

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 III. Проект зон охраны (итоговая часть)

18.1-2024-ПЗО.3

Том 3

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 III. Проект зон охраны (итоговая часть)

18.1-2024-ПЗО.3

Том 3

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

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 III. Проект зон охраны (итоговая часть)	9
1. Описание границ проектируемых зон охраны и границ территорий ОКН «Дом доходный Кулаева»	9
1.1. Описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»	11
1.1.1. Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»	11
1.1.2. Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»	12
1.2. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева».....	13
1.2.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»	13
1.2.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»	15
1.3. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева».....	15
1.3.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»	15
1.3.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»	17
1.4. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Дом доходный Кулаева».....	17
1.4.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Дом доходный Кулаева»	17
1.4.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Дом доходный Кулаева»	19
2. Проекты режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны.....	20
2.1. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»	20
2.2. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»	21
2.3. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»	22

2.4. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Дом доходный Кулаева»	23
Заключение.....	26
Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников	27
Приложение 1. Графическая часть	28

Введение

Раздел III «Проект зон охраны (итоговая часть)» 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 «Геололайн», в лице директора Халиулина Дмитрия Владимировича.

Документация разработана на материалов обоснования¹.

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

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) 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 определение границ сопряженной с объектом культурного наследия территории, в пределах которой осуществление нерегулируемой градостроительной, хозяйственной и иной деятельности приведет к прямому или косвенному негативному воздействию на сохранность данного объекта в его исторической среде; определение на данной территории подзон с режимами использования земель и требований к градостроительным регламентам, которые позволят сохранить объект в его исторической среде.

¹ См. Том 1 18.2-2023-ПЗО.1

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)

1. Описание границ проектируемых зон охраны и границ территорий ОКН «Дом доходный Кулаева»

На территории исследуемого квартала расположены следующие объекты культурного наследия:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48.

2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой И.И. Козлова», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 50.

3. Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56.

4. Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56, к. 2.

5. Объект культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4.

6. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой начало XX в.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ингодинская, д. 47.

7. Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный Хлыновского В.В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, 35.

8. Выявленный объект культурного наследия «Здание общественное», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ингодинская, д. 45

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

В рамках данного проекта рассматривается ОКН «Дом доходный Кулаева» расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 50. Границы территории исследуемого ОКН утверждены приказом Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края № 4 НПА от 27.12.18 (приложение 6).

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

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

- ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2;
- ЗРЗ-2;
- ЗРЗ-3.

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

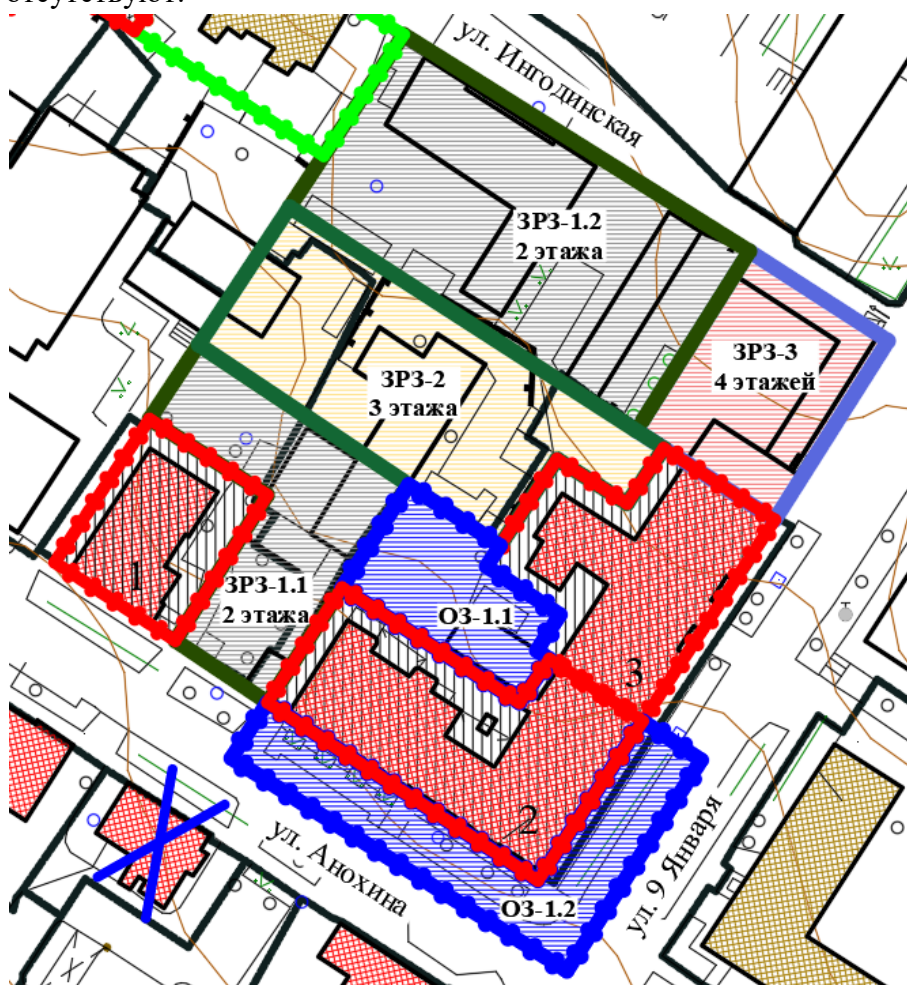


Рис. 1. Схема зон охраны ОКН «Дом доходный Кулаева»

Экспликация объектов культурного наследия к схеме зон охраны:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой И.И. Козлова», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 50.
2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный Кулаева», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48.
3. Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный Хлыновского В.В.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, 35.

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

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

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

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

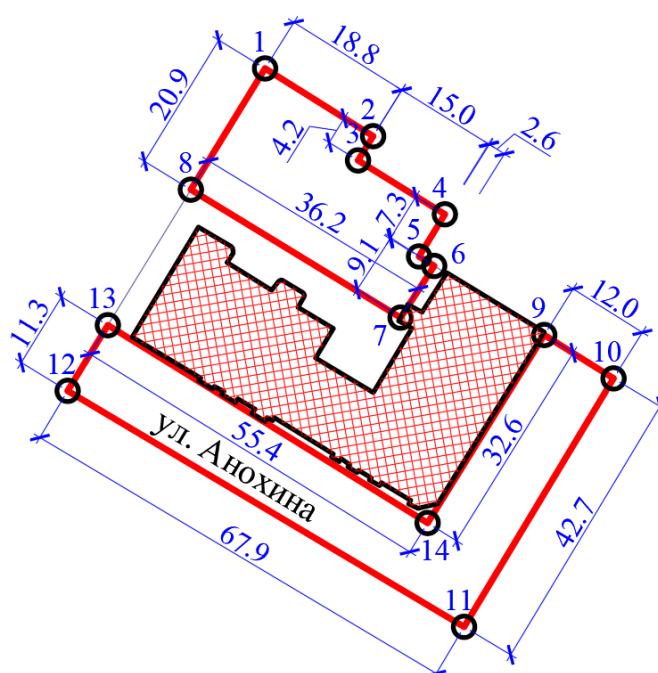


Рис. 2. Карта-схема границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»

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

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

Раздел 1

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

Раздел 2

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

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

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

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
Подзона ОЗ-1.1		
1	2	На юго-восток на расстояние 18,8 м до границы территории ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.»
2	3	На юго-запад на расстояние 4,2 м вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.»
3	4	На юго-восток на расстояние 15,0 м вдоль границы территории ОКН «Дом доходный Хлыновского В.В.»

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

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

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

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

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

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

Раздел 1

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

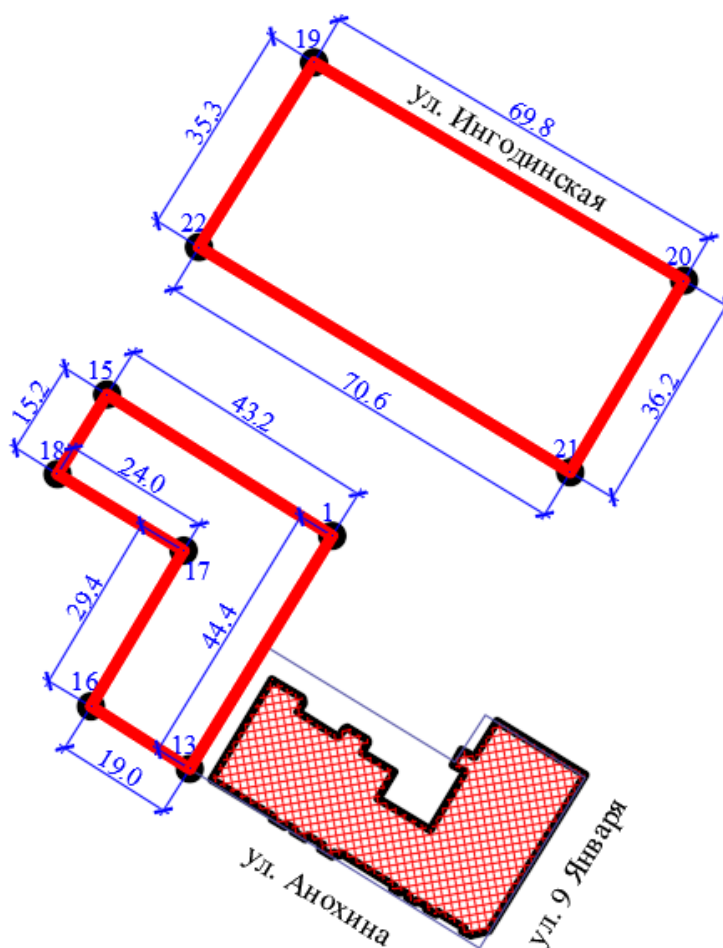


Рис. 3. Карта-схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»

Раздел 2

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

Подзона № ЗРЗ-1.2					
19	656601.39	2351145.20	картометрический	0,01	
20	656565.98	2351205.36	картометрический	0,01	
21	656534.85	2351186.86	картометрический	0,01	
22	656571.41	2351126.50	картометрический	0,01	
19	656601.39	2351145.20	картометрический	0,01	

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

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

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

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

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

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

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

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

Раздел 1

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

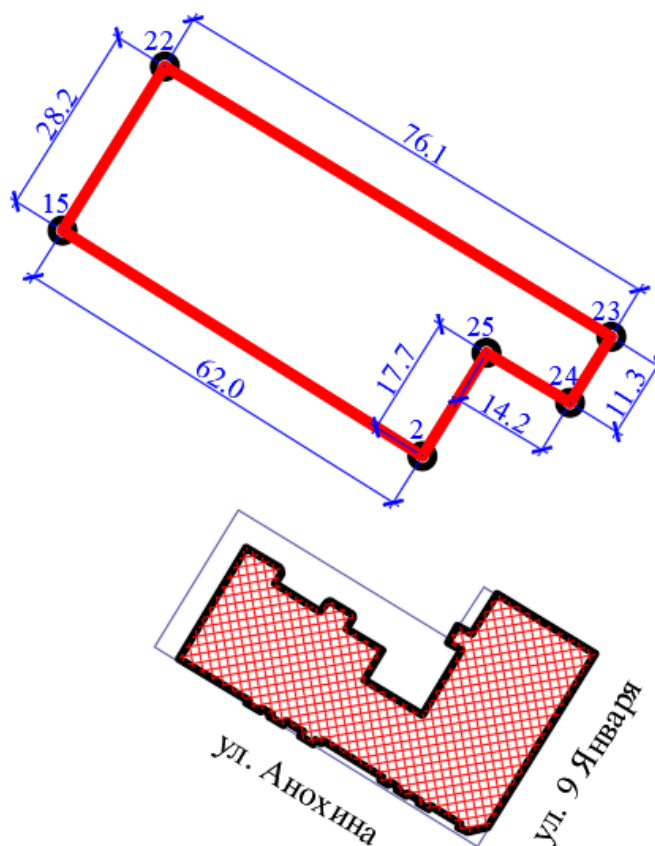


Рис. 4. Карта-схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-75 Забайкальский край			
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6

22	656571.41	2351126.50	картометрический	0,01	-
23	656531.96	2351191.62	картометрический	0,01	
24	656522.34	2351185.60	картометрический	0,01	
25	656529.62	2351173.41	картометрический	0,01	
2	656514.55	2351164.06	картометрический	0,01	
15	656547.47	2351111.57	картометрический	0,01	
22	656571.41	2351126.50	картометрический	0,01	
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта - не заполняется					

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

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

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

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

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

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

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

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

Раздел 1

Сведения об объекте

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

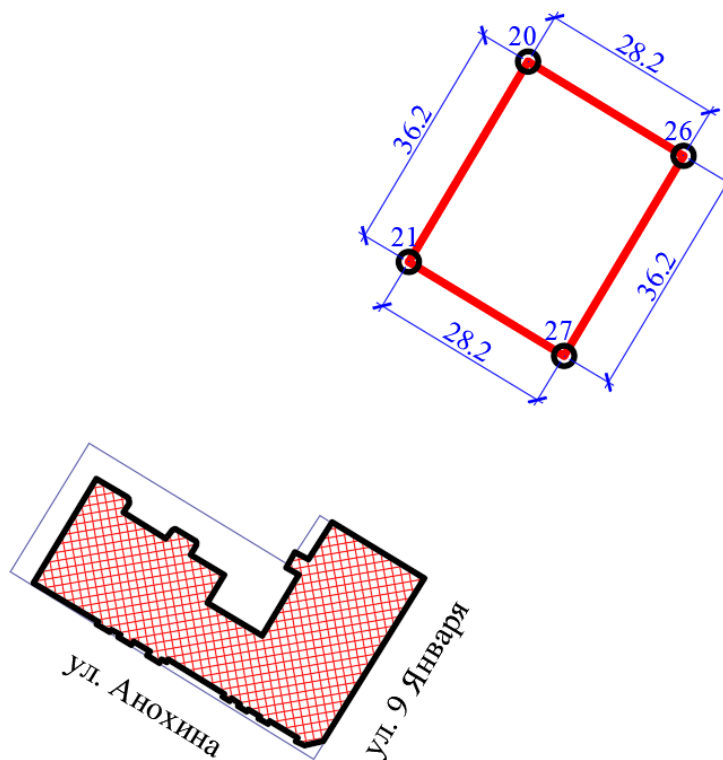


Рис. 5. Карта-схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Дом доходный Кулаева»

Раздел 2

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

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

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

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

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

Общие требования:

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

2.1. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»

1. Запрещается:

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

2. Разрешается:

- 1) Применение специальных мер по сохранению и восстановлению исторического здания и историко-градостроительной среды;
- 2) Капитальный ремонт и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций в составе работ по сохранению объекта культурного наследия;
- 3) Капитальный ремонт и реконструкция существующих тротуаров, площадок и дорожек;
- 4) Размещение временных рекламных конструкций, не препятствующих визуальному восприятию деталей и элементов исторического здания;
- 5) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки исторического здания;

6) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения участка, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений – не менее 25% участка;

7) Установка ограждения вдоль красных линий улиц - глухого до высоты 1,2 м из традиционных материалов (камень, кирпич, дерево) или просматриваемого (металлические решетки с разреженным размещением опор из камня, кирпича и металла);

8) Выполнение работ по благоустройству, в том числе размещение уличной мебели, малых архитектурных форм, элементов и произведений декоративного искусства и монументального искусства, не препятствующих визуальному восприятию исторического здания.

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

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

- 1) Процент застройки земельного участка - 0%.
- 2) Высота объектов до конька кровли – 0,0 м.
- 3) Этажность – 0.
- 4) Цветовые решения для тротуаров, площадок и дорожек - серые и коричневые оттенки.

2.2. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»

1. Запрещается:

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

2. Разрешается:

- 1) Строительство объектов капитального строительства;
- 2) Строительство (прокладка) инженерных сетей и коммуникаций;
- 3) Капитальный ремонт и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций;
- 4) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей без изменения их размеров, пропорций и параметров;

- 5) Размещение вывесок и временных рекламных конструкций - не более 5% площади главных фасадов;
- 6) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки;
- 7) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения участка, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений – не менее 25% участка.

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

Предельные параметры земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Дом доходный Кулаева»:

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

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

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

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

2. Разрешается:

- 1) Строительство объектов капитального строительства;
- 2) Строительство (прокладка) инженерных сетей и коммуникаций;
- 3) Капитальный ремонт и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций;
- 4) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей без изменения их размеров, пропорций и параметров;
- 5) Размещение вывесок и рекламных конструкций - не более 5% площади главных фасадов;
- 6) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки;
- 7) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения участка, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений – не менее 25% участка.

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

Предельные параметры земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Дом доходный Кулаева»:

- 1) Процент застройки земельных участков - 50%.
- 2) Высота объектов до конька кровли – 12,0 м.
- 3) Этажность – 3.
- 4) Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики – вальмовые и двускатные крыши.
- 5) Отделочные материалы для стен: открытая каменная кладка; открытая кирпичная кладка; дерево; окраска по кирпичу, дереву или штукатурке. Цветовые решения – бежевые, охристые, коричневые, кирпичные оттенки.
- 6) Отделочные материалы для кровли: листовой непрофилированный металл. Цветовые решения – серые, терракотовые, коричневые оттенки.

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

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

1. Запрещается:

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

2. Разрешается:

- 1) Строительство объектов капитального строительства;
- 2) Строительство (прокладка) инженерных сетей и коммуникаций;
- 3) Капитальный ремонт и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций;
- 4) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей без изменения их размеров, пропорций и параметров;
- 5) Размещение вывесок и рекламных конструкций - не более 5% площади главных фасадов;
- 6) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки;
- 7) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения участка, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений – не менее 15% участка.

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

Предельные параметры земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Дом жилой И.И. Козлова»:

- 1) Процент застройки земельных участков - 70%.
- 2) Высота объектов до конька кровли – 15,0 м.
- 3) Этажность – 4.
- 4) Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики – вальмовые и двускатные крыши.
- 5) Отделочные материалы для стен: открытая каменная кладка; открытая кирпичная кладка; дерево; окраска по кирпичу, дереву или штукатурке; клинкерная плитка. Цветовые решения – бежевые, охристые, коричневые, кирпичные оттенки.
- 6) Отделочные материалы для кровли: листовой непрофилированный металл. Цветовые решения – серые, терракотовые, коричневые оттенки.

В случае если существующее значение параметра объекта капитального строительства или его части не соответствует предельному параметру, устанавливаемому

настоящим режимом использование земель и земельных участков, значение предельного параметра реконструкции данного объекта или его части принимается равным существующему значению параметра. Реконструкция таких объектов капитального строительства осуществляется в существующих габаритах.

Заключение

Согласно Федеральному закону от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

В рамках данного проекта для исследуемого здания ОКН «Дом доходный Кулаева» были установлены следующие зоны:

- 1) Охранный зона ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2;
- 2) Зона регулирования застройки по следующим градациям:
 - ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2;
 - ЗРЗ-2;
 - ЗРЗ-3.

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» и в целях сохранения ОКН «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Анохина, д. 48, для каждой зоны были назначены режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны, в том числе установлены предельные параметры высотных ограничений нового строительства, процента застройки земельных участков и требования к применяемым строительным материалам и цветовым решениям.

В рамках данного проекта была рассмотрена вся территории исследуемого квартала в границах улиц: Ингодинская – 9 Января - Анохина – Полины Осипенко.

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

1. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 24.06.2023)
2. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».
4. Приказ Минкультуры России от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».
5. Приказ Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории».
6. Приказ Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
7. ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Общие требования. 1 января 2014 г.
8. ГОСТ Р 59124-2020 Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования. 1 января 2021 г.
9. Закон Забайкальского края от 18.12.2009 года № 310-33К «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края».
10. Правила благоустройства территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на 26 марта 2020 года).
11. Порядок регулирования отношений о сносе зеленых насаждений на территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на: 15.02.2017).
12. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (Министерство культуры РСФСР, «Спецпроектреставрация», Москва, 1990 г.).

Приложение 1. Графическая часть**Ведомость чертежей основного комплекта ПЗО.3**

Лист	Наименование	Прим.
1	Схема границ зон охраны ОКН «Дом доходный Кулаева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 48. М 1:1000	

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОКН «ДОМ ДОХОДНЫЙ КУЛАЕВА», РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ КРАЙ, Г. ЧИТА, УЛ. АНОХИНА, Д. 48. М 1:1000

Условные обозначения

-  Территория памятника
-  Охранная зона памятника ОЗ-1
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3
-  Объект культурного наследия федерального значения
-  Объект культурного наследия регионального значения
-  Выявленный Объект культурного наследия
-  Номер памятника по экспликации
-  Установленные границы территории объекта культурного наследия
-  Рекомендуемые границы территории выявленного объекта культурного наследия
-  Диссонирующие объекты
-  Исторические границы усадеб
-  Кадастровые границы рассматриваемого квартала
-  75:32:030838 Кадастровый номер квартала
-  16 Номер участка

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

