

**ООО ТАПМ «Читаархпроект»**

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

**Заказчик – ООО «Геолайн»**

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

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

**18.1-2024-ПЗО.2**

**Том 2**

**Чита, 2024 г.**

**ООО ТАПМ «Читаархпроект»**

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

**Заказчик – ООО «Геолайн»**

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

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

**18.1-2024-ПЗО.2**

**Том 2**

**Директор ООО ТАПМ «Читаархпроект»**



**М.Н. Лиханова**

**Чита, 2024 г.**

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

Шифр объекта: 18.1-2024

**Состав проекта**

Номер тома	Обозначение	Наименование	Прим.
Том 1	18.1-2024-ПЗО.1	<b>Раздел I. Предварительные работы</b>	
		Исходно-разрешительная документация	
Том 2	18.1-2024-ПЗО.2	<b>Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)</b>	
		Архивные исследования	
		Анализ ранее разработанных проектов зон охраны	
		Историко-архитектурные исследования	
		Историко-градостроительные исследования	
		Ландшафтно-визуальный анализ	
Том 3	18.1-2024-ПЗО.3	<b>Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)</b>	

Главный инженер проектов



Лиханова М.Н.

Исполнил




Барадиева Б.Ж.

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

Шифр объекта: 18.1-2024

**Список исполнителей**

Главный инженер проектов  
(инж. 3 кат., приказ МК РФ 2371  
от 26.12.2018 г.)

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Лиханова М.Н.  
(автор)

Руководитель группы (арх. 3  
кат., приказ МК РФ № 347 от  
12.03.2020 г.)

  
\_\_\_\_\_  
(подпись)

Барадиева Б.Ж.  
(автор)



## Содержание

Состав проекта .....	4
Список исполнителей.....	5
Содержание .....	6
Введение .....	8
Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).....	10
1. Архивные исследования .....	10
1.1. Историко-архивные и библиографические исследования.....	10
1.2. Историческая справка .....	12
2. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны.....	16
3. Историко-архитектурные исследования .....	18
3.1. Классификация застройки .....	18
3.2. Анализ типологии исторической застройки .....	29
3.3. Анализ установленных границ территории объектов культурного наследия.....	31
3.3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева» .....	32
3.3.2. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой И.И. Козлова» .....	32
3.3.3. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56.....	33
3.3.4. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56, к. 2.....	34
3.3.5. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки».....	35
3.3.6. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой начало XX в.».....	36
3.3.7. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Хлыновского В.В.».....	37
3.4. Рекомендации по установлению границ территории объектов культурного наследия исследуемого квартала.....	38
3.5. Выводы по историко-архитектурным исследованиям.....	40
4. Историко-градостроительные исследования .....	41
4.1. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях.....	41
4.1.1. Историко-градостроительная справка.....	41
4.2. Аналитическая информация по объектам, отраженным в графической части .....	43
4.3. Аналитическая информация о расположении на исследуемой территории градостроительных ансамблей .....	44
4.4. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории .....	44
4.5. Выводы по историко-градостроительным исследованиям .....	49
5. Ландшафтно-визуальный анализ .....	50
5.1. Сведения о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности, особенностях его формирования.....	50
5.2. Сведения об исторической транспортной инфраструктуре .....	50
5.3. Сведения о ценных элементах природного ландшафта.....	51
5.4. Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта .....	51

5.5. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах.....	51
5.6. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия .....	51
5.7. Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах.....	53
5.8. Сведения о композиционной связи с объектом культурного наследия природного или городского ландшафта .....	53
5.9. Сравнение современных панорам, видов с историческими.....	53
5.10. Расчеты предельно допустимых высот объектов капитального строительства.....	54
5.11. Выводы по результатам ландшафтно-визуального анализа.....	54
Заключение.....	56
Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников .....	57
Приложение 1. Материалы фотофиксации .....	58
Приложение 2. Графическая часть .....	74

## Введение

Раздел II «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» в составе научно-проектной документации на разработку проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48, - подготовлен ООО ТАПМ «Читаархпроект» в соответствии с договором № 18 от 15.10.2024 г. Заказчик – ООО «Геолайн», в лице директора Халиулина Дмитрия Владимировича.

Документация разработана на основании следующих документов:

- Выписка из единого реестра сведений о членах саморегулируемых организаций в области инженерных изысканий и в области архитектурно-строительного проектирования и их обязательствах № П-052-007536024782-0002 от 01.10.2024 г. (выдано НОПРИЗ);
- Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 00903 от 04.07.2013 г. (выдана Министерством культуры Российской Федерации).

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

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».
- Приказ Минкультуры России от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».
- ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Общие требования. 1 января 2014 г.
- ГОСТ Р 59124-2020 Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования. 1 января 2021 г.
- 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».

Предметом исследования является объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48, - на территории квартала в границах улиц: Ингодинская – 9 Января (бывш. Сретенская) - Анохина (бывш. Ленская) – Полины Осипенко (бывш. Иркутская).

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

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

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

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

### **1. Архивные исследования**

#### **1.1. Историко-архивные и библиографические исследования**

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 благодаря сохранившейся 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.

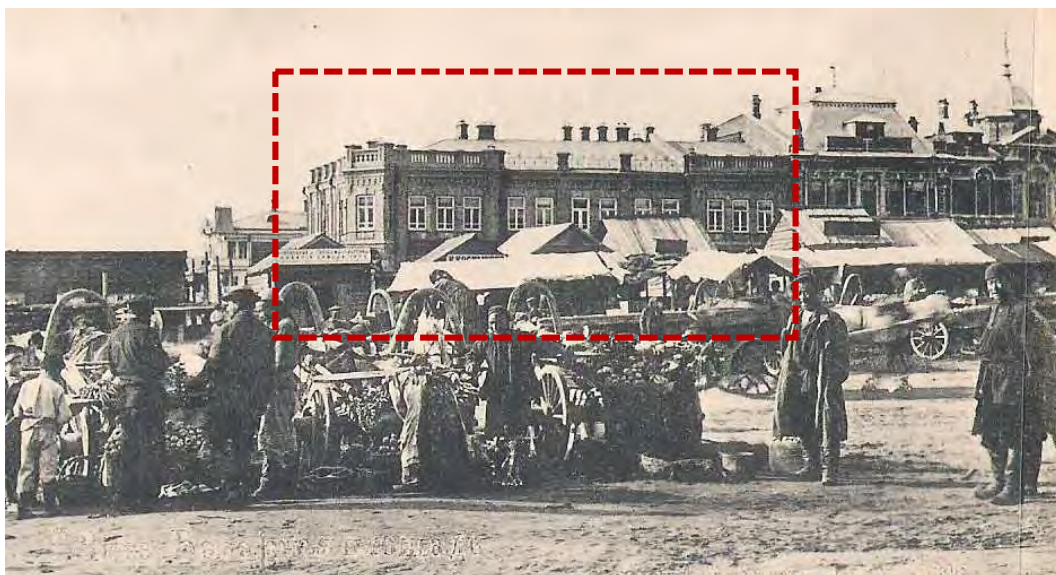
Помимо областного архитектора архитектурно-строительная деятельность в г. Чите осуществлялась профессиональными архитекторами или гражданскими инженерами среди них Г. В. Никитин, Ф. Е. Пономарев, М. Ю. Арнольд, А. Г. Просянкин, Л. И. Корганов, Б. М. Рудовский и Г. С. Мосошвили.

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.



**Рис. 1.** Базарная площадь, припл. 1910-е г. На заднем плане – ОКН «Дом доходный Кулаева»

На фотографии 1910-х г. (см. рис. 1) представлена застройка на пересечении улиц 9 Января (бывш. Сретенской) и Анохина (бывш. Коротковской). На заднем плане справа налево – ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.», ОКН «Дом доходный Кулаева», ОКН «Дом жилой И.И. Козлова».



**Рис. 2.** Вид на ул. 9 Января, нач. 20 в. Слева – ОКН «Дом доходный Кулаева»

На открытке начала 20 в. (см. рис. 2) представлена застройка ул. 9 Января (бывш. Сретенской). Слева выделяются здания из красного кирпича - доходный дом Кулаева (ул. Анохина, 48), доходный дом Хлыновского (ул. 9 Января, 35).

В настоящее время сохранившаяся двусторонняя застройка улиц Анохина от 9 Января (бывш. ул. Сретенской) до ул. Полины Осипенко (бывш. ул. Иркутской) представляет ценность как в архитектурном, так и в градостроительном отношении. Исследуемый ОКН «Дом доходный Кулаева» является примером «кирпичного» стиля среди рядовых каменных построек города данного периода.





**Рис. 3.** Вид на ул. Анохина, 2024 г. Справа – ОКН «Дом доходный Кулаева»

## 1.2. Историческая справка

Наименование объекта: Дом доходный Кулаева

Местонахождение объекта (адрес объекта): Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48

Категория историко-культурного значения: Регионального значения



**Рис. 4.** Доходные дома Кулаева и Хлыновского по ул. 9 Января, 1905 г.

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 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.<sup>1</sup>

Функциональное назначение здания - торговое. Внешний вид здания характерен для каменных зданий жилых и доходных домов сибирских городов этого периода (см. рис. 5-6).



**Рис. 5.** Доходный дом Коротковой в Чите



**Рис. 6.** Дом жилой купцов Ченбаевых в Тобольске

<sup>1</sup> Жеребцов Г. А. Питомец императорской академии // Заб. обл. ведомости. — 1999. — № 9, 26, 38. Жеребцов Г.А. - Источник: <http://ez.chita.ru/encycl/person/?id=3117> © Энциклопедия Забайкалья



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 Читку 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.<sup>2</sup>

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, общежития.

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 (см. рис. 7). Квартал обозначен под номером 36.

Первоначально квартал был разделен на 5 усадеб. Самый крупный участок принадлежал братьям Зазовским. Повладельческая нарезка усадебных участков:

1. Кулаев Иван Васильевич, уч. № 1.
2. Хлыновский Василий Васильевич, уч. № 2.
3. Клейман Моисей Леонтьевич, уч. № 3.
4. Товарищество братьев Зазовских, уч. № 4.
5. Трухин Петр Дмитриевич, уч. № 5.

<sup>2</sup> Лит.: Жеребцов Г. А. А.Д. Коротков // Краткая энцикл. по истории купечества и коммерции Сиб. — Новосибирск, 1995. — Т. 2, кн. 2; Лобанов В. Г. Старая Чита. — Чита, 2001. - Источник: <http://ez.chita.ru/encycl/person/?id=3009> © Энциклопедия Забайкалья

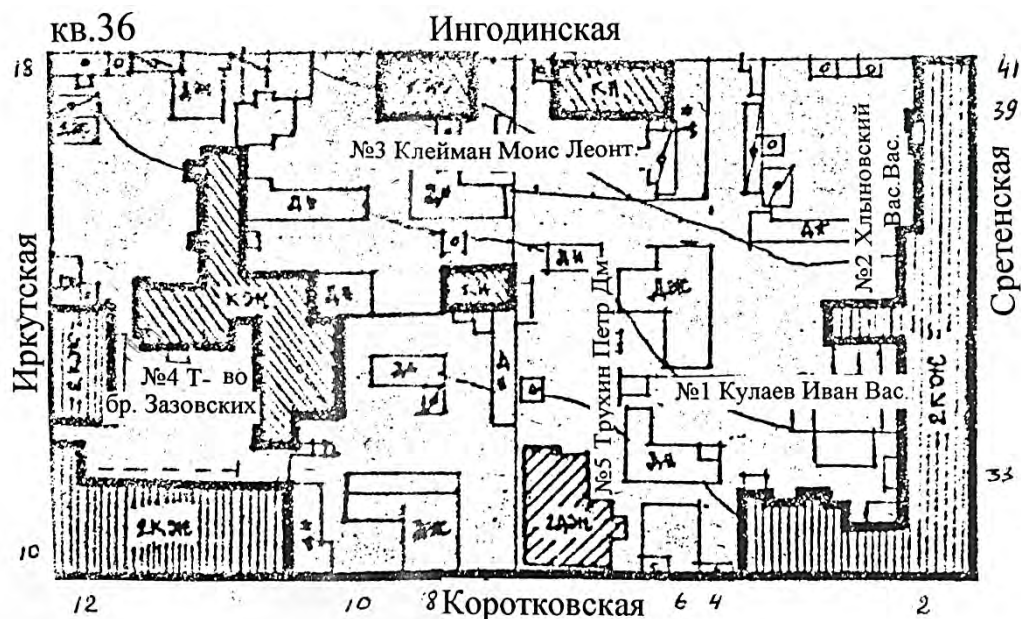


Рис. 7. Квартал № 36 по Лобанову В.Г., 1990.

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».

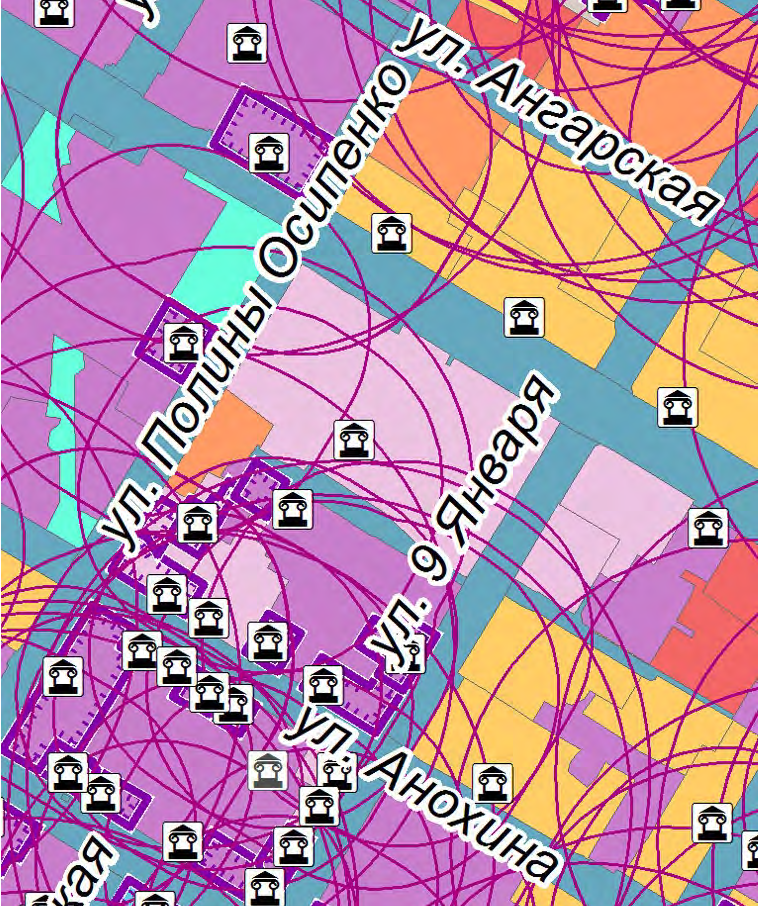


Рис. 8. Главный фасад доходного дома Кулаева по ул. Анохина, 2023 г.

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.

## 2. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны

**Табл. 1.** Сведения из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77

№	Наименование	Изображение
1	Фрагмент карты градостроительного зонирования. Карта зон охраны объектов культурного наследия (приложение 3)	
2	Фрагмент условных обозначений карты градостроительного зонирования. Карта зон охраны объектов культурного наследия (приложение 3)	<p><b>ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</b></p> <p><b>Жилые зоны</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ff4500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffa500; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffd700; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей с мансардой)</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #ffff00; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Зона застройки индивидуальными жилыми домами</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #800080; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Зона перспективного развития</li> </ul> <p><b>ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ *</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Объекты культурного наследия</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px dashed black; margin-right: 5px;"></span> Граница территории объекта культурного наследия</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-color: #cccccc; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></span> Охранная зона объекта культурного наследия</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 2px solid orange; margin-right: 5px;"></span> Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности</li> <li><span style="display: inline-block; width: 15px; height: 15px; border: 1px solid black; border-radius: 50%; margin-right: 5px;"></span> Защитная зона объекта культурного наследия</li> </ul>



Сведения о ранее разработанных проектах зон охраны отсутствуют.

Согласно карте зон охраны объектов культурного наследия на территории исследуемого квартала нанесены границы территорий следующих объектов:<sup>3</sup>

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.

Установленные охранные зоны ОКН в границах квартала отсутствуют.

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.<sup>4</sup>

- 100 м от внешних границ территории памятника ОКН «Дом жилой И.И. Козлова», ул. Анохина, д. 50.<sup>5</sup>

- 150 м от внешних границ территории ансамбля ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56.<sup>6</sup>

- 150 м от внешних границ территории ансамбля ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56, к. 2.<sup>7</sup>

- 150 м от внешних границ территории ансамбля ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки», ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4.<sup>8</sup>

- 100 м от внешних границ территории памятника ОКН «Дом жилой начало XX в.», ул. Ингодинская, д. 47.<sup>9</sup>

- 100 м от внешних границ территории памятника ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.», ул. 9 Января, 35.<sup>10</sup>

<sup>3</sup> Приложение 3 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77

<sup>4</sup> П. 37 перечня ОКН, расположенных в границах городского округа «Город Чита», для которых устанавливается защитная зона (ПЗЗ ГО «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77)

<sup>5</sup> П. 39 перечня ОКН (ПЗЗ ГО «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77)

<sup>6</sup> П. 58.1 перечня ОКН (ПЗЗ ГО «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77)

<sup>7</sup> П. 58.2 перечня ОКН (ПЗЗ ГО «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77)

<sup>8</sup> П. 58.3 перечня ОКН (ПЗЗ ГО «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77)


<sup>9</sup> П. 38 перечня ОКН (ПЗЗ ГО «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77)



<sup>10</sup> П. 101 перечня ОКН (ПЗЗ ГО «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77)


### 3. Историко-архитектурные исследования

#### 3.1. Классификация застройки



Табл. 2. Аннотированный список объектов застройки исследуемого квартала

№	Наименование объекта, местоположение, год создания	Фотоизображение существующего состояния. Краткая характеристика
1	<u>Объекты культурного наследия регионального значения</u>	
1.1	<p>«Дом доходный Кулаева»</p> <p>г. Чита, ул. Анохина, д. 48 (г. Чита, ул. 9 Января, д. 33)</p> <p>около 1903 г.</p>	 <p>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.</p>

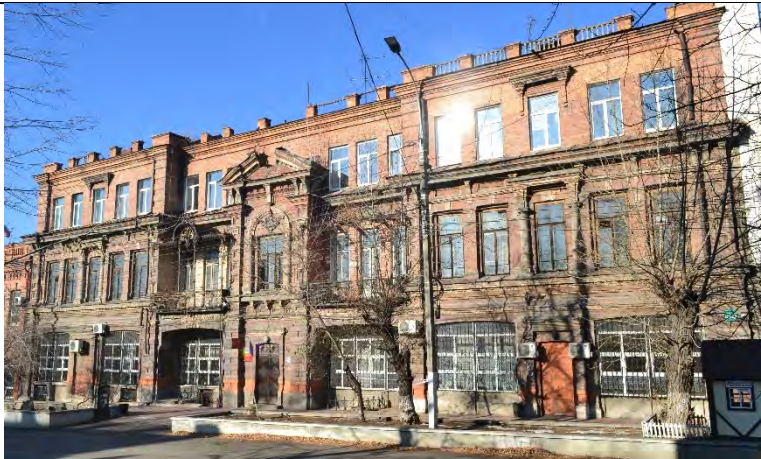
<p>1.2</p>	<p>«Дом жилой И.И. Козлова»</p> <p>г. Чита, ул. Анохина, д. 50</p> <p>1884 г.</p>	 <p>Двухэтажное деревянное здание под вальмовой крышей на высоком каменном цоколе с цокольным этажом. Прямоугольное в плане. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле. Главным фасадом фиксирует фронт застройки улицы Анохина. Фриз, карниз украшены элементами пропильной резьбы, наличники – накладной и пропильной. Силуэт вальмовой крыши акцентирован разновысотными треугольными фронтонами. На юго-восточном фасаде - пятигранный эркер. Наличники 1 этажа – прямоугольные с полочкой, наличники 2 этажа – прямоугольные, «конем» с полочками. Стены защиты сайдингом синего цвета (новодел).</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
<p>1.3</p>	<p>«Усадьба Зазовских. Дом Зазовских»</p> <p>г. Чита, ул. Анохина, д. 56</p> <p>1906 г.</p>	 <p>Двухэтажное каменное здание под вальмовой крышей на каменном цоколе с подвалом. Г-образное в плане. Примыкает к ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, к. 2. Относится к малоэтажной рядовой</p>



		<p>городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле с элементами модерна. Фиксирует западный угол квартала на пересечении улиц Анохина и Полины Осипенко. Скошенный угол здания акцентирован эркером на 2 этаже и сомкнутой кровлей над ним (четырёхгранный купол). Силуэт крыши акцентирован парапетными столбиками. Фасады выделены активным членением ризалитов. Завершения ризалитов - в виде ступенчатых прямоугольных аттиков с циркульными элементами. Межэтажный и кровельный карнизы – криволинейного ступенчатого профиля. Прямоугольные оконные проемы 1 этажа декорированы плоскими наличниками, 2 этажа – профилированными сандриками. Стены здания оштукатурены и окрашены в бежевый (1 эт.) и светлый розово-коричневый цвета (2 эт.), элементы декора – в темный розово-коричневый цвет. Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
1.4	<p>«Усадьба Зазовских. Дом Зазовских</p> <p>г. Чита, ул. Анохина, д. 56, к. 2 (ул. Полины Осипенко, д. 12)</p> <p>1906 г.</p>	 <p>Двухэтажное каменное здание под вальмовой крышей на каменном цоколе с подвалом (2 этаж – новодел). Прямоугольное в плане. Примыкает к ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле с элементами модерна. Фиксирует фронт застройки ул. Полины Осипенко. Силуэт крыши акцентирован парапетными столбиками. Главный вход в здание акцентирован циркульным аттиком в уровне кровли. Кровельный карниз – криволинейного ступенчатого профиля. Фриз декорирован сухариками. Прямоугольные оконные проемы 1 этажа декорированы плоскими</p>




		<p>наличниками, 2 этажа – плоскими сандриками и подоконными профилированными карнизами и нишками. Стены здания оштукатурены и окрашены в светлый розово-коричневый цвет, элементы декора – в темный розово-коричневый цвет.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
1.5	<p>«Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки»</p> <p>г. Чита, ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4</p> <p>1906 г.</p>	 <p>Двухэтажное каменное здание под двускатной крышей на каменном цоколе с подвалом. Прямоугольное в плане. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле. Находится в глубине квартала, главным фасадом ориентировано на ул. Анохина. Стены оштукатурены и окрашены в желто-бежевый и розово-коричневый цвета. Северо-восточный фасад без отделки. К зданию примыкает трехэтажный учебный корпус (новодел).</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
1.6	<p>«Дом жилой начало XX в.»</p> <p>г. Чита, ул. Ингодинская, д. 47</p> <p>начало 20 в.</p>	 <p>Одноэтажное деревянное здание под вальмовой крышей с высоким каменным цоколем. Прямоугольное в плане. Относится к усадебной застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле. Фиксирует фронт застройки ул. Ингодинской. Фриз и карниз профилированные, оконные наличники «конем» украшены</p>







		<p>элементами накладной и пропиленной резьбы. Углы стен закрывают филенчатые пилястры. К юго-западному фасаду примыкает открытая веранда. С юго-восточной стороны пристроен тамбур (новодел). Стены здания обшиты доской без отделки, наличники окрашены в холодный зеленый и белый цвета. Крыша покрыта фальцевой кровлей.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в неудовлетворительном состоянии.</p>
1.7	<p>«Дом доходный Хлыновского В.В.»</p> <p>г. Чита, ул. 9 Января, д. 35</p> <p>1901 г.</p>	 <p>Трехэтажное каменное здание под вальмовой крышей на каменном цоколе с подвалом (3 этаж – новодел). Прямоугольное в плане с пристроем. Примыкает к ОКН «Дом доходный Кулаева». Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в «кирпичном» стиле с элементами модерна. Фиксирует фронт застройки ул. Полины Осипенко. Фасады выделены активным членением ризалитов. Углы ризалитов выделены рустованными пилястрами. Входы в здание в ризалитах акцентированы сандриками и полуколоннами. Портал главного входа в здание акцентирован треугольным фронтоном в уровне кровли. Межэтажный и кровельный карнизы – прямоугольного ступенчатого профиля. Фриз 2 этажа декорирован профилированными нишками. Оконные проемы 1 этажа – с лучковым завершением, 2 этажа – прямоугольные с замковым камнем.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
2	<p><u>Выявленные объекты культурного наследия</u></p>	

2.1	<p>«Здание общественное»</p> <p>г. Чита, ул. Ингодинская, д. 45</p> <p>1902 г.</p>	 <p>Одноэтажное каменное здание под вальмовой крышей. Прямоугольное в плане. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в стиле модерн. Фиксирует фронт застройки ул. Ингодинской. Силуэт крыши акцентирован криволинейными и циркульными элементами парапетов. Портал главного входа акцентирован треугольным фронтоном с циркульным элементом. Наличники арочного и прямоугольных оконных проемов - плоские. К юго-западному фасаду пристроен тамбур (новодел). Стены здания оштукатурены и окрашены в бледный желто-розовый цвет. Здание частично не эксплуатируется, находится в неудовлетворительном состоянии.</p>
3	<p><u>Средовые объекты</u></p>	
3.1	<p>Здание учебного корпуса</p> <p>г. Чита, ул. Анохина, д. 56, к. 2 (ул. Полины Осипенко, д. 12)</p> <p>1995 г.</p>	



		<p>Двухэтажное каменное здание под вальмовой крышей на каменном цоколе с подвалом. Прямоугольное в плане. Примыкает к ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, к. 2. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле с элементами модерна. Фиксирует фронт застройки ул. Полины Осипенко. Силуэт крыши акцентирован парапетными столбиками. Главный вход в здание акцентирован циркульным аттиком в уровне кровли. Кровельный карниз – криволинейного ступенчатого профиля. Фриз декорирован сухариками. Прямоугольные оконные проемы 1 этажа декорированы плоскими наличниками, 2 этажа – плоскими сандриками и подоконными профилированными карнизами и нишками. Стены здания оштукатурены и окрашены в светлый розово-коричневый цвет, элементы декора – в темный розово-коричневый цвет. Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
3.2	<p>Здание учебного корпуса</p> <p>г. Чита, ул. Анохина, д. 56</p> <p>1995 г.</p>	 <p>Двухэтажное каменное здание под вальмовой крышей на каменном цоколе с подвалом. Прямоугольное в плане. Примыкает к ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских». Относится к малоэтажной застройке современного периода, построено в эклектичном стиле с элементами модерна. Фиксирует фронт застройки ул. Анохина. Силуэт крыши акцентирован парапетными столбиками и ступенчатым прямоугольным аттиком с циркульным элементом. Межэтажный и кровельный карнизы – криволинейного ступенчатого профиля. Прямоугольные</p>



		<p>оконные проемы 1 этажа декорированы плоскими наличниками, 2 этажа – профилированными сандриками. Стены здания оштукатурены и окрашены в светлый розово-коричневый цвет, элементы декора – в темный розово-коричневый цвет.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
4	<u>Нейтральные объекты</u>	
4.1	<p>Здание учебного корпуса</p> <p>г. Чита, ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4</p> <p>После 1991 г.</p>	 <p>Трехэтажное каменное здание под двускатной крышей на каменном цоколе. Прямоугольное в плане. Примыкает к ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки». Относится к малоэтажной застройке современного периода. Находится в глубине квартала, главным фасадом ориентировано на ул. Полины Осипенко. Стены здания облицованы кирпичом двух цветов, белым и красным.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
4.2	<p>Административное здание (проходная)</p> <p>г. Чита, ул. Анохина, д. 48, к. 1</p> <p>1956-1990 г.</p>	 <p>Одноэтажное каменное здание под вальмовой крышей на каменном цоколе. Прямоугольное в плане. Относится к</p>


		<p>малоэтажной застройке предположительно советского периода. Расположено по красной линии ул. Анохина. Силуэт крыши вдоль главного фасада акцентирован парапетными столбиками. Стены здания частично окрашены в бледный розово-бежевый цвет, декорированы рустованными пилястрами. Крыша покрыта профлистом серого цвета.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
4.3	<p>Административное здание</p> <p>г. Чита, ул. 9 Января, д. 356</p> <p>начало 20 в.</p>	 <p>Одноэтажное деревянное здание под полувальмовой крышей на каменном цоколе. Прямоугольное в плане с пристроем. Относится к малоэтажной застройке дореволюционного периода. Находится в глубине квартала, главным фасадом ориентировано на ул. 9 Января. Стены здания обшиты сайдингом светло-бежевого цвета. Над входом в здание - двускатный козырек на деревянных подкосах. Крыша и козырек покрыты профлистом синего и серого цветов.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в неудовлетворительном состоянии.</p>
4.4	<p>Административное здание</p> <p>г. Чита, ул. Ингодинская, д. 43</p> <p>1936-1955 г.</p>	 <p>Одноэтажное каменное здание под двускатной крышей на каменном цоколе. Г-образное в плане с пристроями. Относится к малоэтажной типовой городской застройке предположительно сталинского периода советской архитектуры. Главным фасадом фиксирует фронт застройки ул. Ингодинской. По периметру здания есть</p>



		<p>кровельный ступенчатый карниз. Стены здания оштукатурены, окрашены в светло-синий цвет. Над входами в здание - двускатные козырьки. Крыша и козырьки покрыты профлистом синего цвета.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
4.4	<p>Пристройка</p> <p>г. Чита, ул. Анохина, д. 48</p> <p>1956-1990 г.</p>	 <p>Каменное здание пристройки переменной этажности (1-2 эт.) под односкатной крышей на каменном цоколе. Прямоугольное в плане. Примыкает к дворовому фасаду ОКН «Дом доходный Кулаева». Относится к малоэтажной застройке советского периода. Находится в глубине квартала. Стены здания частично окрашены в белый цвет, декорированы рустованными пилястрами по углам и сухариками по фризу. Крыша покрыта профлистом серого цвета.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в неудовлетворительном состоянии.</p>
5	<p><u>Дисгармоничные объекты</u></p>	
5.1	<p>Многоквартирный жилой дом</p> <p>г. Чита, ул. Полины Осипенко, д. 14</p> <p>1988 г.</p>	 <p>Пятиэтажное каменное здание с плоской крышей и высоким цоколем. Составное в плане из 2 прямоугольных</p>

		<p>объемов. Относится к среднеэтажной типовой городской застройке хрущевского периода советской архитектуры. Главным фасадом фиксирует фронт застройки ул. Полины Осипенко. Левое крыло здания – с отступом от красной линии. Стены здания оштукатурены. Фасады расчленены выступами лоджий.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
5.2	<p>Административное здание</p> <p>г. Чита, ул. Анохина, д. 48, к. 2</p> <p>После 1991 г.</p>	 <p>Двухэтажное каменное здание под вальмовой крышей. Прямоугольное в плане с пристроем. Находится в глубине квартала, главным фасадом ориентировано на ул. Анохина. Стены здания оштукатурены, без окраски.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии. Крыша покрыта профлистом серого цвета.</p>
5.3	<p>Торговое здание</p> <p>г. Чита, ул. 9 Января, д. 37</p> <p>После 1991 г.</p>	 <p>Каменное здание переменной этажности (3-4 эт.) с мансардой. Г-образное в плане. Примыкает к ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.». Относится к среднеэтажной современной городской застройке. Главным фасадом выходит на ул. 9 Января. Стены здания отделаны панелями навесных фасадных систем синего и белого цветов по кирпичу. Крыша покрыта профлистом синего цвета.</p>



		Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.
5.4	<p>Административное здание</p> <p>г. Чита, ул. Анохина, д. 52</p> <p>После 1991 г.</p>	 <p>Трехэтажное каменное здание под двускатной крышей с пристройкой. Прямоугольное в плане. Относится к малоэтажной современной городской застройке. Находится в глубине квартала, главным фасадом ориентировано на ул. Анохина. Стены здания отделаны панелями навесных фасадных систем бордового и бежевого цветов. Крыша покрыта профлистом зеленого цвета.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>

### 3.2. Анализ типологии исторической застройки

Среди исторически ценных градоформирующих объектов исследуемого квартала выделяются следующие типы застройки:

- Застройка дореволюционного периода конца 19 в. - 1917 г.

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. 35б. 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. 35б, 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.

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

- Застройка периода типовой сталинской архитектуры 1936-1955 г.

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.

- Застройка периода функциональной типовой архитектуры 1956-1990 г.

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.

- Современная застройка после 1991 г.

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; 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.

### **3.3. Анализ установленных границ территории объектов культурного наследия**

В границах исследуемого квартала расположено несколько объектов культурного наследия. Для части из них установлены границы территории, это:

1. ОКН «Дом доходный Кулаева», ул. Анохина, д. 48.
2. ОКН «Дом жилой И.И. Козлова», ул. Анохина, д. 50.
3. ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56.
4. ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56, к. 2.
5. ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки», ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4.
6. ОКН «Дом жилой начало XX в.», ул. Ингодинская, д. 47.

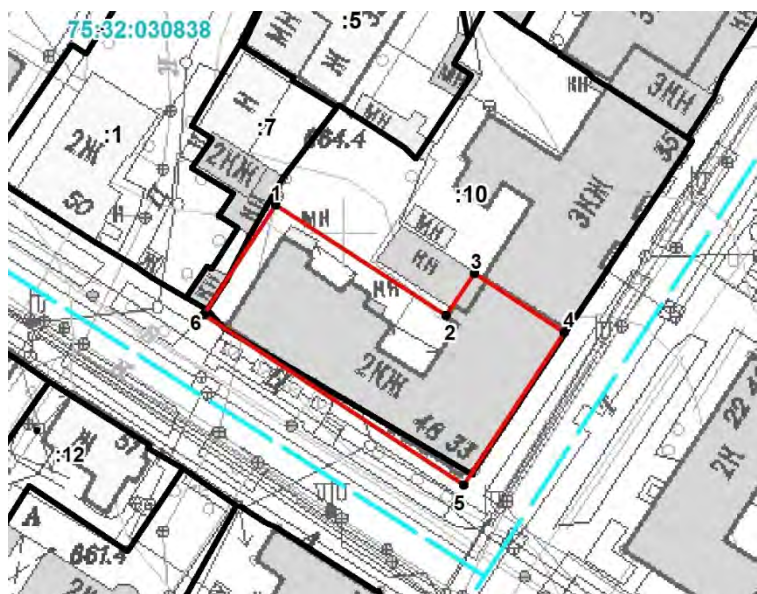
7. ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.», ул. 9 Января, 35.

### 3.3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева»

Границы ОКН «Дом доходный Кулаева» ул. Анохина, д. 48 утверждены приказом Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края № 4 НПА от 27.12.18 (приложение 6).

**Табл. 3.** Координаты поворотных точек границы территории объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева» по ул. Анохина, 48

Номер поворотной точки	Широта	Долгота
1	656506.67	2351137.23
2	656487.82	2351168.11
3	656495.43	2351173.06
4	656485.26	2351189.27
5	656457.56	2351172.10
6	656486.70	2351125.01
1	656506.67	2351137.23



**Рис. 9.** Карта-схема границ территории ОКН «Дом доходный Кулаева»

### 3.3.2. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой И.И. Козлова»

Границы ОКН «Дом жилой И.И. Козлова» утверждены приказом Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края № 4 НПА от 27.12.18 (приложение 7).

**Табл. 4.** Координаты поворотных точек границы территории объекта культурного наследия «Дом жилой И.И. Козлова», ул. Анохина, 50

Номер поворотной точки	Широта	Долгота
1	656534.55	2351103.51
2	656522.13	2351124.01
3	656496.85	2351108.95
4	656509.64	2351087.97
1	656534.55	2351103.51

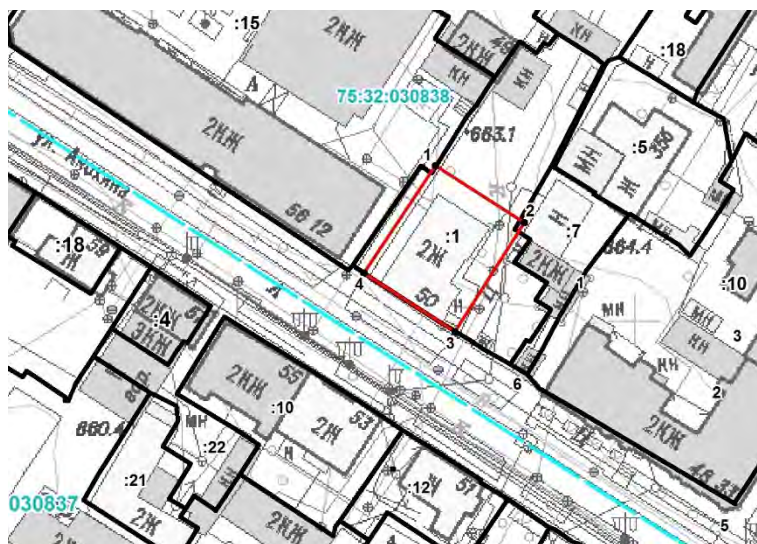


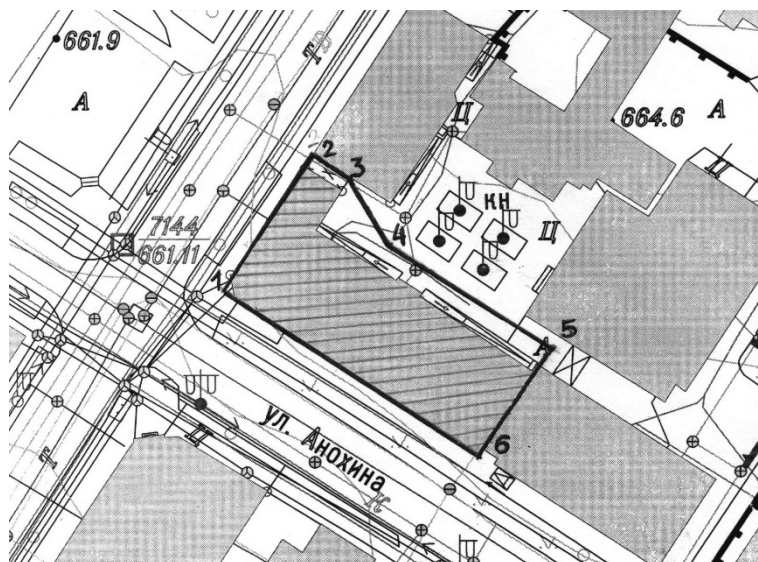
Рис. 10. Карта-схема границ территории ОКН «Дом жилой И.И. Козлова»

### 3.3.3. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56

Границы ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56, утверждены приказом Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края № 2-НПА от 22.02.2011 (приложение 10).

Табл. 5. Координаты поворотных точек границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, 56 (система координат WGS-84)

Номер поворотной точки	Широта	Долгота
1	52° 01'44.18"	113° 30'20.21"
2	52° 01'44.96"	113° 30'22.91"
3	52° 01'44.83"	113° 30'21.25"
4	52° 01'44.45"	113° 30'21.61"
5	52° 01'43.87"	113° 30'23.06"
6	52° 01'43.30"	113° 30'22.47"



**Рис. 11.** Карта-схема границ территории ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56

#### **Текстовое описание границ территории:**

- Северо-западная граница – по линии застройки ул. Полины Осипенко (историческая граница усадьбы) между точками 1 и 2;
- Северо-восточная граница – по наружной стене юго-западного фасада здания по ул. Анохина 56 корпус 2 между точками 2 и 3, под углом между точками 3 и 4, на расстоянии 4,5 м. от северо-восточного фасада между точками 4 и 5;
- Юго-восточная граница – по наружному обрезу стены юго-восточного фасада и продолжение линии на расстоянии 4,5 м. от северо-восточного фасада между точками 5 и 6;
- Юго-западная граница – по линии застройки ул. Анохина (историческая граница усадьбы) между точками 6 и 1.

#### **3.3.4. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56, к. 2**

Границы ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56, к. 2, утверждены приказом Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края № 2-НПА от 22.02.2011 (приложение 11).

#### **Текстовое описание границ территории:**

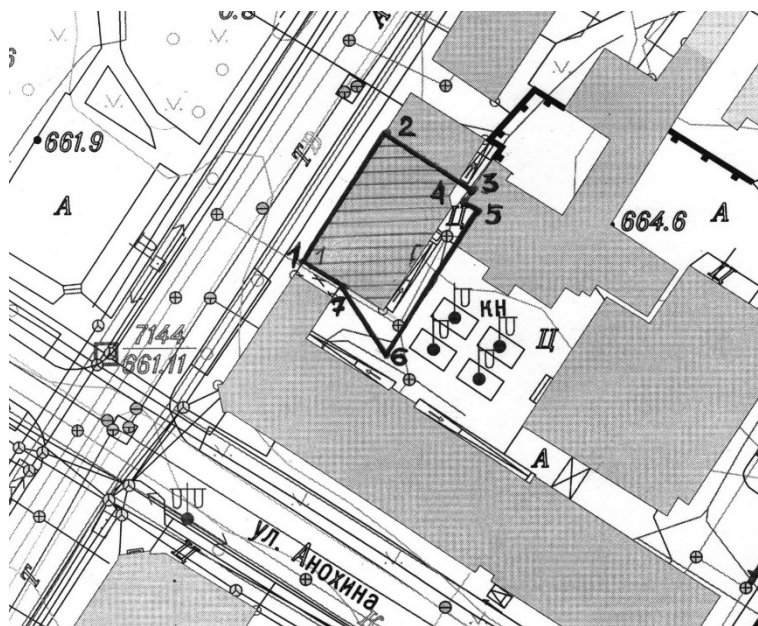
- Северо-западная граница – линия застройки ул. Полины Осипенко (историческая граница усадьбы) по наружному обрезу стены северо-западного фасада между точками 1 и 2;
- Северо-восточная граница – по наружному обрезу стены северо-восточного фасада и продолжение линии до стены хозяйственной постройки между точками 2 и 3, по наружному обрезу стены юго-западного фасада хозяйственной постройки между точками 4 и 5;
- Юго-восточная граница – по наружному обрезу стены северо-западного фасада хозяйственной постройки между точками 3 и 4, на расстоянии 4,5 м от юго-восточного

фасада и по наружному обрезу стены северо-западного фасада хозяйственной постройки между точками 5 и 6; западная – под углом между точками 6 и 7;

- Юго-западная граница – по наружному обрезу стены юго-западного фасада между точками 7 и 1.

**Табл. 6.** Координаты поворотных точек границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56, к. 2 (система координат WGS-84)

Номер поворотной точки	Широта	Долгота
1	52° 01'44.96"	113° 30'20.91"
2	52° 01'45.60"	113° 30'21.58"
3	52° 01'45.30"	113° 30'22.34"
4	52° 01'45.27"	113° 30'22.33"
5	52° 01'45.20"	113° 30'22.44"
6	52° 01'44.45"	113° 30'21.61"
7	52° 01'44.83"	113° 30'21.25"



**Рис. 12.** Карта-схема границ территории ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56, к. 2

### 3.3.5. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки»

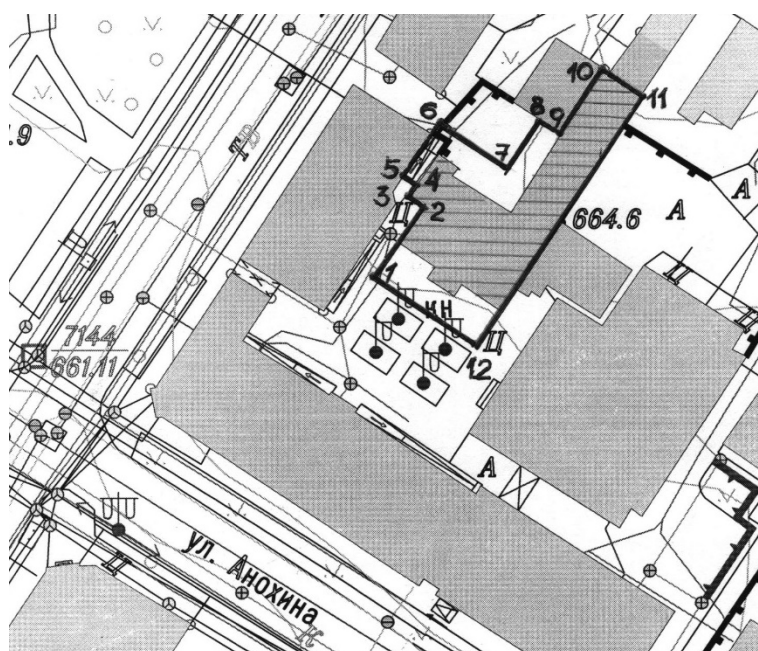
Границы ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки» утверждены приказом Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края № 2-НПА от 22.02.2011 (приложение 12).

**Табл. 7.** Координаты поворотных точек границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки» (система координат WGS-84)

Номер поворотной точки	Широта	Долгота
------------------------	--------	---------



1	52° 01'44.87"	113° 30'22.07"
2	52° 01'45.20"	113° 30'22.44"
3	52° 01'45.27"	113° 30'22.33"
4	52° 01'45.30"	113° 30'22.34"
5	52° 01'45.34"	113° 30'22.21"
6	52° 01'45.63"	113° 30'22.55"
7	52° 01'45.47"	113° 30'23.04"
8	52° 01'45.70"	113° 30'23.33"
9	52° 01'45.64"	113° 30'23.55"
10	52° 01'45.98"	113° 30'23.98"
11	52° 01'45.84"	113° 30'24.26"
12	52° 01'44.85"	113° 30'22.86"



**Рис. 13.** Карта-схема границ территории ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки»

### 3.3.6. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой начало XX в.»

Границы ОКН «Дом жилой начало XX в.» утверждены приказом Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края № 11-НПА от 13.04.12 (приложение 14).

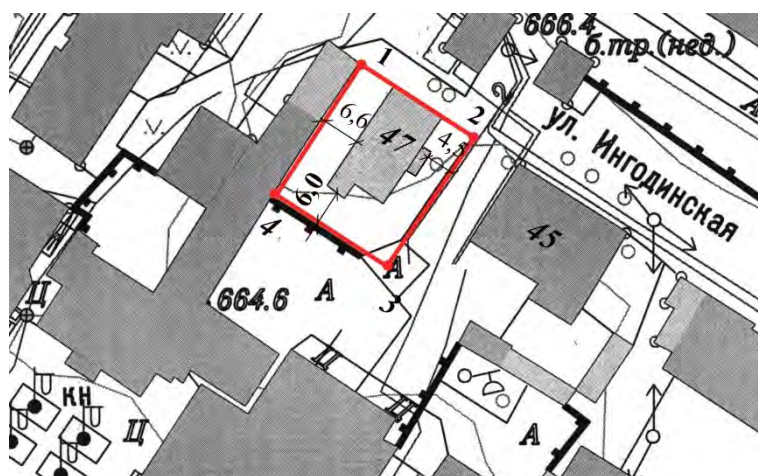
#### Текстовое описание границ территории:

- Северо-восточная граница: от т.1 до т.2 – линия наружной стены северо-восточного фасада (историческая граница «Усадьбы Зазовских»);
- Юго-восточная граница: от т.2 до т.3 - на расстоянии 4,5 м. от юго-восточного фасада веранды;
- Юго-западная граница: от т.3 до т.4 - бетонное ограждение на расстоянии 6.0 м. от юго-западного фасада веранды;

- Северо-западная граница: от т.4 до т.1 – юго-восточный фасад «Хозяйственной постройки» «Усадьбы Зазовских» на расстоянии 6,6 м.

**Табл. 8.** Координаты поворотных точек границы территории объекта культурного наследия «Дом жилой начало XX в.» (система координат WGS-84)

Номер поворотной точки	Широта	Долгота
1	N 52 01.772	E 113 30.414
2	N 52 01.768	E 113 30.429
3	N 52 01.756	E 113 30.418
4	N 52 01.762	E 113 30.403



**Рис. 14.** Карта-схема границ территории ОКН «Дом жилой начало XX в.»

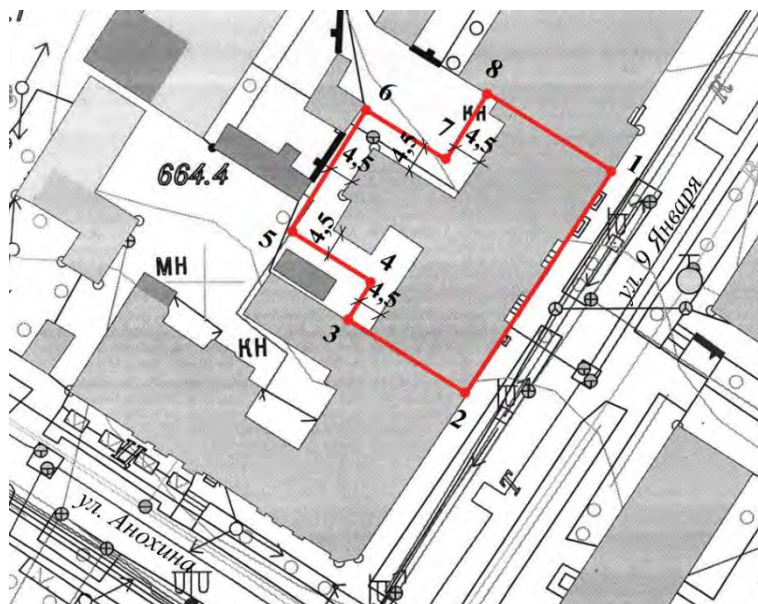
### 3.3.7. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Хлыновского В.В.»

Границы ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.» утверждены приказом Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края № 11-НПА от 13.04.12 (приложение 4).

**Табл. 9.** Координаты поворотных точек границы территории объекта культурного наследия «Дом доходный Хлыновского В.В.» (система координат WGS-84)

Номер поворотной точки	Широта	Долгота
1	N52 01.711	E113 30.514
2	N52 01.692	E113 30.495
3	N52 01.699	E113 30.478
4	N52 01.702	E113 30.481
5	N52 01.708	E113 30.470
6	N52 01.717	E113 30.479
7	N52 01.713	E113 30.488
8	N52 01.718	E113 30.494





**Рис. 15.** Карта-схема границ территории ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.»

#### **Текстовое описание границ территории:**

- Юго-восточная граница: от т. 1 до т. 2 – по линии наружных стен юго-восточного фасада ризалитов;
- Юго-западная граница: от т. 2 до т. 3 – по линии середины поперечной стены, в месте примыкания объекта культурного наследия «Дом доходный Кулаева» по ул. Анохина, 48, от т. 4 до т.5 - на расстоянии 4,5 м. от юго-западного фасада пониженного объема дворового крыла;
- Северо-западная граница: от т.5 до т.6 – на расстоянии 4,5 м. от северо-западного фасада дворового крыла, от т.3 до т.4 и от т.7 до т.8 - на расстоянии 4,5 м. от северо-западного фасада основного объема;
- Северо-восточная граница: от т.6 до т.7 – на расстоянии 4,5 м. от северо-восточного фасада дворового крыла, от т.8 до т.1 - по линии наружной северо-восточной стены, в месте примыкания здания по ул. 9 Января, 37.

#### **3.4. Рекомендации по установлению границ территории объектов культурного наследия исследуемого квартала**

По информации, полученной в Государственной службе по охране объектов культурного наследия Забайкальского края, для выявленного ОКН «Здание общественное» по ул. Ингодинская, д. 45, границы территории не утверждены.

Установление границ территории ОКН рекомендуется вести с учетом сведений об исторических границах усадеб и существующего кадастрового деления территории квартала, но не менее 5 м от краевых границ фасада ОКН.

При наложении зон минимально допустимых границ территорий ближайших ОКН следует рассмотреть возможность создания единой охранной зоны. В рамках данного проекта создание единой охранной зоны не рассматривается.

Рассматриваемый квартал имеет традиционные для исторической части города размеры от 200 м с северной и южной сторон (типовой размер квартала) до 110 м с восточной и западной.

На период разработки плана 1955 г. квартал характеризуется периметральной композиционной структурой. На территории наблюдается размещение усадебных жилых и доходных домов по красным линиям улиц, хозяйственных построек - на внутриквартальной территории. Первоначальная застройка преимущественно сохраняется.



Рис. 16. Фрагмент плана, 1955 г. «Чита. Проект детальной планировки. Опорный план и план красных линий»

Внутриквартальное деление характерно для исторических центров городов, когда несколько участков усадебной застройки объединялось для строительства одного доходного дома. Внешние границы исторических усадеб сохранены, т.к. совпадают с современными красными линиями.



Рис. 17. Фрагмент схемы современной планировки г. Читы

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, мало- и среднеэтажной общественной застройкой учебного и административного назначений.

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.

### **3.5. Выводы по историко-архитектурным исследованиям**

Согласно результатам, полученным в ходе проведения историко-архитектурных исследований, можно сделать выводы, что:

- Исследуемый квартал относится к исторически-ценным территориям.
- 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 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.

## **4. Историко-градостроительные исследования**

### **4.1. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях**

Основной задачей данного проекта является сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева». Целью данных исследований является обоснование проектных решений для установления зон охраны исследуемого объекта. В рамках проекта проводилось раскрытие и систематизация информационных материалов по территории исследуемого квартала.

Результаты проведенных историко-градостроительных исследований отражены на историко-культурном опорном плане<sup>11</sup>, приведенном в графической части данного раздела. В процессе работы применялись методы натурного обследования территории и научно-аналитические исследования.

#### **4.1.1. Историко-градостроительная справка**

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.

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

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

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

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

---

<sup>11</sup> См. лист ПЗО.2-1 Историко-культурный опорный план. М 1:1000

публичные библиотеки. Издавались газеты. Уже существовала Забайкальская епархия. В городе существовали фабрики, заводы, мануфактуры.

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.

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 по ул. Анохина, 120а, фиксирующий пересечение улиц Анохина и Курнатовского – без акцентных элементов.

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 сопки. 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.

#### **4.2. Аналитическая информация по объектам, отраженным в графической части**

Историко-культурный опорный план разработан на всю территорию исследуемого квартала в границах улиц Ингодинская – 9 Января (бывш. Сретенская) - Анохина (бывш. Ленская) – Полины Осипенко (бывш. Иркутская). Помимо памятников архитектуры, находящихся в границах квартала, на плане также выделены исторические здания, расположенные на противоположных сторонах улиц, ограничивающих квартал исследования.

На плане отражены установленные и рекомендуемые в рамках данного проекта границы территорий ОКН, в том числе исторические границы усадебной застройки.

Согласно результатам анализа типологии исторической застройки, на плане отражены зоны характерных периодов:

- Застройка дореволюционного периода конца 19 в. - 1917 г. К ней относятся: ОКН «Дом доходный Кулаева», ул. Анохина, д. 48; ОКН «Дом жилой И.И. Козлова», ул. Анохина, д. 50; ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56; ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56, к. 2; ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки», ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4; ОКН «Дом жилой начало XX в.», ул. Ингодинская, д. 47; ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.», ул. 9 Января, 35; выявленный ОКН «Здание общественное», ул. Ингодинская, д. 45; административное здание по ул. 9 Января, д. 35б.

- Застройка периода типовой сталинской архитектуры 1936-1955 г. К ней относится административное здание по ул. Ингодинская, д. 43.

- Застройка периода функциональной типовой архитектуры 1956-1990 г. К данному типу застройки относятся здание многоквартирного жилого дома по ул. Полины Осипенко, д. 14; здание проходной по ул. Анохина, д. 48, к. 1; дворовые пристройки.

- Современная застройка после 1991 г. 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; административное здание по ул. Анохина, д. 48, к. 2; торговое здание по ул. 9 Января, д. 37; административное здание по ул. Анохина, д. 52.

Зонирование обосновано кадастровым и историческим делением квартала.

Расположенные на территории исследуемого квартала объекты сгруппированы по характеру и ценности застройки:

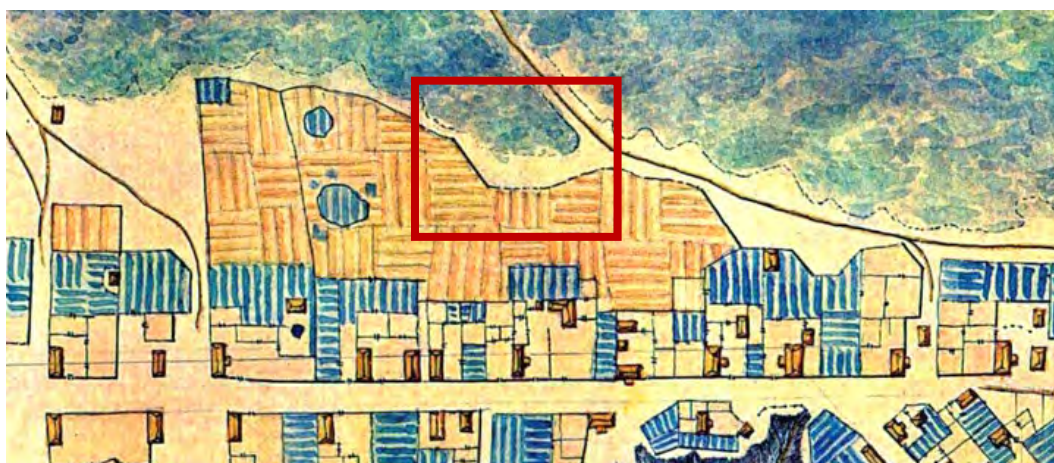
- Объекты культурного наследия - ОКН «Дом доходный Кулаева», ул. Анохина, д. 48; ОКН «Дом жилой И.И. Козлова», ул. Анохина, д. 50; застройка усадьбы Зазовских, ул. Анохина, д. 56; ОКН «Дом жилой начало XX в.», ул. Ингодинская, д. 47; ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.», ул. 9 Января, 35;

- Выявленные объекты культурного наследия – ОКН «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.

#### 4.3. Аналитическая информация о расположении на исследуемой территории градостроительных ансамблей

Исследуемый квартал в границах улиц Ингодинская – 9 Января (бывш. Сретенская) - Анохина (бывш. Ленская) – Полины Осипенко (бывш. Иркутская) занимает территорию между бывшим городским садом (в наст. вр. Театральная площадь) и Базарной площадью (в наст. вр. участок средней школы № 49). Участок ул. Анохина от ул. 9 Января (бывш. ул. Сретенской) до ул. Полины Осипенко (Иркутской) представлен двусторонней застройкой – в основном двухэтажными деревянными и каменными зданиями доходных и жилых домов. Размещение зданий ОКН по красным линиям улиц с хозяйственными постройками в глубине квартала носит традиционный характер для торговой зоны купеческого города. В границах квартала расположен ансамбль усадьбы Зазовских, включающий в себя несколько каменных построек начала 20 в.: 2 доходных дома и хозяйственные постройки.

#### 4.4. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории



**Рис. 18.** Фрагмент плана П. И. Фаленберга, 1830 г. «План Читинского острога, инструментально снятой в 1830 г.»

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.

Пространственно-планировочная структура города обладает чертами, характерными для других сибирских городов, основанных как крепости-острогов:

- Город развивается вдоль реки;
- Транзитные дороги становятся главными улицами.

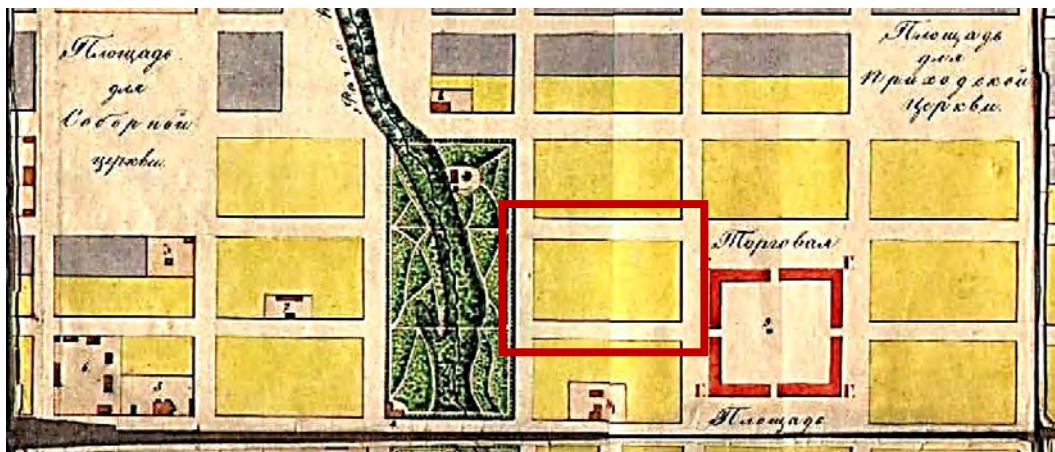


Рис. 19. Фрагмент плана Д.И. Завалишина, 1862 г. «Проект на устройство областного города Читы Забайкальской области»

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.

Город приобретает черты торгового: формируется крупная торговая площадь для проведения ярмарок, с расположенными в непосредственной близости от этих площадей гостиными дворами, а также торговыми домами, рядами и лавками. Центр города постепенно сместился с ул. Амурской на ул. Большую (нынешняя Ленина).



Рис. 20. Фрагмент плана, 1885 г. «Плань проектированного расположения областного города Читы Забайкальской области, 1885 г.»

Согласно планировочному решению город делился на прямоугольные кварталы в плане 25x50 саженей и улицы шириной в 10-15 саженей. На соотношение сторон кварталов

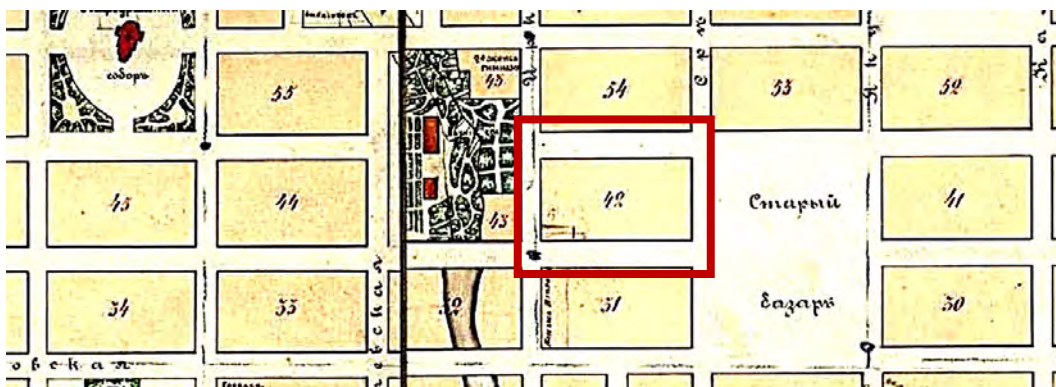
повлияли особенности рельефа - активное падение горизонталей по направлению к набережной р. Читинки, - поэтому условно широтное направление вдвое длиннее меридионального. Исследуемая территория на плане обозначена желтым – зона застроенной территории. С западной стороны от квартала расположена территория городского сада в пойме р. Кайдаловки. С восточной стороны расположена торговая площадь. Территория городского сада занимает три квартала от ул. Амурской до ул. Большой.

На плане, утвержденного к исполнению 4 декабря 1885 года в г. Санкт-Петербурге за министром внутренних дел князем Гагариным, исследуемая территория квартала обозначена цифрой 36 и относится к полностью застроенным территориям. Нынешняя улица Полины Осипенко носит наименование Иркутская, 9 Января - Сретенская. Улица Ингодинская – без переименования. Восточный участок ул. Анохина (Ленская) начинается от Баргузинской и заканчивается у городского сада. Западный участок ул. Анохина (Шилкинская) начинается от городского сада и заканчивается пересечением с Кастринской. В северной части городского сада выше ул. Ингодинской появляется застройка.



**Рис. 21.** Фрагмент плана, 1906 г. «Плань города Читы Забайкальской области»

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. С восточной стороны под цифрой 40 обозначен Старый базар.



**Рис. 22.** Фрагмент плана, 1911 г. «Плань областного города Читы, 1911 г.»



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. В начале 20 в. И.А. Коротков построил мост на ул. Шилкинской над р. Кайдаловка, который стоил приблизительно столько же, сколько двухэтажный каменный дом. В знак уважения к его трудам ул. Ленская от Базарной площади на запад и ул. Шилкинская были переименованы в ул. Коротковскую.



Рис. 23. Фрагмент плана, 1923 г. «План города Читы по съемочным данным 1923 г.»

На плане 1923 года квартал исследования обозначен под номером 203. Улица Камчатская переименована в улицу им. Столярова. Улица Коротковская (западная часть ул. Анохина за базаром) переименована в Анохинскую, Сретенская – в 9-го Января. 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.



Рис. 24. Фрагмент плана, 1955 г. «Чита. Проект детальной планировки. Опорный план и план красных линий»

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 хозяйстроек усадьбы Зазовских. Территория старого базара в соседнем квартале с восточной стороны застроена капитальными зданиями. Улица Анохинская (западная часть ул. Анохина за городским садом) переименована в Анохина.



Рис. 25. Фрагмент плана, 1963 г. «Чита. Проект планировки и застройки, 1963»

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



Рис. 26. Фрагмент карты градостроительного зонирования. Карта градостроительного зонирования (приложение 1)

Согласно Правил 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.

#### **4.5. Выводы по историко-градостроительным исследованиям**

Согласно результатам, полученным в ходе проведения историко-градостроительных исследований, можно сделать выводы, что:

- 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.

- Первоначальные наименования улиц Иркутская (совр. Полины Осипенко), Сретенская (совр. 9 Января) и Ленская (совр. Анохина) – не сохранились. Улица Ингодинская – без переименований.

- 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 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.

- В целях сохранения ОКН «Дом доходный Кулаева» требуется разработка проекта зон охраны.



## **5. Ландшафтно-визуальный анализ<sup>12</sup>**

### **5.1. Сведения о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности, особенностях его формирования**

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

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

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

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

Горизонтالي 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.

### **5.2. Сведения об исторической транспортной инфраструктуре**

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

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

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

---

<sup>12</sup> См. 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.

### **5.3. Сведения о ценных элементах природного ландшафта**

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.

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

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

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

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.

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.

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

Анализ визуального восприятия ОКН «Дом доходный Кулаева» проводился на основе результатов фотофиксации, полученных в ходе обхода здания с различных точек.

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).

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 угле квартала – современная доминанта.

### 5.7. Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах

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.

### 5.8. Сведения о композиционной связи с объектом культурного наследия природного или городского ландшафта

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.».

### 5.9. Сравнение современных панорам, видов с историческими



**Рис. 27.** Вид на усадебную застройку ул. Анохина, 1910-е г. На заднем плане – доходные дома квартала исследования

В настоящее время в квартале сохраняется малоэтажная застройка с локальными включениями среднеэтажных зданий.

До современного периода застройка исследуемой территории и близ расположенных кварталов представляла собой одноэтажные деревянные здания усадебного типа и кирпичные доходные дома.

### 5.10. Расчеты предельно допустимых высот объектов капитального строительства

Анализ предельно допустимой высоты застройки в данном проекте проводится 2 способами моделирования:

- математическое вычисление предельно допустимой высоты застройки;
- 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 сечений гипсограмм. Результаты расчетов и построений оформляются в графическом виде.<sup>13</sup>

Для проведения математических вычислений примем расположение в расчетной зоне объекта будущего строительства – 2-этажный дом с мансардой общей высотой до конька крыши - 10 м.

$$H_{\Pi} = ((H_1 + h_1 - C) * L_2) / L_1 + C - h_2$$

$H_{\Pi}$  – предельная высота застройки.

$H_1$  – высота исследуемого объекта, принимается высота до карниза крыши 8,66 м (11,20 м до конька крыши) в точке прохождения сечения.

$L_1$  – расстояние от т. восприятия до объекта.

$L_2$  – расстояние от т. восприятия до объекта застройки.

$h_1, h_2$  – разница отметок уровня земли.

$C$  – расстояние от уровня земли до глаз, принимается 1,5 м.

$$H_{\Pi} = ((8,66 + 1,97 - 1,5) * 122,84) / 86,0 + 1,5 - 2,73 = 11,81 \text{ м.}$$

Согласно полученным данным в ходе построения разрезов по характерным лучам восприятия предельная высота застройки находится в диапазоне 11,77-16,38 м.

Итоговая предельно допустимая высота объектов капитального строительства в расчетной зоне составит 12 м.

### 5.11. Выводы по результатам ландшафтно-визуального анализа

Согласно результатам, полученным в ходе проведения ландшафтно-визуального анализа, можно сделать выводы, что:

- 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.

<sup>13</sup> См. листы ПЗО.2-3 Схема расположения разрезов по направлениям видовых связей. М 1:1000, ПЗО.2-4 Схема определения предельно допустимых высот застройки методом построения разрезов по характерным лучам восприятия

- В настоящее время здание ОКН «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).

- Здание ОКН «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 «Дом доходный Кулаева» требуется разработка режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в составе проекта зон охраны.



## Заключение

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

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

- сохранение исторических линий застройки улиц позволяет учитывать их при возможном новом строительстве;
- благоприятные точки визуального восприятия ОКН «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».

### Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».
3. Приказ Минкультуры России от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».
4. ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Общие требования. 1 января 2014 г.
5. ГОСТ Р 59124-2020 Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования. 1 января 2021 г.
6. Закон Забайкальского края от 18.12.2009 года № 310-33К «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края».
7. Правила благоустройства территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на 26 марта 2020 года).
8. Порядок регулирования отношений о сносе зеленых насаждений на территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на: 15.02.2017).
9. 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.).
10. Инструкция «О порядке учета обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» № 203 от 13.05.86 г.
11. В.Г. Лобанов. Старая Чита, Чита, 2001 г. изд. Степанов М.А.
12. Верещагин С.Б., Тимофеева О.Л. Результаты изучения декабристского каземата в г. Чита // Евразийское культурное пространство. Археология, этнология, антропология. – Иркутск, 2010.
13. Малая энциклопедия Забайкалья. Т. Архитектура и строительство. Гл. ред. Н. Н. Жданова, отв. ред. Н.Н. Бунтовский. - Новосибирск: Наука, 2016. - 540 с.
14. Энциклопедия Забайкалья: Читинская область: [в 4 т.] / СО РАН. Чит. ин-т природ. ресурсов [и др.] (т. 1); СО РАН. Ин-т природ. ресурсов, экологии и криологии [и др.] (т. 2–4); гл. ред. Р. Ф. Гениатулин. — Новосибирск: Наука, 2000–2006.
15. Электронный источник: <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/51/02f176c23faa8e90a50f95cae69256d08666640b4e36fad27cb8072942e797e0> - Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

## Приложение 1. Материалы фотофиксации<sup>14</sup>

Период съемки – октябрь-ноябрь 2024 г.



**Фото. 1.** Вид на юг с ул. Полины Осипенко. На переднем плане диссонирующий объект – 5-этажный жилой дом. На заднем плане дома ОКН «Усадьба Зазовских» и доминанта – ОКН «Пассаж Второва».



**Фото. 2.** Вид на 5-этажный жилой дом по ул. Полины Осипенко, д. 14.

<sup>14</sup> См. совместно с листом ПЗО.2-3 План ландшафтно-визуального анализа. Схема фотофиксации





**Фото. 3.** Вид на север с ул. Полины Осипенко. На переднем плане диссонирующий объект – 5-этажный жилой дом. На заднем плане - здание политехнического колледжа.

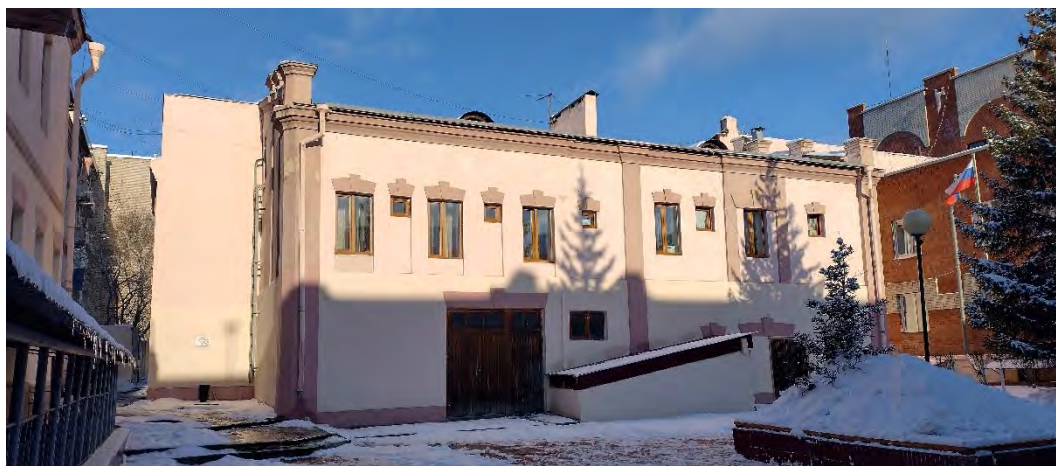


**Фото. 4.** Вид на юг из средней части квартала по ул. Полины Осипенко. На заднем плане доминанта – ОКН «Пассаж Второва».



**Фото. 5.** Вид на главный фасад ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, к. 2.





**Фото. 6.** Вид с дворовой части на ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки».

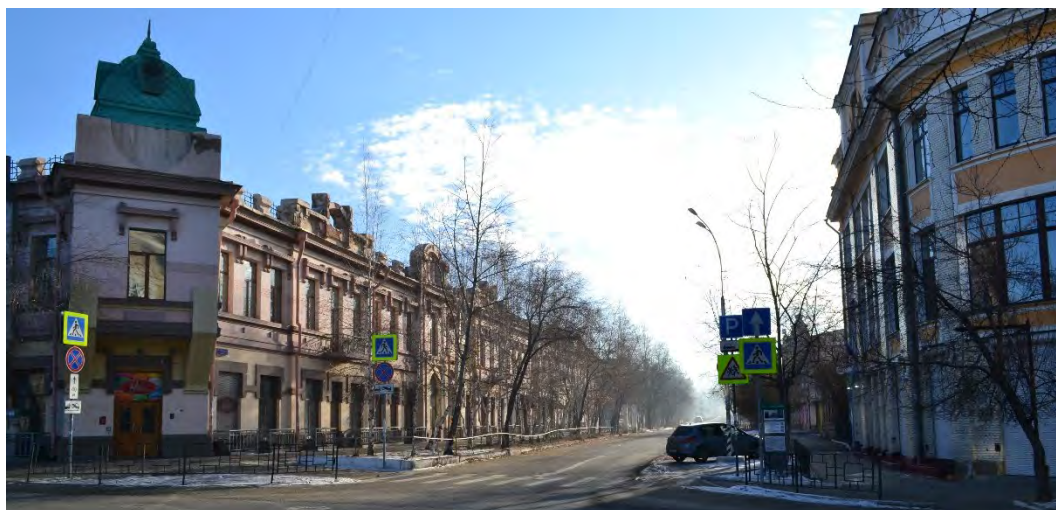


**Фото. 7.** Вид с дворовой части на здание учебного корпуса по ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4.



**Фото. 8.** Вид с угла улиц Анохина и Полины Осипенко





**Фото. 9.** Вид с западного угла квартала на восток по ул. Анохина. Слева – ОКН «Усадьба Зазовских, Дом Зазовских», справа – ОКН «Пассаж Второва».



**Фото. 10.** Вид на запад из средней части квартала по ул. Анохина. Слева – ОКН «Пассаж Второва, справа – ОКН «Усадьба Зазовских, Дом Зазовских».



**Фото. 11.** Вид на восток из средней части квартала по ул. Анохина. На заднем плане - ОКН «Дом жилой И.И. Козлова».





**Фото. 12.** Вид с середины квартала по ул. Анохина на ОКН «Дом жилой И.И. Козлова».



**Фото. 13.** Вид на административное здание по ул. Анохина, д. 52.





**Фото. 14.** Вид на здание проходной по ул. Анохина, д. 48, к. 1.



**Фото. 15.** Вид со двора на административное здание по ул. Анохина, д. 48, к. 2.



**Фото. 16.** Вид со двора на хозпостройки.





**Фото. 17.** Вид из средней части квартала по ул. Анохина на ОКН «Дом доходный Кулаева» с расстояния 3Н.



**Фото. 18.** Вид с противоположной стороны ул. Анохина на ОКН «Дом доходный Кулаева» с расстояния 2Н.



**Фото. 19.** Вид с противоположной стороны ул. Анохина на ОКН «Дом доходный Кулаева» с расстояния 3Н.





**Фото. 20.** Вид с дворовой части (с лестницы соседнего здания) на фрагмент бокового фасада ОКН «Дом доходный Кулаева» с расстояния 1Н.



**Фото. 21.** Вид с дворовой части (с лестницы соседнего здания) на северо-западный фасад ОКН «Дом доходный Кулаева» с расстояния 1Н.

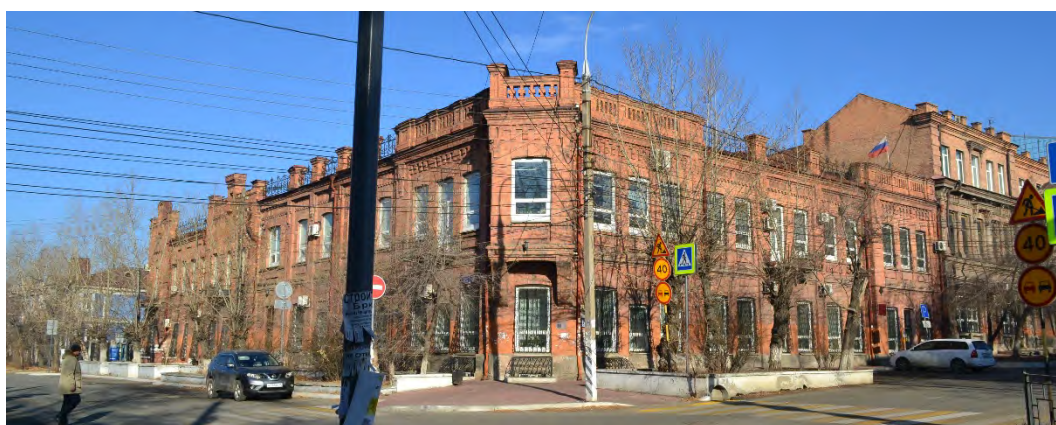




**Фото. 22.** Вид с дворовой части на северо-восточный фасад ОКН «Дом доходный Кулаева» с расстояния 2Н.



**Фото. 23.** Вид с южного угла квартала на ОКН «Дом доходный Кулаева» с расстояния 2Н.



**Фото. 24.** Вид с угла улиц Анохина и 9 Января с расстояния 3Н. Слева направо: ОКН «Дом жилой И.И. Козлова», ОКН «Дом доходный Кулаева», ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.».

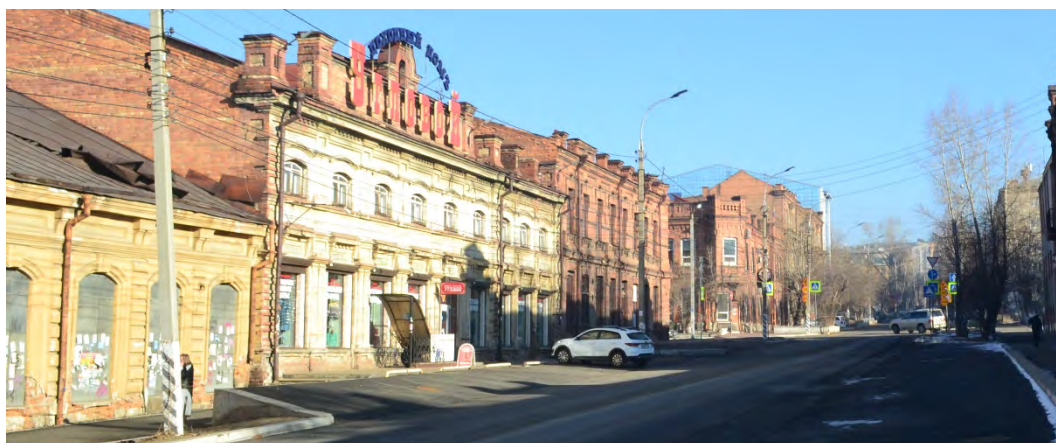




**Фото. 25.** Вид с южного угла квартала на север с расстояния 2Н. Слева направо: ОКН «Дом доходный Кулаева», ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.».

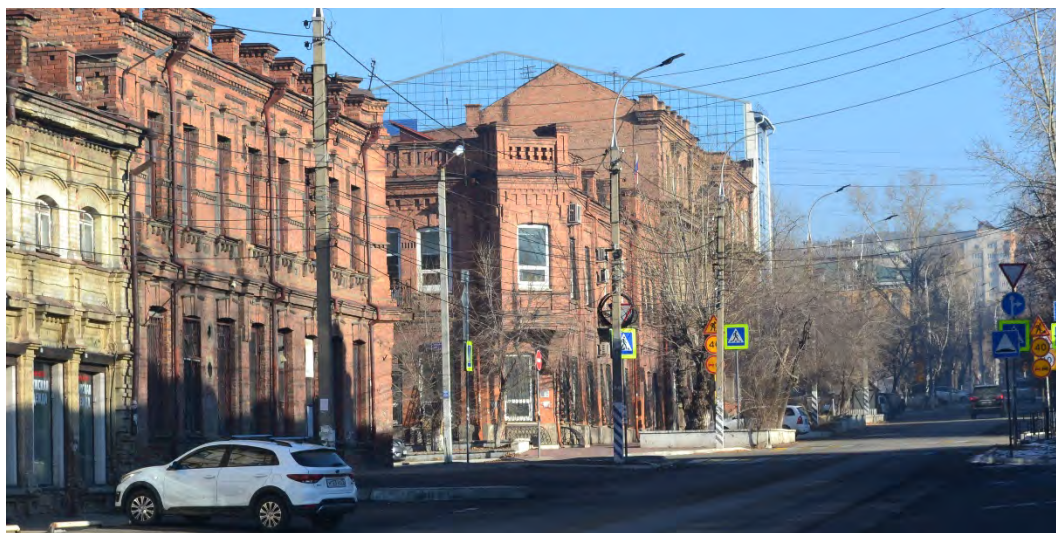


**Фото. 26.** Вид с южного угла квартала ОКН «Дом доходный Кулаева» с расстояния 1Н.



**Фото. 27.** Вид на север по ул. 9 Января. На заднем плане ОКН «Дом доходный Кулаева» с расстояния 10Н.

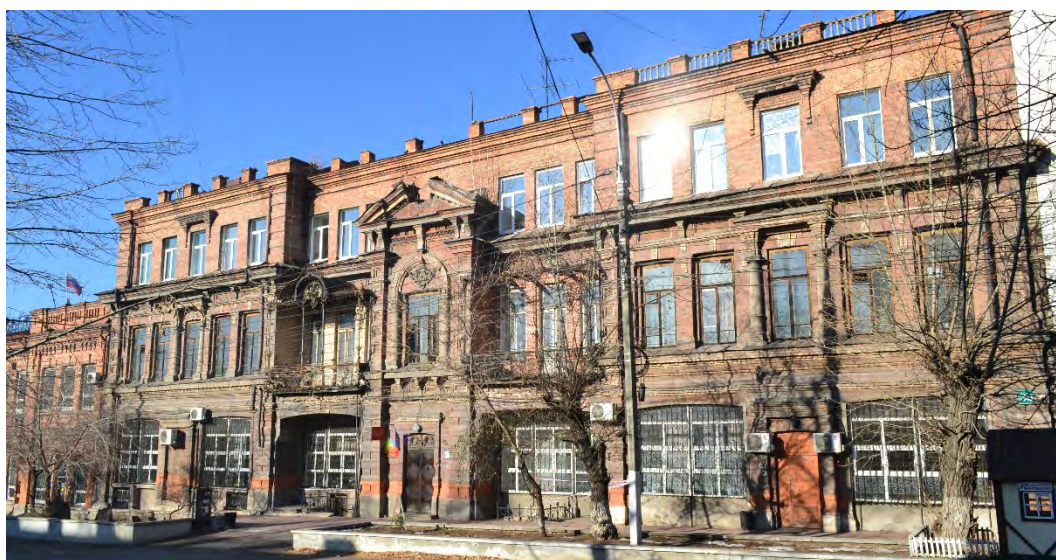




**Фото. 28.** Вид на север по ул. 9 Января. На заднем плане ОКН «Дом доходный Кулаева» с расстояния 7Н.



**Фото. 29.** Вид ул. 9 Января на ОКН «Дом доходный Кулаева» с расстояния 2Н.



**Фото. 30.** Вид с ул. 9 Января на ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.»

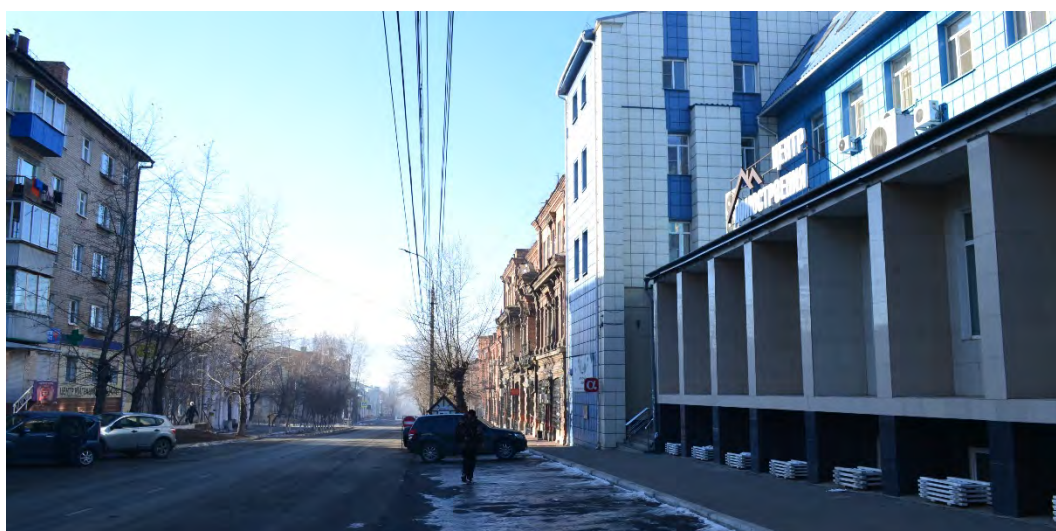




**Фото. 31.** Вид с середины квартала на торговое здание по ул. 9 Января, д. 37.



**Фото. 32.** Вид на восток по ул. Ингодинской с восточного угла квартала.



**Фото. 33.** Вид на юг по ул. 9 Января с восточного угла квартала.





**Фото. 34.** Вид на север по ул. 9 Января с восточного угла квартала.



**Фото. 35.** Вид на запад по ул. Ингодинской с восточного угла квартала.



**Фото. 36.** Вид с ул. Ингодинской на гаражи по ул. 9 Января, д. 37.





**Фото. 37.** Вид на административное здание по ул. Ингодинской, д. 43.



**Фото. 38.** Вид с ул. Ингодинской на административное здание по ул. 9 Января, д. 35б.

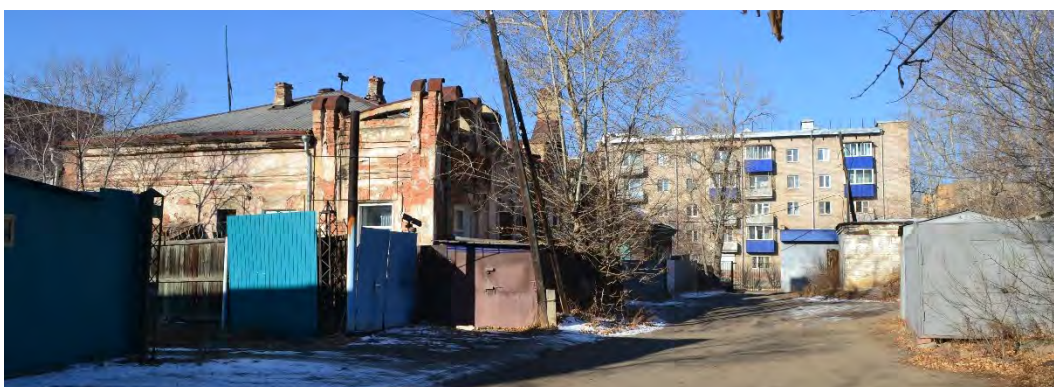


**Фото. 39.** Вид со двора на административное здание по ул. 9 Января, д. 35б.





**Фото. 40.** Вид на восток с середины квартала по ул. Ингодинской.



**Фото. 41.** Вид на запад с середины квартала по ул. Ингодинской. На заднем плане диссонирующий объект – 5-этажный жилой дом по ул. Полины Осипенко, д. 14.



**Фото. 42.** Вид на главный фасад выявленного ОКН «Здание общественное».





**Фото. 43.** Вид на ОКН «Дом жилой начало XX в.».



**Фото. 44.** Вид на восток с конца ул. Ингодинской. Справа – выявленный ОКН «Здание общественное».

**Приложение 2. Графическая часть****Ведомость чертежей основного комплекта ПЗО.2**

Лист	Наименование	Прим.
1	Историко-культурный опорный план. М 1:1000	
2	План ландшафтно-визуального анализа. Схема фотофиксации. М 1:2000	
3	Схема расположения разрезов по направлениям видовых связей. М 1:2000	
4	Схема определения предельно допустимых высот застройки методом построения разрезов по характерным лучам восприятия	



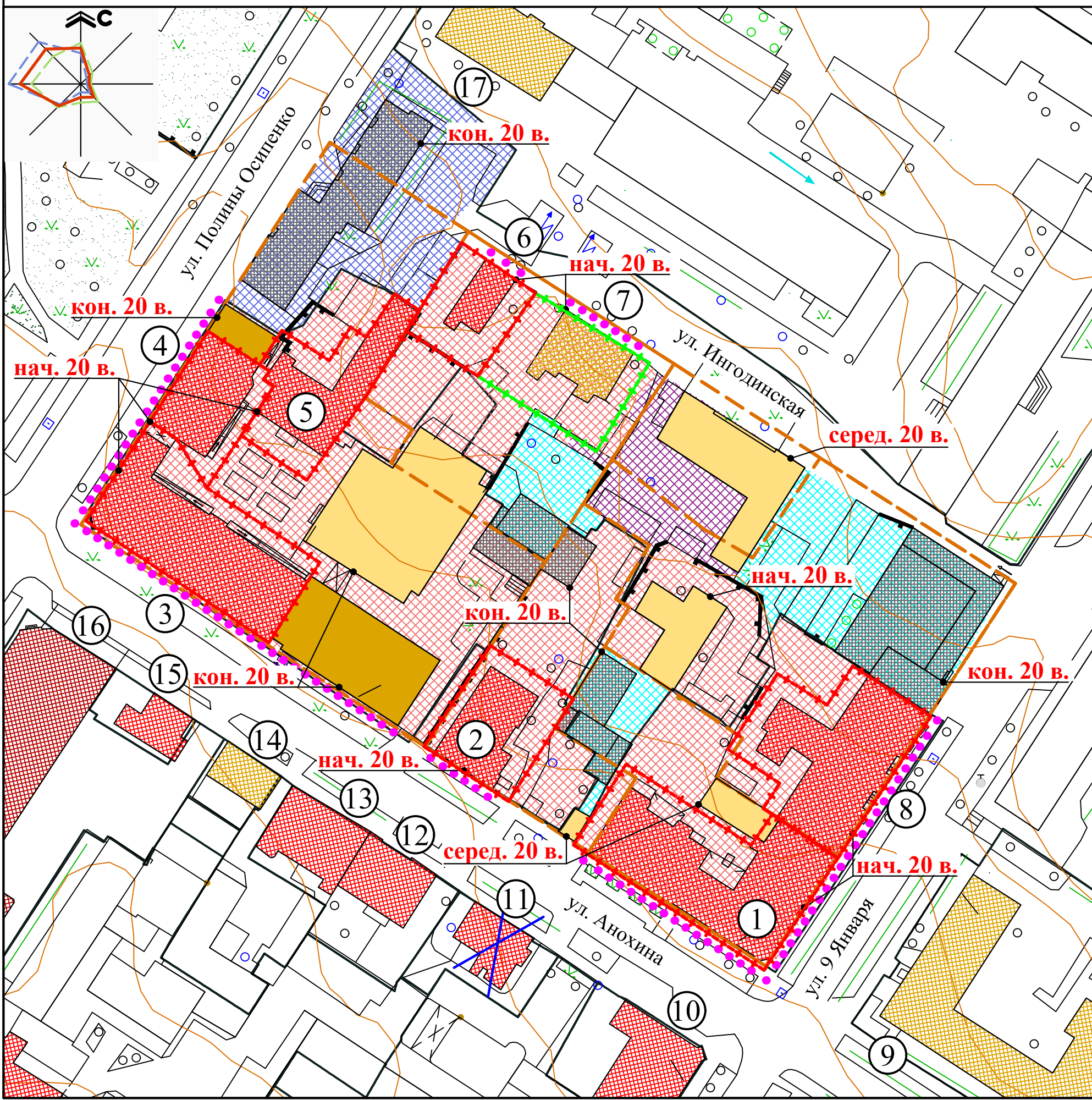
# ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЙ ОПОРНЫЙ ПЛАН. М 1:1000

## Условные обозначения

-  Застройка дореволюционного периода конца 19 в. - 1917 г.
-  Застройка периода типовой сталинской архитектуры 1937-1954 г.
-  Застройка периода функциональной типовой архитектуры 1955-1990 г.
-  Современная застройка 1991-2024 г.
-  Исторические границы усадеб
-  Объект культурного наследия федерального значения
-  Объект культурного наследия регионального значения
-  Выявленный объект культурного наследия
-  Номер памятника по экспликации
-  Установленные границы территории ОКН
-  Рекомендуемые границы территории ОКН
-  Фронт ценных градоформирующих объектов
-  Утраченная ценная застройка
-  Средовые объекты
-  Нейтральные объекты
-  Диссонирующие объекты

## Экспликация объектов культурного наследия












№	Наименование объекта	Адрес	№ реестра
1	Дом доходный Кулаева	ул. Анохина, д. 48	231210000930005
2	Дом жилой И.И. Козлова	ул. Анохина, д. 50	231210000760005
3	Усадьба Зазовских. Дом Зазовских	ул. Анохина, д. 56	нет данных
4	Усадьба Зазовских. Дом Зазовских	ул. Анохина, д. 56, к. 2	нет данных
5	Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки	ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4	нет данных
6	Дом жилой начало XX в.	ул. Ингодинская, д. 47	23121004010005
7	Здание общественное	ул. Ингодинская, д. 45	выявленный ОКН
8	Дом доходный Хлыновского В.В.	ул. 9 Января, 35	751410168350005
9	Здание учебное	ул. Анохина, 46	выявленный ОКН
10	Дом доходный Коротковой Т.З.	ул. Анохина, 47	751410153730005
11	Дом жилой М.Д. Игнатьевой	ул. Анохина, 51	утрачен
12	Дом М.Д. Игнатьевой	ул. Анохина, д. 53	231210000770005
13	Дом М.Д. Игнатьевой	ул. Анохина, д. 55	231210000800005
14	Здание общественное	ул. Анохина, 57	выявленный ОКН
15	Усадьба Второва. Дом жилой	ул. Анохина, 59	751510231800005
16	Здание пассажа Второва	ул. Анохина, 63	нет данных
17	Здание учебное	ул. Полины Осипенко, 18	выявленный ОКН





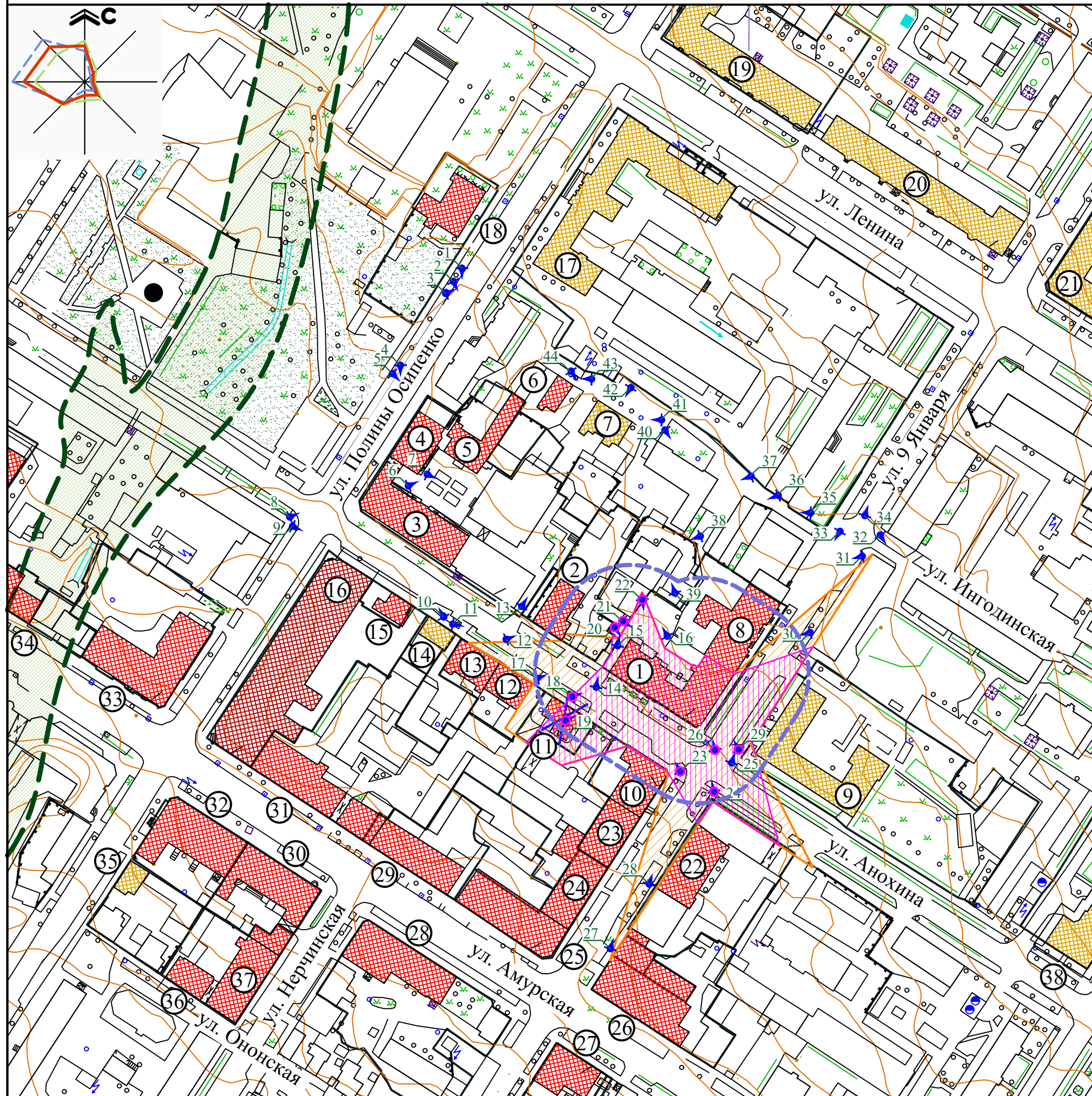
# ПЛАН ЛАНДШАФТНО-ВИЗУАЛЬНОГО АНАЛИЗА. СХЕМА ФОТОФИКСАЦИИ. М 1:2000

## Условные обозначения

-  Точки восприятия
-  Точки благоприятного восприятия
-  Номер точки восприятия
-  Объект культурного наследия федерального значения
-  Объект культурного наследия регионального значения
-  Выявленный объект культурного наследия
-  Номер памятника по экспликации
-  Бассейн видимости
-  Зона наилучшего зрительного восприятия
-  Граница зоны видимости ЗН
-  Бровка рельефа - граница элемента исторической формы ландшафта

## Экспликация объектов культурного наследия


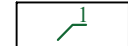
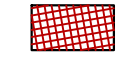





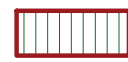
№	Наименование объекта	Адрес	№ реестра
1	Дом доходный Кулаева	ул. Анохина, д. 48	231210000930005
2	Дом жилой И.И. Козлова	ул. Анохина, д. 50	231210000760005
3	Усадьба Зазовских. Дом Зазовских	ул. Анохина, д. 56	нет данных
4	Усадьба Зазовских. Дом Зазовских	ул. Анохина, д. 56, к. 2	нет данных
5	Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки	ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4	нет данных
6	Дом жилой начало XX в.	ул. Ингодинская, д. 47	231210040100005
7	Здание общественное	ул. Ингодинская, д. 45	выявленный ОКН
8	Дом доходный Хлыновского В.В.	ул. 9 Января, 35	751410168350005
9	Здание учебное	ул. Анохина, 46	выявленный ОКН
10	Дом доходный Коротковой Т.З.	ул. Анохина, 47	751410153730005
11	Дом жилой М.Д. Игнатьевой	ул. Анохина, 51	утрачен
12	Дом М.Д. Игнатьевой	ул. Анохина, д. 53	231210000770005
13	Дом М.Д. Игнатьевой	ул. Анохина, д. 55	231210000800005
14	Здание общественное	ул. Анохина, 57	выявленный ОКН
15	Усадьба Второва. Дом жилой	ул. Анохина, 59	751510231800005
16	Здание пассажа Второва	ул. Анохина, 63	нет данных
17	Здание учебное	ул. Полины Осипенко, 18	выявленный ОКН
18	Пансион 2-ой женской гимназии	ул. Полины Осипенко, 11	241410040460005
19	Дом жилой	ул. Ленина, 58	выявленный ОКН
20	Дом жилой	ул. Ленина, 56	выявленный ОКН
21	Дом жилой	ул. Ленина, 54	выявленный ОКН
22	Торговый дом города	ул. 9 Января, д. 18	751510362890005
23	Дом доходный Игнатьева Д.Ф.	ул. 9 Января, д. 29	751510363150005
24	Торговый дом Красикова	ул. 9 Января, д. 27	231210001050005
25	Торговые лавки Красикова А.С.	ул. Амурская, д. 52	231210001460005
26	Торговые лавки Бревнова	ул. Амурская, 50	751510308180005
27	Дом доходный	ул. Амурская, 59	241410040530005
28	Дом доходный Онучиной Л.И.	ул. Амурская, 65, стр.3	241410040360005
29	Торговые лавки Красикова А.С.	ул. Амурская, д. 54	нет данных
30	Дом доходный Духая А.Е.	ул. Нерчинская, 19	751510409770005
31	Гостиница «Гранд-Отель»	ул. Амурская, д. 56	751610720390005
32	Магазины товарищества бр. Самсоновичей	ул. Амурская, 69	241410040520005
33	Административно-торговое здание	ул. Амурская, 58	751510399180005
34	Гостиница "Селект"	ул. Амурская, д. 68	231210000850005
35	Дом жилой	ул. Полины Осипенко, 8	выявленный ОКН
36	Дом доходный Духая А.Е.	ул. Ононская, д. 16	751510399960005
37	Дом доходный Духая А.Е.	ул. Нерчинская, д. 17	751510660280005
38	Дом жилой	ул. Островского, 13	выявленный ОКН





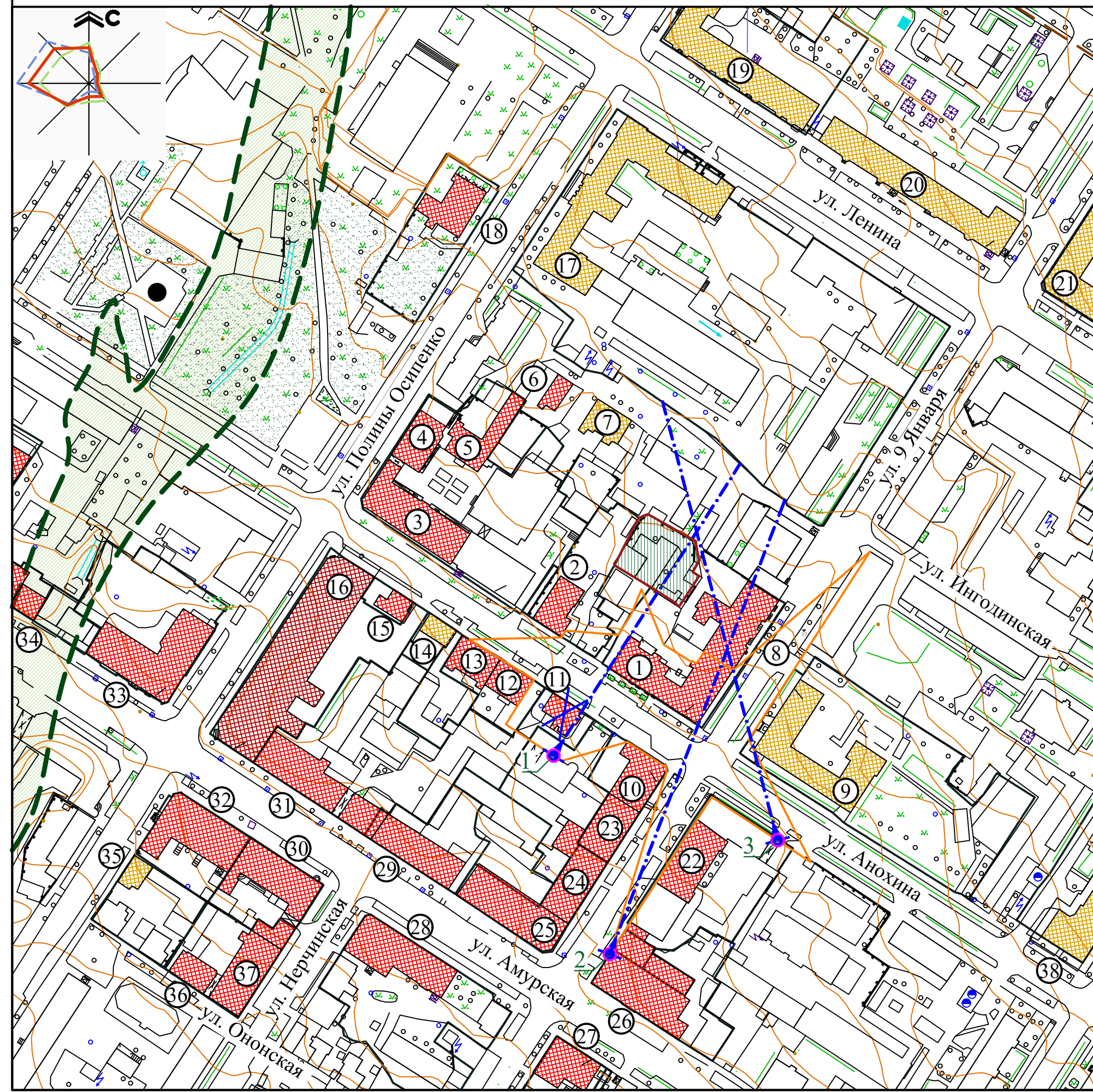
# СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ РАЗРЕЗОВ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ВИДОВЫХ СВЯЗЕЙ. М 1:2000

## Условные обозначения

-  Точки восприятия в границах зоны бассейна видимости
-  Номер точки восприятия
-  Объект культурного наследия федерального значения
-  Объект культурного наследия регионального значения
-  Выявленный объект культурного наследия
-  Номер памятника по экспликации
-  Граница зоны бассейна видимости
-  Луч восприятия, ось сечения построения гипсограмм
-  Расчетная зона для размещения объекта капитального строительства

## Экспликация объектов культурного наследия

№	Наименование объекта	Адрес	№ реестра
1	Дом доходный Кулаева	ул. Анохина, д. 48	231210000930005
2	Дом жилой И.И. Козлова	ул. Анохина, д. 50	231210000760005
3	Усадьба Зазовских. Дом Зазовских	ул. Анохина, д. 56	нет данных
4	Усадьба Зазовских. Дом Зазовских	ул. Анохина, д. 56, к. 2	нет данных
5	Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки	ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4	нет данных
6	Дом жилой начало XX в.	ул. Ингодинская, д. 47	231210040100005
7	Здание общественное	ул. Ингодинская, д. 45	выявленный ОКН
8	Дом доходный Хлыновского В.В.	ул. 9 Января, 35	751410168350005
9	Здание учебное	ул. Анохина, 46	выявленный ОКН
10	Дом доходный Коротковой Т.З.	ул. Анохина, 47	751410153730005
11	Дом жилой М.Д. Игнатьевой	ул. Анохина, 51	утрачен
12	Дом М.Д. Игнатьевой	ул. Анохина, д. 53	231210000770005
13	Дом М.Д. Игнатьевой	ул. Анохина, д. 55	231210000800005
14	Здание общественное	ул. Анохина, 57	выявленный ОКН
15	Усадьба Второва. Дом жилой	ул. Анохина, 59	751510231800005
16	Здание пассажа Второва	ул. Анохина, 63	нет данных
17	Здание учебное	ул. Полины Осипенко, 18	выявленный ОКН
18	Пансион 2-ой женской гимназии	ул. Полины Осипенко, 11	241410040460005
19	Дом жилой	ул. Ленина, 58	выявленный ОКН
20	Дом жилой	ул. Ленина, 56	выявленный ОКН
21	Дом жилой	ул. Ленина, 54	выявленный ОКН
22	Торговый дом города	ул. 9 Января, д. 18	751510362890005
23	Дом доходный Игнатъева Д.Ф.	ул. 9 Января, д. 29	751510363150005
24	Торговый дом Красикова	ул. 9 Января, д. 27	231210001050005
25	Торговые лавки Красикова А.С.	ул. Амурская, д. 52	231210001460005
26	Торговые лавки Бревнова	ул. Амурская, 50	751510308180005
27	Дом доходный	ул. Амурская, 59	241410040530005
28	Дом доходный Онучиной Л.И.	ул. Амурская, 65, стр.3	241410040360005
29	Торговые лавки Красикова А.С.	ул. Амурская, д. 54	нет данных
30	Дом доходный Духая А.Е.	ул. Нерчинская, 19	751510409770005
31	Гостиница «Гранд-Отель»	ул. Амурская, д. 56	751610720390005
32	Магазины товарищества бр. Самсоновичей	ул. Амурская, 69	241410040520005
33	Административно-торговое здание	ул. Амурская, 58	751510399180005
34	Гостиница "Селект"	ул. Амурская, д. 68	231210000850005
35	Дом жилой	ул. Полины Осипенко, 8	выявленный ОКН
36	Дом доходный Духая А.Е.	ул. Ононская, д. 16	751510399960005
37	Дом доходный Духая А.Е.	ул. Нерчинская, д. 17	751510660280005
38	Дом жилой	ул. Островского, 13	выявленный ОКН





# СХЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРЕДЕЛЬНО ДОПУСТИМЫХ ВЫСОТ ЗАСТРОЙКИ МЕТОДОМ ПОСТРОЕНИЯ РАЗРЕЗОВ ПО ХАРАКТЕРНЫМ ЛУЧАМ ВОСПРИЯТИЯ

