



Общество с ограниченной ответственностью  
«Экспертное бюро»  
630099, Новосибирская обл., р.п. Краснообск, д.204/1, к.31  
Тел.(383) 380- 26-52. E-mail: [exburo@mail.ru](mailto:exburo@mail.ru).  
ИНН 5406663030, ОГРН 1115476030592

---

---

Утверждаю \_\_\_\_\_  
Директор ООО «Экспертное бюро»  
Станков Д.А.

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта**  
**культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного**  
**по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28**



2025 г.

**АКТ**  
**государственной историко-культурной экспертизы**  
**научно-проектной документации – проекта зон охраны**  
**объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.»,**  
**расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28**

г. Москва, г. Омск, г. Кострома

27 февраля 2025 г.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 и Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015г. № 972.

Дата начала проведения экспертизы	11 ноября 2024
Дата окончания проведения экспертизы	27 февраля 2024
Место проведения экспертизы	г. Москва, г. Омск, г. Кострома
Заказчик экспертизы	ООО «АльянсГрупп»
Исполнитель экспертизы	Общество с ограниченной ответственностью «Экспертное бюро» 630099, Новосибирская обл., р.п. Краснообск, д.204/1, к.31. ИНН 5406663030 ОГРН 1115476030592
Эксперты	Хаутиев Ш.М. (г. Москва) Удина Н.Л. (г. Омск) Шаповалова С.Л. (г. Кострома)

**Сведения об экспертах, проводивших экспертизу:**

**Председатель экспертной комиссии:**

Фамилия, имя и отчество	<b>Хаутиев Шарпудин Маулиевич</b>
Образование	высшее, Воронежский государственный университет, юридический факультет, 1999 г., диплом № АВС 0942814; «Балаковский институт профессиональной переподготовки и повышения квалификации», 2012 г. № ПП-I 723817 (Реконструкция и реставрация памятников архитектурного наследия); Научно-исследовательский институт теории и истории архитектуры и градостроительства Российской академии архитектуры и строительных наук; Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации в 2013, Москва, «Градостроительная охрана памятников истории и культуры» ФГБОУ ВО «Московский архитектурный институт (государственная академия)» Минобрнауки России, 2022 г., диплом о профессиональной переподготовке № 126 от 25.02.2022 (Градостроительство)

Специальность	Архитектор-реставратор, юрист
Ученая степень (звание)	Нет
Стаж работы	18 лет
Место работы и должность	Первый заместитель директора Государственного дворцово-паркового музея-заповедника «Останкино и Кусково» г. Москва
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 № 3493.</p> <p>Объекты экспертизы:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li><b>- проекты зон охраны объекта культурного наследия;</b></li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- 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;</li> <li>- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.</li> </ul>

**Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	Удина Наталья Леонидовна
Образование	высшее
Специальность	архитектор
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	43 года
Место работы, должность	Эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы, эксперт ООО «Экспертное бюро», директор ООО «Строймир»
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 №1690 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной

<p>по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы</p>	<p>экспертизы»:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</li> <li>- <b>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</b></li> <li>- 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;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия</li> </ul>
--	--

#### Член экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	<b>Шаповалова Светлана Леонидовна</b>
Образование	высшее
Специальность	инженер-строитель, реставратор памятников архитектуры и архитектурной среды
Ученая степень (звание)	нет
Стаж работы	40 лет
Место работы и должность	помощник депутата Государственной Думы, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы.
Решение уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	<p>приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2024 №208:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> </ul>

	<p>- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;</p> <p>- 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 № 73-ФЗ 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;</p> <p>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</p> <p><b>- проекты зон охраны объекта культурного наследия.</b></p>
--	--

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

Мы, нижеподписавшиеся, комиссия экспертов в составе: Хаугиев Шарпудин Маулиевич, Удина Наталья Леонидовна, Шаповалова Светлана Леонидовна, признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 73-ФЗ) и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Настоящим подтверждаем, что эксперты:

- не имеют родственных связей с заказчиком экспертизы (его должностными лицами или работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком (его должностными лицами или работниками, а также заказчик (его должностное лицо или работник) не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед экспертами;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих 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.

**Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:**

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Градостроительный кодекс Российской Федерации № 190-ФЗ от 30.12.2004;
- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

– Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530;

– Постановление Правительства РФ 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»;

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

В работе были учтены и использованы материалы ранее разработанной градостроительной документации:

- Правила землепользования и застройки городского округа «Город Чита», утвержденные Решением Думы городского округа «Чита» от 09.07.2020 № 77,

- Правила благоустройства территории городского округа «Город Чита», утвержденные Решением Думы городского округа «Чита» от 19.10.2017 № 111.

### **Объект экспертизы**

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом ПолUTOва Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28», шифр: 9-2024 ПЗО 1 (далее – *Научно-проектная документация, Проект, Проект зон охраны*), выполненная в 2024 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.) (далее – *Автор, Разработчик*).

### **Цель экспертизы**

Целью государственной историко-культурной экспертизы является определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия в части:

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом ПолUTOва Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28; особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом ПолUTOва Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28;

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом ПолUTOва Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28,

представленных в научно-проектной документации - проекте зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом ПолUTOва Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28», шифр: 9-2024 ПЗО 1.

### **Перечень документов, представленных для проведения экспертизы:**

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом ПолUTOва Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28», шифр: 9-2024 ПЗО 1 представлена в электронном виде в следующем составе:

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Марка	Арх. № комплекта	Примечание
Том 1	Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом ПолUTOва Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28» <b>Раздел I. Предварительные работы</b>	9-2024 ПЗО 1.1		

	<b>Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны</b>			
Том 2	<b>Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть). Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны</b>	9-2024 ПЗО 1.2		

### **Содержание Проекта**

Состав научно-проектной документации

Список исполнителей

Введение

#### **Раздел I. Предварительные работы**

Исходно-разрешительная документация

1.1. Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия

1.2. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий

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

1.3.1. Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры

1.4. Анализ данных государственного кадастра недвижимости

1.5. Археологические исследования

1.6. Исследования местных традиций и особенностей территории

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».

Ситуационная схема

Схема расположения объектов культурного наследия. М 1:2000

Анализ кадастрового квартала. М 1:2000

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

#### **Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны**

1. Историко-градостроительные исследования

1.1. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях

1.2. Историко-градостроительная справка

1.3. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории

2. Ландшафтно-визуальный анализ

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

2.2. Сведения об исторической транспортной инфраструктуре

2.3. Сведения о ценных элементах природного ландшафта

2.4. Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта

2.5. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах

2.6. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия

2.7. Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах

3. Заключение

4. Приложение 1. Предмет охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г.Чита, ул. Журавлева, 28

5. Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

6. Приложение 2. Графическая часть

### **Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть). Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраны**

Состав проекта

Список исполнителей

Содержание

Введение

1. Описание границ проектируемой охранной зоны (ОЗ) ОКН «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28

1.1. Текстовое описание местоположения границ территории охранной зоны ОКН «Доходный дом Полутова Д.В.»

1.2. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28

1.2.1. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1

1.2.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2

1.2.3. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3

1.2.4. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4

1.2.5. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-5

1.3. Проекты режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

1.3.1. Текстовое описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) ОКН «Доходные дома Полутова Д.В.»

1.4. Проект режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН «Доходные дома Полутова Д.В.»

1.4.1. Текстовое описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-1

1.4.2. Текстовое описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-2

Подзона 1

Подзона 2

1.4.3. Текстовое описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-3

1.4.4. Текстовое описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-4

1.4.5. Текстовое описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-5

Заключение

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

Приложение 1. Графическая часть.

**Разработчик проекта:** ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.)

**Авторский коллектив:** Лиханова М.Н. - главный инженер проектов, автор; Переверзева А. – техник, соавтор.



**Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:** обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты проведения экспертизы, не имеется.

**Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов.**

Экспертной комиссией в процессе проведения экспертизы:

- изучены и проанализированы предоставленные Заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;
- проведено аналитическое изучение материалов проектной документации (Проекта), в целях определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:
  - соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;
  - обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории;
  - научной обоснованности предлагаемых проектных решений;
  - осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов.

Состав Проекта сформирован в соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972, включает обосновывающую часть (*Том 1. Раздел I. Предварительные работы; Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны. Шифр 9-2024 ПЗО 1.1*) и утверждаемую часть (*Том 2. Раздел III Проект зон охраны (итоговая часть). Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны. Шифр 9-2024 ПЗО 1.2*).

Экспертная комиссия при исследовании материалов Проекта, состоящего из *обосновывающей части (текстовой и графической)* и содержащей результаты историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа и *утверждаемой части (графической и текстовой)*, которая включает описание границ проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, проекты режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон, сочли их достаточными для подготовки заключения. Результаты проведенных исследований оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Проектирование выполнено с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы, и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в области сохранения объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования, в том числе Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

При разработке проекта использованы картографическая подоснова по состоянию на 2023г., осуществлена фотофиксация объекта культурного наследия и прилегающей территории. Выявлены точки наилучшего зрительного восприятия объекта. Исследование проводилось на основании библиографических источников, сведений Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; научно-исследовательской документации ГУК Центр по сохранению историко-культурного наследия Забайкальского края.

**Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований**

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

Наименование объекта: *Дом доходный ПолUTOва Д.В.*

Местонахождение объекта (адрес объекта): *Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева,*

28

Номер в реестре *241410040600005*

Категория историко-культурного значения: *регионального значения.*

Вид объекта: *памятник.*

Общая видовая принадлежность: *памятник градостроительства и архитектуры.*

Дата создания - *1914 год*

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».*

**Границы территории** объекта культурного наследия утверждены приказом Министерства культуры Забайкальского края от 18 октября 2013 г. № 15-НПА «Об установлении границ территорий объектов культурного наследия регионального значения, как объектов градостроительной деятельности особого регулирования».

**Предмет охраны объекта культурного наследия «Дом доходный ПолUTOва Д.В.»**, расположенного по адресу: *Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28.*

I. Градостроительные элементы.

I.1 Расположение. Элемент застройки квартала «Товарищества братьев ПолUTOвых». Главные северо-западный и северо-восточный фасады фиксируют исторические красные линии застройки ул. Журавлева и ул. Чайковского.

I.2. Габариты. Двухэтажный дом, размеры прямоугольного плана 23,6 x 13,1 м

I.3. Силуэт. Сформирован возвышающимся средним объемом, стрельчатыми фронтонами и шатром.

II. Архитектурно-конструктивные элементы.

II.1. Стиль. Поздний классицизм с элементами модерна.

II.2. Объемно-планировочное решение. Двухэтажное деревянное здание, прямоугольное в плане, под вальмовой кровлей, на кирпичном оштукатуренном цоколе. К юго-западному фасаду деревянного объема примыкает брандмауэрная стена. Средний объем возвышается над флангами. Лестничный блок с парадным входом, одномаршевой лестницей, на правом фланге северо-западного фасада, выделен ризалитом, завершенным шатром. Дворовый вход лестничной клетки на юго-восточном фасаде, под навесом на резных столбах.

II.3. Материал стен. Бревенчатый сруб, с дощатой калеванной обшивкой.

II.4. Крыша. трёхскатная с щипцовым фронтоном брандмауэрной стены на юго-западном фасаде. Покрытие металлическое с фальцевым соединением картин. Над северо-западным и северо-восточным фасадами стрельчатые фронтоны. Лестничная клетка увенчана шатром.

II.5. Шатер. В виде усеченной пирамиды, завершенной профилированным карнизом, с пологой шатровой кровлей. Покрытие граней чешуйчатое, металлические обделки ребер, с четвертными закруглениями вверху, украшены накладными резными элементами.

II.6. Ризалит парадного входа. Прямоугольный, небольшого выноса, фланкирован лопатками. В уровне кровли, по оси ризалита, контур полукруглого кокошника подчеркнут профилированным карнизом. Тимпан украшен накладным кольцом. Дверной проем прямоугольный, с П-образным остекленным обрамлением и филленчатыми ставнями на боковых проемах. Двери деревянные двупольные 3-х филленчатые, с накладными элементами: на нижней и средней филленке - бриллиантовый руст, на верхней – прямоугольник с полукруглым

выступом вверху. Между нижней и средней филенками и вверху полотен – профилированные карнизы. Нащельник каннелированный.

II.7. Проемы. На втором этаже среднего объема северо-западного фасада проемы с полуциркульным завершением, средний проем – балконный. Остальные проемы прямоугольные.

На северо-восточном фасаде два средних проема сближены. Заполнение проемов – деревянные рамы с фрамугами, в прямоугольных проемах разделенными на 4 прямоугольника. На проемах первого этажа трёхфиленчатые ставни.

II.8. Архитектурно-художественное оформление фасадов.

II.8.1. Обшивка стен. Калеванными досками, в подоконье первого этажа - вертикальная, под окнами на главных фасадах - «в елочку», остальные плоскости стен обшиты в горизонтальном направлении. Обшивка на углах здания, ризалита парадного входа и на флангах возвышающегося объема - в виде лопаток.

II.8.2. Фронтоны. Стрельчатые, на северо-западном фасаде по осям членений, на северо-восточном фасаде в простенках. Стрельчатое очертание подчеркнуто профилированным карнизом с подзором. В тимпане чердачное стрельчатое окно.

II.8.3. Венчающий карниз. На трех фасадах, с возвышением над средним объемом, разорван стрельчатыми фронтонами. Вынос карниза прямоугольного сечения, с дощатой обшивкой, профилированной вертикальной гранью и двухрядным подзором. Верхний ряд в виде полосы с редкими треугольными зубцами, имеющими круглый пропи́л. Контур нижнего ряда выполнен в виде чередования двух зубцов и дуги. Круглые пропи́лы в середине поля объединены вертикальными пропи́лами над дугами и Х-образными пропи́лами над зубцами.

II.8.4. Фриз. По трём фасадам, составлен из вертикальных пропи́льных пластин, разделенных накладной рейкой. В нижней части рисунок растительного характера, в верхней – геометрического.

II.8.5. Междуэтажный пояс. На трёх фасадах, трёхступенчатого профиля, раскрепован лопатками.

II.8.6. Подоконные пояса. Объединяют оконные проемы на первом и втором этажах, раскрепованы лопатками и фартуками наличников. На втором этаже среднего объема северо-западного фасада пояс разорван.

II.8.7. Лопатки. Разделены на 5 частей рейкой фриза, междуэтажным и подоконными поясами. Оформлены по типу филенок, украшенных накладными элементами: в уровнях фриза и подоконья - бриллиантовым рустом, в уровне оконных проемов - прямоугольниками с полукруглыми выступами на горизонтальных сторонах.

II.8.8. Подоконье второго этажа. Под оконными проемами накладные профилированные рамки с вертикальными рейками.

II.8.9. Наличники.

II.8.9.а. Парадного входа. Рамочный, с узким фартуком и пикообразными свесами стоек. Узкая лобань завершается, выступающим из плоскости наличника, профилированным карнизом с треугольными фронтонами над стойками проема и подзором. В тимпанах фронтонов узор из радиальных пропи́лов, образующих полукруг. Нижний край подзора в виде чередования двух зубцов и дуги.

II.8.9.б. Полуциркульные проемы. Рамочный профилированный наличник со стрельчатым заострением переменного сечения.

II.8.9.в. Прямоугольные проемы. Наличник рамочный, с ушами и узким фартуком, свесы стоек на первом этаже пикообразные, на втором этаже - прямоугольные. Узкая лобань завершается треугольным фронтоном с плечиками, имеющим выступающий профилированный карниз с подзором, в тимпане узор из радиальных пропи́лов, образующих полукруг. Нижний край подзора с пропи́льным рисунком, в виде чередования двух зубцов и дуги.

Под балконным проемом лобань без треугольного фронтона.

Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный Д.В. Полутова» расположен на территории квартала 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 смежных территориях*

Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный Д.В. ПолUTOва» расположен на территории квартала 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 квартала:

- 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.

**Анализ данных государственного кадастра недвижимости**

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

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 75:32:020150:5.

*Сведения из Единого государственного кадастра недвижимости*

Кадастровый квартал: 75:32:030856

Кадастровый номер: 75:32:030856:134

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) для размещения многоквартирного малоэтажного дома

Земельный участок по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 28

Уточненная площадь: 516 кв.м

Разрешенное использование: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

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

---

<sup>1</sup> См. лист ПЗО.1-2 Схема размещения объектов культурного наследия. М 1:2000

С северо-запада - кадастровый номер: 75:32:000000:245. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева. Площадь уточненная: 71 940 кв.м. Разрешенное использование: для обслуживания улиц.

С северо-востока - кадастровый номер: 75:32:000000:3405. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского. Площадь уточненная: 22 031 кв. м. Разрешенное использование: для обслуживания улицы.

С юго-востока - кадастровый номер: 75:32:030856:134 Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чайковского, дом 17. Площадь уточненная: 598 кв. м. Разрешенное использование: для размещения административного здания.

С юго-запада - кадастровый номер: 75:32: 030856:17. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 26 (межевание не делалось вообще, межевание сделано давно (до 2006 года)). Использование: малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

### **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 1862 г., 1885 г., 1911 г., 1923 г.

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 1903-1914 гг. и представлена как деревянными одноэтажными и двухэтажными домами, так и каменными трех- и четырехэтажными зданиями. Отличием квартала является то, что большая часть сохранившихся объектов культурного наследия принадлежала одному хозяину – купцу 1 гильдии Полутову.

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

Помимо исторической застройки на территории квартала имеются здания, построенные в 70-е годы XX века - техническое здание управления связи (ул. Чайковского, 15, Чайковского, 13) и гаражи на внутриквартальной территории, здание суда, 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. На территории квартала на период разработки настоящего проекта имеется 9 объектов историко-культурного наследия.

По масштабу, высотности, этапам строительства квартал достаточно типичен, однако наличие в структуре квартала комплекса исторических деревянных одно- и двухэтажных зданий, имеющих несомненную архитектурную 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 хозяйственными постройками – сблокированными 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, завершенный 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.

### **Характеристика обосновывающей части проектной документации**

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об Объекте, представленные Разработчиком в Проекте зон охраны в соответствии с требованиями ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ и Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

#### **Том 1. Раздел I. Предварительные работы.**

В Разделе I. Разработчиком Проекта произведено изучение исходной и разрешительной документации в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28.

Автором представлены сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия; сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий и аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории, сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры.

Проведен анализ данных государственного кадастра недвижимости и исследования местных традиций и особенностей территории. По данным Единого государственного кадастра недвижимости кадастровый квартал № 75:32:030856, на котором расположен исследуемый ОКН, относится к землям населенных пунктов. 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. Разрешенное использование: Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

Информация иллюстрирована ситуационной схемой, схемой размещения объектов культурного наследия М 1:2000, схемой землепользования кадастрового квартала.

**Том 1. Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия** содержит обобщенные результаты историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований. В процессе работы применялись методы натурного обследования территории и научно-аналитические исследования. Подготовлена историко-градостроительная справка, выполнен ретроспективный анализ развития исследуемой территории. Разработчиками произведен анализ исторических проектных планов города Читы, отражающий исторические факты о формировании, как архитектурно-градостроительной среды города, так и исследуемого объекта культурного наследия. Сведения дополнены фотографическими, графическими и иллюстративными материалами.

### **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 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.

### *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.

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.

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. С западной стороны от квартала расположено кладбище, места, избранные для постройки гражданской больницы. С восточной стороны через квартал расположена торговая площадь.

Ретроспективный анализ содержит фрагменты планов 1885 года, 1911 года, 1923 года. На плане, утвержденном к исполнению 4 декабря 1885 г в г. Санкт-Петербурге министром внутренних дел князем Гагариным, исследуемая территория квартала обозначена цифрой 57 и относится к полностью застроенным территориям. На плане 1911 г. квартал исследования обозначен цифрой 68. Территория старого кладбища в соседнем квартале с восточной стороны застроена.

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

На опорном плане 1956 г., разработанном ленинградским отделением «ГИПРОГОР», видно, что территория квартала застроена преимущественно усадебной застройкой. Трехэтажное каменное здание Доходного дома Полутова (Администрация г. Читы, по ул. Бутина, 39) выделяется на фоне 1-2 этажных деревянных зданий, являлось доминантой за счет высокого купола над ризалитом главного входа. К этому времени купол над архиерейским домом был утрачен, здание использовалось как кинотеатр, на площади было выстроено здание школы.

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

Улица Журавлева расположена в исторической части города, ограничивает квартал, формирующий одну из сторон главной площади города, проходит в направлении юго-запад северо-восток от застройки вдоль железнодорожной магистрали до территории РТРС. Целостное восприятие улицы возможно на отдельных участках, как правило, ограниченных перекрестками магистральных улиц. Застройка улицы полностью сформирована и преимущественно представлена средне- и 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 без визуальных раскрытий, в связи с чем визуальные ориентиры связаны со зданиями повышенной этажности.

Улица проложена в направлении общего повышения рельефа. Перспективное восприятие улицы ограничено в пределах 2-3 кварталов. Силуэт улицы не организован, визуальные акценты, как правило, размещены на других улицах города, в зону восприятия попадают на ограниченных участках пересечений улиц, при восприятии панорамы.

Таким образом, исходя из анализа застройки улицы в визуальном отношении представляет интерес небольшой участок исторической застройки в изучаемом квартале, отдельные ОКН встречаются в застройке других кварталов, формирующих улицу. Большая часть застройки представлена многоэтажными жилыми зданиями без акцентных элементов. Фронт застройки разобщен и не работает для целостного восприятия улицы, включая ее направление и градостроительные узлы.

#### ***Сведения об археологических исследованиях***

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



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 раскопкам<sup>2</sup> 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 м<sup>2</sup>. Этот участок получил название Старая Чита<sup>3</sup>. В связи с тем, что исследуемый в данной работе, участок осваивался в конце 19 - начале 20 вв. с учетом более частых работ по благоустройству прилегающих территорий, толщина культурного слоя оценивается в 50-70 см. Сведения о границах распространения культурного слоя отсутствуют.

### *Ландшафтно-визуальный анализ*

Авторами выполнен ландшафтно-визуальный анализ, содержащий сведения: о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности, особенностях его формирования; об исторической транспортной инфраструктуре; о ценных элементах природного ландшафта и антропогенного ландшафта; об архитектурно-градостроительных доминантах; о визуальном восприятии объекта культурного наследия; о ценных видах, панорамах, перспективах.

Территория исследуемого квартала расположена в г. Чите, в центральной части Забайкалья. Чита лежит в Читинско-Ингодинской впадине и на склонах хребтов Яблонный (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.

### *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

<sup>2</sup> Верещагин С.Б., Тимофеева О.Л. Результаты изучения декабристского каземата в г. Чита // Евразийское культурное пространство. Археология, этнология, антропология. – Иркутск, 2010. - С. 359 -360.

<sup>3</sup> <http://ez.chita.ru/encycl/concepts/?id=7790> © Энциклопедия Забайкалья

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. Развитие города и транспортная инфраструктура обусловлены проектными планами, квартальная структура с сеткой улиц заложена планом 1862 г., позднее размер кварталов и направление улиц повторялись, формируя регулярную планировочную структуру центральной части города. Система улиц, площадей, озелененных территорий в центре города, а также ширина улиц различных категорий также заложена первоначальными проектными планами г. Читы.

#### *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 дворовой части.

#### *Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта*

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

#### *Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах*

В настоящее время высотной доминантой квартала является 4-этажное здание по ул. Ленина, 100б (в средней части квартал), 3-х этажное с куполом здание городской администрации (ул. Бутина, 39). Объекты незначительно участвуют в визуальном восприятии исследуемого ОКН, т.к. находятся внутри квартала и на значительном расстоянии от данного ОКН. Рядом расположено 4-х этажное с техническими надстройками здание связи по Чайковского, 13, Чайковского, 15 – протяженный объект, поставленный с отступом от исторической линии застройки ул. Чайковского, отделенный от нее полосой зеленых насаждений. Визуальное влияние 4-х этажного с техническими надстройками здания на восприятие ОКН «Дом доходный Полутова» по ул. Журавлева, 28 ограничено ролью фоновой застройки с небольших участков между зданиями. В ряду застройки ул. Журавлева при восприятии панорамы улицы в зону восприятия попадает масштабное здание торгового центра, являющееся современной доминантой в западной части рассматриваемого квартала.

#### *Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия*

Анализ визуального восприятия ОКН «Доходный дом Полутова Д.В.» проводился на основе результатов фотофиксации, полученных в ходе обхода здания с различных точек.

Для определения точек восприятия и раскрытия объекта приняты следующие расстояния: 3Н – восприятие силуэта здания отдельно от дальнего плана; 2Н – целостное восприятие фасада и его деталей; 1Н – восприятие деталей фасада. Н – общая высота памятника (10,0 м до конька крыши - среднее).

Двухэтажное здание ОКН «Доходный дом Полутова Д.В.», имеющее акцентные элементы в уровне крыши, участвует в панораме улиц Журавлева и Чайковского вследствие расположения на углу квартала.

Ценный вид на здание сохраняется с западной стороны вблизи пересечения улиц Журавлева и Чайковского, позволяющий наблюдать силуэт здания и крыши. Восприятие в летнее время года несколько ограничивается существующим озеленением улицы, представленным высокими тополями, посадками акации.

Представлены материалы фотофиксации. В ходе фотофиксации осуществлена фотосъемка Объекта культурного наследия с наиболее характерных точек.

Результаты анализа графически представлены в виде схем:

- Анализ визуального восприятия. Схема расположения точек восприятия ОКН.

- Схема определения границ бассейна видимости и зон благоприятного восприятия ОКН.

Результаты проведенных историко-градостроительных исследований отражены на **историко-культурном опорном плане**, представленном в графической части Раздела 2. На историко-культурном плане обозначены: 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.

В результате проведенных историко-культурных исследований были подготовлены материалы по обоснованию необходимости разработки проекта зон охраны: проанализированы архивные данные; проведены историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования, проведен анализ существующей и исторической среды объекта исследования. В рамках данного проекта были рассмотрены все существующие здания на территории квартала.

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 на противоположных сторонах улиц Столярова и Ингодинской имеют различные радиусы обзора и должны быть сохранены.

### **Характеристика утверждаемой части проектной документации**

**В Томе 2. Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть). Границы зоны охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраны** описан состав зон охраны объекта культурного наследия на основании п.2, п.4 Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972.

При установлении границ зон охраны Объекта Автор основывался на сведениях о границах территории объекта культурного наследия и зонах видовых раскрытий в целях обеспечения целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-культурной среде. Разработчиком учтена историческая роль Объекта и состояние окружающей Объект историко-культурной среды.

На основании анализа материалов обоснования, собранных и структурированных в рамках данного проекта, и в целях обеспечения сохранности исследуемых ОКН в их исторической среде и на сопряженной территории предлагается установить следующие зоны охраны:

- **Охранная зона (ОЗ);**
- **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).**

Границы охранной зоны (ОЗ) определены на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа.

Охранная зона назначается в целях: сохранения наилучшего зрительного восприятия силуэта здания ОКН в целом и элементов главных фасадов, регенерации историко-градостроительной среды. Под охранную зону предлагается отвести территорию, прилегающую к главным фасадам ОКН и включающую тротуары и газоны до границы проезжей части улицы. Границы установлены в целях регулирования элементов благоустройства, рекламных конструкций и недопущения размещения киосков и других временных конструкций, влияющих на восприятие памятника.

Размер охранной зоны продиктован условиями восприятия наиболее ценных элементов памятника, составляющих предмет охраны.

Границы ОЗ установлены, в том числе, по границам территории ОКН. Проект содержит текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ) ОКН «Доходный дом Полутова Д.В.», ул. Журавлева, д. 28.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) определены на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа. ЗРЗ назначается в целях сохранения целостности историко-градостроительной среды на основании установленных предельно допустимых высот застройки с учетом существующей застройки квартала, видовых связей и доминант.

Под ЗРЗ предлагается отвести территорию объектов, непосредственно влияющих на визуальное восприятие ОКН. В зависимости от степени сохранности и ценности историко-градостроительной среды зону регулирования застройки предлагается разделить по следующим градациям: ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 (подзоны 1 и 2), ЗРЗ-3, ЗРЗ-4, ЗРЗ-5. Утверждаемая часть проекта содержит текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН «Доходный дом ПолUTOва Д.В.».

#### *Текстовое описание местоположения границ ЗРЗ-1*

Под ЗРЗ-1 предлагается отвести территорию, смежную с ОЗ, расположенную в северо-восточной части квартала вдоль ул. Чайковского, в настоящее время занятую озеленением, образованную за счет отступа существующих 4-х этажных зданий с техническими надстройками (ранее здания связи) от красной линии ул. Чайковского (исторической границы квартала). Территория включает газоны и тротуар, что позволяет воспринимать боковой юго-восточный фасад ОКН по ул. Чайковского, 17.

- 1) Кадастровый участок 75:32:030856:318 – северо-восточная часть участка.

#### *Текстовое описание местоположения границ ЗРЗ-2*

Под ЗРЗ-2 предлагается отвести внутриквартальную территорию, смежную с границами территорий памятников, расположенную в средней части квартала, занятую в настоящее время хозяйственными проездами, гаражами, зданиями вспомогательного назначения.

Подзона 1 выделена на дворовом участке ОКН по адресу: ул. Журавлева, 26, смежном с ОКН по ул. Журавлева, 28 и Чайковского, 17, и примыкает к границам территорий этих памятников.

- 1) Кадастровый участок 75:32:030856:134 – юго-восточная и юго-западная часть участка.

Подзона 2 выделена на дворовой территории ОКН по адресу: ул. Ленина, 100, 100б, 102, 104, 106, Бутина, 39 и примыкает к границам территорий этих памятников.

- 1) Территория общего пользования 75:32:030856 – в центральной части квартала.
- 2) Кадастровый участок 75:32:030856:319 – юго-западная часть участка.
- 3) Кадастровый участок 75:32:030856:3 – северо-западная часть участка.
- 4) Кадастровый участок 75:32:030856:1

#### *Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3*

Под ЗРЗ-3 предлагается отвести территорию под зданиями с наибольшим количеством этажей в том числе:

Территорию кадастрового участка 75:32:030856:12 – территория торгового центра, современная застройка, этажность - 6 этажей.

Размер ЗРЗ-3 продиктован условием сохранения сложившегося соотношения визуального восприятия исследуемых ОКН, состоящих из малоэтажных исторических зданий и сложившейся градостроительной среды.

Границы ЗРЗ-3 установлены по смежным границам территорий ОКН и границам кадастровых участков.

#### *Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4:*

Под ЗРЗ-4 предлагается отвести территорию, занятую нежилыми зданиями (ранее здания связи) в северо-восточной части квартала по ул. Чайковского, 13:

Территорию кадастрового участка 75:32:030856:319 – юго-западная часть кадастрового участка и часть дворовой территории, типовая застройка советского периода, этажность - 4 этажа с техническими надстройками в 1 этаж. С учетом строительства в 80-е годы 20 века, постановки с отступом от красной линии ул. Чайковского с наличием озеленения высотой до 12 м, здание минимально влияет на восприятие ОКН, как по ул. Чайковского, так и по другим образовывающим квартал улицам, воспринимается как фоновая застройка, в том числе за счет нейтрального (серого) цвета фасадов. Здание с дальних точек восприятия также воспринимается как фоновое, практически в уровень с ОКН с минимальным влиянием на их восприятие.

Размер ЗРЗ-4 продиктован условием сохранения сложившегося соотношения визуального восприятия исследуемых ОКН, состоящих из малоэтажных исторических зданий и сложившейся градостроительной среды.

Границы ЗРЗ-4 установлены по смежным границам территорий ОКН и границам кадастровых участков.

*Текстовое описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-5:*

Под ЗРЗ-5 предлагается отвести территорию, занятую зданием суда, в северо-восточной части квартала по ул. Бутина, 41. Территория практически не влияет на восприятие объектов культурного наследия, расположенным по ул. Ленина, 104, 106, Журавлева, 28, Чайковского, 17. Здание пристроено к ОКН по ул. Бутина, 39, по членению окон, материалу стен, отсутствию отделки фасада диссонирует с ОКН по ул. Бутина, 39. В границы зоны включена территория кадастрового участка 75:32:030856:5

Размер ЗРЗ-5 продиктован условием адаптации фасадов здания суда смежному ОКН, в целях регенерации градостроительной среды, участвующей в формировании облика главной площади города.

Границы ЗРЗ-5 установлены по смежным границам территорий ОКН и границам кадастровых участков.

Автором Проекта дано текстовое и координатное описание границ зон охраны. Графическое описание границ зон охраны приведено на Схеме границ зон охраны объекта культурного наследия (М 1:2000), кроме того, отдельные схемы разработаны для каждой зоны охраны. Координаты представлены в местной системе координат (МСК-75).

Проект зон охраны Объекта культурного наследия также включает в себя разработку требований к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны Объекта в соответствии с п.3. ст.34 Федерального закона 73-ФЗ.

Предлагаемые настоящим Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности разработаны, исходя из требований пп. 9, 10 Постановления Правительства РФ 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».

По мнению экспертной комиссии, предложенные Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраны Объекта не противоречат требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполнен в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Экспертная комиссия соглашается с выводами Автора Проектов и подтверждает обоснованность предлагаемых проектом состава зон охраны объектов культурного наследия, границ и режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам.

Детально проанализировав все пункты предлагаемых проектом режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны исследуемого объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды, экспертная комиссия отмечает, что они соответствуют требованиям действующего законодательства об объектах культурного наследия. Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам направлены на обеспечение сохранности объекта культурного наследия в сложившейся градостроительной среде, на сохранение его роли в объемно-пространственной структуре города, визуальных связей и секторов обзора объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что состав и объем исходно-разрешительных, исследовательских и проектных материалов может быть признан достаточным. Представленный проект в целом отвечает поставленным задачам, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом зон охраны объекта культурного наследия.

Эксперты при исследовании материалов проектной документации, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.

### **Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы**

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

- Национальный стандарт РФ ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» (утвержден и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2020 г. № 936-ст);

- Градостроительный кодекс Российской Федерации.

- Земельный кодекс Российской Федерации.

- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением 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» (с изменениями и дополнениями).

- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530.

- Портал открытых данных Министерства культуры Российской Федерации [Электронный ресурс] / Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

- Режим доступа: <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn>, свободный. – Загл. с экрана.

- Публичная Кадастровая Карта Российской Федерации [Электронный ресурс]

### **Обоснование вывода экспертизы**

Рассмотрев научно-проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28», шифр: 9-2024 ПЗО 1, выполненную в 2024 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.), экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход Разработчика к решению поставленной задачи обеспечения сохранности

Объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории, а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проект выполнен в полном соответствии с требованиями законодательства в области охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 4 Положения о зонах охраны постановления Правительства РФ от 12 сентября 2015 г. № 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».

Приведенные в Проекте архивные и библиографические материалы, фрагменты исторических планов, современные фотографии рассматриваемого объекта культурного наследия и объектов, расположенных в границах территории проектирования, служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и ландшафтно-визуальному анализам исследуемой территории, результаты которых представлены графическими материалами.

На основании историко-архивных исследований и натурного обследования территории был выполнен историко-культурный опорный план и ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей, которые позволили дать оценку окружающей объект исследования застройке и планировочной структуре, сложившейся вокруг памятника, с точки зрения историко-культурной ценности. На их основе выполнен Проект зон охраны объекта культурного наследия.

На основе проведенных историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа композиционных связей, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования состава и границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиком состав зон охраны Объекта культурного наследия, их границы, в целом, обоснованы, могут быть поддержаны экспертами, и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлениями Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Эксперты отмечают, что анализ современной градостроительной ситуации, результаты ландшафтно-визуального анализа с определением секторов и направлений видовых раскрытий Объекта послужили основанием для предложений Разработчиком Проекта для установления границ территорий зон охраны Объекта.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

Экспертная комиссия считает возможным поддержать предлагаемые Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта культурного наследия как не противоречащие требованиям законодательства об объектах культурного наследия, по градостроительству и архитектуре, землепользованию, выполненные в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Представленный Проект обеспечивает достижение целей, изложенных в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Статья 34. Зоны охраны объектов культурного наследия).

### **Выводы экспертизы**

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28», в составе: **охранная зона (ОЗ); зона**

**регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) в составе: ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3, ЗРЗ 4, ЗРЗ 5 режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон охраны объекта культурного наследия, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28», шифр: 9-2024 ПЗО 1, выполненной в 2024 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.) **СООТВЕТСТВУЮТ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.****

***К настоящему акту прилагаются:***

***Приложение 1.*** Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28.

***Приложение 2.*** Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28.

Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28, от 11 ноября 2024.

Протокол № 2 рабочего заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28, от 27 февраля 2025.

*Дата оформления заключения экспертизы, являющаяся датой его подписания членами экспертной комиссии: 27 февраля 2025 г.*

**Председатель экспертной комиссии**

**Ш.М. Хаутиев**

**Ответственный секретарь экспертной комиссии**

**Н.Л. Удина**

**Член экспертной комиссии**

**С.Л. Шаповалова**

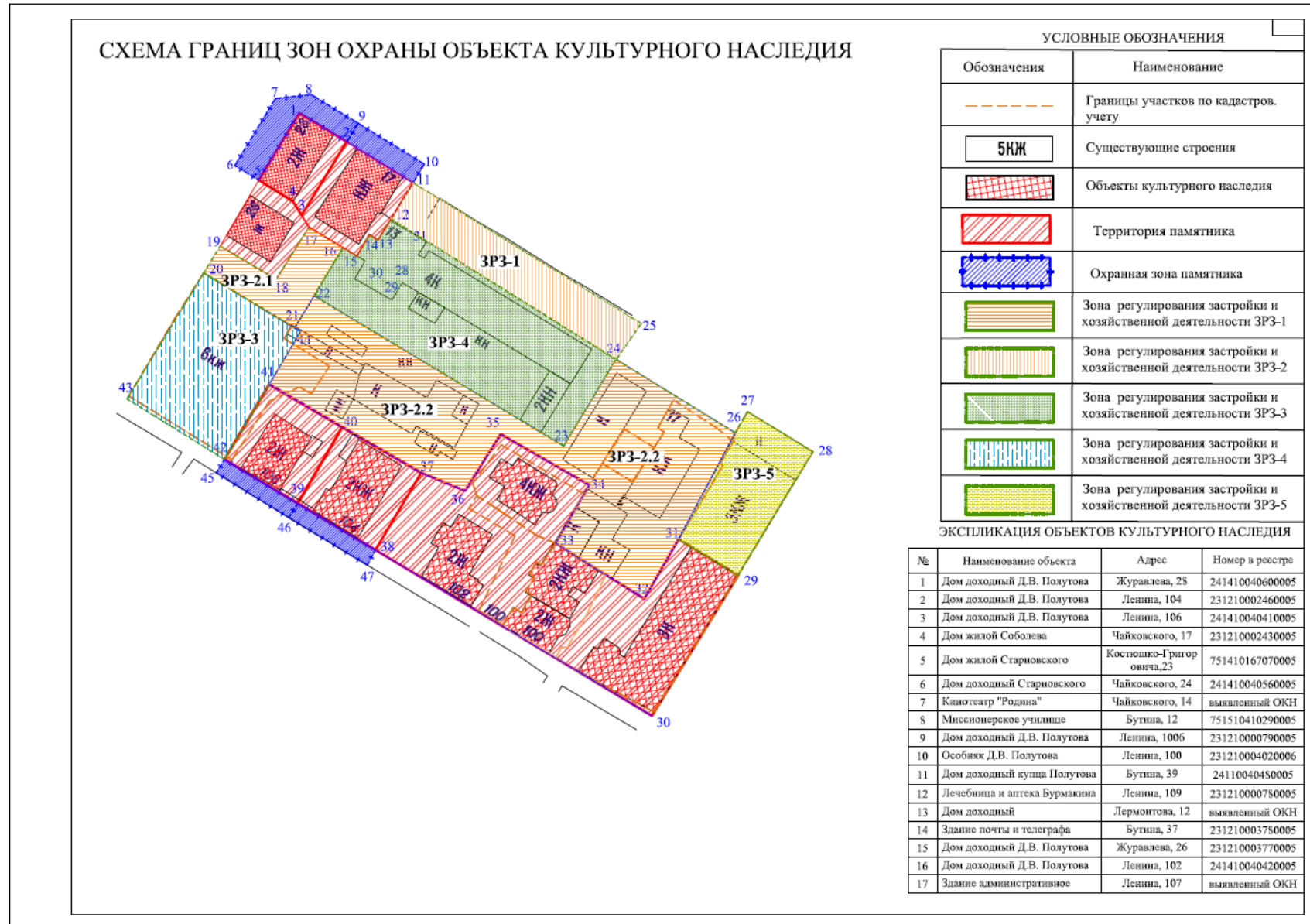
***Заключительные положения:***

*настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы):*  
- зафиксировано на электронном носителе в форматах переносимого документа (pdf и/или sig), с документами, прилагаемыми к настоящему акту, и являющимися его неотъемлемой частью, подписано усиленными квалифицированными (электронными) подписями экспертов;  
- хранится у экспертов;  
- передается Заказчику на электронном носителе (посредством электронной почты в виде электронного файла) – в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 № 530.



к акту государственной историко-культурной экспертизы

**Схема зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28**



**Режим использования земель и земельных участков, требования  
к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта  
культурного наследия регионального значения «Доходный дом ПолUTOва Д.В.»,  
расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28**

Общие требования:

- 1) Обеспечение пожарной безопасности;
- 2) Защита от динамических воздействий;
- 3) Защита от акустических воздействий;
- 4) Сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности ОКН;
- 5) Сохранение исторической планировки улиц;
- 6) Сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение изменения границ земельных участков при проведении землеустройства; ограничение разделения земельных участков;
- 7) Обеспечение визуального восприятия ОКН в его историко-градостроительной и природной среде.

***Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) ОКН «Доходный дом ПолUTOва Д.В.»***

1. Запрещается:

- 1) Строительство (прокладка) наземным и надземным способом инженерных сетей и коммуникаций, в том числе размещение вышек сотовой связи;
- 2) Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;
- 3) Размещение не адаптированных к исторической среде реклам и вывесок;
- 4) Размещение временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов);
- 5) Размещение парковок;
- 6) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления;
- 7) Возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 8) Замусоривание территории;
- 9) Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию ОКН.

2. Разрешается:

- 1) Снос диссонирующих объектов (малых форм, элементов благоустройства, вывесок, рекламных и иных конструкций), не адаптированных к исторической среде;
- 2) Строительство (прокладка) подземных инженерных сетей и коммуникаций, относящихся к функционированию исследуемого ОКН и необходимых для обеспечения его сохранности;
- 3) Хозяйственная деятельность, необходимая для обеспечения ОКН и функционирования общественных территорий;
- 4) Размещение адаптированных к исторической среде реклам и вывесок, не препятствующих визуальному восприятию силуэта здания ОКН в целом и элементов его главного и дворовых фасадов;
- 5) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки ОКН;
- 6) Устройство проездов;

7) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения участка, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений;

8) Снос глухих не просматриваемых ограждений территории, при необходимости установка нового просматриваемого ограждения, высотой не более 1,2 м;

9) Санация территории;

10) 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 ОКН.

***Проект режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН «Доходные дома ПолUTOва Д.В.»***

***Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-1***

1. Запрещается:

1) Строительство объектов капитального строительства;

2) Размещение не адаптированных к исторической среде реклам и вывесок;

3) Возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию ОКН;

4) Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию ОКН;

5) Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;

6) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления;

7) Замусоривание территории.

2. Разрешается:

1) Снос сооружений, элементов уличного благоустройства, в том числе диссонирующих объектов;

2) Строительство инженерных сетей и коммуникаций в подземном исполнении;

3) Размещение адаптированных к исторической среде реклам и вывесок, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;

4) 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 ОКН;

5) Хозяйственная деятельность, не оказывающая влияние на ОКН;

6) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений - 30% территории;

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

8) Санация территории.

***Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-2.***

***Подзона 1.***

1. Запрещается:

1) Строительство объектов капитального строительства в дворовой части квартала;

2) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием нетрадиционных строительных материалов

(навесных фасадных систем), увеличением пропорций, объемов и высоты существующих объектов;

3) Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию ОКН;

4) Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;

5) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления;

6) Замусоривание территории.

2. Разрешается:

1) Снос зданий и сооружений, не обладающих признаками ОКН, в том числе диссонирующих объектов;

2) Строительство инженерных сетей и коммуникаций в подземном исполнении;

3) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов и их частей без изменения их размеров, пропорций и параметров;

4) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов и их частей с использованием традиционных строительных материалов (дерево, открытая каменная кладка из бутового камня или песчаника, открытая кирпичная кладка из керамического кирпича, штукатурка, окраска, металлическая кровля) и адаптированных цветовых решений (охристые, коричневые, кирпичные оттенки – для стен; терракотовые, коричневые оттенки – для крыш);

5) Снос глухих непросматриваемых ограждений территории, при необходимости установка нового просматриваемого ограждения, высотой не более 1,2 м;

6) Выполнение работ по благоустройству, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;

7) Хозяйственная деятельность, необходимая для ОКН;

8) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений - 30% территории;

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

10) Санация территории.

### ***Подзона 2.***

1. Запрещается:

1) Строительство объектов капитального строительства в дворовой части квартала вне красных линий, кроме инженерных сооружений до 1 этажа, высотой конька – 5 м;

2) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием нетрадиционных строительных материалов (навесных фасадных систем), увеличением пропорций, объемов и высоты существующих объектов;

3) Размещение не адаптированных к исторической среде реклам и вывесок;

4) Возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию ОКН;

5) Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию ОКН;

6) Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;

7) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления;

8) Замусоривание территории.

2. Разрешается:

1) Снос зданий и сооружений, не обладающих признаками ОКН, в том числе диссонирующих объектов;

2) Строительство инженерных сетей и коммуникаций в подземном исполнении;

- 3) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей без изменения их размеров, пропорций и параметров;
- 4) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства их частей с использованием традиционных строительных материалов (дерево, открытая каменная кладка из бутового камня или песчаника, открытая кирпичная кладка из керамического кирпича, штукатурка, окраска, металлическая кровля) и адаптированных цветовых решений (охристые, коричневые, кирпичные оттенки – для стен; терракотовые, коричневые оттенки – для крыш);
- 5) Снос глухих не просматриваемых ограждений территории, при необходимости установка нового просматриваемого ограждения, высотой не более 1,2 м;
- 6) Размещение адаптированных к исторической среде реклам и вывесок, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 7) 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 ОКН;
- 8) Хозяйственная деятельность, необходимая для ОКН;
- 9) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений - 30% территории;
- 10) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки;
- 11) Санация территории.

***Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-3.***

1. Запрещается:

- 1) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием нетрадиционных строительных материалов (навесных фасадных систем), увеличением пропорций, объемов и высоты существующих объектов;
- 2) Размещение не адаптированных к исторической среде реклам и вывесок;
- 3) Возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 4) Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 5) Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;
- 6) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления;
- 7) Замусоривание территории.

2. Разрешается:

- 1) Снос зданий и сооружений, не обладающих признаками ОКН, в том числе диссонирующих объектов;
- 2) Строительство инженерных сетей и коммуникаций в подземном исполнении;
- 3) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей без увеличения их размеров, пропорций и параметров;
- 4) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием традиционных строительных материалов (дерево, открытая каменная кладка из бутового камня или песчаника, открытая кирпичная кладка из керамического кирпича, штукатурка, окраска, металлическая кровля) и адаптированных цветовых решений (охристые, коричневые, кирпичные оттенки – для стен; терракотовые, коричневые оттенки – для крыш);

- 5) Снос глухих не просматриваемых ограждений территории, при необходимости установка нового просматриваемого ограждения, высотой не более 1,2 м;
- 6) Размещение адаптированных к исторической среде реклам и вывесок, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 7) 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 ОКН;
- 8) Хозяйственная деятельность, необходимая для ОКН;
- 9) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений - 30% территории;
- 10) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки;
- 11) Санация территории.

***Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-4.***

1. Запрещается:

- 1) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием нетрадиционных строительных материалов (навесных фасадных систем), увеличением пропорций, объемов и высоты существующих объектов;
- 2) Размещение не адаптированных к исторической среде реклам и вывесок;
- 3) Возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 4) Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 5) Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;
- 6) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления;
- 7) Замусоривание территории.

2. Разрешается:

- 1) Снос зданий и сооружений, не обладающих признаками ОКН, в том числе диссонирующих объектов;
- 2) Строительство инженерных сетей и коммуникаций в подземном исполнении;
- 3) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства с увеличением высоты не более чем на 1 этаж;
- 4) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием традиционных строительных материалов (дерево, открытая каменная кладка из бутового камня или песчаника, открытая кирпичная кладка из керамического кирпича, штукатурка, окраска, металлическая кровля) и адаптированных или нейтральных цветовых решений (охристые, коричневые, кирпичные, серые оттенки – для стен; терракотовые, коричневые, серые оттенки – для крыши);
- 5) Снос глухих не просматриваемых ограждений территории, при необходимости установка нового просматриваемого ограждения, высотой не более 1,8 м;
- 6) Размещение адаптированных к исторической среде реклам и вывесок, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 7) 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 ОКН;
- 8) Хозяйственная деятельность;

9) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений - 30% территории;

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

11) Санация территории.

***Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-5.***

1. Запрещается:

1) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием нетрадиционных строительных материалов (навесных фасадных систем), увеличением пропорций, объемов и высоты существующих объектов;

2) Размещение не адаптированных к исторической среде реклам и вывесок;

3) Возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию ОКН;

4) Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию ОКН;

5) Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;

6) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления;

7) Замусоривание территории.

2. Разрешается:

1) Снос зданий и сооружений, не обладающих признаками ОКН, в том числе диссонирующих объектов;

2) Строительство инженерных сетей и коммуникаций в подземном исполнении;

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

4) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием традиционных строительных материалов (дерево, открытая каменная кладка из бутового камня или песчаника, открытая кирпичная кладка из керамического кирпича, штукатурка, окраска, металлическая кровля) и адаптированных цветовых решений (охристые, коричневые, кирпичные оттенки – для стен; терракотовые, коричневые оттенки – для крыш);

5) Снос глухих, не просматриваемых ограждений территории, при необходимости установка нового просматриваемого ограждения, высотой не более 1,2 м;

6) Размещение адаптированных к исторической среде реклам и вывесок, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;

7) 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 ОКН;

8) Хозяйственная деятельность, необходимая для ОКН;

9) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений - 30% территории;

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

11) Санация территории.

**ПРОТОКОЛ № 1****организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28**

г. Москва, г. Омск, г.Кострома

11 ноября 2024г.

Дистанционно совещались эксперты, аттестованные Министерством культуры РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Хаутиев Шарпудин Маулиевич – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 № 3493).

Удина Наталья Леонидовна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 № 1690).

Шаповалова Светлана Леонидовна– эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2024 № 208).

**Повестка дня:**

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.
2. Выборы председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Определения порядка работы, основных направлений работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Определение перечня дополнительных документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.
5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

**Рассмотрели:**

1. Утверждение состава членов экспертной комиссии.

**Решили:** утвердить следующий состав Экспертной комиссии: Ш.М. Хаутиев, Н.Л. Удина, С.Л. Шаповалова.

2. Избрание председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Кандидатуры председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии были поставлены на голосование. Решение принято единогласно.

**Решили:** избрать председателем Экспертной комиссии Ш.М. Хаутиева, ответственным секретарем Экспертной комиссии – Н.Л. Удину.

3. Определения порядка работы, основных направлений работы и принятия решений экспертной комиссии.

**Решили:** определить следующий порядок работы и принятия решений, основные направления работы экспертной комиссией:

1. В своей работе экспертная комиссия руководствуется статьями 30, 31 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

- 2 Члены Экспертной комиссии самостоятельно знакомятся с материалами по объекту экспертизы, обсуждают материалы экспертизы и совместно принимают решение. Принятое решение Экспертной комиссии объявляет председатель Экспертной комиссии. Ответственный



секретарь экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Протоколов экспертной комиссии. Председатель экспертной комиссии обобщает мнение членов комиссии и излагает его в форме Акта. Работу экспертной комиссии организуют председатель и ответственный секретарь. В случае невозможности председателя экспертной комиссии исполнить свои обязанности или отказ от участия в проведении экспертизы в связи с выявлением обстоятельств, предусмотренных пунктом 8 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, члены экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь экспертной комиссии.

3. Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов.

4. Экспертная комиссия ведёт следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протоколы рабочих и итогового заседаний.

Протоколы подписываются всеми членами экспертной комиссии.

Работу экспертной комиссии организует председатель и ответственный секретарь.

4. Определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения государственной историко-культурной экспертизы.

#### **Рассмотрели:**

Научно-проектную документацию «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28», шифр: 9-2024 ПЗО 1, выполненную в 2024 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.), которая представлена для проведения экспертизы в электронном виде в следующем составе:

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Марка	Арх. № комплекта	Примечание
Том 1	Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28» Раздел I. Предварительные работы Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны	9-2024 ПЗО 1.1		
Том 2	Раздел III Проект зон охраны (итоговая часть). Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны	9-2024 ПЗО 1.2		

#### ***Содержание Проекта***

Состав научно-проектной документации

Авторский коллектив

Содержание

Введение

#### **Раздел I. Предварительные работы**

Исходно-разрешительная документация

1.1. Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия

1.2. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий

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

1.3.1. Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры

1.4. Анализ данных государственного кадастра недвижимости

1.5. Археологические исследования

1.6. Исследования местных традиций и особенностей территории

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».

Ситуационная схема

Схема расположения объектов культурного наследия. М 1:2000

Анализ кадастрового квартала. М 1:2000

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

Приложение. Предмет охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, 28

## **Раздел II. Материалы по обоснованию проекта зон охраны**

5. Историко-градостроительные исследования

5.1. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях

5.2. Историко-градостроительная справка

5.3. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории

6. Ландшафтно-визуальный анализ

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

6.2. Сведения об исторической транспортной инфраструктуре

6.3. Сведения о ценных элементах природного ландшафта

6.4. Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта

6.5. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах

6.6. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия

6.7. Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах

Заключение

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

Материалы фотофиксации

Приложение 2. Графическая часть

Ведомость чертежей основного комплекта ПЗО.1

## **Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть). Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраны**

Состав проекта

Список исполнителей

Содержание

Введение

1. Описание границ проектируемых зон охраны и границ территорий «Доходный дом Полутова Д.В.»

1.1. Текстовое описание местоположения границ территории ОКН «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28

1.1.3. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН «Доходный дом Полутова Д.В.»

1.4. Текстовое описание местоположения границ ЗРЗ-1

1.4.1. Текстовое описание местоположения границ ЗРЗ-2

2. Проекты режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

2.4. Текстовое описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) ОКН «Доходные дома ПолUTOва Д.В.»

2.5. Проект режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН «Доходные дома ПолUTOва Д.В.»

1.1.1. Текстовое описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-1

1.1.2. Текстовое описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-2

Заключение

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

Приложение 1. Графическая часть

**Решили:**

- каждый эксперт экспертной комиссии изучает представленные заказчиком на государственную историко-культурную экспертизу проектную документацию и выполняет её анализ в части соответствия действующему законодательству;

- дополнительные материалы не требуются.

5. Утверждение календарного плана работы экспертной комиссии.

**Решили:** утвердить календарный план работы экспертной комиссии:

Дата	Наименование мероприятия, повестка дня	Ответственные исполнитель
11 ноября 2024	Организационное заседание экспертной комиссии.	Ш.М. Хаутиев, Н.Л. Удина, С.Л. Шаповалова
27 февраля 2025	Итоговое заседание экспертной комиссии. Оформление и подписание Акта экспертизы.	Ш.М. Хаутиев, Н.Л. Удина, С.Л. Шаповалова

Настоящий протокол оформлен в электронном виде, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Л. Удина

Член экспертной комиссии

С.Л. Шаповалова

**ПРОТОКОЛ № 2**  
**рабочего заседания экспертной комиссии по вопросу проведения**  
**государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации**  
**«Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.»,**  
**расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28**

г. Москва, г. Омск, г.Кострома

27 февраля 2025 г.

Дистанционно совещались эксперты, аттестованные Министерством культуры РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы:

Хаутиев Шарпудин Маулиевич – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2023 № 3493).

Удина Наталья Леонидовна – эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 20.09.2022 № 1690).

Шапвалова Светлана Леонидовна– эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2024 №208).

**Повестка дня:**

1. Согласование заключительных выводов экспертной комиссии.
2. Принятие решения о подписании Акта государственной историко-культурной экспертизы и передаче Акта экспертизы Заказчику.

**По первому вопросу:**

Рассмотрели: выводы каждого эксперта относительно проектной документации, предоставленной Заказчиком.

**Решили:**

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28, в составе: **охранная зона (ОЗ); зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) в составе: ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3, ЗРЗ 4, ЗРЗ 5**, режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон охраны объекта культурного наследия, представленных в составе научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия «Доходный дом Полутова Д.В.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 28», шифр: 9-2024 ПЗО 1, выполненной в 2024 году ООО ТАПМ «Читаархпроект» (лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МК РФ 00903 от 4 июля 2013 г.) **соответствуют (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

Разногласия между членами Экспертной комиссии по заключительным выводам экспертизы отсутствуют. Решение принято единогласно.

**По второму вопросу:**

1. Ответственному секретарю Экспертной комиссии Н. Л. Удиной направить на подпись оформленный текст заключения (Акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов. **Решение принято единогласно.**

2. Хаутиеву Ш.М., Удиной Н.Л., Шапваловой С.Л. произвести подписание подготовленного заключения (Акта) усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569. **Решение принято единогласно.**

3. Передать заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), с квалифицированными электронными подписями экспертов. Решение принято единогласно.

Настоящий протокол оформлен в электронном виде, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Председатель экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Н.Л. Удина

Член экспертной комиссии

С.Л. Шаповалова