 Проект зон охраны Карта градостроительного зонирования Граница зоны ЗРЗ-4			
ГАП	Протасова				
Стадия			Лист		Листов
			11		
Архитектор Протасова Е. В. 2024 г.					

ПРОТОКОЛ № 01

организационного заседания экспертной комиссии,
проводящей историко-культурную экспертизу Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 (Шифр НПД 1/12. 2024), разработанного архитектором Протасовой Екатериной Васильевной.

г. Иркутск

07.02.2025 г.

Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «Хороший город». Г. Чита

Разработчик Проекта: архитектор Протасова Екатерина Васильевна. г. Иркутск.

Исполнители экспертизы:

Макаров Андрей Юрьевич (Приказ об аттестации Министерства культуры РФ от 15.06.2023 № 1741)

Прокудин Александр Николаевич государственный эксперт (Приказ об аттестации Министерства культуры РФ № 2785 от 29.09.2023 г.)

Степанов Михаил Геннадьевич государственный эксперт (Приказ об аттестации Министерства культуры РФ от 15.06.2023 № 1741)

Присутствовали:

- Макаров Андрей Юрьевич
- Прокудин Александр Николаевич;
- Степанов Михаил Геннадьевич;

Повестка дня:

1. Создание и утверждение состава Экспертной Комиссии по проведению историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря Экспертной Комиссии.
3. Утверждение перечня документов для проведения историко-культурной экспертизы, представленных заказчиком в составе научно-проектной документации.
4. Определение основных направлений работы экспертов.

1. По первому вопросу: слушали Степанова М. Г. с предложением создать Экспертную Комиссию по проведению историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4, разработанной архитектором Протасовой Е. В., в составе которой эксперты ГИКЭ: Макаров А. Ю. Прокудин А. Н., Степанов М. Г.

Вопрос поставлен на голосование.

Результат голосования: «ЗА» - единогласно, «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Решили: Создать Экспертную Комиссию по проведению историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109, в составе которой государственные эксперты: Макаров А. Ю., Прокудин А. Н., Степанов М. Г.

По второму вопросу слушали Макарова А. Ю., с предложением избрать председателем Экспертной Комиссии – Степанова М. Г., ответственным секретарем Экспертной комиссии – Макарова А. Ю. Вопрос поставлен на голосование. Результат голосования: «ЗА» - единогласно, «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Решили: Избрать председателем Экспертной Комиссии Степанова М. Г., ответственным секретарем Экспертной Комиссии – Макарова А. Ю.

По третьему вопросу слушали председателя Экспертной Комиссии Степанова М. Г. с предложением утвердить перечень документов, представленных заказчиком в составе Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4, как необходимый и достаточный для проведения историко-культурной экспертизы в составе:

Том 1. Раздел I. «Предварительные работы», Шифр НПД 1/12. 2024;

Раздел II. "Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)", Шифр НПД 1/12. 2024.ОМ содержащий подразделы:

"Архивные исследования",

«Анализ ранее разработанных проектов зон охраны»,

"Историко-архитектурные исследования",

«Историко-градостроительные исследования»,

"Ландшафтно-визуальный анализ";

Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)» Шифр НПД 1/12. 2024.ПЗО,

Вопрос поставлен на голосование.

Результат голосования: «ЗА» - единогласно, «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0.

Решили: утвердить перечень документов, представленных заказчиком в составе Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4, как необходимый и достаточный для проведения историко-культурной экспертизы.

По четвертому вопросу слушали председателя Экспертной Комиссии Степанова М. Г. с предложением провести анализ представленной на историко-культурную экспертизу Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4, на соответствие его требованиям законодательства по охране объектов культурного наследия и определить основные направления работы экспертов:

- член экспертной комиссии – Прокудин А. Н.: анализ представленной проектной документации на соответствие составу требованиям ГОСТ Р 59124-2020 от 01.01.2021. Национальный стандарт Российской Федерации. «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

- ответственный секретарь Экспертной Комиссии – Макаров А. Ю. анализ соответствия принятых проектных решений выводам разделов «Предварительные работы» и "Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)"; координация работы экспертов; редактирование и оформление Акта;

- председатель Экспертной Комиссии – Степанов М. Г.: комплексный анализ представленной проектной документации на соответствие её требованиям законодательства по охране объектов культурного наследия; формирование Акта; утверждение итоговой редакции Акта в установленный заказчиком срок.

Вопрос поставлен на голосование.

Результат голосования: «ЗА» - единогласно, «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0

Решили: провести анализ представленного на историко-культурную экспертизу Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 на соответствие её требованиям законодательства по охране объектов культурного наследия и определить основные направления работы экспертов:

- член экспертной комиссии – Прокудин А. Н.: анализ представленной проектной документации на соответствие составу требованиям ГОСТ Р 59124-2020 от 01.01.2021. Национальный стандарт Российской Федерации. «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

- ответственный секретарь Экспертной Комиссии – Макаров А. Ю. анализ соответствия принятых проектных решений выводам разделов «Предварительные работы» и "Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)"; координация работы экспертов; редактирование и оформление Акта;

- председатель Экспертной Комиссии – Степанов М. Г.: комплексный анализ представленной проектной документации на соответствие её требованиям законодательства по охране объектов культурного наследия; формирование Акта; утверждение итоговой редакции Акта в установленный заказчиком срок.

Председатель Экспертной Комиссии _____ / Степанов М. Г./

Ответственный секретарь Экспертной Комиссии _____ / Макаров А. Ю. /

Член Экспертной Комиссии, эксперт _____ / Прокудин А. Н./

ПРОТОКОЛ № 02

заседания экспертной комиссии,

проводящей историко-культурную экспертизу Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4 (Шифр НПД 1/12. 2024), разработанного архитектором Протасовой Екатериной Васильевной.

г. Иркутск

17.02.2025 г.

Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «Хороший город». Г. Чита

Разработчик Проекта: архитектор Протасова Екатерина Васильевна. г. Иркутск.

Исполнители экспертизы:

Председатель комиссии Степанов Михаил Геннадьевич государственный эксперт (Приказ об аттестации Министерства культуры РФ от 15.06.2023 № 1741)

Ответственный секретарь: Макаров Андрей Юрьевич (Приказ об аттестации Министерства культуры РФ от 15.06.2023 № 1741)

Член комиссии: Прокудин Александр Николаевич государственный эксперт (Приказ об аттестации Министерства культуры РФ № 2785 от 29.09.2023 г.)

Присутствовали:

- Макаров Андрей Юрьевич
- Прокудин Александр Николаевич;
- Степанов Михаил Геннадьевич;

Повестка дня:

1. Рассмотрение Акта государственной историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4, (Шифр НПД 1/12. 2024).
2. Согласование заключительных выводов историко-культурной экспертизы.
3. Подписание Акта историко-культурной экспертизы.

1. По первому вопросу: Председатель Экспертной комиссии – Степанов М. Г. представил итоговую редакцию Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Обменявшись мнениями поставили на голосование вопрос: представленная итоговая редакция Акта государственной историко-культурной экспертизы соответствует требованиям Положения о государственной историко-культурной экспертизе; целям проведения историко-культурной экспертизы; обладает необходимой полнотой изложения материала и учитывает мнение всех членов Экспертной комиссии.

Результат голосования: «ЗА» - единогласно, «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0

Решили: согласиться с итоговой редакцией Акта государственной историко-культурной экспертизы.

2. По второму вопросу: Председатель Экспертной комиссии – Степанов М. Г. огласил заключительные выводы историко-культурной экспертизы.

Обменявшись мнениями поставили на голосование вопрос: согласовать представленные заключительные выводы историко-культурной экспертизы, как отражающие содержание итоговой редакции Акта; надлежащим образом обоснованные и однозначно сформулированные.

Результат голосования: «ЗА» - единогласно, «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0

Решили: согласовать представленные заключительные выводы историко-культурной экспертизы.

3. По третьему вопросу: Ответственный секретарь Экспертной комиссии Макаров А. Ю. предложил считать работу по проведению историко-культурной экспертизы законченной; подписать Акт государственной историко-культурной экспертизы Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по адресу: г. Чита, ул. Журавлева, 4, (Шифр НПД 1/12. 2024); поручить Председателю Экспертной комиссии – Степанову М. Г. передать Заказчику, оформленный в электронном виде в формате PDF и подписанный усиленными квалифицированными электронными подписями, Акт историко-культурной экспертизы.

Обменявшись мнениями поставили на голосование вопрос: подписать Акт государственной историко-культурной экспертизы; поручить Председателю Экспертной комиссии – Степанову М. Г. передать Заказчику, оформленный надлежащим образом Акт Заказчику; истребовать от Заказчика Акты выполненных работ по договорам членов Экспертной комиссии.

Результат голосования: «ЗА» - единогласно, «ПРОТИВ» - 0, «ВОЗДЕРЖАЛИСЬ» - 0

Решили: подписать Акт государственной историко-культурной; поручить Председателю Экспертной комиссии - Степанову М. Г. передать Заказчику, оформленный надлежащим образом Акт Заказчику; истребовать от Заказчика Акты выполненных работ по договорам членов Экспертной комиссии.

Председатель Экспертной Комиссии _____ / Степанов М. Г. /

Ответственный секретарь Экспертной Комиссии _____ / Макаров А. Ю. /

Член Экспертной Комиссии, эксперт _____ / Прокудин А. Н. /