

АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

научно-проектной документации

**«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом доходный Кулаева»,
расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48»**

1. Дата начала проведения экспертизы: 28.01.2025 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 05.02.2025 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск, г. Улан-Удэ
4. Заказчик экспертизы: ООО «Геолайн»
5. **Основание проведения государственной историко-культурной экспертизы:**
 - Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.
 - Федеральный закон от 22 октября 2014 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
 - Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 (далее также - «Положение о государственной историко-культурной экспертизе» № 530).
 - Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2015 г. № 972).
 - Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы между ООО «Геолайн» и экспертами: Гусевой Т.В., Прокудиным А.Н., Урбановым А.А.¹

6. Сведения об экспертах:

Гусева Татьяна Викторовна – образование высшее; специальность «архитектура»; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 32 года; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №1435 от 22.05.2023 г. по следующим объектам экспертизы:

выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

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;

¹ Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530. В соответствии с пунктом 9 указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

проекты зон охраны объекта культурного наследия;

проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

Прокудин Александр Николаевич - образование высшее; специальность – «архитектура»; кандидат исторических наук; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 28 лет; доцент кафедры рисунка, основ проектирования и историко-архитектурного наследия ИрНИТУ (Иркутский национальный исследовательский технический университет), государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 29.09.2023 г. № 2785 по следующим объектам экспертизы:

выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;

документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

проекты зон охраны объекта культурного наследия.

Урбанов Алексей Андреевич – образование – высшее; специальность инженер; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 18 лет; место работы: Автономное учреждение Республики Бурятия «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры», ведущий инженер-строитель; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2690 от 18.09.2023 г. по следующим объектам экспертизы:

выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

проекты зон охраны объекта культурного наследия;

7. Отношения к заказчику:

эксперты Гусева Т.В., Прокудин А.Н., Урбанов А.А.: не имеют родственных связей с заказчиком; не состоят в трудовых отношениях с заказчиком; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика; не заинтересованы в

результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

8. Информация об ответственности за достоверность сведений:

в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты Гусева Т.В., Прокудин А.Н., Урбанов А.А.: несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем Акте государственной историко-культурной экспертизы².

9. Объект экспертизы:

научно-проектная документация - «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48» (Шифр 18.1-2024; разработчик - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2024 г.) (далее также – НПД, Документация).

10. Цель экспертизы:

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

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48),

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48) (далее также - ОКН), представленных в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48»³.

11. Перечень документов, представленных заявителем

11.1. НПД. Том 1. Раздел I. «Предварительные работы. Исходно-разрешительная документация» (шифр Шифр 18.1-2024-ПЗО.1)⁴.

² Эксперты - председатель комиссии - Прокудин Александр Николаевич, ответственный секретарь комиссии – Урбанов Алексей Андреевич и член комиссии – Гусева Татьяна Викторовна признают свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 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, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530 и отвечают за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

Экспертами при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, выполненного на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

³ Цель определена ст.28 Федерального закона № 73-ФЗ и конкретизирована в задачах экспертизы: оценка состава, содержания и полноты историко-культурных исследований; оценка состава и содержания материалов по обоснованию Проекта зон охраны ОКН (обоснованности определяемых в проекте границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов); оценка соответствия устанавливаемых проектом режимов использования земель и градостроительных регламентов требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

⁴ Содержание Тома 1:

Введение.

Раздел I. Предварительные работы

1. Исходно-разрешительная документация

11.2. НПД. Том 2. Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» (Шифр 18.1-2024-ПЗО.2)⁵

- 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
 - Заключение
 - Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников
 - Приложение 1. Фрагмент решения Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов №47 от 04.03.93 г.
 - Приложение 2. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48
 - Приложение 3. Графическая часть

⁵ Содержание Тома 2:

Введение.

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

1. Архивные исследования
 - 1.1 Историко-архивные и библиографические исследования
 - 1.2 Историческая справка
2. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны
3. Историко-архитектурные исследования
 - 3.1. Классификация застройки
 - 3.2. Анализ типологии исторической застройки
 - 3.3. Анализ установленных границ территории объектов культурного наследия
 - 3.3.1 Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева»
 - 3.3.2 Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой И.И. Козлова»
 - 3.3.3 Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56
 - 3.3.4 Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56, к.2
 - 3.3.5 Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки»
 - 3.3.6 Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой, начало XX века»
 - 3.3.7 Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Хлыновского В.В.»
 - 3.4. Рекомендации по установлению границ территорий объектов культурного наследия исследуемого квартала
 - 3.5. Выводы по историко-архитектурным исследованиям
4. Историко-градостроительные исследования
 - 4.1. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях
 - 4.1.1 Историко-градостроительные исследования
 - 4.2 Аналитическая информация по объектам, отраженным в графической части
 - 4.3. Аналитическая информация о расположении на исследуемой территории градостроительных ансамблей
 - 4.4. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории
 - 4.5. Выводы по историко-градостроительным исследованиям
5. Ландшафтно-визуальный анализ
 - 5.1. Сведения о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности, особенностях его формирования
 - 5.2. Сведения об исторической транспортной инфраструктуре
 - 5.3. Сведения о ценных элементах природного ландшафта
 - 5.4. Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта
 - 5.5. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах
 - 5.6. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия
 - 5.7. Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах

11.3. НПД. Том 3. Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)» (Шифр 18.1-2024-ПЗО.3)⁶.

12. Сведения о проведенных исследованиях в рамках экспертизы (примененные методы, объем и характер выполненных работ, результаты):

- экспертной комиссией при проведении экспертизы изучены материалы НПД в целях определения ее соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в

-
- 5.8. Сведения о композиционной связи с объектом культурного наследия природного или городского ландшафта
 - 5.9. Сравнение современных панорам, видов с историческими
 - 5.10. Расчеты предельно допустимых высот объектов капитального строительства
 - 5.11. Выводы по результатам ландшафтно-визуального анализа
 - Заключение
 - Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников
 - Приложение 1. Материалы фотофиксации
 - Приложение 2. Графическая часть.

⁶ Содержание Тома 3

Введение

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)

- 1. Описание границ проектируемых зон охраны и границ территории ОКН «Дом доходный Кулаева»
 - 1.1. Описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»
 - 1.1.1 Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»
 - 1.1.2 Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»
 - 1.2. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»
 - 1.2.1 Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»
 - 1.2.2 Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»
 - 1.3. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»
 - 1.3.1 Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»
 - 1.3.2 Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»
 - 1.4. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Дом доходный Кулаева»
 - 1.4.1 Графическое описание местоположения границ регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Дом доходный Кулаева»
 - 1.4.2 Текстовое описание местоположения границ регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Дом доходный Кулаева»
- 2. Проекты режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны
 - 2.1. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»
 - 2.2. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»
 - 2.3. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»
 - 2.4. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Дом доходный Кулаева»
- Заключение
- Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников
- Приложение 1. Графическая часть

области государственной охраны объектов культурного наследия;

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы⁷;
- проведены консультации с разработчиком НПД;
- обсуждены результаты проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;
- оформлены результаты исследований, проведенных в рамках государственной историко-культурной экспертизы, в виде Акта.

13. Перечень нормативно-правовых документов, технической, справочной литературы и иных источников, использованных при проведении экспертизы:

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

13.2. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

13.3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (с изменениями и дополнениями);

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

13.5. ГОСТ 59124-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. 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).

13.6. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест», Объединение «Росреставрация» МК РСФСР, Москва, 1990 г.

13.7. Закон Забайкальского края от 18.12.2009 г. № 310-33К «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края».

13.8. Материалы публичной кадастровой карты г. Читы.

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

13.10. «Вся Чита и Забайкалье. Торгово-промышленный справочник-путеводитель». Репринтное воспроизведение издания 1923 г. «ФотоМир», 1993 г.

14. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований.

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48» разработана ООО ТАПМ «Читаархпроект» в соответствии с договором № 18 от 15.10.2024 г. (заказчик по договору – ООО «Геолайн») с основной целью обеспечения сохранности объекта культурного наследия, конкретизированной авторами НПД - «определение границ сопряженной с объектом культурного наследия территории, в пределах которой осуществление нерегулируемой градостроительной, хозяйственной и иной деятельности приведет к прямому или косвенному негативному воздействию на сохранность данного объекта в его

⁷ Исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы.

исторической среде; определение на данной территории подзон с режимами использования земель и требований к градостроительным регламентам, которые позволят сохранить объект в его исторической среде»⁸.

14.1. Общие сведения об объекте культурного наследия:

14.1.1. сведения о наименовании объекта:

- «Дом доходный Кулаева» (по данным Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) (*далее также – ЕГРОКН*); по данным государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края (*далее также – «Госорган»*) в соответствии с «Государственным списком недвижимых памятников истории и культуры местного значения» - п.13.9);

⁸ Авторами НПД приведен «Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников», на основании и с использованием которых разработана документация:

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 24.06.2023)
 2. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
 3. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».
 4. Приказ Минкультуры России от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».
 5. Приказ Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории».
 6. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
 7. ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Общие требования. 1 января 2014 г.
 8. ГОСТ Р 59124-2020 Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования. 1 января 2021 г.
 9. Закон Забайкальского края от 18.12.2009 года № 310-ЗЗК «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края».
 10. Правила благоустройства территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на 26 марта 2020 года).
 11. Порядок регулирования отношений о сносе зеленых насаждений на территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на: 15.02.2017).
 12. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (Министерство культуры РСФСР, «Спецпроектреставрация», Москва, 1990 г.)
 13. Инструкция «О порядке учета обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» № 203 от 13.05.86 г.
 14. В.Г. Лобанов. Старая Чита, Чита, 2001 г. изд. Степанов М.А.
 15. Верещагин С.Б., Тимофеева О.Л. Результаты изучения декабристского каземата в г. Чита // Евразийское культурное пространство. Археология, этнология, антропология. – Иркутск, 2010.
 16. Малая энциклопедия Забайкалья. Т. Архитектура и строительство. Гл. ред. Н. Н. Жданова, отв. ред. Н.Н. Бунтовский. - Новосибирск: Наука, 2016. - 540 с.
 17. Энциклопедия Забайкалья: Читинская область [в 4 т.] / СО РАН. Чит. ин-т природ. ресурсов, экологии и криологии [и др.] (т. 2–4); гл. ред. Р.Ф. Гениатулин. — Новосибирск: Наука, 2000-2006
- Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

14.1.2. сведения о времени возникновения или дате создания объекта:

- ок. 1903 г. (по данным «Госоргана» - п.13.9.);

14.1.3. сведения о местонахождении объекта:

- Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48 (по данным «Госоргана»);
- г. Чита, ул. Анохина, 48 - 9 Января, 33 (по данным «Государственного списка недвижимых памятников истории и культуры...», п.13.9); сведения об адресе ОКН в ЕГРОКН - Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48 (г. Чита, ул. 9 Января, д. 33);
- ОКН расположен в центральной исторической части города на территории квартала, ограниченного улицами: Ингодинская, 9 Января (бывш. ул. Сретенская), Анохина (бывш. ул. Ленская), Полины Осипенко (бывш. ул. Иркутская); (по данным кадастрового учета номер кадастрового квартала, на котором расположен ОКН - 75:32:030838; кадастровый номер земельного участка ОКН - 75:32:030838:10);
- ОКН занимает угловое положение в застройке квартала у пересечения ул. Анохина и ул. 9 Января, по историческим красным линиям которых поставлен главными юго-западным и юго-восточным фасадами;
- до настоящего времени ОКН сохранил важные средообразующую и градоформирующую роли в застройке квартала и ближайшего окружения с выразительной артикуляцией южного угла здания;

14.1.4. сведения о категории историко-культурного значения объекта:

- объект культурного наследия регионального значения (поставлен на государственную охрану на основании Решения Малого совета Читинского областного совета народных депутатов от 4 марта 1993 г. № 47; регистрационный № 18 в «Государственном списке недвижимых памятников истории и культуры...» - п.13.9.);
- в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации ОКН зарегистрирован под номером 231210000930005 как объект культурного наследия регионального значения;

14.1.5. сведения о виде объекта:

- памятник (здание);
- общая видовая принадлежность – памятник градостроительства и архитектуры;
- представляет собой двухэтажное, каменное, Г-образное в плане здание, формирующее в южном фрагменте квартала (вместе с примыкающим «Домом доходным Хлыновского В.В.» по ул. 9 Января, 35) сплошной фронт застройки лицевых квартальных сторон;
- протяженные уличные фасады (с открытой кирпичной кладкой и проработкой, свойственной т.н. «кирпичному стилю») раскрепованы ризалитами: на юго-восточном фасаде (33, 71 м по ул. 9 Января) - двумя трехосными, на юго-западном (50,88 м по ул. Анохина) - двумя трехосными и одноосным (на западном фланге); внешний скошенный угол акцентирован эркером, «поддерживаемом» мощными кирпичными кронштейнами, и парапетной стенкой в уровне кровли; стены завершены сложно проработанным фризом и ступенчатым карнизом, а в уровне кровли – тумбами парапета и ступенчатыми аттиковыми стенками в продолжении плоскостей ризалитов;
- благодаря модификации приемов проработки: обрамлений оконных проемов (прямоугольных с лучковым верхом, с вариациями решений «замковых камней»), вертикальных членений (лопатками, делящими поле стены на «прясла» (на фасаде по ул. 9 Января), или образующими плотный ряд по межоконным простенкам (на фасаде по ул. Анохина), поверхностей ризалитов (с вариациями дополнений имитаций «руста», накладными треугольными, овальными контурами) – целостное композиционное построение фасадов отличается «живописной» неоднородностью, свойственной эклектике;

14.1.6. сведения о предмете охраны объекта:

- предмет охраны ОКН утвержден Распоряжением Министерства культуры Забайкальского края от 30 декабря 2010 г. № 365-Р «Об утверждении предметов охраны объектов культурного наследия регионального значения» (приложение №6 к распоряжению);

в общем виде: местоположение, объемно-планировочное решение, композиция и элементы декоративного оформления фасадов и интерьера⁹;

14.1.7. сведения о границах территории объекта:

- границы территории ОКН утверждены приказом Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края от 27 декабря 2018 года № 4-НПА «Об утверждении границ территории объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории городского округа «город Чита», режима использования и требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия» (приложение № 6 к приказу)¹⁰.

14.2. Факты, выявленные при изучении документации.

14.2.1. В разделе «Предварительные работы» представлены сведения об ОКН, о его расположении, о земельных участках (с графическим сопровождением, с анализом кадастрового квартала 75:32:030838 и данных об участке ОКН, а также о граничащих с ним земельных участках)¹¹.

Приведены сведения обо всех объектах культурного наследия, расположенных на территории исследования. Эти сведения представлены Аннотированным списком в

⁹ В полном объеме предмет охраны ОКН представлен в Приложении №2 НПД (п.11.1).

¹⁰ В соответствии с п.2 приказа - «Со дня вступления в силу настоящего приказа признать утратившим силу: приложение N 6 к приказу Министерства культуры Забайкальского края от 22 февраля 2011 года N 2 НПА "Описание границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Дом доходный Кулаева" как объекта градостроительной деятельности особого регулирования". Сведения приведены в НПД (в т.ч. Каталог координат характерных поворотных точек границ территории ОКН) и использованы при разработке проекта зон охраны.

¹¹ «По данным Единого государственного кадастра недвижимости кадастровый квартал № 75:32:030838, на котором расположен исследуемый ОКН «Дом доходный Кулаева», относится к землям населенных пунктов...

Сведения из Единого государственного кадастра недвижимости:

Кадастровый номер: 75:32:030838:10. Кадастровый квартал: 75:32:030838. Адрес: Забайкальский край, г Чита, ул. Анохина, 48. Площадь уточненная: 3 654 кв. м. Статус: Ранее учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для эксплуатации Ингодинским районным судом помещений в административном здании.

По данным анализа кадастровый участок исследуемого ОКН «Дом доходный Кулаева» граничит со следующими земельными участками:

С северо-запада: 1) Кадастровый номер: 75:32:030838:5. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, дом 35б. Площадь уточненная: 1 066,82 кв. м. Статус: Ранее учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для обслуживания и использования административного здания.

2) Кадастровый номер: 75:32:030838:7. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, дом 48. Площадь уточненная: 507,54 кв. м. Статус: Ранее учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для содержания и эксплуатации объекта недвижимости для организации работ по материально-техническому обеспечению полиграфических предприятий.

С северо-востока - Кадастровый номер: 75:32:030838:124. Адрес: Забайкальский край, г Чита, ул 9 Января, 37. Площадь уточненная: 1 243 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для торговых целей.

С юго-востока - Кадастровый номер: 75:32:000000:280. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января. Площадь уточненная: 29 030 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для обслуживания улицы.

С юго-запада - Кадастровый номер: 75:32:000000:2129. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина. Площадь уточненная: 51 668 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для обслуживания улиц».

табличном виде с фотографическими изображениями, с данными: о наименовании, о датировке, о наличии утвержденных границ территорий памятников, о предмете охраны.

№	Наименование объекта, местоположение, категория и вид ОКН	Год создания	Границы территории	Предмет охраны	Фотоизображение существующего состояния
1	Памятник, ОКН регионального значения «Дом доходный Кулаева», г. Чита, ул. Анохина, д. 48 (г. Чита, ул. 9 Января, д. 33)	около 1903 г.	есть	есть	
2	Памятник, ОКН регионального значения «Дом жилой И.И. Козлова», г. Чита, ул. Анохина, д. 50.	1884 г.	есть	есть	
3	Памятник, ОКН регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», г. Чита, ул. Анохина, д. 56.	1906 г.	есть	есть	
4	Памятник, ОКН регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», г. Чита, ул. Анохина, д. 56, к. 2.	1906 г.	есть	есть	
5	Памятник, ОКН регионального значения «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки», г. Чита, ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4.	1906 г.	есть	есть	
6	Памятник, ОКН регионального значения «Дом жилой начало XX в.», г. Чита, ул. Ингодинская, д. 47.	начало XX в.	есть	есть	
7	Памятник, ОКН регионального значения «Дом доходный Хлыновского В.В.», г. Чита, ул. 9 Января, 35.	1901 г.	есть	есть	
8	Выявленный объект культурного наследия «Здание общественное», г. Чита, ул. Ингодинская, д. 45.	1902 г.	нет	нет	

В Разделе прокомментированы сведения об объектах археологического наследия¹² и результаты исследования местных традиций и особенностей территории.

«Территория исследования представляет собой типичный по размерам жилой квартал - основную планировочную единицу города. С северо-западной стороны квартал примыкает к территории исторического расположения городского сада (в настоящее время здесь расположены здание театра, площадь и парк), с северной и юго-восточной сторон расположены учебные учреждения, с юго-западной стороны расположен квартал с преимущественно исторической застройкой.

Современная застройка несет локальный характер – многоэтажное торговое здание фиксирует восточный угол квартала пересечение улиц Ингодинской и 9 Января, с северной стороны квартала на месте возможного пересечения улиц Ингодинской и Полины Осипенко расположен многоэтажный жилой дом. Историческая застройка занимает большую часть квартала, начиная с двухэтажного кирпичного здания «Дом доходный Хлыновского В.В.» по ул. 9 Января с примыкающим к нему угловым двухэтажным кирпичным зданием «Дом доходный Кулаева» на пересечении улиц Анохина и 9 Января. Далее вдоль ул. Анохина расположено двухэтажное деревянное здание «Дом жилой И.И. Козлова». Ближе к пересечению с ул. Полины Осипенко расположен комплекс исторической застройки усадьбы Зазовских из двух двухэтажных кирпичных зданий, фиксирующих западный угол квартала, и хозяйственных построек в глубине квартала. Историческая застройка северо-восточной части квартала по ул. Ингодинской имеет локальный характер и представлена двумя зданиями в середине квартала - одноэтажный деревянный дом «Дом жилой начало XX в.» и одноэтажное кирпичное здание «Здание общественное».

Территория квартала отличается активным рельефом – замечено падение горизонталей с севера на юг и постепенное возвышение с запада на восток. Благодаря угловому расположению и соседству с малоэтажной застройкой здание ОКН¹³ «Дом доходный Кулаева» имеет благоприятные видовые точки с улиц Анохина и 9 Января¹⁴.

¹² «Сведения об объектах археологического наследия и проведенных археологических раскопках в границах квартала на момент проведения исследований отсутствуют. Сведения о мощности культурного слоя на территории исследуемого квартала отсутствуют. Приблизительная оценка принимается из исследований, проведенных в 2005- 2011 годах в юго-восточной исторической части города. Согласно археологическим раскопкам на участке в районе Музея декабристов (бывш. Михайло-Архангельская церковь), культурный слой обнаруживается на глубине от 20–45 см до 50–70 см и относится к 18 – началу 20 в. Мощность засыпки найденных срубов и рвов - 1-1,2 м. Общая площадь вскрытия культурного горизонта составила 648 м². Этот участок получил название Старая Чита. Сведения о границах распространения культурного слоя отсутствуют».

¹³ В тексте НПД аббревиатура «ОКН» употребляется в отношении любого объекта культурного наследия (т.е. как сокращенное обозначение словосочетания), тогда как в настоящем акте экспертизы этой аббревиатурой обозначается конкретный объект культурного наследия - «Дом доходный Кулаева».

¹⁴ В заключении Раздела обобщены результаты проведенных предварительных работ и определено направление дальнейших исследований. «В рамках данного проекта были рассмотрены все существующие здания на территории квартала. С учетом собранных и уточненных данных (выписки из архивных источников) принято решение о необходимости проведения комплексных научных исследований с целью подготовки материалов обоснования для разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева». Дальнейшие исследования проводить в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

14.2.2. Материалы по обоснованию. Историко-культурные исследования. Исторические сведения об ОКН, о его использовании приведены в подразделе «Историческая справка» (п. 11.1)¹⁵.

«Здание ОКН «Дом доходный Кулаева» построено около 1903 года в «кирпичном» стиле, автор проекта – архитектор Г.В. Никитин. Здание двухэтажное каменное на небольшом цоколе с подвалом, Г-образное в плане. Протяженность главного фасада по ул. Анохина – 50,8 м, по ул. 9 Января – 33,7 м. Сведения о ходе строительства отсутствуют.

Никитин Гавриил Власьевич (1864, ст-ца Барсуковская Кубанской области — 1946, г. Анапа Крымской области), архитектор, учитель, титулярный советник. Из семьи урядника Кубанского казачьего войска. Окончил Императорскую академию художеств по классу архитектуры со званием художника 3-й степени (1889 г.). В 1900 г. архитектор Нерчинской каторги, в 1901-03 г. проектировщик и руководитель работ по постройке зданий Читинской учительской семинарии и Забайкальского областного правления. С 1903 г. учитель чистописания, черчения и рисования учительской семинарии, одновременно по поручению Читинской городской Думы исполнял обязанности городского архитектора. За несколько лет, проведенных в Чите, спроектировал и построил многие здания: дом Хлыновского, дом города на Базарной площади, первая женская гимназия, дом Игнатьева, учительская семинария; Еврейская Синагога (проект фасада), здания Областного правления и др. Все дома, построенные под его руководством или по его проекту, отличаются большим вкусом и фантазией. В 1906 г. уехал из Читы, проживал

¹⁵ Раздел предваряет общая характеристика архитектурного наследия города, особо уделив внимание застройке рубежа XIX-XX вв. и деятельности в этот период профессиональных архитекторов, гражданских инженеров.

«Архитектурное наследие г. Читы рубежа 19–20 веков составляет достаточно широкий круг памятников архитектуры: гражданские здания и сооружения, промышленные здания и сооружения, культовые сооружения. На развитие архитектуры повлияли многие социальные, культурные и экономические факторы, например, закладка железной дороги. Развитие стилевых норм в профессиональной архитектуре города можно проследить по сохранившимся деревянным и каменным постройкам. Все они представляют основные стилевые направления архитектуры данного периода - классицизм, эклектику, модерн.

Из документов фонда № 1 ГАЗК известно, что на рубеже 19–20 веков в Чите существовало строительное отделение с такими установленными должностями, как инженер, областной архитектор, помощник архитектора и др. Круг обязанностей областного архитектора был невелик. В это время в Забайкальской области строились почтовые дома, казармы и служебные помещения для размещения частей Забайкальского казачьего войска, соляные и провиантские магазины, Читинское казначейство, лечебницы и жилые корпуса на Туркинских минеральных водах, винокуренные и мыловаренные заводы, частные торговые лавки и питейные заведения, Читинская гражданская больница, приходские училища, здание Забайкальского областного правления, церкви, дацаны, частные жилые дома. Областной архитектор осуществлял надзор за строительством, под его руководством составлялись проекты зданий.

Помимо областного архитектора архитектурно-строительная деятельность в г. Чите осуществлялась профессиональными архитекторами или гражданскими инженерами: среди них Г. В. Никитин, Ф. Е. Пономарев, М. Ю. Арнольд, А. Г. Просянников, Л. И. Корганов, Б. М. Рудовский и Г. С. Мосошвили.

Всего в Чите в период конца 19 - начала 20 веков из кирпича было возведено больше сотни жилых домов и усадеб, порядка трех десятков торговых и доходных домов, ведомственных зданий и сооружений, общественных зданий, культовых сооружений. Большая часть зданий сохранена, но есть и утраченные.

К началу 20 века город Чита стал вторым городом в Восточной Сибири после Иркутска. В 1907 г. в Чите было 44 улицы. В 1910 г. в Чите проживало 68 тыс. человек. Чита была в ряду крупных городов Сибири.

Постройки в границах исследуемого квартала улиц Ингодинская – 9 Января (бывш. Сретенская) - Анохина (бывш. Ленская) – Полины Осипенко (бывш. Иркутская) относятся к деятельности купеческого сословия города, в связи с близким расположением Базарной площади (следующий квартал в восточную сторону). Несмотря на то, что доля купечества среди всего населения была невелика, они оказывали весомое влияние на особенности развития городов и принимали активное участие в общественной жизни. На подобных площадях обычно возводились гостиные дворы, а также в непосредственной близости располагались торговые ряды, торговые дома, лавки.

Торговая зона в районе Базарной площади была застроена в основном 2-этажными кирпичными и деревянными зданиями. Между доходными домами с размещенными в них магазинами, гостиницами и ресторанами стояли жилые дома».

Текстовая часть подраздела сопровождается аннотированными историческими фотографиями с изображениями ОКН в ряду сложившейся застройки

в Екатеринодаре, Кишиневе, Златоусте и Мурманске. С выходом на пенсию в середине 1930-х уехал в Анапу. Пережил немецкую оккупацию, погиб в 1946 г., подорвавшись на mine.

Функциональное назначение здания - торговое. Внешний вид здания характерен для каменных зданий жилых и доходных домов сибирских городов этого периода. Для торговых зданий «кирпичного» стиля характерно применение декора над перемычками окон, внушительного карниза из сухариков и зубчиков, пилястр, завершающихся парапетными столбиками. В том числе общим является акцентирование главного входа парапетной стенкой в виде аттика или фронтона. Для городской архитектуры характерно расположение зданий во фронте застройки с акцентированием углов на пересечении улиц. В настоящее время сохранены примыкающие к дворовому фасаду складские каменные постройки, характерные для торговых зданий.

Здание доходного дома было построено на средства одного из богатейших читинских купцов А.Д. Короткова. Дом построил его сын, Илья Алексеевич Коротков. Коротков Алексей Дмитриевич (1829 — 21.5.1897, Чита), читинский купец 1-й гильдии, общественный деятель. В Читу приехал как приказчик селенгинского 1-й гильдии купца Лушников. В 1861 г. — купец 3-й гильдии, затем купец 2-й гильдии. Торговал мануфактурой, приисковыми и др. товарами, впоследствии золотопромышленник. Пожертвовал участок земли под строительство ремесленного училища. Планировал построить мост через р. Кайдаловку. Осуществлено в 1916 его наследниками. В честь этого события ул. Шилкинская была переименована на Коротковскую. Гласный Читинской городской Думы 1-го и последующих созывов, член словесного суда (1866). Умер в 1897 г. в Чите.

Согласно проведенным исследованиям, в 1918 году владельцем дома стал И.В. Кулаев. Кулаев Иван Васильевич, харбинский купец, российский золотопромышленник и деятель русской эмиграции, благотворитель, основатель Просветительно-благотворительного фонда им. И. В. Кулаева для помощи русским эмигрантам. В 1908 году купил участок земли на Чите-1. В 1911 году построил одну из самых крупных мельниц на Дальнем Востоке. В Чите никогда не жил, постоянно проживал в Харбине. С 1903 г. помещения здания использовались под гостиницу и магазины. С 1907 года здесь располагалось отделение Сибирского торгового банка. В 1917 году в здании размещался новый «Московский Народный Банк». После изгнания войск атамана Семёнова в начале 1920-х годов здесь были магазины, столовые, библиотеки, сапожные мастерские, общежития¹⁶...

С 1 июля 1930 года был ликвидирован полиграфический трест «Печатное дело», все типографии были объединены в одну государственную типографию (единственную в городе), она работала в доме Короткова-Кулаева. С 13 июня 1931 года до 1971 года второй этаж дома Кулаева занимала редакция газеты «Забайкальский рабочий».

В 2005 г. в здании провели ремонтные работы с использованием неадаптированных к исторической среде материалов (пластиковые окна), заменили перекрытия, двери, провели коммуникации. При реконструкции были выявлены арочные проемы больших торговых залов на 1-м этаже. В настоящее время здание занимает Ингодинский районный суд. По результатам визуального осмотра здание находится в удовлетворительном состоянии» (п.11.2, с. 12-15).

¹⁶ «Материалы краеведа Лобанова В.Г., выполненные на основании исследований документов Государственного архива Читинской области по состоянию на 1923 г. на картографической основе 1955 г., характеризуют ситуацию между досоветским и советским периодом. Квартал обозначен под номером 36. Первоначально квартал был разделен на 5 усадеб. Самый крупный участок принадлежал братьям Зазовским. Повладельческая нарезка усадебных участков: Кулаев Иван Васильевич, уч. № 1. Хлыновский Василий Васильевич, уч. № 2. Клейман Моисей Леонтьевич, уч. № 3. Товарищество братьев Зазовских, уч. № 4. Трухин Петр Дмитриевич, уч. № 5».

14.2.3. Историко-культурные исследования. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны.

Разработчиками НПД проанализирована документация, содержащая сведения об ограничении градостроительной деятельности на территории квартала, как ранее выполненная, так и актуальная. Приведены сведения из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77 (с фрагментом карты градостроительного зонирования).

«Сведения о ранее разработанных проектах зон охраны отсутствуют.

Согласно карте зон охраны объектов культурного наследия на территории исследуемого квартала нанесены границы территорий следующих объектов: 1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева» по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48. 2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой И.И. Козлова» по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 50. 3. Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56. 4. Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56, к. 2. 5. Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки» по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56, к. 3,4. 6. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой начало XX в.» по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ингодинская, д. 47. 7. Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный Хлыновского В.В.» по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, 35...

Защитная зона для объектов культурного наследия, расположенных в границах исследуемого квартала, установлена в размере: 100 м от внешних границ территории памятника ОКН «Дом доходный Кулаева», ул. Анохина, д. 48. 100 м от внешних границ территории памятника ОКН «Дом жилой И.И. Козлова», ул. Анохина, д. 50. 150 м от внешних границ территории ансамбля ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56. 150 м от внешних границ территории ансамбля ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56, к. 2. 150 м от внешних границ территории ансамбля ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки», ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4. 100 м от внешних границ территории памятника ОКН «Дом жилой начало XX в.», ул. Ингодинская, д. 47. 100 м от внешних границ территории памятника ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.», ул. 9 Января, 35.10» (п. 11.2, с. 16-17).

14.2.4. Историко-архитектурные исследования.

Подраздел «Классификация застройки» выполнен в табличном виде и содержит фотографические изображения, датировку, комментарии и описания всех построек, находящихся на территории квартала.

Краткая характеристика ОКН. «Двухэтажное каменное здание под вальмовой крышей на каменном цоколе с подвалом. Г-образное в плане. Примыкает к ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.». Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в «кирпичном» стиле с элементами модерна. Фиксирует южный угол квартала на пересечении улиц Анохина и 9 Января. Скошенный угол здания акцентирован эркером на 2 этаже и парапетной стенкой в уровне кровли. Силуэт крыши акцентирован парапетными столбиками. Фасады выделены активным членением ризалитов. Завершения ризалитов - в виде ступенчатых прямоугольных аттиков. Ритмичное членение фасадов поддержано пилястрами. Межэтажный и кровельный карнизы – прямоугольного ступенчатого профиля. Фриз активно декорирован элементами кирпичной пластики (поребрик, сухарики, ступенчатые свесы). Оконные проемы – с лучковым завершением, в ризалитах 2 этажа выделен замковый камень. Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии».

Подобная характеристика дана не только объектам культурного наследия, но и всем зданиям, находящимся на территории квартала (п. 11.2. с. 18-29).

В подразделе «Анализ типологии исторической застройки» информация дополнена развернутым анализом типов застройки («застройка дореволюционного периода кон. XIX в. - 1917 г.»¹⁷, «застройка периода 1937-1955 гг.»¹⁸, «застройка периода типовой архитектуры 1955-1991 гг.»¹⁹, «современная застройка 1991-2023 гг.»²⁰).

¹⁷ «Данный период характеризуется постепенной сменой деревянной усадебной застройки на каменную рядовую городскую. Деревянные дома сохранены в средних частях улиц квартала: по ул. Анохина - ОКН регионального значения «Дом жилой И.И. Козлова», ул. Анохина, д. 50; по ул. Ингодинской - ОКН регионального значения «Дом жилой начало XX в.», г. Чита, ул. Ингодинская, д. 47. В глубине квартала – одноэтажный деревянный дом по ул. 9 Января, д. 356. Фронт ул. Ингодинской поддерживает каменное здание - выявленный ОКН «Здание общественное», ул. Ингодинская, д. 45. Южный угол исследуемого квартала фиксирует объект каменного зодчества – доходный дом: ОКН регионального значения «Дом доходный Кулаева», ул. Анохина, д. 48. К нему примыкает каменное здание, фиксирующее фронт ул. 9 Января - ОКН регионального значения «Дом доходный Хлыновского В.В.», ул. 9 Января, 35. Западный угол квартала фиксирует каменный доходный дом - ОКН регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56. К нему примыкает каменное здание, фиксирующее фронт ул. Полины Осипенко - ОКН регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56, к. 2. Фасады зданий памятников деревянного и каменного зодчества декорированы элементами эклектичного и «кирпичного» стилей. Месторасположение зданий позволяет зафиксировать исторические красные линии улиц. Одноэтажное административное здание по ул. 9 Января, д. 356, находится в глубине квартала и не участвует в формировании фронта улицы. Здание перекрыто двускатной крышей с небольшими полувальмами на торцах. Стены отделаны сайдингом (новодел), крыша и козырек покрыты профлистом (новодел). По козырьку отделка в виде резной карнизной доски из полукружий. Деревянные оконные рамы – глухие с форточкой. Можно отнести к нейтральным объектам».

¹⁸ «Застройка исследуемого квартала более поздних периодов носит как нейтральный, так и диссонирующий характер относительно исторической градостроительной среды.

Данный период характеризуется переходом от конструктивизма к неоклассицизму. В массовом типовом строительстве это выражается в использовании классических элементов: ступенчатых карнизов, профилированных поясков, кронштейнов заводского бетонного литья, имитирующего лепнину. К данному типу застройки относится нейтральный объект - административное здание по ул. Ингодинская, д. 43. Главным фасадом здание фиксирует фронт застройки ул. Ингодинской. Фасад здания симметричен, акцентирован ризалитами. Стены здания оштукатурены и окрашены голубым цветом. Скатная крыша покрыта профлистом яркого синего цвета. В декоре используется ступенчатый карнизный пояс и скатные козырьки над входами. Здание расположено по красной линии, высотные характеристики (1 эт.) соответствуют соседним одноэтажным историческим зданиям. В целом, несмотря на дисгармоничное цветовое решение, здание можно отнести к нейтральной застройке».

¹⁹ «Данный период характеризуется переходом от неоклассицизма (сталинского ампира) к советскому модернизму. В массовом типовом строительстве это выражается в отсутствии декоративных элементов, упрощении пластики фасада и планировочных решений. К данному типу застройки относится здание многоквартирного жилого дома по ул. Полины Осипенко, д. 14. Объемно-пространственное решение данного жилого дома не адаптировано к высотным отметкам, отделке, фасадной пластике соседних исторических зданий, вследствие чего оно конфликтует с характером исторической градостроительной среды квартала, что позволяет отнести данное здание к дисгармоничным объектам.

Ряд малоэтажных объектов застройки по объемно-пространственным характеристикам не являются дисгармоничными относительно исторической застройки, несмотря на применяемые в отделке современные материалы (сайдинг, профлист). Одноэтажное здание проходной по ул. Анохина, д. 48, к. 1, обладает небольшими габаритами, стены выполнены из окрашенного красного кирпича с простыми декоративными элементами: подоконный карниз, рустовка по пилястрам и парапетные столбики. Вальмовая крыша покрыта профлистом. Небольшая дворовая пристройка к ОКН «Дом доходный Кулаева» выполнена из красного кирпича. В декоре стен используются элементы «кирпичного» стиля: ступенчатый карниз, сухарики, руст по углам. Односкатная крыша покрыта профлистом».

²⁰ «Данный период характеризуется отсутствием государственной программы по применяемым стилевым направлениям в архитектуре, переходом от массовой к локальной застройке. В строительстве это выражается в отсутствии явных признаков, позволяющих отнести здание к определенному стилю. К данному типу застройки относятся здания пристроек учебных корпусов по ул. Анохина, д. 56, в том числе по ул. Анохина, д. 56, к. 2 (ул. Полины Осипенко, д. 12), и в глубине квартала по ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4;

В исчерпывающем объеме представлены сведения об утвержденных границах территорий объектов культурного наследия, расположенных на территории квартала (подраздел «Анализ установленных границ территорий объектов культурного наследия») - с текстовыми описаниями границ территорий памятников, с картами-схемами границ, с координатами поворотных точек границ (п.11.2, с. 31-40)²¹.

Кроме того, по результатам анализа данных об исторических границах усадеб, материалов В.Г. Лобанова, городской топографии (1922, 1956 гг.) авторами НПД разработаны и рекомендованы границы территории выявленного объекта культурного наследия «Здание общественное» по ул. Ингодинская, д. 45²².

Выводы историко-архитектурных исследований

«Исследуемый квартал относится к исторически ценным. Существующее состояние квартала отражает постепенную замену усадебной застройки на городскую рядовую. Малоэтажная застройка дореволюционного и советского периодов является нейтральной. Адаптированные к исторической среде здания современной застройки (пристройки) можно отнести к средовым объектам. Высотные характеристики среднеэтажных зданий советского и современного периодов диссонируют с

административное здание по ул. Анохина, д. 48, к. 2; торговое здание по ул. 9 Января, д. 37; административное здание по ул. Анохина, д. 52.

Здания учебных корпусов по ул. Анохина, д. 56, и по ул. Анохина, д. 56, к. 2 (ул. Полины Осипенко, д. 12), повторяют отделку, цветовое решение и декоративное убранство доходных домов усадьбы Зазовских и являются ценными средовыми объектами. Высотные характеристики (2 эт.) соответствуют близ расположенным зданиям ОКН. Здание учебного корпуса по ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4, можно отнести к нейтральным объектам, несмотря на упрощенные фасады без характерных кирпичному стилю декоративных элементов. В отделке использован красный и белый кирпич. Крыша скатная. Высотные характеристики (3 эт.) не нарушают восприятия близ расположенных зданий ОКН, относящихся к усадьбе Зазовского.

В отделке торгового здания по ул. 9 Января, д. 37, и административного здания по ул. Анохина, д. 52, используются панели навесных фасадных систем контрастных цветов. В настоящее время торговое здание по ул. 9 Января, д. 37 является архитектурной доминантой в связи с незначительным превышением его высотных отметок (3 эт. с мансардой) относительно малоэтажной застройки квартала. Членение оконными проемами мансардной крыши и стен главного фасада асимметрично. Несоответствие отделки и цветового решения фасадов окружающей градостроительной среде формирует дисгармоничное восприятие объекта, а также деструктивно влияет на восприятие расположенных рядом объектов ценной или рядовой исторической застройки и отвлекают от целостного восприятия застройки квартала в точках ценного визуального восприятия. Трехэтажное административное здание по ул. Анохина, д. 52, находится в глубине квартала и не имеет значительного влияния на восприятие застройки красных линий, при этом в отделке используются дисгармоничные материалы (навесные фасадные системы, профлист) ярких оттенков. Отделка и цветовое решение фасадов здания не адаптированы к зданиям памятников».

²¹ Материалы об установленных границах территорий объектов культурного наследия: «Дом доходный Кулаева», ул. Анохина, д. 48, «Дом жилой И.И. Козлова», ул. Анохина, д. 50, «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56, «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56, к. 2, «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки», ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4, «Дом жилой начало XX в.», ул. Ингодинская, д. 47, «Дом доходный Хлыновского В.В.», ул. 9 Января, 35.

²² «В настоящее время часть первоначальных строений по ул. Полины Осипенко, Анохина, 9 Января утрачена. На участке восточного угла квартала появилось четырехэтажное торговое здание по ул. 9 Января, 37; на участке северного угла - пятиэтажный многоквартирный жилой дом по ул. Полины Осипенко, 14. Объемные характеристики сохранившихся зданий изменились за счет пристроек. Окружающая застройка соседних территорий представлена среднеэтажной типовой жилой застройкой...

Для выявленного ОКН «Здание общественное» по ул. Ингодинская, д. 45, рекомендуемыми границами территории будут: Северо-восточная граница: рекомендуется установить по стенам северо-восточного фасада; Юго-восточная граница: рекомендуется установить на расстоянии 5 м от стен юго-восточного фасада; Юго-западная граница: рекомендуется установить на расстоянии 7 м от внешних границ веранды на юго-западном фасаде; Северо-западная граница: рекомендуется установить на расстоянии 8,5 м от стен северо-западного фасада вдоль границы территории ОКН «Дом жилой начало XX в.» по ул. Ингодинской, д. 47. Результаты данных исследований носят рекомендательный характер и требуют дополнительной разработки в рамках проектов зон охраны ОКН».

существующими историческими зданиями. Использование в современной застройке отделочных материалов диссонирующего характера влияет на визуальное восприятие квартала в целом. Внешние границы исторических усадеб сохранены по красным линиям, границы внутри кварталов утрачены. Границы территорий большей части исторических зданий установлены (отсутствуют у выявленного ОКН «Здание общественное» по ул. Ингодинской, д. 45). В целях сохранения ОКН «Дом доходный Кулаева» требуется проведение историко-градостроительных исследований в составе проекта зон охраны».

14.2.5. Историко-культурный опорный план.

На основании проведенных исследований составлен историко-культурный опорный план с классификацией всей застройки квартала по типологии (в соответствии с ранее проведенной характеристикой (п. 14.2.4) и обозначением условных «зон» таких типов и соответствующих объектов), с классификацией застройки по историко-культурной ценности, с отображением установленных и рекомендуемых границ территорий объектов культурного наследия, а также исторических границ усадебной застройки. В графическом виде материалы представлены на чертеже «Историко-культурный опорный план»²³.

14.2.6. Историко-градостроительные исследования.

Краткая историко-градостроительная справка о возникновении и периодах развития города (начиная от «острога») завершена характеристикой современного состояния застройки ул. Анохина.

«Города Восточной Сибири и Дальнего Востока возникали в 17 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 века Читинский острог стал селением, жизнь населения ухудшилась, селение приписали к Городищенской волости. В 1823 г. образована Читинская волость...

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 века Чита была невзрачной, с однообразной архитектурой и неблагоустроенными улицами. Доминантами были несколько церквей, постройки военного собрания, гостиница «Восточное подворье» и Губернский дом...

²³ «Зонирование обосновано кадастровым и историческим делением квартала. Расположенные на территории исследуемого квартала объекты сгруппированы по характеру и ценности застройки.

Объекты культурного наследия - «Дом доходный Кулаева», ул. Анохина, д. 48; «Дом жилой И.И. Козлова», ул. Анохина, д. 50; застройка усадьбы Зазовских, ул. Анохина, д. 56; «Дом жилой начало XX в.», ул. Ингодинская, д. 47; «Дом доходный Хлыновского В.В.», ул. 9 Января, 35.

Выявленный объект культурного наследия – «Здание общественное», ул. Ингодинская, д. 45.

Средовые объекты - здания учебных корпусов по ул. Анохина, д. 56.

Нейтральные объекты - административное здание по ул. Ингодинская, д. 43; административное здание по ул. 9 Января, д. 35б; здание проходной по ул. Анохина, д. 48, к. 1.

Застройка, диссонирующая с характером исторической градостроительной среды - здание многоквартирного жилого дома по ул. Полины Осипенко, д. 14; административное здание по ул. Анохина, д. 48, к. 2; торговое здание по ул. 9 Января, д. 37; административное здание по ул. Анохина, д. 52».

Важным фактором экономической и социальной жизни города стала закладка железной дороги. В конце 19 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».

Авторами проанализированы восточная и западная стороны уличной застройки, имеющие отношение к «объекту проектирования».

«Улица Анохина расположена в исторической части города и занимает расстояние от ул. Кастринской до ул. Баргузинской. Целостное восприятие улицы возможно на всем протяжении улицы. Фронт застройки организован по красным линиям. Застройка улицы полностью сформирована и включает здания разного периода строительства, начиная с конца 19 в. до настоящего времени. Комплекс застройки ул. Анохина включает 31 объект культурного наследия: 29 — регионального, 1 — федерального значения, 1—выявленный. Кварталы преимущественно застроены многоэтажными жилыми зданиями с локальными участками малоэтажных исторических зданий восточной части улицы, расположенной в исторической части города. Восприятие улицы ограничено двусторонней застройкой с визуальным раскрытием в квартале бывшего городского сада. Застройка вблизи бывшего городского сада представлена историческими малоэтажными доходными домами и среднеэтажными жилыми домами советского периода».

Общий анализ уличной застройки дополнен характеристикой визуальных ориентиров²⁴, рельефа и особенностей отношения к природному и городскому ландшафту²⁵.

Материалы городской картографии подробно рассмотрены в подразделе «Ретроспективный анализ развития исследуемой территории» (фрагменты проектных планов прокомментированы в отношении к территории исследования, начиная с плана 1830 г. и до плана к «Правилам землепользования и застройки» 2020 г.)²⁶.

²⁴ «К визуальным ориентирам улицы относятся: ОКН «Мечеть магометанская» по ул. Анохина, 3а, расположенный главным фасадом на красной линии ул. Анохина – силуэт здания под вальмовой крышей акцентирован башней минарета, фасады украшены проемами с лучковым, полуциркульным и треугольным завершениями; 9-этажный жилой дом по ул. Анохина, 18, фиксирующий фронт застройки ул. Анохина – без акцентных элементов; 16-этажный жилой дом по Ингодинская, 27, расположенный в середине квартала – без акцентных элементов, не фиксирует фронт застройки и нарушает восприятие красных линий улицы; ОКН «Пассаж Второва» по ул. Анохина, 63, фиксирующий градостроительный узел (пересечение улиц Анохина и Полины Осипенко) – силуэт здания под вальмовой крышей акцентирован куполами на высоких барабанах; Территория бывшего городского сада, выходящая южной стороной на ул. Анохина и организующая визуальное раскрытие; 7-этажное административное здание по ул. Бутина, 10, фиксирующее градостроительный узел (пересечение улиц Анохина и Бутина) – срезанный угол здания акцентирован объемом повышенной этажности; 10-этажный жилой дом по ул. Анохина, 93, фиксирующий пересечение улиц Анохина и Журавлева – без акцентных элементов; 13-этажный жилой дом по ул. Анохина, 120а, фиксирующий пересечение улиц Анохина и Курнатовского – без акцентных элементов».

²⁵ «Горизонталы улицы растут в восточном направлении, рельеф – преимущественно спокойного характера, благодаря чему перспективное раскрытие улицы в восточном направлении замыкается на элементах природного ландшафта - окружающих город сопках. В западном направлении перспектива улицы замыкается на типовой среднеэтажной застройке ул. Кастринской. Перспективное восприятие улицы ограничено в пределах 4-5 кварталов в обоих направлениях. Повышение этажности не связано с особенностями рельефа, силуэт улицы организован, расположение высотных зданий преимущественно связано с градостроительными узлами. Таким образом, исходя из анализа застройки улицы в визуальном отношении представляет интерес восточная часть ул. Анохина»

²⁶ «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. Застройка расположена по пути Московского тракта. Выше находятся свободные незастроенные территории, леса – территория исследования к моменту составления плана не была освоена.

«Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77 западная часть исследуемого квартала относится к зонам размещения объектов среднего профессионального и высшего образования (О-3). Восточная часть квартала указана под зону делового, общественного и коммерческого назначения (О-1). Северный угол квартала – под застройку среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2). Сквозная доступность ул. Ингодинской утрачена» (п.11.2. с. 49).

Выводы историко-градостроительных исследований.

«Существующая застройка ул. Анохина полностью сформирована: в восточной части сохраняется малоэтажная историческая застройка, преимущественно представленная торговыми зданиями с локальными включениями среднеэтажных исторических зданий.

Визуальные ориентиры включают в себя раскрытия в виде площади и сквера, исторические здания с акцентными элементами и современные высотные здания, преимущественно фиксирующие пересечения улиц. В районе исследования сохраняется влияние исторической доминанты – трехэтажного объема с куполом Пассажа Второва...

Сохранены исторические размеры квартала с фиксацией фронта застройки улиц. Утрачен сквозной проезд по ул. Ингодинской. Внутриквартальная проходимость отсутствует.

Перспективное восприятие застройки ул. Анохина предпочтительно в восточном направлении, благодаря спокойному рельефу улицы, преобладанию малоэтажных

Пространственно-планировочная структура города обладает чертами, характерными для других сибирских городов, основанных как крепости-остроги: город развивается вдоль реки, транзитные дороги становятся главными улицами...

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. Выделены кварталы для размещения церквей, парков, торговых рядов. Согласно планировочному решению, город делился на прямоугольные кварталы в плане 25x50 саженей и улицы шириной 10-15 саженей. На соотношение сторон кварталов повлияли особенности рельефа - активное падение горизонталей по направлению к набережной р. Читинки, - поэтому условно широтное направление вдвое длиннее меридионального. Исследуемая территория на плане обозначена желтым – зона застроенной территории...

На плане, утвержденного к исполнению 4 декабря 1885 г в г. Санкт-Петербурге за министром внутренних дел князем Гагариным, исследуемая территория квартала обозначена цифрой 36 и относится к полностью застроенным территориям...

На плане 1906 года, выполненным межевым инженером Поповым по утвержденному проектному плану 1886 года, частью с натуры, произведена нумерация кварталов и приведен перечень зданий и городских учреждений, выделена каменная застройка. Квартал исследования обозначен под номером 36, на территории квартала выделено каменное здание на углу Ленской и Сретенской – доходный дом Кулаева...

На плане 1911 года квартал исследования обозначен цифрой 42, на территории соседнего квартала № 31 указан будущий Пассаж Второва, дата начала строительства в 1911 г. На территории городского сада выделены участки женской гимназии...

На плане 1923 г. квартал исследования обозначен под номером 203... Каменные здания преимущественно расположены вблизи городского сада и торговой площади. На территории исследуемого квартала выделено каменное здание в середине квартала по ул. Ингодинской, каменная застройка усадьбы Зазовских по ул. Анохинской и доходных домов Хлыновского и Кулаева по ул. 9 Января. Территория торговой площади постепенно застраивается.

На плане 1955 года, разработанного ленинградским отделением «ГИПРОГОР», указано, что территория квартала по красным линиям застроена преимущественно двухэтажными зданиями. Одноэтажная застройка сохраняется в основном по ул. Ингодинской и внутри квартала. Доминантой близ расположенных кварталов является Пассаж Второва - трехэтажное каменное здание с массивным объемом купола. В границах квартала по ул. Ингодинской появляется второе одноэтажное каменное здание, значительно увеличились размеры каменных хозяйственных усадеб Зазовских. Территория старого базара в соседнем квартале с восточной стороны застроена капитальными зданиями...

Согласно проекту планировки и застройки 1963 г., разработанного ленинградским отделением «ГИПРОГОР», предлагалось объединение первоначальных кварталов, смежных с ул. Ингодинской, с реконструкцией под 4-5-этажную застройку».

исторических зданий в восточной части улицы и раскрытию на природный ландшафт в виде сопок.

Высота зданий в границах квартала вдоль ул. Анохина – 2 этажа; вдоль улиц Полины Осипенко и 9 Января повышается в северо-восточном направлении – от 2 до 4-5 этажей; вдоль ул. Ингодинской – 1 этаж с перепадом до 4-5 этажей на углах квартала. Высота зданий в глубине квартала составляет 2-3 этажа» (п.11.2, с. 49).

14.2.7. «Ландшафтно-визуальный анализ».

В значительном по объему и содержанию подразделе последовательно проанализированы и представлены сведения: о рельефе²⁷, о транспортной инфраструктуре²⁸, об элементах природного ландшафта²⁹, о градостроительных доминантах³⁰, о визуальном восприятии ОКН.

²⁷ «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. Горизонтали исследуемого квартала повышаются в северо-восточном направлении. Участки улиц Полины Осипенко и Ингодинской повышаются на 3 м, 9 Января – на 4 м, Анохина – на 2 м. Наименьшая отметка квартала на пересечении улиц Анохина и Полины Осипенко – 661 м, наивысшая отметка на пересечении улиц Ингодинской и 9 Января – 667 м».

²⁸ «Первой транспортной «магистралью», проложенной в Забайкалье, стал так называемый Московский (Сибирский) тракт, шедший от Москвы на Дальний Восток и представлявший собою обыкновенную тележную дорогу для гужевого транспорта. Иногда его называли «государева дорога», а буряты – «Улаанай харгы». Данный тракт проходил через города Иркутск, Верхнеудинск, Читу. Наиболее престижными и дорогими участками считались кварталы по пути Московского тракта, проходящего через Большой остров по ул. Аянской и поворачивающего на запад по Главной улице (совр. ул. Амурская) до р. Кайдаловки (совр. территория городского сада).

Исторические въезды в острог из г. Иркутска проходили с западной стороны через р. Кайдаловку по Главной улице и с южной стороны через р. Читинку по ул. Аянской. Исторический выезд из острога в г. Нерчинск проходил с восточной стороны по ул. Декабристов. Основные направления исторических трасс: на запад – в г. Иркутск, на восток – в г. Нерчинск (лист ПЗО.2-2 План ландшафтно-визуального анализа. Схема фотофиксации).

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».

²⁹ «Сведения об исторических зеленых насаждениях в границах исследуемого квартала отсутствуют. Растительность представлена отдельно растущими деревьями на участках озеленения вдоль дорог основных улиц и на дворовой части. С восточной стороны от территории квартала находится зона исторического расположения городского сада, сформированного в пойме р. Кайдаловки. В графической части выделена бровка рельефа - граница элемента исторической формы ландшафта».

³⁰ «Здание ОКН «Пассаж Второва» - историческая доминанта улицы Анохина. Капитальное 3-этажное здание с массивным объемом купола выделяется среди малоэтажной застройки. Объект не участвует в визуальном восприятии здания ОКН «Дом доходный Кулаева».

Доминантой улицы Анохина в границах квартала в связи с акцентными элементами в уровне крыши (сомкнутая крыша в виде четырехгранного купола над угловым объемом) является 2-этажное здание ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56 – имеет небольшое включение в восприятие объекта исследования в панораме ул. Анохина.

В последнем подразделе определены и прокомментированы основные видовые точки визуального восприятия и пространственного раскрытия объекта - «Для определения точек восприятия и раскрытия объекта принимаем следующие расстояния: 3Н – восприятие силуэта здания и его связи с окружающими зданиями; 2Н – восприятие объекта в целом; 1Н – детальное восприятие объекта; Н – общая высота памятника (12,04 м до конька крыши). Анализ визуального восприятия ОКН проводился на основе результатов фотофиксации, полученных в ходе обхода здания с различных точек. Выбор «точек» подтвержден соответствующей фотофиксацией с графическим отображением на чертеже «План ландшафтно-визуального анализа. Схема фотофиксации». На чертеже обозначены: объекты культурного наследия, точки восприятия (отдельно зафиксированы точки благоприятного восприятия), бассейн видимости, зона наилучшего восприятия, а также граница зоны видимости (3Н)³¹.

Доминантой улицы Ингодинской в границах квартала в связи с высотными характеристиками является 5-этажный жилой дом по ул. Полины Осипенко, д. 14 – не участвует в визуальном восприятии объекта исследования.

Доминантой улицы 9 Января в границах квартала в связи с высотными характеристиками является 4-этажное торговое здание по ул. 9 Января, д. 37 – образует композиционно-видовые связи с объектом исследования в панораме ул. 9 Января. В связи с близким расположением в визуальное восприятие объекта включаются соседние здания, расположенные по красным линиям и формирующие фронт улиц Анохина и 9 Января – двухэтажное здание ОКН «Дом жилой И.И. Козлова» по ул. Анохина, д. 50, и ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.» по ул. 9 Января, д. 35.

В отношении объектов культурного наследия в границах квартала исследования, исторические доминанты относятся к ценным средовым объектам, современные - к диссонирующим объектам, не адаптированным к исторической среде».

³¹ «Основные видовые точки:

Т. 17 по диагонали на запад на расстоянии 3Н от западного угла здания – расположена на противоположной стороне ул. Анохина, позволяет рассмотреть частично северо-западный и главный фасады, включая силуэт крыши с выступающими объемами парапетных столбиков и фронтонов. В зону обзора попадает ОКН «Дом жилой И.И. Козлова».

Т. 18-19 по прямой на юго-запад на расстоянии 2-3Н от плоскости главного фасада здания - расположена на противоположной стороне ул. Анохина, позволяет рассмотреть декоративное убранство главного фасада здания, включая силуэты фронтонов. Обзор перекрывают зеленые насаждения.

Т. 20-21 по диагонали на север на расстоянии 1Н от северного угла западного крыла здания – расположена на дворовой части, позволяет фрагментарно рассмотреть северо-восточный фасад здания.

Т. 22 по прямой на северо-запад на расстоянии 2Н от северного угла западного крыла здания – расположена на дворовой части, позволяет рассмотреть северо-западный фасад здания, крупные детали и элементы.

Т. 23 по прямой на юго-восток на расстоянии 2Н от южного угла здания – расположена на противоположной стороне ул. Анохина, позволяет рассмотреть юго-западный и юго-восточный главные фасады, включая крупные детали и элементы декора.

Т. 24 по диагонали на юг восток на расстоянии 3Н от южного угла здания - расположена на пересечении улиц Анохина и 9 Января, позволяет рассмотреть главные фасады здания, включая силуэт крыши, эркер, крупные детали.

Т. 26 по диагонали на юг восток на расстоянии 1Н от южного угла здания - расположена на углу квартала, позволяет рассмотреть декоративное убранство главного фасада по ул. 9 Января, эркер, детали кирпичной пластики.

Т. 29 по прямой на юго-восток на расстоянии 2Н от южного угла здания - расположена противоположной стороне ул. 9 Января, позволяет рассмотреть крупный декор главного фасада по ул. 9 Января, эркер, силуэт фронтонов и парапетных столбиков в уровне крыши.

Видовая зона главного фасада западного крыла ОКН «Дом доходный Кулаева» занимает участок ул. Анохина от домов Игнатьевой в середине квартала и до расстояния 6Н в восточную сторону, восточного крыла – до пересечения ул. 9 Января с Амурской и Ингодинской.

Видовая зона дворовых фасадов ограничена соседними зданиями и глухими заборами соседних участков. Силуэт крыши здания, акцентированный разновысотными аттиками и парапетными столбиками, просматривается с противоположной стороны улицы 9 Января на расстоянии до 10Н, благодаря активному снижению рельефа в южную сторону. Присутствует фоновая нагрузка от 4-этажного объема торгового здания на восточном углу квартала – современная доминанта».

Приведены сведения о ценных видах, панорамах, перспективах³² и о композиционной связи природного, городского ландшафта с объектом культурного наследия³³.

В подразделе «Расчеты предельно допустимых высот объектов капитального строительства» представлены анализ и вычисления предельно допустимой высоты застройки: «Анализ предельно допустимой высоты застройки в данном проекте проводится 2 способами моделирования: 1) математическое вычисление предельно допустимой высоты застройки; 2) построение разрезов по характерным лучам восприятия. Лучи восприятия устанавливаются по результатам ландшафтно-визуального анализа с учетом зоны бассейна видимости. Лучи восприятия принимаются как оси построения». Результаты расчетов и построений оформлены в графическом виде на чертежах: «Схема расположения разрезов по направлениям видовых связей», «Схема определения допустимых высот застройки методом построения разрезов по характерным лучам восприятия».

Выводы по результатам ландшафтно-визуального анализа.

«Рельеф исследуемой территории отличается повышением горизонталей в восточном направлении. Территория находится вне зоны исторических трасс. Элементы ценного природного и антропогенного ландшафта в границах территории отсутствуют. Квартал находится вблизи исторической территории городского сада в пойме р. Кайдаловки.

В настоящее время «Дом доходный Кулаева» является ценным историко-градостроительным объектом, включается в фронт застройки улиц, главными фасадами фиксирует угол и красные линии квартала, является частью комплекса застройки улиц Анохина и 9 Января.

Объект сохраняет композиционно-видовые связи с соседними историческими зданиями, современная доминанта квартала включается в восприятие объекта.

Видовая зона дворовой части объекта ограничена расстоянием в 1-2Н (близко расположенные соседние здания, глухие заборы соседних участков). «Дом доходный Кулаева» сохраняет статус визуального ориентира, обладает достаточным количеством точек и зон восприятия, участвует в панораме улицы.

По результатам расчетов предельная высота застройки в расчетной зоне составляет – 12 м (до конька крыши).

В целях сохранения ОКН требуется разработка режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в составе проекта зон охраны».

В заключении раздела авторами НПД обобщены³⁴ и указаны основные факторы для определения состава зон охраны и установления их границ: «сохранение исторических

³² «Градостроительное значение здания ОКН «Дом доходный Кулаева» заключается в фиксации угла и красных линий квартала. Здание является элементом исторической застройки владения, участвует в панораме улиц Анохина и 9 Января, является ее визуальным ориентиром, благодаря кирпичному декору фасада, эркеру, лучковым окнам и акцентным элементам крыши в виде фронтонов. Ценный вид на здание сохраняется с восточной стороны вблизи пересечения улиц Анохина и 9 Января, позволяющий наблюдать силуэт крыши с выступающим объемом фронтона без фоновой нагрузки».

³³ «Повышение горизонталей участка вдоль ул. Анохина влияет на архитектурное решение главного фасада здания - разновысотные оконные проемы, ступенчатый цоколь. Активное повышение горизонталей наблюдается по ул. 9 Января – заметно уменьшение высоты каменного цоколя вдоль главного фасада по ул. 9 Января. Со стороны городского ландшафта здание формирует градостроительный узел на пересечении улиц города, фиксирует фронт застройки улиц Анохина и 9 Января, включается в восприятие соседних зданий ОКН «Дом жилой И.И. Козлова» и ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.».

³⁴ «В результате проведенных историко-культурных исследований были подготовлены материалы по обоснованию необходимости разработки проекта зон охраны: были проанализированы архивные данные и

линий застройки улиц позволяет учитывать их при возможном новом строительстве; благоприятные точки визуального восприятия ОКН «Дом доходный Кулаева» располагаются на противоположных сторонах улиц Анохина и 9 Января, имеют различные радиусы обзора и должны быть сохранены.

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

14.3. Проект зон охраны ОКН. Характеристика утверждаемой части НПД

По итогам проведенных исследований (историко-архитектурных, градостроительных, натуральных, ландшафтно-визуального анализа) в целях обеспечения сохранности ОКН на сопряженной с ним территории разработчиком предложено установить зоны охраны в следующем составе: «охранная зона» (ОЗ-1) и «зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (ЗРЗ-1)³⁵.

В проектах режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны определены общие требования: 1) обеспечение пожарной безопасности; 2) защита от динамических и акустических воздействий, оказывающих влияние на сохранность исторических зданий; 3) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности исторических зданий; 4) сохранение исторической планировки улиц; 5) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение изменения границ земельных участков при проведении землеустройства; ограничение разделения земельных участков; 6) обеспечение доступности визуального восприятия исторических зданий в их историко-градостроительной и природной среде».

14.3.1. Охранная зона ОКН.

«Границы охранной зоны (ОЗ-1) определены на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа. ОЗ-1 назначается в целях сохранения наилучшего зрительного восприятия силуэта здания объекта культурного наследия в целом и элементов главного и дворовых фасадов, регенерации историко-градостроительной среды. За базовую точку 1 принята точка,

проведены историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования, в том числе анализ существующей и исторической среды объекта исследования и расчеты предельно допустимых высот. В рамках данного проекта были рассмотрены все существующие здания на территории квартала. С учетом собранных и уточненных данных (выписки из архивных источников; сохранившиеся фотоматериалы) принято решение о необходимости дальнейшей разработки проекта зон охраны ОКН «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Анохина, д. 48, в том числе, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в их границах, в целях сохранения и восстановления традиционных характеристик исторической среды объекта культурного наследия».

³⁵ Сведения об элементах охраняемого природного ландшафта в границах исследуемой территории отсутствуют.

«В связи с отсутствием необходимости одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде объединенная зона охраны для данных объектов не устанавливается.

На основании анализа материалов обоснования, собранных и структурированных в рамках данного проекта, и в целях обеспечения сохранности исследуемого ОКН «Дом доходный Кулаева» в его исторической среде на сопряженной с ним территории предлагается установить следующие зоны охраны:

- 1) Охранная зона (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2);
- 2) Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с разделением в зависимости от степени сохранности и ценности историко-градостроительной среды по следующим градациям: ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2; ЗРЗ-2; ЗРЗ-3».

расположенная по прямой на северо-восток на расстоянии 20,9 м от северо-восточной границы территории памятника³⁶.

Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1, ОЗ-1.2) объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева».

«1. Запрещается:

- 1) Строительство объектов капитального строительства;
- 2) Строительство (прокладка) наземным и надземным способом инженерных сетей и коммуникаций, в том числе размещение вышек сотовой связи;
- 3) Размещение стационарных рекламных конструкций;
- 4) Размещение временных построек и объектов (павильонов, киосков);
- 5) Размещение парковок длительного пользования;
- 6) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления;
- 7) Возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию исторического здания;
- 8) Размещение строительного мусора;
- 9) Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия.

2. Разрешается:

- 1) Применение специальных мер по сохранению и восстановлению объекта культурного наследия и историко-градостроительной среды;
- 2) Капитальный ремонт и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций в составе работ по сохранению объекта культурного наследия;
- 3) Капитальный ремонт и реконструкция существующих тротуаров, площадок и дорожек;
- 4) Размещение временных рекламных конструкций, не препятствующих визуальному восприятию деталей и элементов объекта культурного наследия;
- 5) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки объекта культурного наследия;
- 6) 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 – не менее 25% участка;
- 7) Установка ограждения вдоль красных линий улиц - глухого до высоты 1,2 м из традиционных материалов (камень, кирпич, дерево) или просматриваемого (металлические решетки с разреженным размещением опор из камня, кирпича и металла);
- 8) 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 объекта культурного наследия.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева» установить согласно Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» (Решение Думы городского округа «Город Чита» № 77 от 09.07.2020).

Предельные параметры земельных участков и объектов недвижимости в границах охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»: 1) процент застройки земельного

³⁶ Материалы описания местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1), содержащиеся в НПД (Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) (с Картой-схемой границ охранной зоны, с Разделом 1 (со сведениями об объекте), с Разделом 2 (со сведениями о местоположении границ объекта в системе координат МСК-75 Забайкальский край (зона 2), со сведениями о характерных точках части (частей) границы объекта) и Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»), - в полном объеме приведены в Приложении №2 к настоящему Акту государственной историко-культурной экспертизы.

участка - 0%. 2) высота объектов до конька кровли – 0,0 м. 3) этажность – 0. 4) цветовые решения для тротуаров, площадок и дорожек - серые и коричневые оттенки».

14.3.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности назначается в целях сохранения целостности историко-градостроительной среды на основании установленных предельно допустимых высот застройки с учетом существующей застройки квартала, видовых связей и доминант.

«Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с разделением в зависимости от степени сохранности и ценности историко-градостроительной среды по следующим градациям: ЗРЗ-1 (с подзонами ЗРЗ-1.1-2; РЗ-2; ЗРЗ-3).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-1)

«Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2 определены по результатам проведенных историко-культурных и натурных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Данная зона охраны назначена для поддержания композиционно-видовых связей и высотных характеристик объектов застройки вблизи объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева» и вдоль красных линий исследуемого квартала³⁷.

Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2) ОКН «Дом доходный Кулаева».

1. Запрещается:

- 1) Проведение строительных работ и мероприятий, создающих негативное воздействие на основания и конструкции объектов культурного наследия;
- 2) Размещение стационарных рекламных конструкций;
- 3) Размещение вывесок, перекрывающих архитектурные элементы фасадов зданий;
- 4) Размещение инженерно-технического оборудования на фасадных стенах зданий вдоль красных линий улиц;
- 5) Размещение временных построек и объектов (павильонов, киосков);
- 6) Возведение глухих (не просматриваемых) заборов вдоль красных линий улиц;
- 7) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления.

2. Разрешается:

- 1) Строительство объектов капитального строительства;
- 2) Строительство (прокладка) инженерных сетей и коммуникаций;
- 3) Капитальный ремонт и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций;
- 4) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей без изменения их размеров, пропорций и параметров;
- 5) Размещение вывесок и временных рекламных конструкций - не более 5% площади главных фасадов;
- 6) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки;
- 7) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения участка, сохранение

³⁷ Материалы описания местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1), содержащиеся в НПД (Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) (с Картой-схемой границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1), с Разделом 1 (со сведениями об объекте), с Разделом 2 (со сведениями о местоположении границ объекта в системе координат МСК-75 Забайкальский край (зона 2), со сведениями о характерных точках части (частей) границы объекта) и Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»), - в полном объеме приведены в Приложении №2 к настоящему Акту государственной историко-культурной экспертизы.

существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений – не менее 25% участка.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева» установить согласно Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» (Решение Думы городского округа «Город Чита» № 77 от 09.07.2020).

Предельные параметры земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»: 1) Процент застройки земельных участков - 50%. 2) Высота объектов до конька кровли – 10,0 м. 3) Этажность – 2. 4) Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики – вальмовые и двускатные крыши, декоративные элементы на основе эклектичного и «кирпичного» стиля торговых зданий начала 20 в. 5) Отделочные материалы для стен: открытая каменная кладка из бутового камня или песчаника; открытая кирпичная кладка из керамического кирпича; открытый сруб или зашитый доской; окраска по кирпичу, дереву или штукатурке. Цветовые решения - охристые, розово-коричневые, кирпичные оттенки. 6) Отделочные материалы для кровли: листовой не профилированный металл. Цветовые решения – серые, терракотовые, коричневые оттенки.

В случае если существующее значение параметра объекта капитального строительства или его части не соответствует предельному параметру, устанавливаемому настоящим режимом использования земель и земельных участков, значение предельного параметра реконструкции данного объекта или его части принимается равным существующему значению параметра. Реконструкция таких объектов капитального строительства осуществляется в существующих габаритах».

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-2)

«Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 определены по результатам проведенных историко-культурных и натурных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Данная зона охраны назначена для ограничения высотных характеристик нового строительства внутри исследуемого квартала с целью снижения фоновой нагрузки вблизи исторических зданий³⁸.

Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева».

1. Запрещается:

- 1) Проведение строительных работ и мероприятий, создающих негативное воздействие на основания и конструкции объектов культурного наследия;
- 2) Размещение временных построек и объектов (павильонов, киосков);
- 3) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления.

2. Разрешается:

- 1) Строительство объектов капитального строительства;
- 2) Строительство (прокладка) инженерных сетей и коммуникаций;
- 3) Капитальный ремонт и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций;

³⁸ Материалы описания местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2), содержащиеся в НПД (Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) (с Картой-схемой границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2), с Разделом 1 (со сведениями об объекте), с Разделом 2 (со сведениями о местоположении границ объекта в системе координат МСК-75 Забайкальский край (зона 2), со сведениями о характерных точках части (частей) границы объекта) и Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»), - в полном объеме приведены в Приложении №2 к настоящему Акту государственной историко-культурной экспертизы.

- 4) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей без изменения их размеров, пропорций и параметров;
- 5) Размещение вывесок и рекламных конструкций - не более 5% площади главных фасадов;
- 6) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки;
- 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 – не менее 25% участка.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева» установить согласно Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» (Решение Думы городского округа «Город Чита» № 77 от 09.07.2020).

Предельные параметры земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»: 1) Процент застройки земельных участков - 50%. 2) Высота объектов до конька кровли – 12,0 м. 3) Этажность – 3. 4) Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики – вальмовые и двускатные крыши. 5) Отделочные материалы для стен: открытая каменная кладка; открытая кирпичная кладка; дерево; окраска по кирпичу, дереву или штукатурке. Цветовые решения – бежевые, охристые, коричневые, кирпичные оттенки. 6) Отделочные материалы для кровли: листовой непрофилированный металл. Цветовые решения – серые, терракотовые, коричневые оттенки.

В случае если существующее значение параметра объекта капитального строительства или его части не соответствует предельному параметру, устанавливаемому настоящим режимом использования земель и земельных участков, значение предельного параметра реконструкции данного объекта или его части принимается равным существующему значению параметра. Реконструкция таких объектов капитального строительства осуществляется в существующих габаритах».

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-3)

«Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 определены по результатам проведенных историко-культурных и натурных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Данная зона охраны назначена для фиксации высотных характеристик существующей застройки и ограничения габаритов нового строительства в зоне градостроительного узла - пересечения улиц 9 Января и Ингодинской³⁹.

Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева».

1. Запрещается:

- 1) Проведение строительных работ и мероприятий, оказывающих влияние на сохранность исторических зданий;

³⁹ Материалы описания местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3), содержащиеся в НПД (Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) (с Картой-схемой границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3), с Разделом 1 (со сведениями об объекте), с Разделом 2 (со сведениями о местоположении границ объекта в системе координат МСК-75 Забайкальский край (зона 2), со сведениями о характерных точках части (частей) границы объекта) и Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Дом доходный Кулаева»), - в полном объеме приведены в Приложении №2 к настоящему Акту государственной историко-культурной экспертизы.

- 2) Размещение рекламных конструкций и вывесок, перекрывающих архитектурные элементы фасадов зданий;
- 3) Размещение инженерно-технического оборудования на стенах главных фасадов зданий вдоль красных линий улиц;
- 4) Размещение временных построек и объектов (павильонов, киосков) вдоль красных линий улиц;
- 5) Возведение глухих (не просматриваемых) заборов вдоль красных линий улиц;
- 6) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления.

2. Разрешается:

- 1) Строительство объектов капитального строительства;
- 2) Строительство (прокладка) инженерных сетей и коммуникаций;
- 3) Капитальный ремонт и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций;
- 4) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей без изменения их размеров, пропорций и параметров;
- 5) Размещение вывесок и рекламных конструкций - не более 5% площади главных фасадов;
- 6) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки;
- 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 – не менее 15% участка.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Дом доходный Кулаева» установить согласно Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» (Решение Думы городского округа «Город Чита» № 77 от 09.07.2020).

Предельные параметры земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Дом доходный Кулаева»: 1) Процент застройки земельных участков - 70%. 2) Высота объектов до конька кровли – 15,0 м. 3) Этажность – 4. 4) Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики – вальмовые и двускатные крыши. 5) Отделочные материалы для стен: открытая каменная кладка; открытая кирпичная кладка; дерево; окраска по кирпичу, дереву или штукатурке; клинкерная плитка. Цветовые решения – бежевые, охристые, коричневые, кирпичные оттенки. 6) Отделочные материалы для кровли: листовой непрофилированный металл. Цветовые решения – серые, терракотовые, коричневые оттенки.

В случае если существующее значение параметра объекта капитального строительства или его части не соответствует предельному параметру, устанавливаемому настоящим режимом использования земель и земельных участков, значение предельного параметра реконструкции данного объекта или его части принимается равным существующему значению параметра. Реконструкция таких объектов капитального строительства осуществляется в существующих габаритах».

15. Обоснование выводов экспертизы

Документы и материалы представлены на экспертизу в полном объеме, в соответствии с «Положением о государственной историко-культурной экспертизе» № 530.

НПД по составу и содержанию соответствует п.4, п.6 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (№ 972 от 13.09.2015г.) и содержит необходимые разделы (предварительных работ, историко-культурных исследований, обоснований границ территорий проектируемых зон охраны, проект режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны).

В обосновании проектных решений рассмотрены и аргументированы требования по охране и сохранению ОКН (с позиций обеспечения условий физической сохранности и выполнения мероприятий по его сохранению, оптимальных условий визуального восприятия, пространственного раскрытия), учтены особенности углового положения ОКН в застройке квартала и улиц Анохина и 9 Января, места в планировочной структуре города, современной ситуации, градостроительного окружения.

Результаты проведенных исследований положены в основу предложений по установлению границ территорий зон охраны ОКН с максимальным учетом границ земельных участков, прошедших кадастровый учет на момент разработки НПД.

Предлагаемое проектом установление двух видов зон охраны ОКН – «охранной зоны» (ОЗ-1, с подзонами ОЗ-1.1, ОЗ-1.2) и «зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (с градацией на ЗРЗ-1 (с подзонами ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2), ЗРЗ-2, ЗРЗ-3 - правомерно.

16. Вывод экспертизы⁴⁰

«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48» (Шифр 18.1-2024, ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2024 г.) соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению в установленном порядке предложенные указанным проектом границы территорий зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48.

Экспертная комиссия в составе:

Председатель экспертной комиссии

Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Урбанов А.А.

Член экспертной комиссии

Гусева Т.В.

Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы – 05.02.2025 г.

Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной

⁴⁰ Вывод экспертизы сформулирован в соответствии с п. 22 (г) «Положения о государственной историко-культурной экспертизе» №530.

экспертизы) оформлено в электронном виде и подписано усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов.

К Акту государственной историко-культурной экспертизы прилагаются:

Приложение № 1. Графическая часть НПД. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48».

Приложение № 2. Материалы утверждаемой части НПД. Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева».

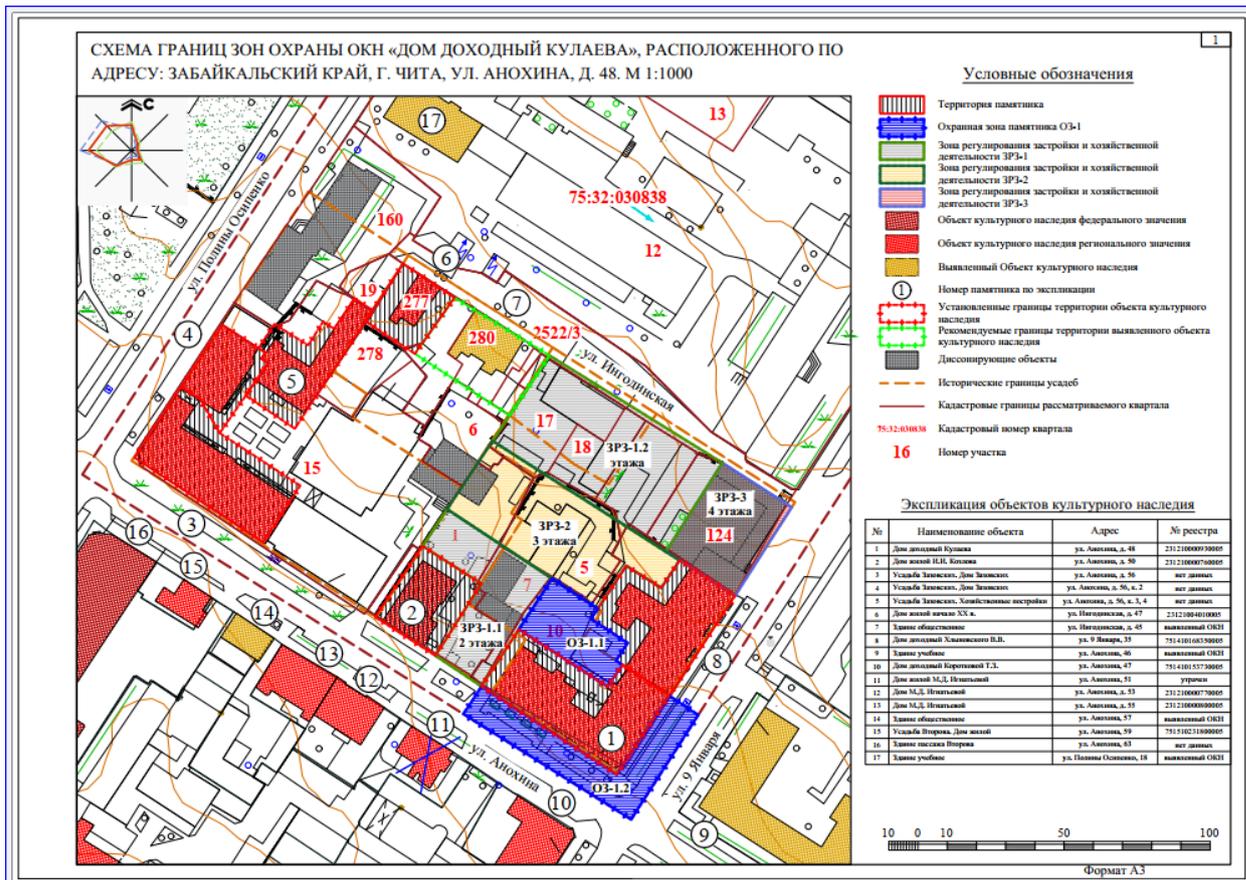
Приложение № 3. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Приложение №1

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48»

Графическая часть НПД.

«Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48»



к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48»

Материалы утверждаемой части НПД. Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева»

1.1. Описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева»

Границы охранной зоны (ОЗ-1) определены на основании материалов историкокультурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа. ОЗ-1 назначается в целях сохранения наилучшего зрительного восприятия силуэта здания объекта культурного наследия в целом и элементов главного и дворовых фасадов, регенерации историко-градостроительной среды.

За базовую точку 1 принята точка, расположенная по прямой на северо-восток на расстоянии 20,9 м от северо-восточной границы территории памятника.

1.1.1. Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»

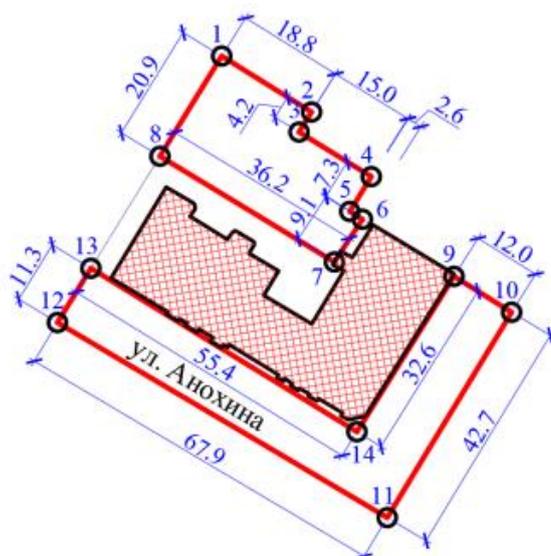


Рис. 1. Карта-схема границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»

Охранная зона (ОЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»

(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект)

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Забайкальский край, г. Чита
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (P +/- Дельта P)	Не требуется

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-75 Забайкальский край (зона 2)			
2. Сведения о характерных точках границ объекта - не заполняется					
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
Подзона ОЗ-1.1					
1	656524.53	2351148.15	картометрический	0,01	
2	656514.55	2351164.06	картометрический	0,01	
3	656510.98	2351161.85	картометрический	0,01	
4	656503.03	2351174.63	картометрический	0,01	
5	656496.82	2351170.82	картометрический	0,01	
6	656495.43	2351173.06	картометрический	0,01	
7	656487.82	2351168.11	картометрический	0,01	
8	656506.67	2351137.23	картометрический	0,01	
1	656524.53	2351148.15	картометрический	0,01	
Подзона ОЗ-1.2					
9	656485.26	2351189.27	картометрический	0,01	
10	656478.86	2351199.46	картометрический	0,01	
11	656442.25	2351177.46	картометрический	0,01	
12	656477.02	2351119.08	картометрический	0,01	
13	656486.70	2351125.01	картометрический	0,01	
14	656457.56	2351172.10	картометрический	0,01	
9	656485.26	2351189.27	картометрический	0,01	

1.1.2. Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»

Прохождение границы от точки		Описание прохождения границы
1	2	
1	2	3
Подзона ОЗ-1.1		
1	2	На юго-восток на расстояние 18,8 м до границы территории ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.»
2	3	На юго-запад на расстояние 4,2 м вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.»
3	4	На юго-восток на расстояние 15,0 м вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.»
4	5	На юго-запад на расстояние 7,3 м вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.»
5	6	На юго-восток на расстояние 2,6 м вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.»
6	7	На юго-запад на расстояние 9,1 м вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Кулаева»
7	8	На северо-запад на расстояние 36,2 м вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Кулаева»
8	1	На северо-восток на расстояние 20,9 м
Подзона ОЗ-1.2		
9	10	На юго-восток на расстояние 12,0 м перпендикулярно ул. 9 Января
10	11	На юго-запад на расстояние 42,7 м вдоль ул. 9 Января
11	12	На северо-запад на расстояние 67,9 м вдоль ул. Анохина
12	13	На северо-восток на расстояние 11,3 м до границы территории ОКН «Дом доходный Кулаева»
13	14	На юго-восток на расстояние 55,4 м вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Кулаева»
14	9	На северо-восток на расстояние 32,6 м вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Кулаева»

1.2. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева»

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2 определены по результатам проведенных историко-культурных и натурных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Данная зона охраны назначена для поддержания композиционно-видовых связей и высотных характеристик объектов застройки вблизи ОКН «Дом доходный Кулаева» и вдоль красных линий исследуемого квартала.

1.2.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»

(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект))

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Забайкальский край, г. Чита
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	Не требуется
3	Иные характеристики объекта	-

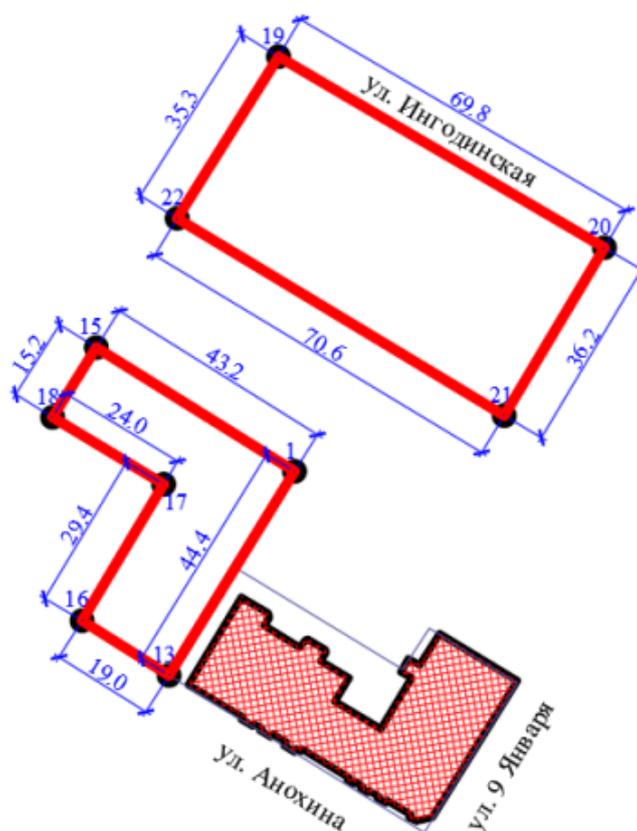


Рис. 2. Карта-схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-75 Забайкальский край (зона 2)			
2. Сведения о характерных точках границ объекта - не заполняется					
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
Подзона № ЗРЗ-1.1					
15	656547.47	2351111.57	картометрический	0,01	
1	656524.53	2351148.15	картометрический	0,01	
13	656486.70	2351125.01	картометрический	0,01	
16	656496.85	2351108.95	картометрический	0,01	
17	656522.13	2351124.01	картометрический	0,01	
18	656534.55	2351103.51	картометрический	0,01	
15	656547.47	2351111.57	картометрический	0,01	
Подзона № ЗРЗ-1.2					
19	656601.39	2351145.20	картометрический	0,01	
20	656565.98	2351205.36	картометрический	0,01	
21	656534.85	2351186.86	картометрический	0,01	
22	656571.41	2351126.50	картометрический	0,01	
19	656601.39	2351145.20	картометрический	0,01	

1.2.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
Подзона № ЗРЗ-1.1		
15	1	На юго-восток на расстояние 43,2 м
1	13	На юго-запад на расстояние 44,4 м вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Кулаева»
13	16	На северо-запад на расстояние 19,0 м вдоль ул. Анохина
16	17	На северо-восток на расстояние 29,4 м вдоль границы территории ОКН «Дом жилой И.И. Козлова»
17	18	На северо-запад на расстояние 24,0 м вдоль границы территории ОКН «Дом жилой И.И. Козлова»
18	15	На северо-восток на расстояние 15,2 м
Подзона № ЗРЗ-1.2		
19	20	На юго-восток на расстояние 69,8 м вдоль ул. Ингодинской
20	21	На юго-запад на расстояние 36,2 м
21	22	На северо-запад на расстояние 70,6 м
22	19	На северо-восток на расстояние 35,3 м

1.3. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева»

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 определены по результатам проведенных историко-культурных и натуральных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Данная зона охраны назначена для ограничения высотных характеристик нового строительства внутри исследуемого квартала с целью снижения фоновой нагрузки вблизи исторических зданий.

1.3.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева»

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»

(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект))

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Забайкальский край, г. Чита
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	Не требуется
3	Иные характеристики объекта	-

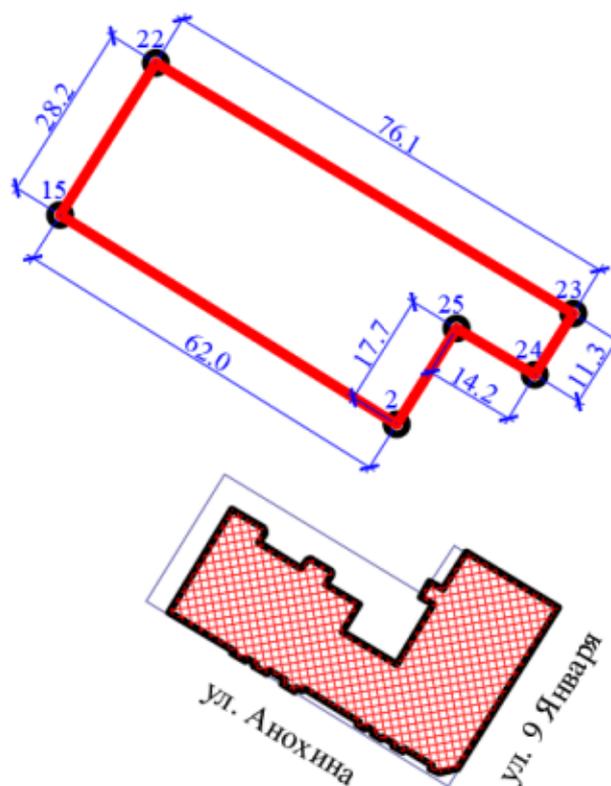


Рис. 3. Карта-схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-75 Забайкальский край			
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения	Описание обозначения точки на местности
	X	Y			
1	2	3	4	характерной точки (Mt), м	(при наличии)
22	656571.41	2351126.50	картометрический	0,01	-
23	656531.96	2351191.62	картометрический	0,01	
24	656522.34	2351185.60	картометрический	0,01	
25	656529.62	2351173.41	картометрический	0,01	
2	656514.55	2351164.06	картометрический	0,01	
15	656547.47	2351111.57	картометрический	0,01	
22	656571.41	2351126.50	картометрический	0,01	
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта - не заполняется					

1.3.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
22	23	На юго-восток на расстояние 76,1 м до пересечения с границей территории ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.»
23	24	На юго-запад на расстояние 11,3 м вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.»
24	25	На северо-запад на расстояние 14,2 м вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.»
25	2	На юго-запад на расстояние 17,7 м вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.»
2	15	На северо-запад на расстояние 62,0 м
15	22	На северо-восток на расстояние 28,2 м

1.4. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева»

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 определены по результатам проведенных историко-культурных и натуральных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Данная зона охраны назначена для фиксации высотных характеристик существующей застройки и ограничения габаритов нового строительства в зоне градостроительного узла - пересечения улиц 9 Января и Ингодинской.

1.4.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева»

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Дом доходный Кулаева»

(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект))

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Забайкальский край, г. Чита
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (P +/- Дельта P)	Не требуется
3	Иные характеристики объекта	-

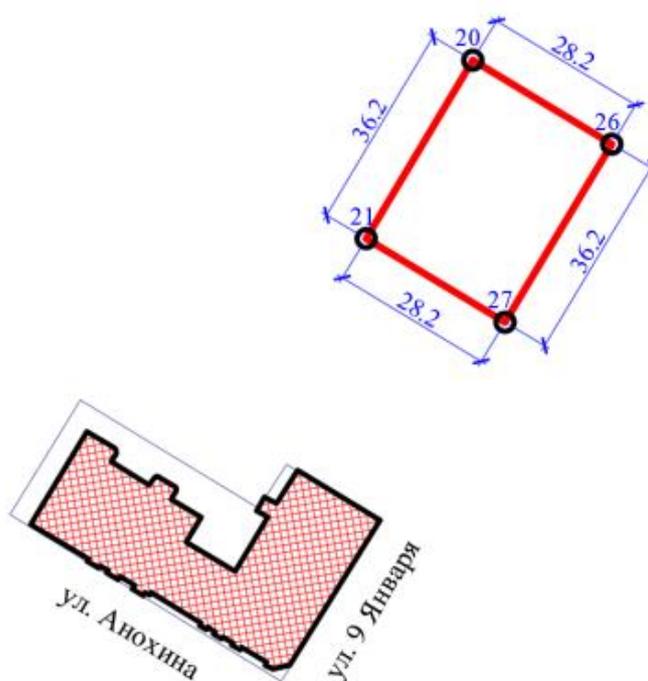


Рис. 4. Карта-схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Дом доходный Кулаева»

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-75 Забайкальский край			
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
20	656565.98	2351205.36	картометрический	0,01	-
26	656551.33	2351229.50	картометрический	0,01	
27	656520.25	2351210.96	картометрический	0,01	
21	656534.85	2351186.86	картометрический	0,01	
20	656565.98	2351205.36	картометрический	0,01	
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта - не заполняется					

Раздел 3 «Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объекта» не заполняется.

1.4.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Дом доходный Кулаева»

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
20	26	На юго-восток на расстояние 28,2 м до красной линии ул. 9 Января
26	27	На юго-запад на расстояние 36,2 м вдоль ул. 9 Января
27	21	На северо-запад на расстояние 28,2 м
21	20	На северо-восток на расстояние 36,2 м до красной линии ул. Ингодинской

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48»

Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии,

проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48»⁴¹.

г. Иркутск, г. Улан-Удэ

28.01.2025 г.

Присутствовали:

члены экспертной комиссии:

Гусева Татьяна Викторовна - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №1435 от 22.05.2023 г.;

Прокудин Александр Николаевич - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 29.09.2023 г. № 2785;

Урбанов Алексей Андреевич - эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2690 от 18.09.2023 г.

Повестка дня:

1. Выбор председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
2. Предварительное рассмотрение документации. Определение регламента работы экспертной комиссии.
3. Определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

Решили:

По вопросу 1.

1. Выбрать председателем экспертной комиссии – Прокудина А.Н.
2. Возложить обязанности ответственного секретаря экспертной комиссии на Урбанова А.А.

По вопросу 2.

1. Предварительное рассмотрение документации. Определение регламента работы экспертной комиссии.

На экспертизу представлена научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48» (исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2024 г.) в составе:

Том 1. Раздел I. «Предварительные работы. Исходно-разрешительная документация» (шифр Шифр 18.1-2024-ПЗО.1

Том 2. Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» (Шифр 18.1-2024-ПЗО.2

⁴¹ Заседание экспертной комиссии проводилось по месту нахождения экспертов с использованием средств видео-конференц-связи

Том 3. Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)» (Шифр 18.1-2024-ПЗО.3).

Предварительно признать состав Документации достаточным для проведения экспертизы.

По вопросу 3.

Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы, а также пояснения к разделам, содержанию и обоснованиям - в случае возникновения вопросов – обсудить в рабочем порядке

Голосовали: списком по всем вопросам – «за» - 3, против и воздержавшихся – нет.

Члены экспертной комиссии:

Гусева Т.В.

Прокудин А.Н.

Урбанов А.А.

Протокол № 2

итогового заседания экспертной комиссии,

проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48»⁴².

г. Иркутск, г. Улан-Удэ

05.02.2025 г.

Присутствовали:

Председатель комиссии: Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь комиссии: Урбанов А.А.

Член экспертной комиссии: Гусева Т.В.

Повестка дня:

Обсуждение результатов рассмотрения откорректированной проектной документации.

Решили:

1. Представленная документация по объему, составу и содержанию соответствует требованиям «Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (утв. постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. №569, ГОСТ Р 59124—2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны», включает необходимые разделы: историко-культурных исследований, сведений об объекте культурного наследия, обоснований проектных решений, графических и текстовых материалов итоговой части проекта.

2. Эксперты положительно отмечают представленные материалы (их состав, объем, содержание, графическое сопровождение), а также аргументированность предложения проектируемого состава зон охраны, границ, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам.

3. При проведении исследований в рамках историко-культурной экспертизы подтверждается: достоверность сведений об объектах культурного наследия, сведений об их визуальном восприятии, обоснованность предлагаемых Документацией границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны в составе: «охранной зоны» (ОЗ-1, с подзонами ОЗ-1.1, ОЗ-1.2) и «зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (с градацией на ЗРЗ-1 (с подзонами ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2), ЗРЗ-2, ЗРЗ-3). Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны, установленные для объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48, могут быть рекомендованы к согласованию и утверждению в установленном законодательством порядке.

Оформить Акт государственной историко-культурной экспертизы, подписать усиленной электронной цифровой подписью экспертов и направить его Заказчику.

Голосовали: «за» - 3, против и воздержавшихся – нет.

Председатель комиссии: Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь комиссии: Урбанов А.А.

Член экспертной комиссии: Гусева Т.В.

⁴² Заседание экспертной комиссии проводилось по месту нахождения экспертов с использованием средств видео-конференц-связи