

ООО ТАПМ «Читаархпроект»

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

Заказчик: ООО «АльянсГрупп»

9-2024 ПЗО.4-1

**Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой
Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул.
Чайковского, 17**

Раздел I. Предварительные работы

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



Директор ООО ТАПМ «Читаархпроект»

М.Н. Лиханова

г. Чита, 2024 г.

Заказчик: ООО «АльянсГрупп»

Проект зон охраны объекта культурного наследия:

«Дом жилой Соболева», расположенного по адресу:

Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17

9-2024-ПЗО.4-1 Том 1

Раздел I. Предварительные работы

Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны

Состав научно-проектной документации

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Марка	Арх. № комплекта дата	Примечание
	<p>Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17</p> <p>Раздел I. Предварительные работы</p> <p>Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объектов культурного наследия</p>	9- 2024 ПЗО.4-1		
Том 3	<p>Раздел III</p> <p>Проект зон охраны (итоговая часть)</p> <p>Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны</p>	9- 2024 ПЗО.4-2		

Главный инженер проектов

Лиханова М.Н.

Заказчик: ООО «АльянсГрупп»

Проект зон охраны объекта культурного наследия:

«Дом жилой Соболева», расположенного по адресу:

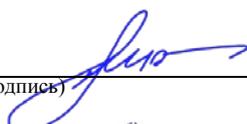
Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17

Раздел I . Предварительные работы

Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны

Список исполнителей

Главный инженер проектов



(подпись)

Лиханова М.Н.

Техник



Переверзева А.

Содержание

Состав научно-проектной документации	2
СПИСОК ИСПОЛНИТЕЛЕЙ	3
ВВЕДЕНИЕ	5
РАЗДЕЛ I. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ	6
Исходно-разрешительная документация	6
1.1. Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия.....	6
1.2. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных на смежных территориях	7
1.3. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории	8
ДОМ СОБОЛЕВА, УЛ. ЧАЙКОВСКО-ГО,17	11
1.3.1. Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры	13
1.4. Анализ данных государственного кадастра недвижимости	17
1.5. Археологические исследования	18
1.6. Исследования местных традиций и особенностей территории.....	18
2. Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения».....	19
3. Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17	26
4. Расположение объектов культурного наследия	27
5. Ситуационная схема	29
6. Схема расположения объектов культурного наследия. М 1:2000.....	21
7. Анализ кадастрового квартала. М 1:2000	24
8. Приказ об утверждении границ территории и правового режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения.	25
Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия	27
1. Историко-градостроительные исследования	27
1.1 Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях.....	27
1.3 Историко-градостроительная справка.....	27
1. 30	
1.3 Ретроспективный анализ развития исследуемой территории.....	30
2. Ландшафтно-визуальный анализ	34
2.1 Сведения о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности, особенностях его формирования	34
2.2 Сведения об исторической транспортной инфраструктуре	35
2.3 Сведения о ценных элементах природного ландшафта	35
2.4 Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта	35
Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах	36
2.5 Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия	36
2.6 Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах.....	36
3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ	37
4. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ АКТОВ, ДОКУМЕНТОВ И БИБЛИОГРАФИЧЕСКИХ ИСТОЧНИКОВ	38
5. ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ. СОДЕРЖАНИЕ	39

Введение

Раздел I «Предварительные работы» выполнен в составе научно-проектной документации на разработку проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17, - подготовлены ООО ТАПМ «Читаархпроект» в соответствии с договором № 9 от 07.05.2024 г. Заказчик - ООО «АльянсГрупп»

Документация разработана на основании следующих документов:

- свидетельство о допуске к определенному виду и видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, № 0010.3-2016-1027501160103-П-52 от 08.04.2016 г. без ограничения срока действия (выдано Ассоциацией СРО «БОАиИ» СРО-П-052-11112009);
- лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 00903 от 04.07.2013 г. (выдана Министерством культуры Российской Федерации).

Основные разделы документации выполнены в соответствии с действующим законодательством по сохранению объектов культурного наследия:

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
- 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».
- Приказ Минкультуры России от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».
- ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Общие требования. 1 января 2014 г.
- ГОСТ Р 59124-2020 Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования. 1 января 2021 г.

Предметом исследования является объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17, - на территории квартала в границах улиц: Ленина (бывш. Большая) - Журавлева (бывш. Камчатская) - Чайковского (бывш. Ленская) -Бутина (бывш. Софийская).

Целью работы является раскрытие и систематизация информационных материалов, полученных в ходе комплексных историко-архитектурных, историко-градостроительных и архивных исследований, для обоснования состава зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в их границах.

Методы проведения работы включают в себя архитектурное (натурное) обследование территории объекта культурного наследия, изучение и фиксацию градации характеристик окружающей застройки. Проводится анализ элементов и характеристик структуры историко-градостроительной среды.

Результатом работы является систематизация материалов, полученных в процессе комплексных историко-архитектурных, историко-градостроительных и архивных исследований. Приводятся выводы о результатах исследований и решениях, принятых в процессе изучения территории объекта, для дальнейшей разработки проекта зон охраны.

Раздел I. Предварительные работы

Исходно-разрешительная документация

1.1. Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3. Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, пунктом 7 Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Дом доходный Полутова Д.В» внесены в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации¹:

Регистрационный номер: 231210002430005

Наименование объекта: Дом жилой Соболева

Местонахождение объекта (адрес объекта): Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17.

Объект Дом жилой Соболева

Номер в реестре 231210002430005

Адрес

Полный адрес Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17

Регион Забайкальский край

учетный номер 75-956

Категория историко-культурного значения Регионального значения

Вид объекта

¹ <https://okn-mk.mkrf.ru/cultureObjects/viewMaps/148606>

Памятник

Общая видовая принадлежность Памятник градостроительства и архитектуры

Дата создания начало XX в.

Наименование, дата и номер решения органа государственной власти о постановке объекта на государственную охрану:

Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов № 47 от 04.03.1993 «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения» (номер в списке 215).

Предмет охраны утвержден распоряжением Министерства культуры Забайкальского края № 11-НПА от 13.04.2012 г.

1.2. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных на смежных территориях

Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева» расположен на смежных территориях в исторической части г. Читы в границах улиц: Журавлева (Благовещенская) – Чайковского (Зейская) – Бутина (Софийская) - Ленина (Большая)

Сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия, расположенных на территории исследуемого квартала²:

- Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17.
- Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом ПолUTOва Д. В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Журавлева, 28.
- Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом ПолUTOва Д. В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Журавлева, 26.
- Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный. ПолUTOва Д. В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104.
- Объект культурного наследия регионального значения ««Дом доходный ПолUTOва Д. В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 106.
- Объект культурного наследия регионального значения ««Дом доходный ПолUTOва Д. В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 104.
- Объект культурного наследия регионального значения ««Дом доходный ПолUTOва Д. В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 102.
- Объект культурного наследия регионального значения «Особняк ПолUTOва, нач. XX в.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 100.
- Объект культурного наследия регионального значения ««Дом доходный ПолUTOва Д. В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ленина, 100 б
- Объект культурного наследия регионального значения «Доходный дом купца ПолUTOва», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бутина, 39.

² См. лист ПЗО.1-2 Схема размещения объектов культурного наследия. М 1:2000

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

Табл. 1. Аннотированный список ОКН в границах квартала

№ по пл.	Наименование, адрес	Характеристика градостроительных параметров	Дата стр.	Характеристика архитектурных параметров	Категория,	Соврем. использ.
1	2	3	4	5	6	7
1	Доходный дом купца Полутова, Бутина,39	Фиксирует юго-восточный угол квартала, фиксирует историческую линию застройки ул. Бутина и ул. Ленина, историческая доминанта	1907-1911г.	Крупное трехэтажное каменное здание, выполненное в стиле «модерн». Скошенный угол с главным входом выделен эркером в уровне второго и третьего этажей и увенчан высоким фронтоном. Главный фасад, выходящий на площадь акцентирован высоким куполом над центральным ризалитом с оконным проемом оригинального абриса.	Региональное	Административное.
2	Особняк Полутова, нач.ХХ.в., Ленина,100	Одноэтажное здание, имеет рядовое расположение, фиксирует историческую линию застройки ул. Ленина, имеет объемно-планировочный акцентный элемент	1907г.	Одноэтажное деревянное здание построено в местных традициях – к жилому объему слева примыкает тамбур с красным входом. Декоративное оформление включает элементы стиля "модерн". Выразительный силуэт создается различным завершением боковых ризалитов. Справа - это килевидный фронтон, слева - высокий купол. Красный вход венчает	Федеральное	Административное

				трапециевидный фронтон на плечиках.		
3	Дом доходный Полутова Д. В, ул. Ленина, 100 б.	4-этажное здание, расположено в глубине квартала, главными фасадами ориентировано на ул. Ленина и в сторону главной площади. Воспринимается с ул. Ленина.	1910г.	Кирпичное здание с оригинальным объемно-пространственным решением. Асимметричный объем усложнен ри-залитом и эркером, венчается в уровне кровли парапетом и тумбами. В декоративном оформлении здания применены маскароны. Здание выстроено и декорировано во вкусах периода эклектики	Региональное	Административное
4	Дом доходный Полутова., Ленина, 102	Двухэтажное здание, имеет рядовое расположение, фиксирует линию застройки ул. Ленина, визуальный объемно-планировочный акцент в здании смещен на его восточный угол	1910г.	Деревянное здание с примыкающей справа традиционной двухрусной галереей, завершенной трапециевидным фронтоном. Симметрию фасада нарушает эркер над парадным входом, увенчанный высоким шатром выше уровня кровли.	Региональное	Жилое, торговое
5	Дом доходный Полутова, Ленина, 104	Двухэтажное здание имеет рядовое расположение, фиксирует линию застройки ул. Ленина, объемно-планировочных акцентов не имеет	1910г.	Двухэтажное здание с парадным входом и лестничным блоком, акцентированным на главном фасаде пилястрами в уровне 1 этажа. Вход организован отдельно для первого и второго этажей. Бревенчатые стены оштукатурены,		

				украшены пропиленной резьбой наличников и профилированным межэтажным пояском.		
6	Дом доходный Полутова, Ленина, 106	Двухэтажное здание имеет рядовое расположение, фиксирует линию застройки ул. Ленина, объемно-планировочных акцентов не имеет	1910г.	Двухэтажное здание с парадным входом и лестничным блоком, акцентированным на главном фасаде ризалитом. Вход организован отдельно для первого и второго этажей. Бревенчатые стены украшены пропиленной резьбой наличников и карниза. Интерес представляет также лучковый навес над сдвоенным входом на ажурных металлических кронштейнах.	Региональное	Жилое, торговое
7	Дом доходный Полутова., Журавлева, 26	Одноэтажное деревянное здание поставлено коротким фасадом к ул. Журавлева, имеет рядовое расположение, фиксирует линию застройки ул. Журавлева	1910г.	Одноэтажное деревянное здание на высоком каменном подклете. С левого фланга к дому примыкает традиционная галерея с красным входом, а на противоположном боковом фасаде устроено высокое крыльцо под лучковым навесом. Центральная ось симметричного фасада подчеркнута щипцовым фронтоном, фасад декорирован пропиленной резьбой.	Региональное	жилое

8	Дом доходный Полутова., Журавлева, 28	2-этажное, перестроенное из исторического, здание (изменение при переносе с исторического места на ул. Амурской), фиксирует угол квартала, исторические линии застройки ул. Журавлева, Чайковского. Визуальный объемно-планировочный акцент в здании смещен от угла.	1914г.	2-этажное деревянное здание с прямоугольным планом. На главном фасаде выделен лестничный блок, акцентированный в уровне кровли высоким шатром. Характерная особенность здания – выразительные стрельчатые фронтоны, венчающие уличные фасады.	Региональное	Жилое
9	Дом Соболева, ул. Чайковского, 17	Одноэтажное здание, имеет рядовое расположение, фиксирует линию застройки.	Нач. 20в.	Каменное здание с асимметричным решением парадного входа. Здание венчается тумбами и фигурным фронтоном по оси. Крупные членения и расшивка под горизонтальный руст придают небольшой постройке монументальность.	Региональное	Административно-общественное
Застройка квартала позднего периода (по фронту застройки улиц)						
1	Техническое здание ГТС, ул. Чайковского, 13	Прямоугольное в плане здание, расположено с отступом от исторической линии застройки ул. Чайковского, доминирует по линии застройки данной стороны квартала.		Пятиэтажное здание состоит из двух объемов, административной и технической части. В административной части организован главный вход, выделенный вертикальным членением – пилястрами с введением цветом	Здание периода типового проектирования, диссонирующий объект, высотная доминанта на участке квартала по ул.	техническое здание ГТС.

				на оштукатуренном фасаде. Техническая часть не имеет декоративного оформления.	Чайковский	
2	Здание политпросвещения (Суд Центрального района г. Читы)	Трехэтажный пристрой к объекту культурного наследия по ул. Бутина, 39. Поставлен по линии застройки ул. Бутина с отступом от исторической застройки ул. Чайковского.	70-е годы 20 в	Здание из силикатного кирпича, главный вход организован с ул. Чайковского. Декоративное оформление отсутствует	Здание периода типового проектирования, диссонирующий объект	Административное
3	Торговый центр «Галерея»	6-ти этажное здание, фиксирует линию застройки ул. Ленина и ул. Журавлева	Ок. 2010 г.	Здание с навесными фасадами из керамогранитной плитки бежевых оттенков с остеклением центральной части фасадов и сплошным остеклением в уровне 1-2 этажей.	Остекление первых этажей снижает диссонирующий эффект. Доминирует на участке застройки по Ленина по высотным характеристикам.	Торговое

1.3.1. Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры³

Рис. 1 Объект культурного наследия по адресу: ул. Чайковского,17.

1	2	3	4	5
271	ул. Чайковского, 17. <i>Лавров Ф.А.</i> Дом Соболева нач. XX в.		Одноэтажное каменное здание поставлено вдоль улицы. Вход устроен на правом фланге главного фасада. Здание венчается тумбами и фигурным фронтоном по оси. Крупные членения и расшивка под горизонтальный руст придают небольшой постройке монументальность. <i>госр.</i>	местная госсохрана
272	ул. Чайковского, 24, ул. Дуравлева, 30. Дом доходный Старновского И.П. 1906-1907 гг.		Двухэтажный каменный доходный дом выстроен и оформлен Читинским архитектором Арнольдом в стиле модерн. Здание угловое с неодинаковыми по длине боковыми крыльями. Скошенный угол в уровне 1 этажа которого находится главный вход, а во 2-ом - балкон, венчается высоким куполом. Ризалиты, устроенные на боковых крыльях акцентируются в уровне 2 этажа крупными трехчастными проемами сложного абриса, и фронтонычками в уровне кровли. <i>обл. госр.</i>	местная госсохрана
"----	"----		"----	"----

Рис. 2 Объекты культурного наследия по адресу: ул. Ленина,100, Ленина 100б, Ленина 102.

1	2	3	4	5
193	ул. Ленина, 100. Особняк Полутова Д.В. ок. 1907 г.		Небольшой одноэтажный деревянный особняк выстроен в местных традициях - к жилому объёму примыкает (слева) веранда с красным входом. Особый интерес представляет своеобразное декоративное оформление, включающее элементы "деревянного" модерна. Выразительный силуэт создается различными завершениями боковых ризалитов, в одном случае это высокий купол, в другом - килевидный фронтон. Красный вход венчает трапециевидный фронтон на плечиках. Со стороны двора примыкает 2-эт. канц. пристройка.	<i>госр.</i> республикан. госсохрана на спорт
194	ул. Ленина, 100-б. Доходный дом Полутова Д.В. ок. 1910 г.		4-х этажный каменный доходный дом с оригинальной объёмно-пространственной композицией находится в глубине квартала. Асимметричный компактный объём, усложнённый ризалитами и эркером, венчается в уровне кровли парапетом и тумбами. Здание выстроено и декорировано в стиле модерн.	<i>госр.</i> республиканская госсохрана паспорт
195	ул. Ленина, 102. Дом доходный Полутова Д.В. ок. 1910 г.		Двухэтажный деревянный доходный дом с примыкающей справа двухъярусной традиционной галереей, завершающейся трапециевидным фронтоном. Симметрию главного фасада нарушает эркер, увенчанный высоким патром. Фасады декорированы пропиленной резьбой.	<i>госр.</i> местная госсохрана паспорт

³ ГУК «Центр по сохранению историко-культурного наследия» Забайкальского края

Рис. 3 Объект культурного наследия по адресу: ул. Ленина,104, Ленина 106

1	2	3	4	5
196	ул.Ленина,104. Дом доходный Полутова Д.В. ок.1910 г.		Двухэтажный деревянный доходный дом с оштукатуренными фасадами. На главном фасаде, слева, выделен лестничный блок с 2 входными дверями (на каждый этаж отдельный). Украшением фасадов являются: резные наличники, профилированный межэтажный полочный карниз, ажурные металлические козырьки над окнами и ажурные металлические козырьки над входом.	местная Госсохрана паспорт
497	ул.Ленина,106. Дом доходный Полутова Д.В. ок.1910 г.		Двухэтажный, деревянный доходный жилой дом с ризалитом на левом фланге, включающим лестничный блок. В первом уровне ризалита устроен парадный вход - две двери (на каждый этаж отдельно). Бревенчатые фасады украшены пропиленной резьбой наличников. Интерес также представляет оформление входа - лучковый навес над двойными дверями на ажурных металлических козырьках.	местная Госсохрана паспорт
498	ул.Ленина,109. Лечебница и аптека Бурмакина В.А. 1912 г. 1914		Небольшое, двухэтажное каменное здание выстроено и оформлено в стиле модерн. На асимметричном главном фасаде, справа, выделен ризалит, включающий лестничный блок с парадным входом на I этаже. Ризалит венчается пологим лучковым фронтоном и парапетом.	местная Госсохрана паспорт

Рис. 4. Объект культурного наследия по адресу: ул. Бутина,39.

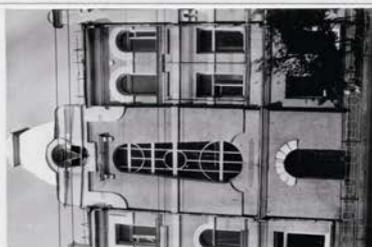
1	2	3	4	5
60.	ул.Бутина,33, ул.Лермонтова,17. Доходный дом Бурмакина К.И. 1916-18 нач. XX в.		Крупное трехэтажное каменное здание выходит на центральную площадь города. Угловое расположение предопределило Г-образный план. Композиция фасадов отличается выразительным ритмом архитектурных деталей (оконных проемов, пилястр, балконов). В уровне кровли здание украшено высокими фронтонами и тумбами, объединенными решетками. В целом декоративное оформление характерно для периода эклектики.	МГО
61.	ул.Бутина,39, ул.Ленина,98. 1914 1908 Доходный дом Полутова Д.В. 1907-1911гг.		Крупный трехэтажный каменный доходный дом выполнен в стиле модерн. Скошенный угол с главным входом, Г-образного в плане здания, выделен эркером в уровне второго и третьего этажей и увенчан фронтоном. Главный фасад (по ул.Бутина), выходящий на площадь акцентирован высоким куполом над центральным ризалитом с оконным проемом оригинального абриса. Здание имеет 2 стр.периода - первоначально была вышлена левая часть.	МГО
	ул.Бутина,39, ул.Ленина,98.		фрагмент фасада по ул.Бутина.	"_ _ _"

Рис. 5 Объект культурного наследия по адресу: ул. Ленина-100б.

*Доходный дом Палубова
ул. Ленина, 100-б*



Общий вид



Фрагмент

Рис. 6 Объект культурного наследия по адресу: ул. Ленина-100.

Особняк Палубова
ул. Ленина, 100



Главный фасад

1.4. Анализ данных государственного кадастра недвижимости⁴

По данным Единого государственного кадастра недвижимости кадастровый квартал № 75:32:030856, на котором расположен исследуемый ОКН «Дом жилой Соболева», относится к землям населенных пунктов.

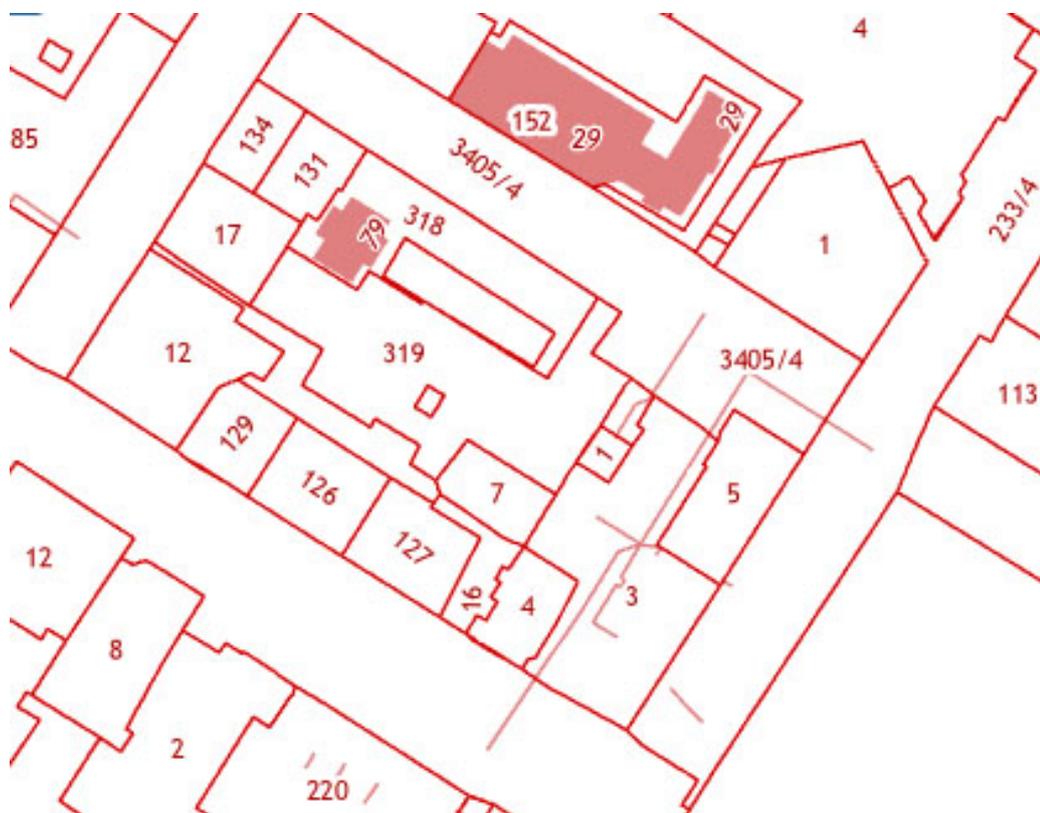


Рис. 1. Кадастровый квартал № 75:32:030856

Исследуемый квартал расположен в юго-восточной части г. Читы и ограничен с юго-востока ул. Журавлева, с юго-запада ул. Чайковского, с северо-запада ул. Бутина, с северо-востока ул. Ленина.

Земельный участок исследуемого ОКН зарегистрирован с кадастровым номером 75:32:030856:319.

Сведения из Единого государственного кадастра недвижимости⁵:

Кадастровый квартал: 75:32:030856

Кадастровый номер: 75:32:030856:319

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов)

для размещения многоквартирного, малоэтажного дома

Земельный участок по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17

Уточненная площадь: 598 кв.м.

Разрешенное использование: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

По данным анализа кадастровый участок исследуемого ОКН граничит со следующими земельными участками:

⁴ См. лист ПЗО.1-3 Схема землепользования кадастрового квартала 75:32:020150. М 1:1000

⁵ <https://pkk.rosreestr.ru/>

- С северо-запада - Кадастровый номер: 75:32:030856:134. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 28. Площадь уточненная: 516 кв.м. Разрешенное использование: для размещения многоквартирного, многоэтажного жилого здания.
- С северо-востока - Кадастровый номер: 75:32:030856:79. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 13. Площадь уточненная: 1940 кв. м. Разрешенное использование: Для оказания услуг связи населению.
- С юго-востока - Кадастровый номер: 75:32: 000000:1316 Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 26. Площадь уточненная: 975 кв. м. Разрешенное использование: для размещения многоквартирного, многоэтажного жилого здания.

1.5. Археологические исследования

Сведения об объектах археологического наследия и проведенных археологических раскопках в границах квартала на момент проведения исследований отсутствуют.

Сведения о мощности культурного слоя на территории исследуемого квартала отсутствуют. Приблизительная оценка принимается из исследований, проведенных в 2005-2011 годах в юго-восточной исторической части города. Согласно археологическим раскопкам⁶ на участке в районе Музея декабристов (бывш. Михайло-Архангельская церковь), культурный слой обнаруживается на глубине от 20–45 см до 50–70 см и относится к 18 – началу 20 в. Мощность засыпки найденных срубов и рвов - 1-1,2 м. Общая площадь вскрытия культурного горизонта составила 648 м². Этот участок получил название Старая Чита⁷.

Сведения о границах распространения культурного слоя отсутствуют.

1.6. Исследования местных традиций и особенностей территории

Рассматриваемый квартал расположен в историческом центре города в границах улиц Ленина, Журавлева, Чайковского, Бутина, примыкает к главной площади города Читы – площади Ленина (историческое название – Новособорная площадь) и формирует административно-общественный центр города. Исторические названия улиц, соответственно: Большая, Зейская, Благовещенская, Софийская.

Освоение территории квартала относится к периоду 1894 – 1914г., что подтверждает анализ исторических проектных планов города 1862г., 1885г., 1911г., 1923г.

В градостроительном плане квартал до конца 19 века представлял собой окраинную территорию поселения, общественный центр которого совпадал с его историческим ядром и формировался в районе ул. Амурской. Первым владельцем квартала был Бутин Д.М., до 1902 г. квартал был застроен частично. Затем квартал был приобретен во владение купцом Полутовым В.Д., в связи с чем квартал стали называть Полутовским..

Сохранившаяся застройка квартала построена в период 1903-1914г. и представлена как деревянными одно – двухэтажными домами, так и каменными трех-четырёхэтажными зданиями. Отличием квартала является то, что большая часть сохранившихся объектов культурного наследия принадлежала одному хозяину – купцу 1 Гильдии – Полутову.

⁶ Верещагин С.Б., Тимофеева О.Л. Результаты изучения декабристского каземата в г. Чита // Евразийское культурное пространство. Археология, этнология, антропология. – Иркутск, 2010. - С. 359 -360.

⁷ <http://ez.chita.ru/encycl/concepts/?id=7790> © Энциклопедия Забайкалья

Историческое функциональное использование квартала: жилая усадебная застройка, доходные дома с использованием 1-х этажей под торговые заведения.

Помимо исторической застройки на территории квартала имеются здания, построенные в 70-е годы 20 века - техническое здание управления связи (ул. Чайковского, 15) и гаражи на внутриквартальной территории, новое здание торгового центра.

Исследуемая территория представляет собой типичный по размерам жилой квартал - основную планировочную единицу города. Территория квартала отличается спокойным рельефом.

Застройка, сформировавшаяся в дореволюционный период, в изучаемом квартале частично преобразована. В квартале имеются как объемно-планировочные изменения, так и изменения в типе и масштабе застройки, функциональном использовании зданий и территории. Утрачена разбивка квартала на усадьбы.

Рассматриваемый квартал является одним из наиболее сохранившихся кварталов в системе застройки исторического центра г. Читы.

По масштабу, высотности, этапам строительства квартал достаточно типичен, однако наличие в структуре квартала комплекса исторических деревянных одно-двухэтажных зданий, имеющих несомненную архитектурную и, в связи с этим, просветительскую ценность отличает его от других кварталов города. Подобная деревянная застройка сохранившийся фрагмент исторической застройки) встречается только по ул. Ленина (№№ 32,34,36,38,40), Забайкальского рабочего (№№62-66), Чкалова (№№ 96-102).

Планировочно квартал отличался от подобных еще и тем, что, в связи с расположением в центральной части города и соответствующей стоимостью земли, жилая застройка и доходные дома строились не только по периметру, но и на внутриквартальной территории, как правило, обычно занимаемых хозяйственными постройками. То есть квартал застраивался как городской, с учетом значения Новособорной площади, ул. Большой и ул. Софийской.

Значение квартала для Читы определяется тем, что он участвует в формировании главной улицы города и входит в структуру градостроительного узла, включающего главную площадь.

Застройка квартала организована, в основном, отдельно стоящими зданиями и имеет большую плотность в восточной части, где капитальная застройка расположена на внутриквартальной территории (Ленина,100а) и имеется сплошная застройка по ул. Бутина. Центральная и западная часть внутриквартальной территории застроена деревянными и кирпичными хозпостройками – заблокированными сараями и гаражами.

В пределах рассматриваемого квартала углы зафиксированы практически только объемом зданий. Угловой акцент в застройке изучаемого квартала имеется только на пересечении улиц Ленина и Бутина: скошенный угол Г - образного в плане доходного дома Полутова (ныне Администрация г. Читы) подчеркнут эркером и аттиком в уровне кровли (угловой вход утрачен). Однако, основной акцент в этом здании (главный вход завершённый в уровне кровли куполом) смещен от угла.

Историческая линия застройки, совпадающая с красными линиями улиц в пределах рассматриваемого квартала сохранена без изменений по ул. Ленина, Журавлева, Бутина.

По ул. Чайковского четырехэтажное техническое здание управления связи(ныне здание администрации города) построено с отступом от исторической красной линии. Однако, планировочно эта линия (створ застройки) закреплена существующим газоном. Кроме того, благодаря отступу, зрительно сглаживается соотношение между одноэтажным объектом культурного наследия (домом Соболева) и современным многоэтажным зданием.

2. Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и

имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения».

Приложение № 1 к решению
малого Совета областного
Совета народных депутатов
от 04.03.93г. №

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК
недвижимых памятников истории и культуры
местного значения

№ п/п	Наименование памятника, Дата сооружения	Местонахождение памятника
<u>г. Ч И Т А</u>		
1	Дом жилой Григорьевой Е.А. до 1910г.	ул. Ангарская, 19-Красноярская, 31
2	Дом жилой Богатырева П.П. 1894г.	ул. Ангарская, 21
3	Дом жилой Панфиловой Л.Е. 1890г.	ул. Ангарская, 23
4	Здание 1-го общественного собрания 1910-1912гг.	ул. Ангарская-П.Осипенко, 21
5	Комплекс застройки ул. Анохина 1 четв. XXв.	ул. Анохина, 2
6	Мечеть магометанская 1909г.	ул. Анохина, 3
7	Дом жилой Нигматулина Р. 1900г.	ул. Анохина, 5
8	Дом жилой Китаевича Г.С. 1909г.	ул. Анохина, 11
9	Дом жилой Фейшна А.Л. 1909г.	ул. Анохина, 13
10	Дом жилой Моносзона Б.И. ок. 1910г.	ул. Анохина, 15
11	Дом жилой Помуса Ш.А. 1910г.	ул. Анохина, 24
12	Дом жилой Китаевича Г.С. 1907-1908гг.	ул. Анохина, 28
13	Дом жилой Шмуиловича Х.Я. 1905г.	ул. Анохина, 31
14	Дом жилой бр. Шерговых ок. 1902г.	ул. Анохина, 34
15	Усадьба Лангоцкого Ф.И. 1901-1902гг.	ул. Анохина, 37
15/1	Дом жилой	ул. Анохина, 35
15/2	Хоз. постройки	ул. Анохина, 42
16	Дом жилой Либермана М.А. нач. XXв.	ул. Анохина, 47
17	Дом доходный Коротковой Т.З. после 1901г.	ул. Анохина, 48-9 Января, 33
18	Дом доходный Кулаева ок. 1903г.	ул. Анохина, 50
19	Дом жилой Козлова И.И. 1894г.	ул. Анохина, 51
20	Дом жилой Игнатъевой М.Д. нач. XXв.	ул. Анохина, 53
21	Дом Игнатъевой М.Д. 1899г.	ул. Анохина, 55
22	Дом Игнатъевой М.Д. 1899г.	ул. Анохина, 59
23	Усадьба Второва 23/1. Дом жилой нач. XXв.	ул. Анохина, 69-Профсоюзная
24	Дом доходный Бергут М.А. 1906г.	ул. Анохина, 73
25	Дом доходный Труфанова Н.М. 1902-1903гг.	ул. Анохина, 74
26	Госбанк 1901-1906гг.	

1	2	3	4
27.	Дом жилой Лопатиной А.П.	1907г.	ул. Анохина, 87- Бутина, 21
28.	Дом жилой Лопатина П.М.	ок. 1901г.	ул. Анохина, 89
29.	Дом жилой Соболева А.И.	1907г.	ул. Анохина, 95
30.	Дом жилой Бородина З.Т.	1900г.	ул. Анохина, 97
31.	Дом жилой Бумегина М.Р.	1913г.	ул. Анохина, 114
<u>Комплекс застройки ул. Бабушкина</u>			
32.	Мужская гимназия	1889г.	ул. Бабушкина, 46
33.	Дом жилой	нач. XXв.	ул. Бабушкина, 54
34.	Дом жилой	нач. XXв.	ул. Бабушкина, 56
35.	Дом жилой	нач. XXв.	ул. Бабушкина, 50-6
36.	Дом жилой Животовского	нач. XXв.	ул. Бабушкина, 72
37.	Усадьба Лукина В.М.	до 1907г.	
	37/1. Дом жилой		ул. Бабушкина, 82
	37/2. Флигель		ул. Бабушкина, 82-Б
38.	Дом жилой	нач. XXв.	ул. Бабушкина, 85
39.	Дом доходный	нач. XXв.	ул. Бабушкина, 88
40.	Дом Стрельцова Г.Д.	1905г.	ул. Бабушкина, 139
41.	Музей Императорского географического об-ва и городская библиотека.	1914г.	ул. Бабушкина, 113
42.	Дом Казачьего войска	нач. XXв.	
43.	Железнодорожный вокзал	1899- 1903гг.	ул. Бабушкина, 143
44.	Доходный дом Казачьего войска	1909- 1912гг.	
45.	Миссионерское училище	1889г.	ул. Бутина, 1 ул. Бутина, 12- Чайковского
46.	Дом жилой Гантимуровой А.П.	1910г.	ул. Бутина, 17
47.	Дом жилой Колесниковой Е.И.	1911г.	ул. Бутина, 20
48.	Дом жилой Дупукалова	до 1910г.	ул. Бутина, 22
49.	Дом жилой Ореолович И.В.	ок. 1910г.	ул. Бутина, 26
50.	Здание почты и телеграфа	1893г.	ул. Бутина, 37
51.	Дом доходный Бушмакина К.И.	нач. XXв.	ул. Бутина, 33- Лермонтова, 17
52.	Дом доходный купца ПолUTOва	ок. 1907- 1911гг.	ул. Бутина, 39
53.	Дом жилой	ок. 1910г.	ул. Бутина, 40
54.	Усадьба Ляховой А.Я.	до 1907г.	
	54/1. Дом жилой		ул. Декабристов, 5
	54/2. Флигель		ул. Декабристов, 7
55.	Дом жилой Емельяновой А.	до 1901г.	ул. Декабристов, 11
56.	Дом жилой Эдуардова Я.	до 1910г.	ул. Декабристов, 17
57.	Дом Энгаля Г.Г.	1914- 1915гг.	
58.	Дом Энгаля Г.Г.	1914г.	ул. Декабристов, 16 ул. Декабристов, 18
59.	Дом жилой Эпова В.И.	ок. 1908г.	ул. Журавлева, 1
60.	Дом жилой Покровской М.М.	1912г.	ул. Журавлева, 33
61.	Дом доходный ПолUTOва Д.В.	ок. 1910г.	ул. Журавлева, 26
62.	Дом доходный ПолUTOва Д.В.	1914г.	ул. Журавлева, 28
63.	Дом жилой Зазовского	до 1907г.	ул. Журавлева, 32
64.	Дом жилой Зазовского	до 1907г.	ул. Журавлева, 36 К. Григоровича, 27
<u>Комплекс застройки ул. Заб. рабочего</u>			
65.	Дом жилой Вайдина Г.Э.	1903г.	ул. Заб. рабочего, 20
66.	Дом жилой Шпанера И.И.	1903г.	ул. Заб. рабочего, 44- Столярова, 69
67.	Дом жилой Шпанера И.И.	1903г.	ул. Заб. рабочего, 46

1	2	3	4
68. Дом жилой Деринга И.Г.		1903г.	ул. Заб. рабочего, 48
69. Дом жилой Троицина Р.М.		1906- 1907гг.	ул. Заб. рабочего, 52
70. Дом Берковича Г.С.		1905- 1906гг.	ул. Заб. рабочего, 59
71. Дом Берковича Г.С.		1905- 1906гг.	ул. Заб. рабочего, 61
72. Дом Кириллова Г.Е.		до 1910г.	ул. Заб. рабочего, 63
73. Дом жилой Берковича Г.С.			ул. Заб. рабочего, 63-А
74. Склады Кириллова Г.Е.			ул. Заб. рабочего, 63-Б
75. Дом жилой Едовича Р.Р.		1895г.	ул. Заб. рабочего, 64
76. Дом жилой Бергут А.К.		нач. XXв.	ул. Заб. рабочего, 66
77. Дом жилой Бергут А.К.		нач. XXв.	ул. Заб. рабочего, 68
79. Дом жилой Шмуйловича Х.М.		до 1910г.	ул. Заб. рабочего, 72
80. Дом жилой Павловой Е.Ф.		ок 1902г.	ул. Заб. рабочего, 79
81. Дом жилой Светлановой Е.Д.		до 1910г.	ул. Заб. рабочего, 80
82. Усадьба Барановского П.Е.		до 1903г.	
82/1. Дом жилой			ул. Заб. рабочего, 84
82/2. Дом доходный		1907г.	ул. Заб. рабочего, 86
82/3. Флигель		ок 1907г.	ул. Заб. рабочего, 88
83. Дом жилой Шадтрова		1905г.	ул. Ингодинская, 17
84. Синагога		1907г.	ул. Ингодинская, 19
85. Дом жилой Бергут Ф.		1907г.	ул. Ингодинская, 25
86. Дом жилой Меерович С.М.		1906г.	ул. Ингодинская, 26- Красноярская
87. Дом жилой Терентьевой А.Г.		1906г.	ул. Ингодинская, 28
88. Дом жилой		нач. XXв.	ул. Ингодинская, 47
89. Дом жилой Мозжевицкой З.А.		до 1910г.	ул. Ингодинская, 52
90. Дом жилой Афицинской Л.С.		нач. XXв.	ул. Ингодинская, 54-Б
91. Дом жилой Горбулева И.Х.		1905г.	ул. Ингодинская, 58
92. Дом жилой Гроховского		до 1901г.	ул. Ингодинская, 60
93. Дом жилой Шмуйловича Л.Х.		ул. Калинина ок. 1910г.	ул. Калинина, 16
94. Дом жилой Шмуйловича Л.Х.		ок. 1910г.	ул. Калинина, 22
95. Дом жилой Голланд И.Г.		1903- 1905гг.	ул. Калинина, 33
96. Дом жилой Цын		1915г.	ул. Калинина, 31
97. Окуловское подворье		1910г.	ул. Калинина, 39
98. Усадьба Насташевского А.Н.			
98/1. Дом жилой		ок 1903г.	ул. Калинина, 38
98/2. Дом жилой		1903г.	ул. Калинина, 40
98/3. Склады		1909г.	ул. Калинина, 40-Б
99. Дом жилой Шергова И.С.		до 1910г.	ул. Калинина, 44
100. Дом жилой Немерова М.М.		1880-егг.	ул. Калинина, 47- Островского, 40
101. Торговые лавки Бревнова		1914г.	ул. Калинина, 50- 9 Января
102. Торговые лавки Красикова А.С.		до 1885г.	ул. Калинина, 52
103. Торговые лавки Красикова А.С.		до 1895г.	ул. Калинина, 54
104. Дом Костина		1906г.	ул. Калинина, 56
105. Гостилица "Гранд-отель"		1906г.	ул. Калинина, 56
106. Пассаж Второва		1911- 1912гг.	
107. Административно-торговое		1907г.	ул. Калинина, 56- П. Осипенко
			ул. Калинина, 58- П. Осипенко

1	2	3	4
•√ I03. Дом доходный		1887г.	ул. Калинина, 59- 9 Января, 18
•√ I09. Дом доходный Онучиной Л.И.		1907г.	ул. Калинина, 63
•√ I10. Дом доходный Онучиной Л.И.		до 1907г.	ул. Калинина, 65- Перчинская
•√ I11. Дом доходный Духая А.Е.		1909- 1911гг.	ул. Калинина, 66- 64 Перчинская
•√ I12. Торговые лавки /Здания/		ок 1910г.	ул. Калинина, 66
•√ I13. Торговый дом Игнатъева Д.С.		1895г.	ул. Калинина, 71
•√ I14. Гостиница "Селект"		ок 1913г.	ул. Калинина, 68- Профсоюзная
•√ I15. Магазины товарищества бр. Самсоновичей		1900- 1906гг.	ул. Калинина, 69- П. Осипенко, 10
•√ I16. Товарищество "Иктисад"		1921г.	ул. Калинина, 80
•√ I17. Торговый дом Бутаковой Г.М.		1913г.	ул. Калинина, 80
•√ I18. Городская управа обществен- ный банк		1904, 1911гг.	ул. Калинина, 37
•√ I19. Усадьба Назаровой Э.А.		ок 1902г.	ул. Калинина, 104
•√ I20. Дом жилой Бермана У.С.		1909г.	ул. Калинина, 109- Журавлева, 11
•√ I21. Усадьба Коновалова В.Н.		ок 1906г.	
• 121/1. Дом доходный			ул. Калинина, 106
• 121/2. Дом жилой			ул. Калинина, 108
• 121/3. Флигель			ул. Калинина, 106-Б
•√ I22. Дом жилой Седьшева А.М.		до 1907г.	ул. Калинина, 110- Журавлева, 8
• I23. Особняк архитектора Иикитина		дс 1902г.	ул. Калинина, 117-А
•√ I24. Дом жилой		нач. XXв.	ул. Калинина, 129
•√ I25. Дом жилой Смирновой В.П.		1914г.	ул. Калинина, 132
•√ I26. Дом жилой Войлошникова И.А.		до 1915г.	ул. Калинина, 136
•√ I27. Дом жилой Шатовой И.Н.		1906- 1907гг.	ул. Калинина, 138
•√ I28. Дом жилой Чернышова И.Н.		до 1906г.	ул. Калинина, 137
•√ I29. Дом жилой Чередовой А.М.		нач. XXв.	ул. Красноармейская, 27 К. Григоровича
•√ I30. Дом жилой Кожилова П.С.		нач. XXв.	ул. Красноармейская, 29
• I31. Дом жилой Клерикова А.И.		нач. XXв.	ул. Красноармейская, 41
• I32. Дом жилой Арцебушевой Е.И.		1902-03гг.	ул. Красноармейская, 50
• I33. Дом жилой Трухина Г.С.		1914г.	ул. Красноармейская, 51
• I34. Дом жилой Литвинцевой Н.		1911г.	ул. Курнатовского, 6
• I35. Дом жилой Письменновой Е.А.		1911г.	ул. Курнатовского, 8
• I36. Дом Саврасова Р.М.		1903г.	ул. Курнатовского, 10- Лермонтова, 32
•√ I37. Городской колодец		нач. XXв.	ул. Курнатовского, 23- Чайковского,
•√ I38. Учительская семинария		1908г.	ул. Курнатовского, 40
• I39. Дом жилой Кальвас Н.Я.		1908г.	ул. К. Григоровича, 6
• I40. Дом жилой Старновского		кон XIXв.	ул. К. Григоровича, 23
• I41. Дом жилой Зазовского		нач. XXв.	ул. К. Григоровича, 25
• I42. Дом жилой Ядонист К.Д.		1896г.	ул. К. Григоровича, 40
• I43. Дом жилой Золотухиной Т.В.		1870-80гг.	ул. К. Григоровича, 42
• I44. Дом жилой Угрэмова П.И.		1903-04гг.	ул. К. Григоровича, 44
•√ I45. Дом жилой Сабурова И.Я.		1911г.	ул. К. Григоровича, 37
•√ I46. Акцизное управление "Винная монополия"		1904- 1907гг.	ул. К. Григоровича, Чкало ва, Богомяккова, Шилова

1	2	3	4
• √ 147. Дом жилой	1904-07гг.	√ ул. К. Григоровича, 43	
• √ 148. Главный производственный корпус	1904-07гг.	ул. Чкалова	
• √ 149. Д. Лавка		ул. Чкалова	
<u>Комплекс застройки ул. Ленина</u>			
• √ 150. Больница Красного Креста	1906-07гг.	√ ул. Ленина, 6	
• √ 151. Дом жилой Помус М.О.	1900г.	√ ул. Ленина, 30- Красноярская, 22	
• √ 152. Дом жилой Вамбург Д.А.	1904-03гг.	√ ул. Ленина, 32- Красноярская, 25	
• √ 153. Дом доходный Левенсона Д.А.	1910г.	√ ул. Ленина, 31	
• √ 154. Дом жилой Полляк Р.С.	1903г.	√ ул. Ленина, 34	
• √ 155. Дом жилой Полляк Р.С.	ок 1908г.	√ ул. Ленина, 30	
• √ 156. Дом жилой Роттер П.М.	до 1910г.	√ ул. Ленина, 38	
• √ 157. Дом жилой Левинсона Д.А.	ок 1906г.	√ ул. Ленина, 39	
• √ 158. Дом жилой бр. Барановских	до 1906г.	√ ул. Ленина, 40	
• √ 159. Дом купцов Пумовых	1912-14гг.	√ ул. Ленина, 84- П. Осипенко	
• √ 160. Особняк Полутова Д.В.	ок 1907г.	ул. Ленина, 100	
• √ 161. Дом доходный Полутова Д.В.	ок 1910г.	ул. Ленина, 100-Б	
• √ 162. Дом доходный Полутова Д.В.	ок 1910г.	√ ул. Ленина, 102	
• √ 163. Дом доходный Полутова Д.В.	ок 1910г.	√ ул. Ленина, 104	
• √ 164. Дом доходный Полутова Д.В.	ок 1910г.	√ ул. Ленина, 106	
• √ 165. Лечебница и аптека Бурмакина	1912г.	√ ул. Ленина, 109	
• √ 166. Дом Гражданского губернатора	1852г.	ул. Ленинградская, 3	
• √ 167. Здание казенной палаты	1909-12гг.	ул. Ленинградская, 9	
• √ 168. Дом Трухина Д.Б. Смелянского А.О.	1910г.	√ ул. Ленинградская, 60 Чкалова, 125	
• √ 169. Усадьба Берд Л.Р.	1910-ег.		
• √ 169/1. Дом жилой		ул. Лермонтова, 7	
• √ 169/2. Флигель		ул. Лермонтова, 7-Б	
• √ 169/3. Флигель		ул. Лермонтова, 7-В	
• √ 170. Дом жилой Николаевой А.А.	1903г.	√ ул. Нагорная, 32	
• √ 171. Дом жилой Тимаховича М.М.	1910г.	√ ул. Нагорная, 38	
• √ 172. Дом жилой архитектора Пономарева	1910г.	√ ул. Нагорная, 46	
• √ 173. Дом жилой Ловцовой Е.Д.	кон XIX в.	ул. Нагорная, 80	
• √ 174. Дом доходный Духая А.Е.	1909-11гг.	√ ул. Нерчинская, 19	
• √ 175. Дом доходный Духая А.Е.	1909-11гг.	√ ул. Нерчинская, 17- Ононская	
• √ 176. Дом доходный Духая А.Е.	1909-11гг.	√ ул. Ононская, 16	
• √ 177. Пансион 2-ой женской гимназии	1834г.	ул. П. Осипенко, 11	
• √ 178. Усадьба Зазовских			
• √ 178/1. Дом Зазовских	1909-11гг.	ул. Анохина, 54	
• √ 178/2. Дом Зазовских	1906-07гг.	ул. П. Осипенко, 12	
• √ 178/3. Хозяйственные постройки	1906-11гг.	ул. П. Осипенко, 12-Б	
• √ 179. Дом жилой Крыленко С.Т.	1896-1908гг.	√ ул. П. Осипенко, 29- Заб. рабочего, 65	
• √ 180. Дом жилой Биноградовой М.И.	√ 1905-07гг.	ул. П. Осипенко, 33	
• √ 181. Дом жилой Риор М.И.	√ ок 1912г.	ул. П. Осипенко, 25	
• √ 182. Дом жилой Змечевского	√ 1905г.	ул. П. Осипенко, 56	
• √ 183. Дом жилой Змечевского	√ 1905г.	ул. П. Осипенко, 58- Бабушкина, 107	
• √ 184. Городская больница	1904-1911гг.	ул. Ленина, 4	

1	2	3	4
✓ 185. Дом жилой Либерман В.А.	нач. XXв.	ул. Островского, 10	
✓ 186. Дом жилой Каплунова	до 1909г.	ул. Островского, 16	
✓ 187. Дом доходный Соловьева А.Ф.	к. XIX-н. XXв.	ул. Островского, 33- Ангарская, 24	
✓ 188. Дом жилой Борткевич В.С.	1901г.	ул. Островского, 45- Заб. рабочего, 92	
✓ 189. Дом жилой Борткевич В.С.	1905г.	ул. Островского, 47	
✓ 190. Дом жилой Штейна Г.С.	1910г.	ул. Петровская, 7	
✓ 191. Дом доходный Пешкова Н.П.	до 1910г.	ул. Петровская, 9	
✓ 192. Дом жилой Байбородина И.Н.	1895г.	ул. Петровская, 16	
✓ 193. Дом жилой Штейн Я.Н.	1922г.	ул. Петровская, 20	
✓ 194. Дом доходный Штейн Я.Н.	1907г.	ул. Петровская, 22	
✓ 195. Дом жилой и доходный Рудакова	до 1910г.	ул. Петровская, 23	
✓ 196. Дом жилой	1903г.	ул. Петровская, 34	
✓ 197. Дом жилой	1903г.	ул. Петровская, 36 Профсоюзная	
✓ 198. Дом жилой Шиллинга С.А.	1908г.	ул. Подгорбунского, 40	
✓ 199. Дом жилой Белокрылова Д.С.	1910-ег.	ул. Подгорбунского, 52	
✓ 200. Здание 2-ой пожарной части Добровольного пожарного общества	1910г.	ул. Подгорбунского, 62	
✓ 201. Больничный комплекс бывш. кабинета Двора Его Императорского Величества	1910г.	ул. Подгорбунского, 64	
✓ 202. Первая Электростанция	ок 1906г.	ул. Профсоюзная, 13	
✓ 203. Ремесленное училище	1897г.	ул. Профсоюзная, 18 Калинина, 81	
✓ 204. Дом жилой	нач. XXв.	ул. Профсоюзная, 11	
✓ 205. Дом жилой Орлова	нач. XXв.	ул. Столярова, 12	
✓ 206. Дом жилой бр. Шерговых	1909г.	ул. Столярова, 30	
✓ 207. Дом жилой Танхимович В.И.	нач. XXв.	ул. Столярова, 43	
✓ 208. Дом жилой Танхимович В.И.	нач. XXв.	ул. Столярова, 45	
✓ 209. Дом жилой Капуста Н.М.	1911г.	ул. Столярова, 81	
✓ 210. Дом жилой Баншикова К.В.	до 1910г.	ул. Угданская, 19	
✓ 211. Дом жилой Киренского Ф.З.	1905г.	ул. Угданская, 23	
✓ 212. Дом. I-ездание учительской семинарии	кон. XIXв.	ул. Угданская, 38- Богомягкова	
✓ 213. Дом жилой Саульского П.Ф.	до 1913г.	ул. Хабаровская, 7	
✓ 214. Дом жилой Патронова А.Н.	1902г.	ул. Хабаровская, 27	
✓ 215. Дом жилой Соболева	нач. XXв.	ул. Чайковского, 17	
✓ 216. Дом-жилой доходный Старновского И.П.	1900-07гг.	ул. Чайковского, 24- Журавлева, 30	
<u>Комплекс застройки ул. Чкалова</u>			
✓ 217. Дом жилой Вязьмина А.Д.	1902г.	ул. Чкалова, 22	
✓ 218. Дом жилой Шпанера И.И.	1903-07гг.	ул. Чкалова, 45- Столярова	
✓ 219. Дом жилой Михнович А.И.	1892г.	ул. Чкалова, 67	
✓ 220. Дом жилой Михнович А.И.	ок 1901г.	ул. Чкалова, 52-Б	
✓ 221. Дом жилой Романович Г.И.	1902г.	ул. Чкалова, 66- Столярова, 79	
✓ 222. Дом жилой Китаевича Г.С.	ок 1910г.	ул. Чкалова, 83	
✓ 223. Дом жилой Китаевич Г.С.	до 1910г.	ул. Чкалова, 81	
✓ 224. Дом жилой Еткевич Р.А.	1883г.	ул. Чкалова, 89	
✓ 225. Дом жилой Еткевич Р.А.	кон. XIXв.	ул. Чкалова, 91	
✓ 226. Дом жилой Розенберг З.М.	1899г.	ул. Чкалова, 93	

3. Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17

Предмет охраны ОКН разработан ГУК «Центр охраны и сохранения объектов культурного наследия» Забайкальского края в составе Научно-исследовательской документации: Историко-архитектурный, историко-градостроительный анализ, определение предметов охраны и вида объекта культурного наследия «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу г. Чита, ул. Чайковского, 17.

Описание предмета охраны .

Градостроительные характеристики.

I.1. Расположение. Элемент застройки квартала «Товарищества братьев ПолUTOвых». Фиксирует исторические красные линии улиц Журавлева и Чайковского.

I.2. Габариты. Одноэтажное. Основной объем 17.15м x 14.00м, дворовый пристрой 11.70м x 6.30м

I.3. Силуэт. Сформирован вальмовой кровлей основного объема, декоративным аттиком и кирпичными столбиками в уровне кровли, венчающими главный фасад.

II. Архитектурные.

II.1. Стиль Эkleктика.

II.2. Объемно-планировочное решение. Капитальное здание, Г-образное в плане. К правому флангу юго-западного фасада основного прямоугольного объема примыкает пониженный дворовый объем с входом на северо-западном фасаде.

II.3. Материал стен. Основной объем оштукатурен, дворовый объем окрашен по кирпичу.

II.4. Элементы фасадов.

II.4.1. Венчающий карниз по периметру основного объема оштукатуренный, профилированный, поддержан парными кронштейнами, расположенными по углам объема и ризалита небольшого выноса с трехчастным окном на главном фасаде.

Венчающий карниз дворового объема ступенчатый с использованием тесаного кирпича.

II.4.2. Атик венчает ризалит, в виде прямоугольной стенки с полуциркульным завершением с плечиками, увенчанный массивным профилированным карнизом с веерным замковым камнем по оси. В плоскости аттика круглое отверстие в выделенном обрамлении с замковыми элементами по осям. Атик дополняют тумбы по флангам, над карнизом которых объемное полуциркульное завершение, имеющее выступающий вертикальный средний элемент на лицевой грани. Лицевая грань тумб декорирована прямоугольной нишкой со скругленными углами.

П.4.3. Тумбы по осям простенков и углам главного фасада, прямоугольного сечения с профилированным карнизом, завершение полуциркульного очертания с выступающим вертикальным средним элементом, опирающимся на горизонтальный выступ.

П.4.4. Фриз двухступенчатая полоса под выносом венчающего карниза по периметру основного объема

П.4.5. Подоконный карниз по юго-восточному, северо-восточному и северо-западному фасадам основного объема профилированный. Подоконный карниз дворового пристроя ступенчатый с использованием тесаного кирпича.

П.4.6. Проемы прямоугольные с деревянными распашными переплетами с фрамугой. Широкое трехчастное окно на северо-восточном фасаде. Окно с составными ставнями на северо-западном фасаде.

П.4.7. Оформление оконных проемов. Горизонтальная полочка сандрика с сечением профилированного очертания на двух криволинейных кронштейнах. Над проемами главного фасада прямоугольный элемент с декоративной штукатуркой «под шубу». Ставни составные трехфиленчатые на окне северо-западного фасада.

П.4.8. Лопатки угловые, рустованные с элементом декоративной штукатурки «под шубу» на главном фасаде.

4. Расположение объектов культурного наследия.

«Полутовский квартал» является одним из ценных элементов застройки города, сохранивший в значительной степени планировку и характер архитектуры конца XIX - начала XX веков, отражающие стилистические и композиционные направления провинциальной архитектуры и градостроительства. В конце XIX века квартал, расположенный между улицами Софийской (Бутина) Зейской (Чайковского) Благовещенской (Журавлева) и Большой (Ленина), принадлежал М.Д.Бутину. Один из наиболее крупных купцов города Читы Д.В.Полутов выкупил участок, и в 1903 году началась его застройка. Большая часть зданий квартала запроектирована архитектором Коргановым, здание на углу Большой и Софийской построено по проекту архитектора Ф.Е.Пономарева. В начале XX века на территории одного из престижных кварталов города, в основном застроенными доходными домами, было 17 домов, конюшня, баня, хозяйственные постройки, а также один артезианский колодец. Застройка квартала выполнена отдельно стоящими зданиями, фиксирующими исторические красные линии застройки улиц, имеющими различное объемно-планировочное решение с акцентным элементом, делающим облик каждого объекта запоминающимся.

Наибольшие преобразования в застройке произошли в северо-восточной части квартала. Исторические границы участков утрачены. Архитектуре исторических зданий присущи черты, характерные для модерна и эклектики.

5. Ситуационная схема



Исследуемый квартал

СХЕМА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Исторические границы городских кварталов
-  Объект культурного наследия федерального значения
-  Объект культурного наследия регионального значения
-  Выявленный объект культурного наследия
-  Номер памятника по экспликации

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

№	Наименование объекта	Адрес	Номер в реестре
1	Дом доходный Д.В. Полутова	Журавлева, 28	241410040600005
2	Дом доходный Д.В. Полутова	Ленина, 104	231210002460005
3	Дом доходный Д.В. Полутова	Ленина, 106	241410040410005
4	Дом жилой Соболева	Чайковского, 17	231210002430005
5	Дом жилой Старновского	Костюшко-Григор овича, 23	751410167070005
6	Дом доходный Старновского	Чайковского, 24	241410040560005
7	Кинотеатр "Родина"	Чайковского, 14	выявленный ОКН
8	Миссионерское училище	Бутина, 12	751510410290005
9	Дом доходный Д.В. Полутова	Ленина, 1006	231210000790005
10	Особняк Д.В. Полутова	Ленина, 100	231210004020006
11	Дом доходный купца Полутова	Бутина, 39	24110040480005
12	Лечебница и аптека Бурмакина	Ленина, 109	231210000780005
13	Дом доходный	Лермонтова, 12	выявленный ОКН
14	Здание почты и телеграфа	Бутина, 37	231210003780005
15	Дом доходный Д.В. Полутова	Журавлева, 26	231210003770005
16	Дом доходный Д.В. Полутова	Ленина, 102	241410040420005
17	Здание административное	Ленина, 107	выявленный ОКН

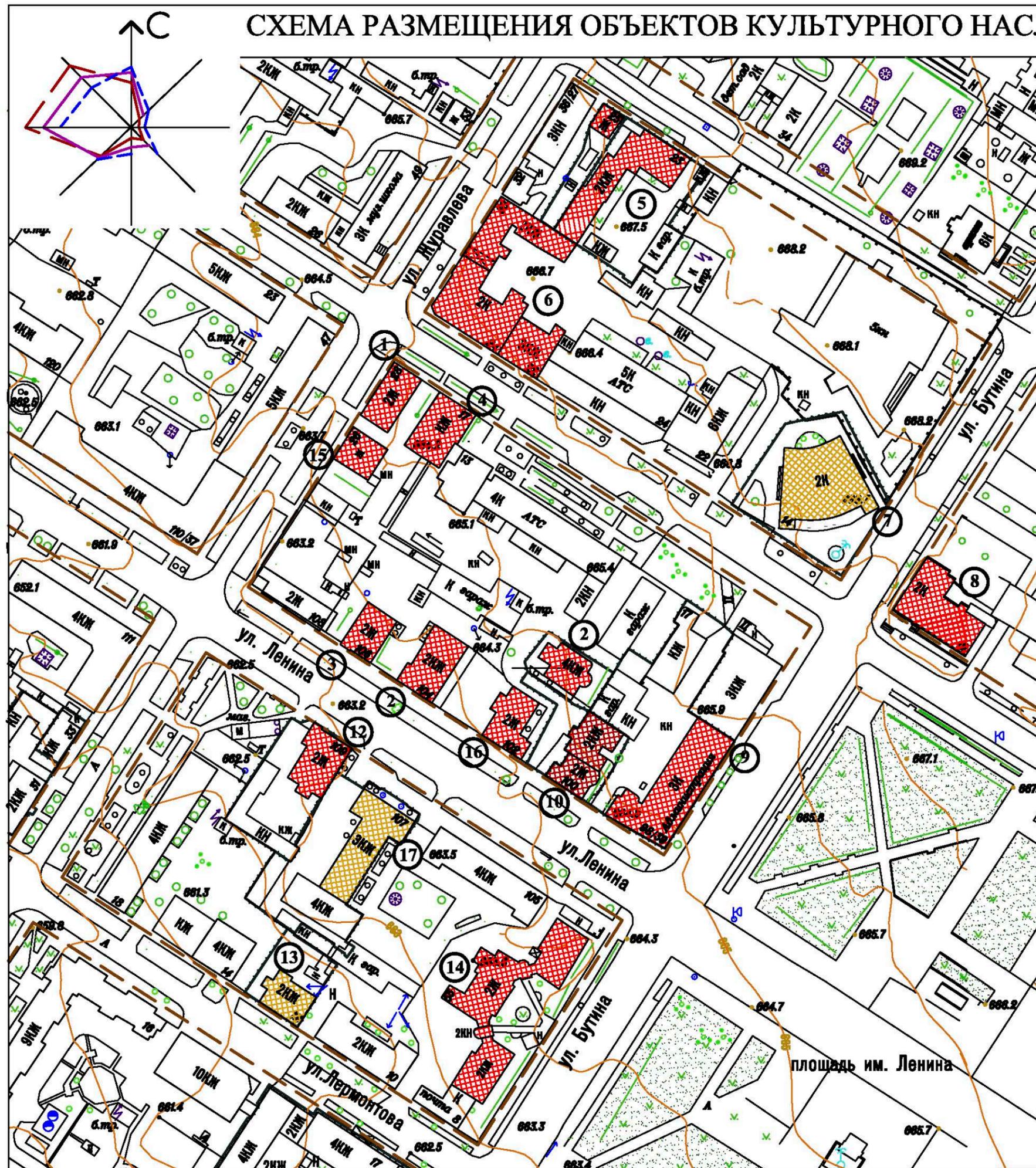
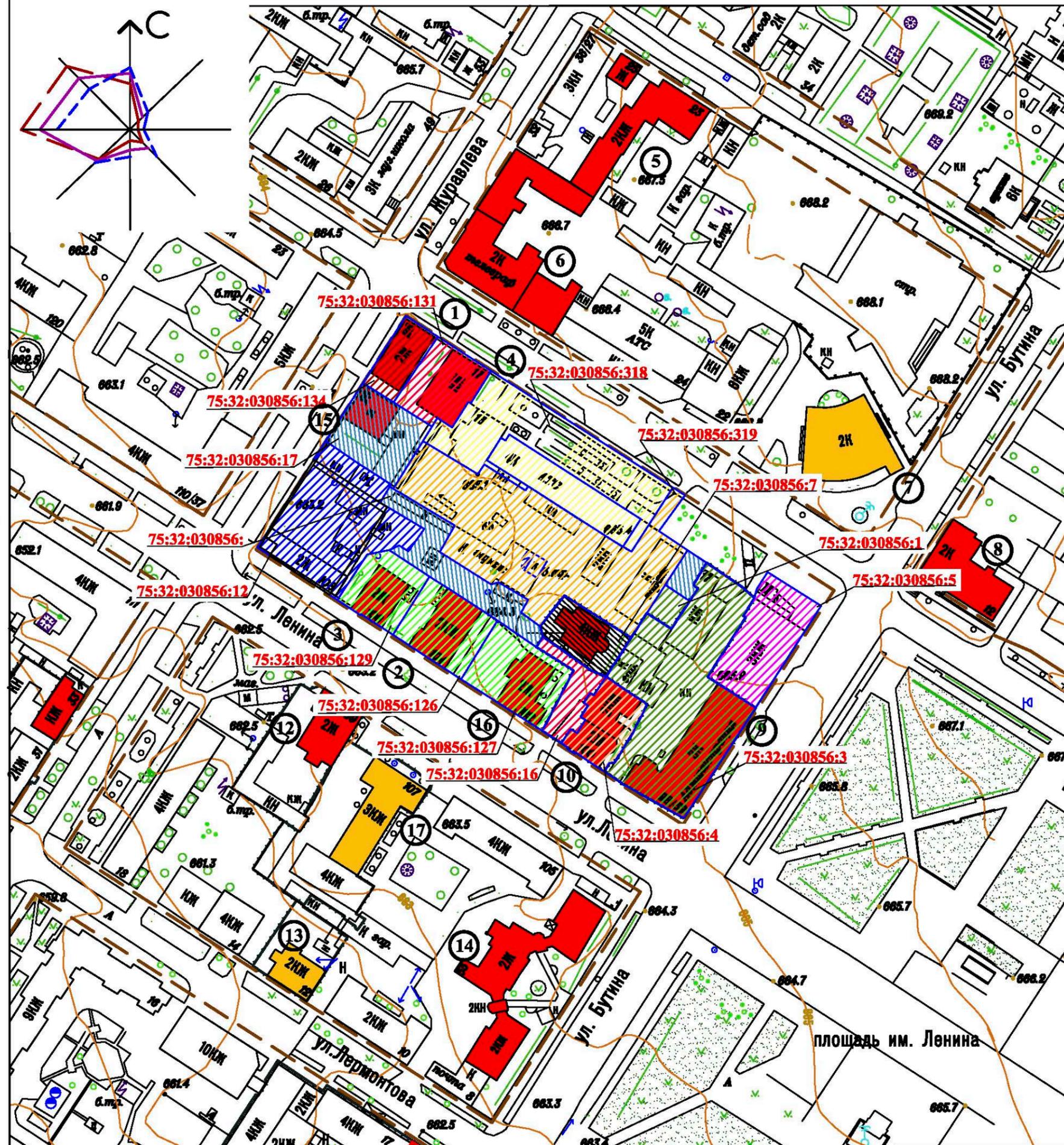


СХЕМА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 75:32:030856

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



Обозначение	Наименование
	Объект историко-культурного наследия
	Кадастровые границы земельных участков
75:32:030856:1	Кадастровый номер участка
	Для размещения многоквартирного малоэтажного дома
	Для строительства торгового центра с рестораном, подземными автостоянками
	Для размещения многоквартирного, многоэтажного дома с элементами озеленения
	Для обслуживания административного здания
	Для использования нежилых помещений, для осуществления управленческих функций
	Под здание Центрального районного суда
	Для оказания услуг связи населению
	Памятник архитектуры
	Участки, на которые межевание не выполнено

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

№	Наименование объекта	Адрес	Номер в реестре
1	Дом доходный Д.В. Полутова	Журавлева, 28	241410040600005
2	Дом доходный Д.В. Полутова	Ленина, 104	231210002460005
3	Дом доходный Д.В. Полутова	Ленина, 106	241410040410005
4	Дом жилой Соболева	Чайковского, 17	231210002430005
5	Дом жилой Старновского	Костюшко-Григор овича, 23	751410167070005
6	Дом доходный Старновского	Чайковского, 24	241410040560005
7	Кинотеатр "Родина"	Чайковского, 14	выявленный ОКН
8	Миссионерское училище	Бутина, 12	751510410290005
9	Дом доходный Д.В. Полутова	Ленина, 1006	231210000790005
10	Особняк Д.В. Полутова	Ленина, 100	231210004020006
11	Дом доходный купца Полутова	Бутина, 39	241100404800005
12	Лечебница и аптека Бурмакина	Ленина, 109	231210000780005
13	Дом доходный	Лермонтова, 12	выявленный ОКН
14	Здание почты и телеграфа	Бутина, 37	231210003780005
15	Дом доходный Д.В. Полутова	Журавлева, 26	231210003770005
16	Дом доходный Д.В. Полутова	Ленина, 102	241410040420005
17	Здание административное	Ленина, 107	выявленный ОКН

8. Приказ об утверждении границ территории и правового режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения.



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ**

П Р И К А З

г. Чита

от 13 апреля 2012 года

№ 11-НПА

Об установлении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа «Город Чита», как объектов градостроительной деятельности особого регулирования

В соответствии с пунктом 9.2.5. Положения о Министерстве культуры Забайкальского края, утвержденного постановлением Правительства Забайкальского края от 01 июня 2010 года № 220 (с изменениями, внесенными постановлениями Правительства Забайкальского края от 21 декабря 2010 года № 482, от 30 декабря 2010 года № 532, от 22 февраля 2011 года № 45, от 05 мая 2011 года № 154, от 19 июля 2011 года № 258),

п р и к а з ы в а ю :

1. Установить границы территорий следующих объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа «Город Чита», как объектов градостроительной деятельности особого регулирования (описание границ прилагается):

- «Дом жилой Михнович А.И.» по ул. 9 Января, 52-б (приложение № 1);
- «Дом жилой Седышева А.М.» по ул. Амурская, 110 (по государственному списку – ул. Калинина, 110 – Журавлева 8 (приложение № 2);
- «Дом жилой Бумагина М.Р.» по ул. Анохина, 114 (приложение № 3);
- «Дом доходный Хлыновского В.В.» по ул. Анохина, 48 (по государственному списку – ул. 9 января 33) (приложение № 4);
- «Дом жилой Китаевича Г.С.» по ул. Анохина, 28 (приложение № 5);
- «Усадьба Лангоцкого Ф.И. Дом жилой» по ул. Анохина, 37 (приложение № 6);

«Здание почты и телеграфа» («Здание почтово-телеграфной конторы, где располагался стачечный комитет почтово-телеграфных работников Читинской республики») по ул. Бутина, 37 (приложение № 7);

«Дом жилой» по ул. Бабушкина, 85 (приложение № 8);

«Усадьба Ляховой А.Я. Дом жилой» по ул. Декабристов, 7 (по государственному списку – ул. Декабристов, 5) (приложение № 9);

«Дом доходный Полутова Д.В.» по ул. Журавлева, 26 (приложение № 10);

«Дом жилой Борткевич В.С.» по ул. Забайкальского Рабочего, 62 (по государственному списку – ул. Николая Островского, 45 – Забайкальского Рабочего, 62) (приложение № 11);

«Усадьба Барановского П.Е. Дом доходный» по ул. Забайкальского рабочего, 86 (приложение № 12);

«Дом жилой Меерович С.М.» по ул. Ингодинская, 26 (приложение № 13);

«Дом жилой» по ул. Ингодинская, 47 (приложение № 14);

«Дом жилой Чередовой А.М.» по ул. Красноармейская, 27 (по государственному списку – ул. Красноармейская, 27 – К. Григоровича) (приложение № 15);

«Дом доходный Полутова Д.В.» по ул. Ленина, 104 (приложение № 16);

«Дом жилой бр. Барановских» по ул. Ленина, 40 (приложение № 17);

«Дом жилой Байбородина И.Н.» по ул. Петровская, 16 (приложение № 18);

«Дом жилой» по ул. Петровская, 36 (по государственному списку – ул. Петровская, 36 – Профсоюзная (приложение № 19);

«Дом жилой бр. Шерговых» по ул. Столярова, 30 (приложение № 20);

«Дом жилой Соболева» по ул. Чайковского, 17 (приложение № 21);

«Акцизное управление «Винная монополия». Главный производственный корпус» по ул. Чкалова, 149 (по государственному списку – ул. Чкалова) (приложение № 22);

«Дом жилой Михнович А.И.» («Дом, в котором жил М.В. Фрунзе») по ул. Чкалова, 67 (приложение № 23);

«Дом жилой Юткевич Р.А.» по ул. Чкалова, 89 (приложение № 24).

2. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Министр культуры



[Handwritten signature]

Г.П.Сыроватка

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

1. Историко-градостроительные исследования

1.1 Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях

Основной задачей данного проекта является сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17. Целью данных исследований является обоснование проектных решений для установления зон охраны исследуемого объекта. В рамках проекта проводилось раскрытие и систематизация информационных материалов по территории исследуемого квартала.

Результаты проведенных историко-градостроительных исследований отражены на историко-культурном опорном плане⁸, приведенном в графической части данного раздела. В процессе работы применялись методы натурного обследования территории и научно-аналитические исследования.

1.3 Историко-градостроительная справка

Города Восточной Сибири и Дальнего Востока возникали в 17-м веке, как военно-опорные пункты, в основном по берегам рек из построенных деревянных острогов. Город Чита появился как опорный пункт русских землепроходцев под руководством сотника П. И. Бекетова на пути к освоению Даурской земли, а затем Амурского бассейна.

В документе из архива 1798 года, есть описание острога: «Острог из стоячего соснового лесу и при въезде во оной башнями под крышей. В нем анбар казенный, крытый сосновым тесом с сеньми в одной связи, три прежние (анбара) под ветхими крышами, между оными сарай для положения железа и свинца один».

Периоды роста Читы чередовались с долгими годами застоя. В конце 18-го века Читинский острог стал селением, жизнь населения ухудшилась, селение приписали к Городищенской волости. В 1823 г. образована Читинская волость.

14 декабря 1825 г. произошло восстание декабристов. Когда осенью 1826 г. по Чите проходила первая партия декабристов, в селении на тот момент было 26 домов с общей

⁸ См. лист ПЗО.1-4 Историко-культурный опорный план. М 1:1000

численностью в 300 человек. С приездом декабристов количество жителей увеличилось в два раза, с ними прибыли генералы, офицеры, казаки, более 200 солдат.

11 июля 1851 г., благодаря Н. Н. Муравьеву-Амурскому - генерал-губернатору Восточной Сибири, Чита становится областным центром Забайкалья. Выбор Читы, как областного центра обоснован тем, что город занимал центральное место среди территорий Забайкалья.

После того, как появилось Забайкальское казачье войско, город Чита стал военно-стратегическим центром. Несмотря на центральное положение, военное значение и четкую сетку улиц в середине 19-го века Чита была невзрачной, с однообразной архитектурой и неблагоустроенными улицами. Доминантами были несколько церквей, постройки военного собрания, гостиница «Восточное подворье» и Губернский дом.

Важным фактором экономической и социальной жизни города стала закладка железной дороги. В конце 19-го века начали появляться стилевые нормы в профессиональной архитектуре г. Читы. На развитие архитектуры г. Читы повлияли многие социальные, культурные и экономические факторы. Открывались крупные учебные заведения, публичные библиотеки. Издавались газеты. Уже существовала Забайкальская епархия. В городе существовали фабрики, заводы, мануфактуры.

Города Восточной Сибири и Дальнего Востока возникали в 17-м веке, как военно-опорные пункты, в основном по берегам рек из построенных деревянных острогов. Город Чита появился как опорный пункт русских землепроходцев под руководством сотника П. И. Бекетова на пути к освоению Даурской земли, а затем Амурского бассейна.

В документе из архива 1798 года, есть описание острога: «Острог из стоячего соснового лесу и при въезде во оной башнями под крышей. В нем анбар казенный, крытый сосновым тесом с сеньми в одной связи, три прежние (анбара) под ветхими крышами, между оными сарай для положения железа и свинца один».

Периоды роста Читы чередовались с долгими годами застоя. В конце 18-го века Читинский острог стал селением, жизнь населения ухудшилась, селение приписали к Городищенской волости. В 1823 г. образована Читинская волость.

14 декабря 1825 г. произошло восстание декабристов. Когда осенью 1826 г. по Чите проходила первая партия декабристов, в селении на тот момент было 26 домов с общей численностью в 300 человек. С приездом декабристов количество жителей увеличилось в два раза, с ними прибыли генералы, офицеры, казаки, более 200 солдат.

11 июля 1851 г., благодаря Н. Н. Муравьеву-Амурскому - генерал-губернатору Восточной Сибири, Чита становится областным центром Забайкалья. Выбор Читы, как областного центра обоснован тем, что город занимал центральное место среди территорий Забайкалья.

После того, как появилось Забайкальское казачье войско, город Чита стал военно-стратегическим центром. Несмотря на центральное положение, военное значение и четкую сетку улиц в середине 19-го века Чита была невзрачной, с однообразной архитектурой и неблагоустроенными улицами. Доминантами были несколько церквей, постройки военного собрания, гостиница «Восточное подворье» и Губернский дом.

Важным фактором экономической и социальной жизни города стала закладка железной дороги. В конце 19-го века начали появляться стилевые нормы в профессиональной архитектуре г. Читы. На развитие архитектуры г. Читы повлияли многие социальные, культурные и экономические факторы. Открывались крупные учебные заведения, публичные библиотеки. Издавались газеты. Уже существовала Забайкальская епархия. В городе существовали фабрики, заводы, мануфактуры.

Улица Чайковского расположена в исторической части города, ограничивает квартал, формирующий одну из сторон главной площади города, проходит в направлении юго-запад-северо-восток. Целостное восприятие улицы возможно на отдельных участках, как правило, ограниченных перекрестками магистральных улиц. Застройка улицы полностью сформирована и преимущественно представлена многоэтажными жилыми зданиями с локальными участками малоэтажных зданий. В застройке участвуют здания разного периода строительства, начиная с конца 19 в. до настоящего времени. Восприятие улицы ограничено двусторонней застройкой, визуальные ориентиры связаны с акцентными элементами на объектах культурного наследия, а также со зданиями повышенной этажности.

Улица проложена в направлении северо-запад с понижением рельефа, в направлении – северо-восток – с повышением рельефа. Перспективное восприятие улицы ограничено в пределах 3-4 кварталов в северо-западном направлении, до 2-3 кварталов в юго-западном направлении, что связано с особенностями планировки. В обоих направлениях нет замыкания на природные объекты. Силуэт улицы организован достаточно хаотично, визуальные акценты, размещены на площади, в основном, в юго-восточном направлении, в зону восприятия попадают при восприятии панорамы улицы.

Таким образом, исходя из анализа застройки, в данной части улицы в визуальном отношении представляет интерес участок исторической застройки на углу ул. Журавлева и ул. Чайковского.. Большая часть застройки улицы представлена многоэтажными жилыми и нежилыми зданиями советского периода без акцентных элементов.

1.3 Ретроспективный анализ развития исследуемой территории

На плане Читинского острога, который был составлен декабристом П. И. Фаленбергом совместно с братьями Бестужевыми в 1830 году, выделяется прямая широкая улица, расположенная параллельно течению реки Читинки – Главная улица (будущая ул. Амурская). К ней примыкают кварталы усадебной застройки. Ниже расположена развитая южная часть города – нынешний район церкви декабристов. Застройка расположена по пути Московского тракта. Улица Аянская переходит в «Дамскую» (совр. Столярова). Выше находятся свободные незастроенные территории, леса – территория исследования к моменту составления плана не была освоена.

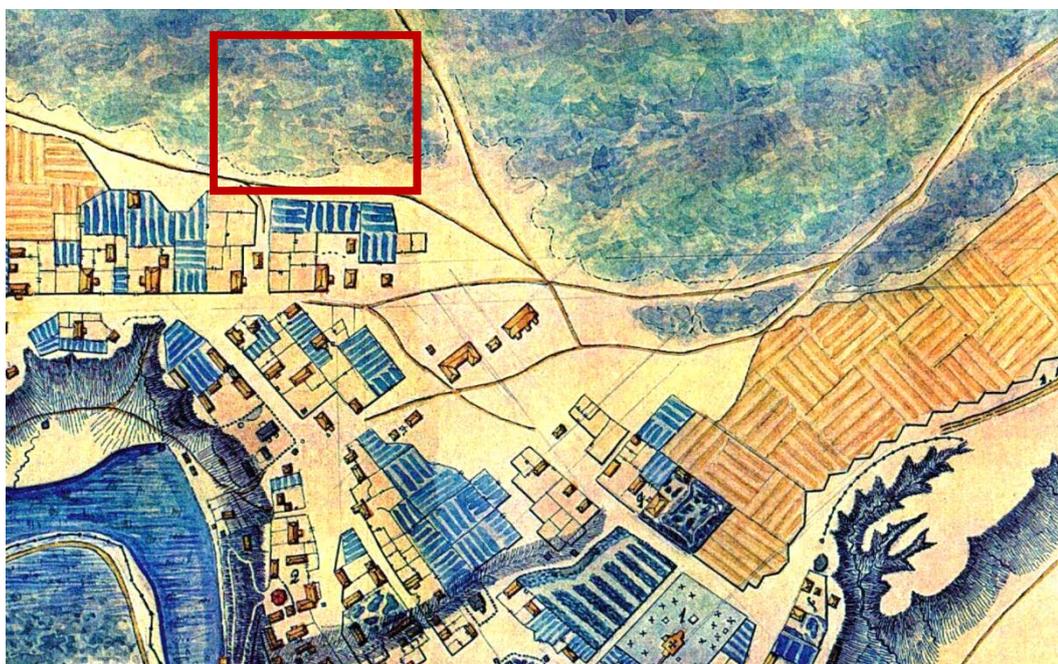


Рис. 1. Фрагмент плана П. И. Фаленберга, 1830 г. «План Читинского острога, инструментально снятой в 1830 г.»

На плане, составленном при участии декабриста Д.И. Завалишина, утвержденном 3 апреля 1862 года императором Александром II, отражено деление кварталов, которое сохраняется в современной планировочной структуре города.

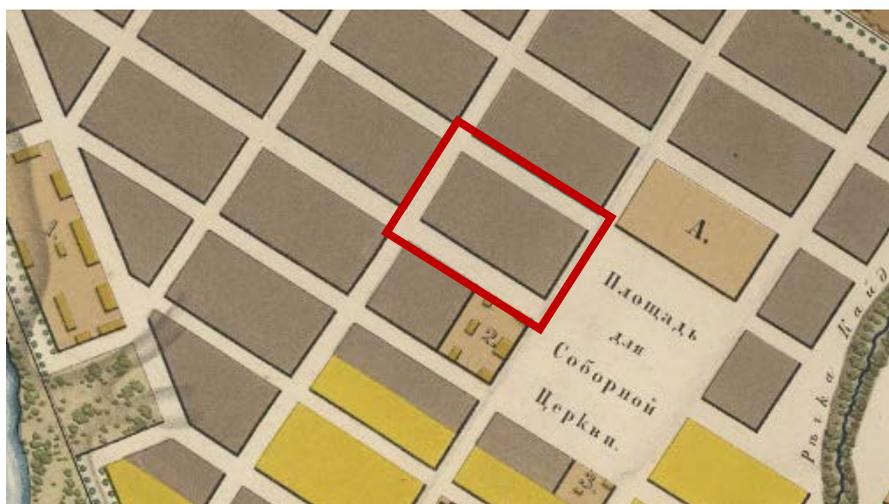


Рис. 2. Фрагмент плана Д.И. Завалишина, 1862 г. «Проект на устройство областного города Читы Забайкальской области»

Центр города постепенно сместился с ул. Амурской на ул. Большую (нынешняя Ленина). Согласно планировочному решению город делился на прямоугольные кварталы в плане 25x50 саженей и улицы шириной в 10-15 саженей. На соотношение сторон кварталов повлияли особенности рельефа - активное падение горизонталей по направлению к набережной р. Читинки, - поэтому условно широтное направление вдвое длиннее меридионального. Исследуемая территория на плане обозначена зонами двух цветов: желтая – застроенная территория, серая – вновь предназначенная территория. С юго-восточной стороны расположена площадь для соборной церкви (ныне пл. Ленина).

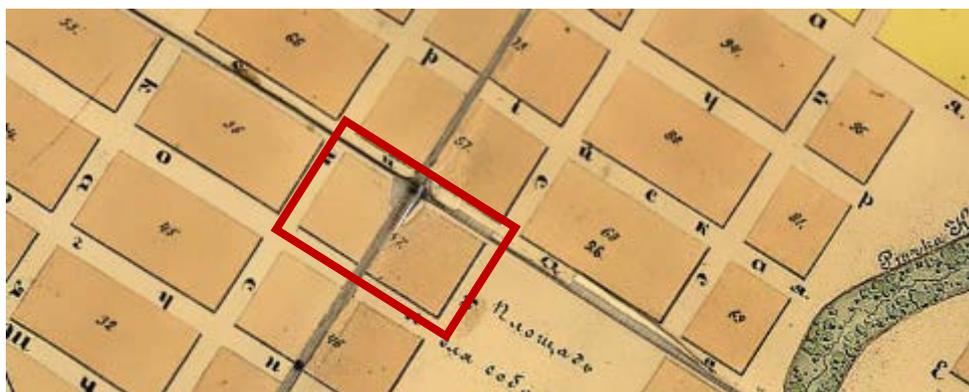


Рис. 3. Фрагмент плана, 1885 г. «Плань проектированного расположения областного города Читы Забайкальской области, 1885 г.»

На плане, утвержденного к исполнению 4 декабря 1885 г в г. Санкт-Петербурге за министром внутренних дел князем Гагариным, исследуемая территория квартала обозначена цифрой 57 и относится к полностью застроенным территориям.

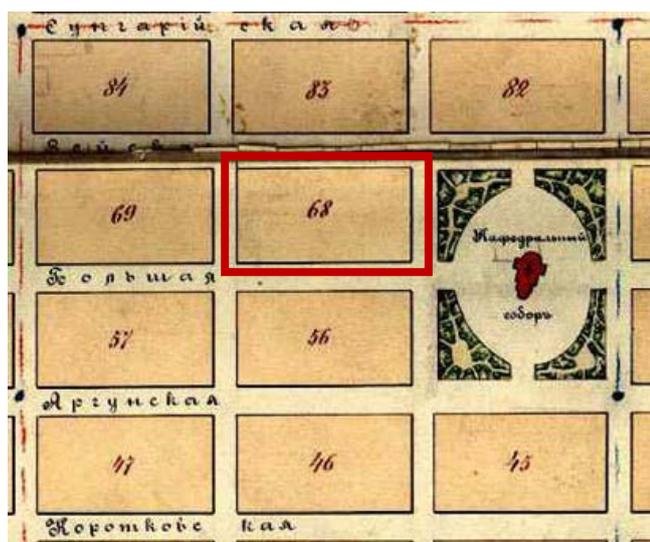


Рис. 4. Фрагмент плана, 1911 г. «Плань областного города Читы, 1911 г.»

На плане 1911 г. квартал исследования обозначен цифрой 68. Территория старого кладбища в соседнем квартале с восточной стороны застроена.

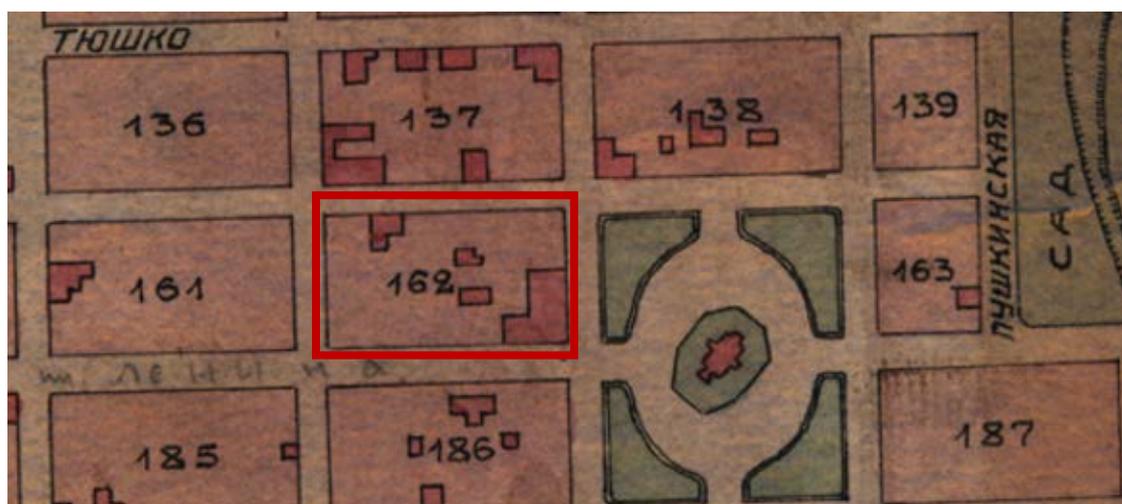


Рис. 5. Фрагмент плана, 1923 г. «План города Читы по съемочным данным 1923 г.»

На плане 1923 г. квартал исследования обозначен под номером 162. На территории квартала отмечены 4 каменных здания. Улица Благовещенская переименована в улицу Журавлевскую; ул. Софийская переименована в улицу им. Бутина; ул. Большая переименована в ул. им. Ленина. Улица Зейская переименована в ул. им. Чайковского. Каменные здания преимущественно расположены в юго-восточной части квартала.

На опорном плане 1955 г., разработанного ленинградским отделением «ГИПРОГОР», указано, что территория квартала застроена преимущественно усадебной застройкой. Трехэтажное каменное здание администрации выделяется на фоне 1-2 этажных деревянных зданий, являлось доминантой ближайших кварталов.

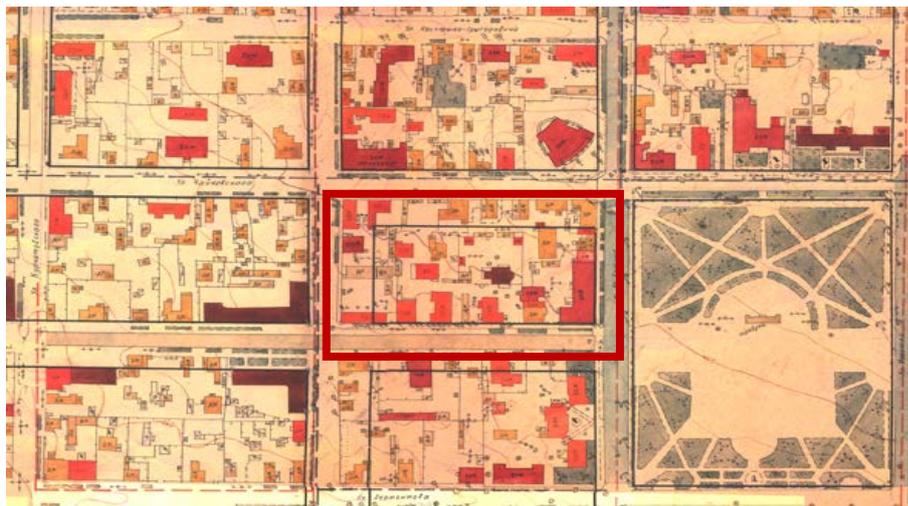


Рис. 6. Фрагмент плана, 1955 г. «Чита. Проект детальной планировки. Опорный план и план красных линий»

Согласно проекту планировки и застройки 1963 г., разработанного ленинградским отделением «ГИПРОГОР», предлагалось объединение первоначальных кварталов, смежных по ул. Чайковского. Фронт основных улиц, Ленина и Бутинаа, предлагалось реконструировать под 4-5-этажную застройку с заменой усадебной одноэтажной застройки внутри квартала на 2-3-этажную.



Рис. 7. Фрагмент плана, 1963 г. «Чита. Проект планировки и застройки, 1963»

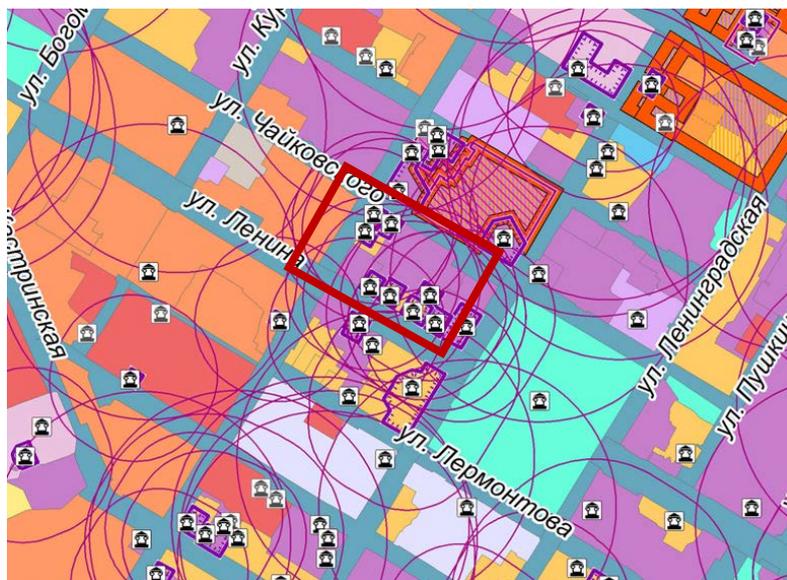


Рис. 8. Фрагмент карты градостроительного зонирования. Карта зон охраны объектов культурного наследия (приложение 3)

2. Ландшафтно-визуальный анализ

2.1 Сведения о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности, особенностях его формирования

Территория исследуемого квартала расположена в г. Чите, в центральной части Забайкалья. Чита лежит в Читинско-Ингодинской впадине и на склонах хребтов Яблоновый (с запада) и Черского (с востока), при впадении р. Чита в р. Ингода. Наивысшая отметка рельефа в черте города — 1039 м (гора Чита), наименьшая — 632 м (в долине р. Ингода между пос. Песчанка и пгт. Атамановка).

В черте города расположена гора Титовская сопка (780 м) — вулканическая постройка, формирование которой началось в верхнем палеозое. Постройка - возвышенность характерной формы, приуроченная к каналам и трещинам, по которым из магматических очагов поступают на поверхность продукты извержения.

По геологическому строению здесь есть песчаники, алевролиты, местами эффузивы и граниты (утёс Сухотино в долине реки Ингода, скалы Дворцы в долине ручья Кадалинка). На территории города расположены озёра Кенон и Угдан (второе в настоящее время высохло) — остатки озёрного бассейна плейстоценовой эпохи. В пределах городской черты сохраняются участки естественных ландшафтов, в том числе приречные луга, островки степей и лесостепей, а также значительный массив горной тайги.

Особенности рельефа повлияли на формирование квартальной сетки города. Квартальное членение улиц, условно параллельных направлению течения р. Читинки, вдвое длиннее улиц, расположенных перпендикулярно.

Горизонталы исследуемого квартала активно повышаются в северо-восточном направлении. Участки улиц Ленина и Чайковской повышаются на 3-4 м. Наименьшая отметка квартала на пересечении улиц Ленина и Журавлева – 663 м, наивысшая со стороны улицы Бутина – 666 м.

2.2 Сведения об исторической транспортной инфраструктуре

Первой транспортной «магистралью», проложенной в Забайкалье, стал так называемый Московский (Сибирский) тракт, шедший от Москвы на Дальний Восток и представлявший собою обыкновенную тележную дорогу для гужевого транспорта. Иногда его называли «государева дорога», а буряты – «Улаанай харгы». Данный тракт проходил через города Иркутск, Верхнеудинск, Читу. Наиболее престижными и дорогими участками считались кварталы по пути Московского тракта, проходящего через Большой остров по ул. Аянской и поворачивающего на запад по Главной улице (совр. ул. Амурская) до р. Кайдаловки (совр. территория городского сада).

Исторические въезды в острог из г. Иркутска проходили с западной стороны через р. Кайдаловку по Главной улице и с южной стороны через р. Читинку по ул. Аянской. Исторический выезд из острога в г. Нерчинск проходил с восточной стороны по ул. Декабристов.

Основные направления исторических трасс: на запад – в г. Иркутск, на восток – в г. Нерчинск.

Также большое влияние на планировочную структуру города оказало строительство Транссибирской железнодорожной магистрали, отделившей центр города от реки Читы. Направление на запад – в г. Улан-Удэ, на восток – в г. Сковородино.

2.3 Сведения о ценных элементах природного ландшафта

Сведения об исторических зеленых насаждениях отсутствуют. Растительность представлена отдельно растущими деревьями на участках озеленения вдоль основных улиц и на дворовых территориях.

2.4 Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта

Сведения отсутствуют. Городской ландшафт представлен сетью улиц и рядовой застройкой. Основная

Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах

В настоящее время в связи с высотными характеристиками доминантой квартала является 4-этажный жилой дом по ул. Ленина, 100б и Чайковского, 13 – объекты незначительно участвуют в визуальном восприятии исследуемого ОКН., т.к. находится внутри квартала.

2.5 Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия

Анализ визуального восприятия ОКН «Дом жилой Соболева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17, проводился на основе результатов фотофиксации, полученных в ходе обхода здания с различных точек⁹.

Для определения точек восприятия и раскрытия объекта принимаем следующие расстояния: 3Н – восприятие силуэта здания; 2Н – целостное восприятие фасада и его деталей; 1Н – восприятие деталей фасада. Н – общая высота памятника (10,2 м до конька крыши - среднее).

2.6 Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах

Здание ОКН «Дом жилой Соболева», расположенное по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, 17, воспринимается на ограниченном участке ул. Чайковского и перекрестка ул. Чайковского и Журавлева, в панораме улицы практически не участвует в связи с небольшими габаритами.

. Ввиду отсутствия активных визуальных акцентов здание воспринимается в ряду застройки, относящейся к разным периодам строительства. Наилучшая зона восприятия – с тротуара ул. Чайковского, прилегающего к главному фасаду и проезжей части ул. Чайковского.. С тротуара противоположной стороны улицы Ленина здание скрыто озеленением газонов.

⁹ См. лист ПЗО.1-5 План ландшафтно-визуального анализа. Схема фотофиксации

3. Заключение

В результате предварительных работ были получены сведения об объектах культурного наследия, расположенных на смежных территориях, был проведен анализ данных государственного кадастра недвижимости; были исследованы местные традиции и особенности территории.

В результате проведенных историко-культурных исследований были подготовлены материалы по обоснованию необходимости разработки проекта зон охраны: были проанализированы архивные данные; были проведены историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования: был проведен анализ существующей и исторической среды объекта исследования.

В рамках данного проекта были рассмотрены все существующие здания на территории квартала.

С учетом собранных и уточненных данных (выписки из архивных источников; сохранившиеся фотоматериалы) принято решение о необходимости дальнейшей разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Ленина, 104, в том числе, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в их границах, в целях сохранения и восстановления традиционных характеристик исторической среды объекта культурного наследия.

На основании проведенных исследований определяющими факторами для определения состава зон охраны и установления их границ являются следующие:

- сохранение исторических линий застройки улиц позволяет учитывать их при возможном новом строительстве;
- благоприятные точки визуального восприятия ОКН расположены вблизи объекта, имеют небольшие радиусы обзора и должны быть сохранены.

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

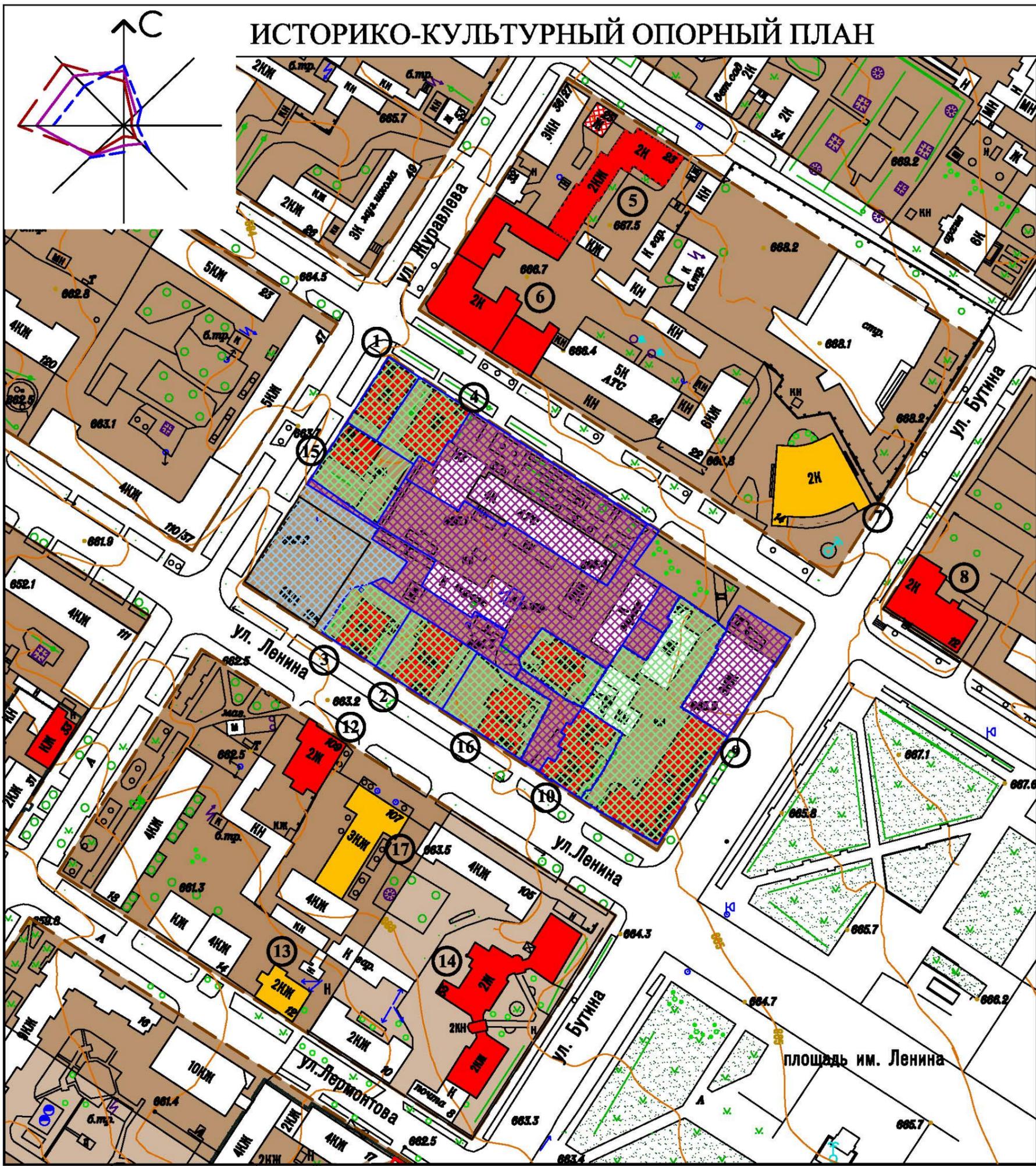
4. Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
2. 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».
3. Приказ Минкультуры России от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».
4. ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Общие требования. 1 января 2014 г.
5. ГОСТ Р 59124-2020 Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования. 1 января 2021 г.
6. Правила благоустройства территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на 26 марта 2020 года).
7. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (Министерство культуры РСФСР, «Спецпроектреставрация», Москва, 1990 г.).
8. Инструкция «О порядке учета обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» № 203 от 13.05.86 г.
9. В.Г. Лобанов. Старая Чита, Чита, 2001г. изд. Степанов М.А.
10. Верещагин С.Б., Тимофеева О.Л. Результаты изучения декабристского каземата в г. Чита // Евразийское культурное пространство. Археология, этнология, антропология. – Иркутск, 2010.
11. ГАЗК, д. Р-2677, оп. 1. №7. Поквартальные планы домовладельцев г. Читы по состоянию на 1922 г. Составлены Лобановым В.Г. в 1990 г.
12. ГАЗК. д. Р-2677, оп.1, № 65, с.112. Аннотированный каталог памятников архитектуры центральной части г. Читы.
13. Малая энциклопедия Забайкалья. Т. Архитектура и строительство. Гл. ред. Н. Н. Жданова, отв. ред. Н.Н. Бунтовский. - Новосибирск: Наука, 2016. - 540 с.
14. Энциклопедия Забайкалья: Читинская область: [в 4 т.] / СО РАН. Чит. ин-т природ. ресурсов [и др.] (т. 1); СО РАН. Ин-т природ. ресурсов, экологии и криологии [и др.] (т. 2–4); гл. ред. Р. Ф. Гениатулин. — Новосибирск: Наука, 2000–2006.
15. Электронный источник: <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/51/148011> - Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
16. 17. Электронный источник: <https://doi.org/10.26516/2222-9124.2022.42.58> - Научная статья. Организационные основы еврейского образования в Российской империи в первой половине XIX в. И. Н. Мамкина

5. Графическая часть. Содержание.

Лист	Наименование	Прим.
1	Историко-культурный опорный план.	40
2	Анализ визуального восприятия .Схема расположения точек восприятия .	41
3	Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия ОКН	42
4	Схема зон охраны ОКН	43

ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЙ ОПОРНЫЙ ПЛАН



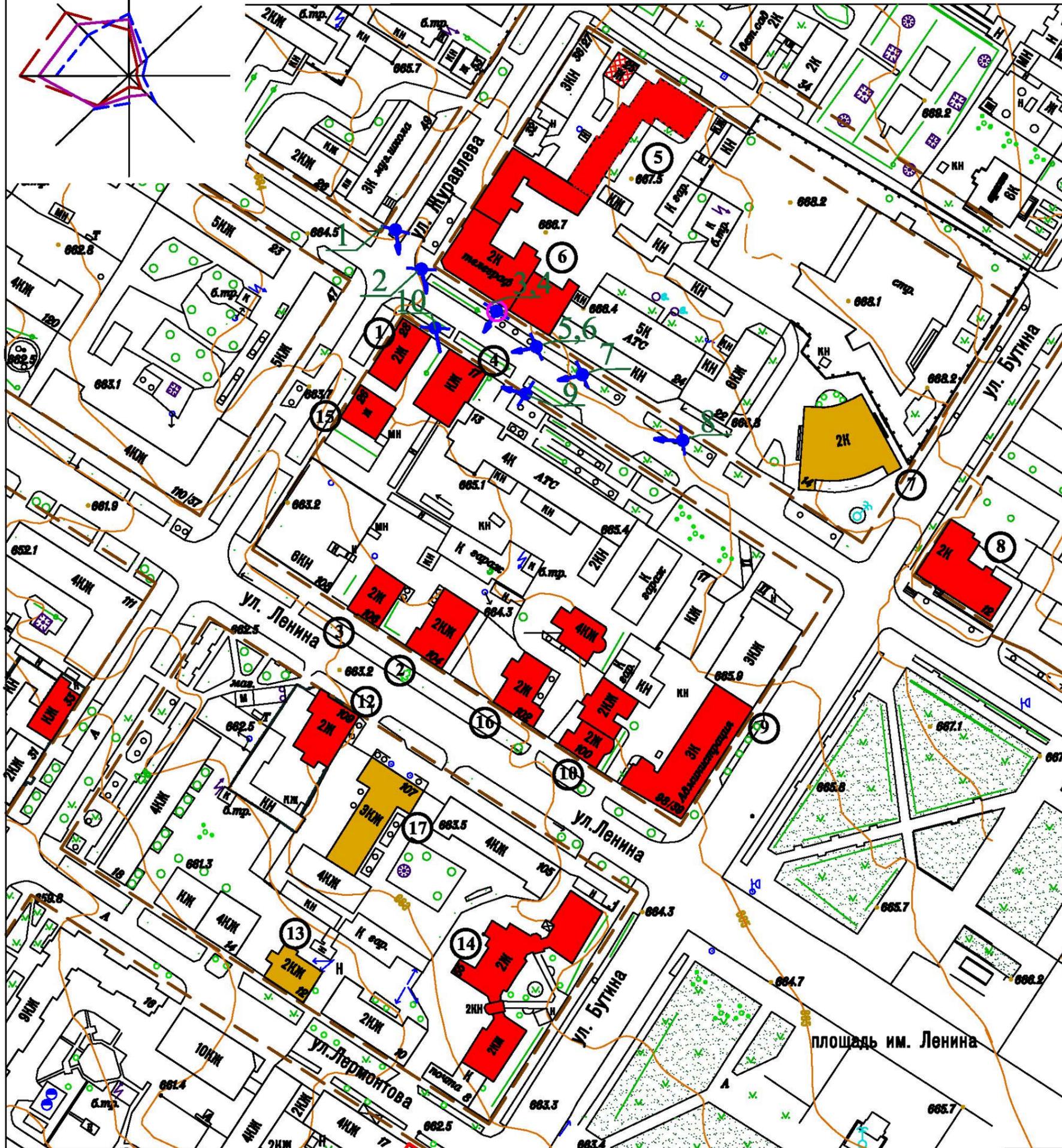
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование
	Объекты культурного наследия регионального значения
	Выявленные объекты культурного наследия
	Исторические границы усадеб
	Границы кадастровых участков
	Городская территория, освоенная до 1862 года
	Городская территория, назначаемая к застройке по плану 1862 года
	Застройка 1905 - 1914 гг.
	Застройка типового периода 1960 г. - 1990 г.
	Застройка 2008 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

№	Наименование объекта	Адрес	Номер в реестре
1	Дом доходный Д.В. ПолUTOва	Журавлева, 28	241410040600005
2	Дом доходный Д.В. ПолUTOва	Ленина, 104	231210002460005
3	Дом доходный Д.В. ПолUTOва	Ленина, 106	241410040410005
4	Дом жилой Соболева	Чайковского, 17	231210002430005
5	Дом жилой Старновского	Костюшко-Григоровича, 23	751410167070005
6	Дом доходный Старновского	Чайковского, 24	241410040560005
7	Кинотеатр "Родина"	Чайковского, 14	выявленный ОКН
8	Миссионерское училище	Бутина, 12	751510410290005
9	Дом доходный Д.В. ПолUTOва	Ленина, 1006	231210000790005
10	Особняк Д.В. ПолUTOва	Ленина, 100	231210004020006
11	Дом доходный купца ПолUTOва	Бутина, 39	241100404800005
12	Лечебница и аптека Бурмакина	Ленина, 109	231210000780005
13	Дом доходный	Лермонтова, 12	выявленный ОКН
14	Здание почты и телеграфа	Бутина, 37	231210003780005
15	Дом доходный Д.В. ПолUTOва	Журавлева, 26	231210003770005
16	Дом доходный Д.В. ПолUTOва	Ленина, 102	241410040420005
17	Здание административное	Ленина, 107	выявленный ОКН

АНАЛИЗ ВИЗУАЛЬНОГО ВОСПРИЯТИЯ. СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ ТОЧЕК ВОСПРИЯТИЯ ОКН.



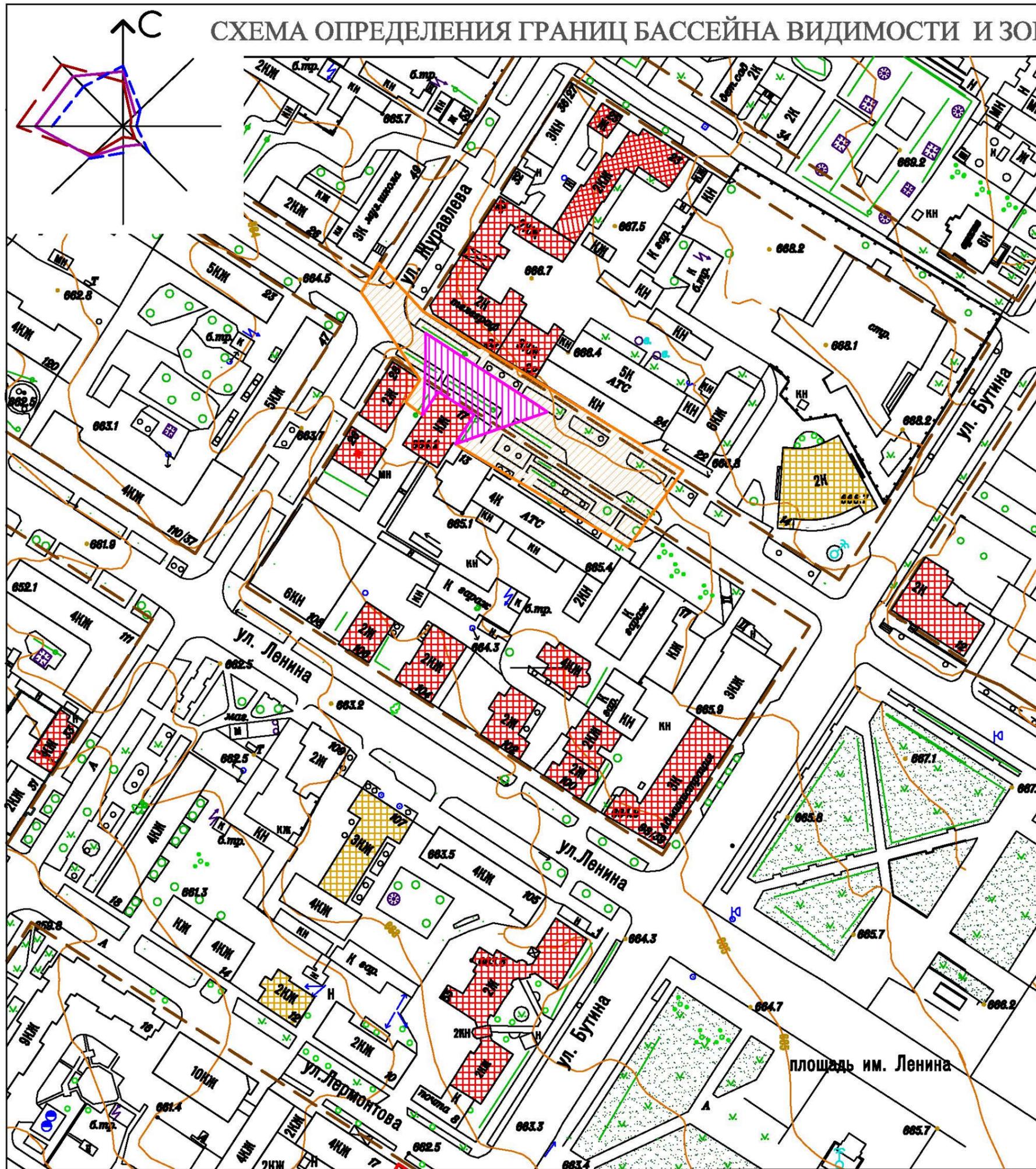
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование
	Точки восприятия
	Точки благоприятного восприятия
	Номер точки восприятия
	Объекты культурного наследия
	Выявленные ОКН
	Границы кварталов

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

№	Наименование объекта	Адрес	Номер в реестре
1	Дом доходный Д.В. Полутова	Журавлева, 28	241410040600005
2	Дом доходный Д.В. Полутова	Ленина, 104	231210002460005
3	Дом доходный Д.В. Полутова	Ленина, 106	241410040410005
4	Дом жилой Соболева	Чайковского, 17	231210002430005
5	Дом жилой Старновского	Костюшко-Григор овича, 23	751410167070005
6	Дом доходный Старновского	Чайковского, 24	241410040560005
7	Кинотеатр "Родина"	Чайковского, 14	выявленный ОКН
8	Миссионерское училище	Бутина, 12	751510410290005
9	Дом доходный Д.В. Полутова	Ленина, 100б	231210000790005
10	Особняк Д.В. Полутова	Ленина, 100	231210004020006
11	Дом доходный купца Полутова	Бутина, 39	241100404800005
12	Лечебница и аптека Бурмакина	Ленина, 109	231210000780005
13	Дом доходный	Лермонтова, 12	выявленный ОКН
14	Здание почты и телеграфа	Бутина, 37	231210003780005
15	Дом доходный Д.В. Полутова	Журавлева, 26	231210003770005
16	Дом доходный Д.В. Полутова	Ленина, 102	241410040420005
17	Здание административное	Ленина, 107	выявленный ОКН

СХЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ГРАНИЦ БАССЕЙНА ВИДИМОСТИ И ЗОН БЛАГОПРИЯТНОГО ВОСПРИЯТИЯ ОКН



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначение	Наименование
	Бассейн видимости
	Зона благоприятного восприятия ОКН
	Объекты культурного наследия регионального значения
	Выявленный объект культурного наследия

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

№	Наименование объекта	Адрес	Номер в реестре
1	Дом доходный Д.В. Полутова	Журавлева, 28	24141004060005
2	Дом доходный Д.В. Полутова	Ленина, 104	231210002460005
3	Дом доходный Д.В. Полутова	Ленина, 106	241410040410005
4	Дом жилой Соболева	Чайковского, 17	231210002430005
5	Дом жилой Старновского	Костюшко-Григор овича, 23	751410167070005
6	Дом доходный Старновского	Чайковского, 24	241410040560005
7	Кинотеатр "Родина"	Чайковского, 14	выявленный ОКН
8	Миссионерское училище	Бутина, 12	751510410290005
9	Дом доходный Д.В. Полутова	Ленина, 1006	231210000790005
10	Особняк Д.В. Полутова	Ленина, 100	231210004020006
11	Дом доходный купца Полутова	Бутина, 39	24110040480005
12	Лечебница и аптека Бурмакина	Ленина, 109	231210000780005
13	Дом доходный	Лермонтова, 12	выявленный ОКН
14	Здание почты и телеграфа	Бутина, 37	231210003780005
15	Дом доходный Д.В. Полутова	Журавлева, 26	231210003770005
16	Дом доходный Д.В. Полутова	Ленина, 102	241410040420005
17	Здание административное	Ленина, 107	выявленный ОКН

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначения	Наименование
	Границы участков по кадастров. учету
	Существующие строения
	Объекты культурного наследия
	Территория памятника
	Охранная зона памятника
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2

ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

№	Наименование объекта	Адрес	Номер в реестре
1	Дом жилой Соболева	Чайковского, 17	231210002430005

