

АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

научно-проектной документации

**«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по
адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56»**

1. Дата начала проведения экспертизы: 28.01.2025 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 18.02.2025 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск, г. Улан-Удэ
4. Заказчик экспертизы: ООО «Геолайн»
5. **Основание проведения государственной историко-культурной экспертизы:**
 - Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.
 - Федеральный закон от 22 октября 2014 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
 - Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 (далее также - «Положение о государственной историко-культурной экспертизе» № 530).
 - Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2015 г. № 972).
 - Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы между ООО «Геолайн» и экспертами: Гусевой Т.В., Прокудиным А.Н., Урбановым А.А.¹

6. Сведения об экспертах:

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

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

документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

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

документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;

проекты зон охраны объекта культурного наследия;

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

проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

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

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

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

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

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

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

проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

проекты зон охраны объекта культурного наследия.

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

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

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

проекты зон охраны объекта культурного наследия;

7. Отношения к заказчику:

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

целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

8. Информация об ответственности за достоверность сведений:

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

9. Объект экспертизы:

научно-проектная документация - «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56» (Шифр 18.3-2024; разработчик - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2024 г.) (далее также – НПД, Документация).

10. Цель экспертизы:

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

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56),

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56) (далее также - ОКН), представленных в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56»³.

11. Перечень документов, представленных заявителем

11.1. НПД. Том 1. Раздел I. «Предварительные работы» (Шифр 18.3-2024-ПЗО.1)⁴.

² Эксперты - председатель комиссии - Гусева Татьяна Викторовна, ответственный секретарь комиссии – Прокудин Александр Николаевич и член комиссии Урбанов Алексей Андреевич – признают свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530 и отвечают за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

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

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

⁴ Содержание Тома 1:

Введение.

Раздел I. Предварительные работы

1. Исходно-разрешительная документация

1.1 Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия

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

11.2. НПД. Том 2. Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» (Шифр 18.3-2024-ПЗО.2)⁵

-
- 1.3 Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории
 - 1.3.1 Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры
 - 1.4 Анализ данных государственного кадастра недвижимости
 - 1.5 Археологические исследования
 - 1.6 Исследования местных традиций и особенностей территории
 - Заключение
 - Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников
 - Приложение 1. Фрагмент решения Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов №47 от 04.03.93 г.
 - Приложение 2. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по ул. Анохина, д. 56 (по Государственному списку ул. Анохина, 54) в г. Чите
 - Приложение 3. Графическая часть

⁵ Содержание Тома 2:

Введение.

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

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

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

⁶ Содержание Тома 3

Введение

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)

1. Описание границ проектируемых зон охраны и границ территории ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 - 1.1. Описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 - 1.1.1 Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 - 1.1.2 Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 - 1.2. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 - 1.2.1 Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 - 1.2.2 Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 - 1.3. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 - 1.3.1 Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 - 1.3.2 Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 - 1.4. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 - 1.4.1 Графическое описание местоположения границ регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 - 1.4.2 Текстовое описание местоположения границ регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 2. Проекты режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны
 - 2.1. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 - 2.2. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-3) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 - 2.3. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 - 2.4. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
- Заключение
- Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников
- Приложение 1. Графическая часть

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

- экспертной комиссией при проведении экспертизы изучены материалы НПД в целях определения ее соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы⁷;
- проведены консультации с разработчиком НПД;
- обсуждены результаты проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;
- оформлены результаты исследований, проведенных в рамках государственной историко-культурной экспертизы, в виде Акта.

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

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

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

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

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

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

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

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

13.8. Материалы публичной кадастровой карты г. Читы.

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

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

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

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56» разработана ООО ТАПМ «Читаархпроект» в соответствии с договором № 18 от 15.10.2024 г. (заказчик по договору – ООО «Геолойн») с основной целью обеспечения сохранности объекта культурного

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

наследия, конкретизированной авторами НПД - «определение границ сопряженной с объектом культурного наследия территории, в пределах которой осуществление нерегулируемой градостроительной, хозяйственной и иной деятельности приведет к прямому или косвенному негативному воздействию на сохранность данного объекта в его исторической среде; определение на данной территории подзон с режимами использования земель и требований к градостроительным регламентам, которые позволят сохранить объект в его исторической среде»⁸.

14.1. Общие сведения об объекте культурного наследия:

14.1.1. сведения о наименовании объекта:

- «Усадьба Зазовских: Дом жилой» - в соответствии со «Списком Объектов культурного наследия на территории Забайкальского края»⁹;
- «Усадьба Зазовских: Дом Зазовских» - в соответствии с документом о постановке на охрану (Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов № 47 от 04.03.1993 «Об объявлении объектов, находящихся на территории Читинской области и имеющих историческую, научную, художественную ценность, недвижимыми памятниками истории и культуры областного значения»¹⁰;

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

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. 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».
5. ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Общие требования. 1 января 2014 г.
6. ГОСТ Р 59124-2020 Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования. 1 января 2021 г.
7. Закон Забайкальского края от 18.12.2009 года № 310-ЗЗК «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края».
8. Правила благоустройства территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на 26 марта 2020 года).
9. Порядок регулирования отношений о сносе зеленых насаждений на территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на: 15.02.2017).
10. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (Министерство культуры РФ, «Спецпроектреставрация», Москва, 1990 г.)
11. Инструкция «О порядке учета обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» № 203 от 13.05.86 г.
12. В.Г. Лобанов. Старая Чита, Чита, 2001 г. изд. Степанов М.А.
13. Верещагин С.Б., Тимофеева О.Л. Результаты изучения декабристского каземата в г. Чита // Евразийское культурное пространство. Археология, этнология, антропология. – Иркутск, 2010.
14. Малая энциклопедия Забайкалья. Т. Архитектура и строительство. Гл. ред. Н. Н. Жданова, отв. ред. Н.Н. Бунтовский. - Новосибирск: Наука, 2016. - 540 с.
15. Энциклопедия Забайкалья: Читинская область [в 4 т.] / СО РАН. Чит. ин-т природ. ресурсов, экологии и криологии [и др.] (т. 2–4); гл. ред. Р.Ф. Гениатулин. — Новосибирск: Наука, 2000-2006

⁹ Приложение № 4 к Акту экспертизы.

¹⁰ Регистрационный номер в списке: №178 - Усадьба Зазовских; №178/1 – Дом Зазовских, 1909-11 гг., ул. Анохина, 54; (№178/2 – Дом Зазовских, 1906-11 гг., ул. П. Осипенко, 12; №178/3 – Хозяйственные постройки, 1909-11 гг., ул. П. Осипенко, 12-Б (Том 1, Приложение 1 Документации).

14.1.2. сведения о времени возникновения или дате создания объекта:

- 1909 - 11 гг. - в соответствии с Решением Малого совета Читинского областного совета народных депутатов № 47 от 04.03.1993;
- 1906 г. – год создания построек усадьбы в соответствии с Аннотированным списком объектов застройки исследуемого квартала¹¹;

14.1.3. сведения о местонахождении объекта:

- местонахождение ОКН в соответствии с актом органа государственной власти о его постановке на государственную охрану - Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47:
«Усадьба Зазовских»: «Дом Зазовских» - ул. Анохина, 54; («Дом Зазовских» - ул. П. Осипенко, 12; «Хозяйственные постройки» - ул. П. Осипенко, 12-Б);
- местонахождение ОКН в соответствии с данными органов технической инвентаризации: «Усадьба Зазовских», «Дом жилой» - г. Чита, ул. Анохина, 56; («Дом жилой» - г. Чита, ул. Анохина, 56, Корпус 2; «Хозяйственные постройки» - г. Чита, ул. Анохина, 56, Корпус 3-4);
- ОКН расположен в центральной исторической части города на территории квартала, ограниченного улицами: Ингодинская, 9 Января (бывш. ул. Сретенская), Анохина (бывш. ул. Ленская), Полины Осипенко (бывш. ул. Иркутская);
(по данным кадастрового учета номер кадастрового квартала, на котором расположен ОКН - 75:32:030838; кадастровый номер земельного участка ОКН - 75:32:030838:15);
- ОКН занимает угловое положение в застройке квартала у пересечения ул. Анохина и ул. П. Осипенко, по историческим красным линиям которых поставлен главными юго-западным и северо-западным фасадами;
- до настоящего времени ОКН сохранил важные средообразующую и градоформирующую роли в застройке квартала и ближайшего окружения;

14.1.4. сведения о категории историко-культурного значения объекта:

- объект культурного наследия регионального значения (поставлен на государственную охрану на основании Решения Малого совета Читинского областного совета народных депутатов от 4 марта 1993 г. № 47; регистрационный № 178 (178/1, 178/2, 178/3) в «Государственном списке недвижимых памятников истории и культуры...» - п.13.9.);
- сведения о регистрации ОКН в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее также ЕГРОКН) отсутствуют;

14.1.5. сведения о виде объекта:

- памятник (здание);
- является одним из трех объектов усадьбы;
- общая видовая принадлежность – памятник градостроительства и архитектуры;
- «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56: представляет собой двухэтажное каменное здание с подвалом, Г-образное в плане со скошенным углом под вальмовой крышей; фиксирует западный угол квартала на пересечении улиц Анохина и Полины Осипенко; относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле с элементами модерна¹²;

¹¹ Том 2, Раздел II, п. 3.1, табл. 2 Документации.

¹² В НПД представлено следующее описание ОКН: «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

(«Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, к. 2: представляет собой двухэтажное каменное здание с подвалом, прямоугольное в плане, под вальмовой крышей; примыкает к ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56; фиксирует фронт застройки улицы Полины Осипенко; относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле с элементами модерна¹³; «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки» по ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4: представляет собой двухэтажное каменное здание с подвалом, прямоугольное в плане, под вальмовой крышей; расположено в глубине квартала, главным фасадом ориентировано на ул. Анохина¹⁴);
- все здания усадьбы эксплуатируются, находятся в удовлетворительном состоянии;

14.1.6. сведения о предмете охраны объекта:

- предмет охраны ОКН утвержден Распоряжением Министерства культуры Забайкальского края от 30 декабря 2010 г. № 365-Р «Об утверждении предметов охраны объектов культурного наследия регионального значения» (приложение №6 к распоряжению);
в общем виде: местоположение, объемно-планировочное решение, композиция и элементы декоративного оформления фасадов и интерьера¹⁵;

14.1.7. сведения о границах территории объекта:

- границы территории ОКН утверждены приказом Министерства культуры Забайкальского края от 22 февраля 2011 г. № 2-НПА (приложение 10 "Описание границ территории объекта культурного наследия регионального значения "Усадьба Зазовских. Дом Зазовских" как объекта градостроительной деятельности особого регулирования").

14.2. Факты, выявленные при изучении документации.

14.2.1. В разделе «Предварительные работы» представлены сведения об ОКН, о его расположении, о земельных участках (с графическим сопровождением, с анализом кадастрового квартала 75:32:030838 и данных об участке ОКН, а также о граничащих с ним земельных участках)¹⁶.

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» (Том 1, табл. 2, стр. 19-20).

¹³ В НПД представлено следующее описание ОКН: «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» (Том 1, табл. 2, стр. 20-21).

¹⁴В НПД представлено следующее описание ОКН: «Стены оштукатурены и окрашены в желто-бежевый и розово-коричневый цвета. Северо-восточный фасад без отделки. К зданию примыкает трехэтажный учебный корпус (новодел)» (Том 1, табл. 2, стр. 21).



¹⁵ В полном объеме предмет охраны ОКН представлен в Приложении №2 НПД (п.11.1).

¹⁶ «По данным Единого государственного кадастра недвижимости кадастровый квартал № 75:32:030838, на котором расположен исследуемый ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, относится к землям населенных пунктов...

Сведения из Единого государственного кадастра недвижимости:

Кадастровый номер: 75:32:030838:15. Кадастровый квартал: 75:32:030838. Адрес: Забайкальский край, г Чита, ул. Анохина, 56. Площадь уточненная: 6 761 кв. м. Статус: Ранее учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для обслуживания и использования нежилых помещений учебного корпуса.

Приведены сведения обо всех объектах культурного наследия, расположенных на территории исследования. Эти сведения представлены Аннотированным списком в табличном виде с фотографическими изображениями, с данными: о наименовании, о датировке, о наличии утвержденных границ территорий памятников, о предмете охраны.

№	Наименование объекта, местоположение, категория и вид ОКН	Год создания	Границы территории	Предмет охраны	Фотоизображение существующего состояния
1	Памятник, ОКН регионального значения «Дом доходный Кулаева», г. Чита, ул. Анохина, д. 48 (г. Чита, ул. 9 Января, д. 33)	около 1903 г.	есть	есть	
2	Памятник, ОКН регионального значения «Дом жилой И.И. Козлова», г. Чита, ул. Анохина, д. 50.	1884 г.	есть	есть	

По данным анализа кадастровый участок исследуемого ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, граничит со следующими земельными участками:

С северо-запада: Кадастровый номер: 75:32:000000:230. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко. Площадь уточненная: 28 581 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для обслуживания улиц.

С северо-востока:

1) Кадастровый номер: 75:32:030838:160. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, 14. Площадь уточненная: 2 102 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для размещения многоквартирного, многоэтажного дома.

2) Кадастровый номер: 75:32:030838:19. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ингодинская, дом 47а. Площадь уточненная: 214 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для обслуживания и использования пристройки административного назначения.







3) Участок ОКН «Дом жилой начало XX в.». Кадастровый номер: 75:32:030838:277. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ингодинская, 47. Площадь уточненная: 479 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для размещения многоквартирного жилого дома.

4) Кадастровый номер: 75:32:030838:278. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ингодинская, 45а. Площадь уточненная: 468 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для размещения нежилого здания.

5) Кадастровый номер: 75:32:030838:6. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Ингодинская, дом 49. Площадь уточненная: 597 кв. м. Статус: Ранее учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для размещения амбулаторно-поликлинического учреждения.

С юго-востока - участок ОКН «Дом жилой И.И. Козлова». Кадастровый номер: 75:32:030838:1. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, 50. Площадь уточненная: 1 926,82 кв. м. Статус: Ранее учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для обеспечения безопасности.

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

3	Памятник, ОКН регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», г. Чита, ул. Анохина, д. 56.	1906 г.	есть	есть	
4	Памятник, ОКН регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», г. Чита, ул. Анохина, д. 56, к. 2.	1906 г.	есть	есть	
5	Памятник, ОКН регионального значения «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки», г. Чита, ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4.	1906 г.	есть	есть	
6	Памятник, ОКН регионального значения «Дом жилой начало XX в.», г. Чита, ул. Ингодинская, д. 47.	начало XX в.	есть	есть	
7	Памятник, ОКН регионального значения «Дом доходный Хлыновского В.В.», г. Чита, ул. 9 Января, 35.	1901 г.	есть	есть	
8	Выявленный объект культурного наследия «Здание общественное», г. Чита, ул. Ингодинская, д. 45.	1902 г.	нет	нет	

В Разделе прокомментированы сведения об объектах археологического наследия¹⁷ и результаты исследования местных традиций и особенностей территории.

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

¹⁷ «Сведения об объектах археологического наследия и проведенных археологических раскопках в границах квартала на момент проведения исследований отсутствуют. Сведения о мощности культурного слоя на территории исследуемого квартала отсутствуют. Приблизительная оценка принимается из исследований, проведенных в 2005- 2011 годах в юго-восточной исторической части города. Согласно археологическим раскопкам на участке в районе Музея декабристов (бывш. Михайло-Архангельская церковь), культурный слой обнаруживается на глубине от 20–45 см до 50–70 см и относится к 18 – началу 20 в. Мощность засыпки найденных срубов и рвов - 1-1,2 м. Общая площадь вскрытия культурного горизонта составила 648 м2. Этот участок получил название Старая Чита. Сведения о границах распространения культурного слоя отсутствуют».

сторон расположены учебные учреждения, с юго-западной стороны расположен квартал с преимущественно исторической застройкой.

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

Территория квартала отличается активным рельефом – замечено падение горизонталей с севера на юг и постепенное возвышение с запада на восток. Благодаря угловому расположению и соседству с малоэтажной застройкой здание ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, имеет благоприятные видовые точки с территории городского сада, улиц Анохина и Полины Осипенко»¹⁸.

14.2.2. Материалы по обоснованию. Историко-культурные исследования. Исторические сведения об ОКН, о его использовании приведены в подразделе «Историческая справка» (п. 11.2)¹⁹.

¹⁸ В заключении Раздела обобщены результаты проведенных предварительных работ и определено направление дальнейших исследований. «В рамках данного проекта были рассмотрены все существующие здания на территории квартала. С учетом собранных и уточненных данных (выписки из архивных источников) принято решение о необходимости проведения комплексных научных исследований с целью подготовки материалов обоснования для разработки проекта зон охраны ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56. Дальнейшие исследования проводить в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

¹⁹ Раздел предваряет общая характеристика архитектурного наследия города, особо уделив внимание застройке рубежа XIX-XX вв. и деятельности в этот период профессиональных архитекторов, гражданских инженеров.

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

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

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

«Здание ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56 построено в 1906-11 годах в эклектичном стиле с элементами модерна, автор проекта – Фёдор Пономарёв. Здание двухэтажное каменное на небольшом цоколе с подвалом, Г-образное в плане. Протяженность главных фасадов по ул. Анохина – 55 м, по ул. Полины Осипенко – 30 м. Сведения о ходе строительства отсутствуют.

Пономарёв Федор Евплович, техник-строитель. Из дворянской семьи. Переехал в Читу из Владивостока в 1903 году. В 1903 сдал экзамен в техническо-строительном комитете МВД на право ведения строительных работ. В 1904–1910 годах Ф. Е. Пономарев исполнял обязанности городского архитектора Читы. В этот период в городе было построено большинство каменных зданий, определивших его внешний облик на многие десятилетия. На этом посту его сменил инженер-строитель Г.И. Зубков, однако уже в мае 1914 года Ф. Е. Пономарев вновь подал в городскую управу заявление о принятии его на должность городского архитектора, которое было удовлетворено. В конце 1915 года Ф. Е. Пономарев уехал в отпуск в Петербург, откуда вернулся в марте 1916-го, после чего с ним был заключен трехлетний контракт по исполнению должности городского архитектора. В общей сложности государственной службе на этом посту архитектор отдал более десяти лет, успешно совмещая ее с частной архитектурной деятельностью, о чем свидетельствуют его многочисленные реализованные проекты.

Функциональное назначение здания - торговое. Внешний вид здания характерен для каменных зданий жилых и доходных домов сибирских городов этого периода.

Для создания эклектичного образа торговых зданий характерно применение декоративных элементов ордера: сандриков, карнизов. Элементы, несущие нагрузку, становятся декоративными. 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 расположенные в дворовой части складские каменные постройки, характерные для торговых зданий.

Здание доходного дома было построено купцами 2-й гильдии братьями Соломоном Леонтьевичем и Зусей Леонтьевичем.

Зазовские Соломон Леонтьевич (1861 — 16.12.1931) и Зуся Леонтьевич (1863—1920), братья, купцы 2-й гильдии, крупные домовладельцы. В Сибирском торговом справочнике 1903 г. упомянуты как торговцы мясом. 16.01.1913 г. совместно с мещанином Б. Л. Зазовским организовали «Товарищество братьев Зазовских», занимавшееся сдачей внаем помещений, торговлей. Зуся Леонтьевич в 1920 году в Монголии закупал скот и был убит карателями барона Унгерна, у Соломона Леонтьевича белыми были убиты два сына и дочь. С приходом власти большевиков имения братьев Зазовских были конфискованы.

Согласно проведенным исследованиям, 1911 году в доме Зазовских начал работать

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

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

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

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

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

лучший в городе ресторан «Самсон». В 1912 году здесь было отделение Сибирского торгового банка, контора и главный бакалейный магазин кооперативного товарищества «Эконом». В 1917 году - правление отделения и главный магазин по продаже ручных и ножных швейных машин компании «Зингер». В марте 1918 года - канцелярия третьего Верхнеудинского полка, польский военный комитет. В 1919 году - японское ветеринарное отделение при штабе японских военных сил. В помещении Сибирского торгового банка располагался «Русский для внешней торговли банк».

Сразу после изгнания войск атамана Семёнова в начале 1920-х годов помещения Сибирского торгового банка временно занял Госбанк. С 1920 года в доме заседал Народный государственный контроль Дальневосточной республики. В 1922 году в доме ведёт бакалейную торговлю «Забайкальское акционерное общество»²⁰...

С 1925 до 1931 года в доме Зазовских располагалась редакция областной газеты «Забайкальский рабочий». С 1925 г. до второй половины 1970-х годов здание частично занимал государственный архив Читинской области.

В 1991 г. была произведена комплексная реставрация усадьбы. В 1995 г. были построены здания учебных корпусов, выдержанные в стилистике основных зданий усадьбы Зазовских.

В настоящее время здание занимает Читинский институт Байкальского государственного университета. По результатам визуального осмотра здание находится в удовлетворительном состоянии» (Том 2, Раздел II, п.1.2, с. 12-15).

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

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

«Сведения о ранее разработанных проектах зон охраны отсутствуют.

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

²⁰ «Материалы краеведа Лобанова В.Г., выполненные на основании исследований документов Государственного архива Читинской области по состоянию на 1923 г. на картографической основе 1955 г., характеризуют ситуацию между досоветским и советским периодом. Квартал обозначен под номером 36. Первоначально квартал был разделен на 5 усадеб. Самый крупный участок принадлежал братьям Зазовским. Повладельческая нарезка усадебных участков: Кулаев Иван Васильевич, уч. № 1. Хлыновский Василий Васильевич, уч. № 2. Клейман Моисей Леонтьевич, уч. № 3. Товарищество братьев Зазовских, уч. № 4. Трухин Петр Дмитриевич, уч. № 5».

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

14.2.4. Историко-архитектурные исследования.

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

Краткая характеристика ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», г. Чита, ул. Анохина, д. 56, 1906 г.: «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».

В НПД также представлена краткая характеристика других объектов культурного наследия, входящих в состав усадьбы:

- «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских, г. Чита, ул. Анохина, д. 56, к. 2 (ул. Полины Осипенко, д. 12), 1906 г.: «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».

- «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки», г. Чита, ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4, 1906 г.: «Стены оштукатурены и окрашены в желто-бежевый и розово-коричневый цвета. Северо-восточный фасад без отделки. К зданию примыкает трехэтажный учебный корпус (новодел)».

Подобная характеристика дана не только объектам культурного наследия, но и всем зданиям, находящимся на территории квартала (Том 2, Раздел II, табл. 2, с. 18-29).

В подразделе «Анализ типологии исторической застройки» информация дополнена развернутым анализом типов застройки («застройка дореволюционного периода кон. XIX в. - 1917 г.»²¹, «застройка периода 1936-1955 гг.»²², «застройка периода типовой архитектуры 1956-1990 гг.»²³, «современная застройка после 1991 г.»²⁴).

²¹ «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».

²² «Застройка исследуемого квартала более поздних периодов носит как нейтральный, так и диссонирующий характер относительно исторической градостроительной среды.

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

²³ «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».

²⁴ «Данный период характеризуется отсутствием государственной программы по применяемым стиливым 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

В исчерпывающем объеме представлены сведения об утвержденных границах территорий объектов культурного наследия, расположенных на территории квартала (подраздел «Анализ установленных границ территорий объектов культурного наследия») - с текстовыми описаниями границ территорий памятников, с картами-схемами границ, с координатами поворотных точек границ (Том 2, Раздел II, п.3.3, с. 31-40)²⁵.

Кроме того, по результатам анализа данных об исторических границах усадеб, материалов В.Г. Лобанова, городской топографии (1922, 1956 гг.) авторами НПД разработаны и рекомендованы границы территории выявленного объекта культурного наследия «Здание общественное» по ул. Ингодинская, д. 45²⁶.

Выводы историко-архитектурных исследований

«Исследуемый квартал относится к исторически ценным. Существующее состояние квартала отражает постепенную замену усадебной застройки на городскую рядовую. Малоэтажная застройка дореволюционного и советского периодов является нейтральной. Адаптированные к исторической среде здания современной застройки (пристройки) можно отнести к средовым объектам. Высотные характеристики среднеэтажных зданий советского и современного периодов диссонируют с 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 «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, требуется проведение историко-градостроительных исследований в составе проекта зон охраны».

14.2.5. Историко-культурный опорный план.

На основании проведенных исследований составлен историко-культурный опорный план с классификацией всей застройки квартала по типологии (в соответствии с

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» (Том 2, Раздел II, п. 3.2, стр. 29-31).

²⁵ Материалы об установленных границах территорий объектов культурного наследия: «Дом доходный Кулаева», ул. Анохина, д. 48, «Дом жилой И.И. Козлова», ул. Анохина, д. 50, «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56, «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», ул. Анохина, д. 56, к. 2, «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки», ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4, «Дом жилой начало XX в.», ул. Ингодинская, д. 47, «Дом доходный Хлыновского В.В.», ул. 9 Января, 35.

²⁶ «В настоящее время часть первоначальных строений по ул. Полины Осипенко, Анохина, 9 Января утрачена. На участке восточного угла квартала появилось четырехэтажное торговое здание по ул. 9 Января, 37; на участке северного угла - пятиэтажный многоквартирный жилой дом по ул. Полины Осипенко, 14. Объемные характеристики сохранившихся зданий изменились за счет пристроек. Окружающая застройка соседних территорий представлена среднеэтажной типовой жилой застройкой...

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

ранее проведенной характеристикой (п. 14.2.4) и обозначением условных «зон» таких типов и соответствующих объектов), с классификацией застройки по историко-культурной ценности, с отображением установленных и рекомендуемых границ территорий объектов культурного наследия, а также исторических границ усадебной застройки. В графическом виде материалы представлены на чертеже «Историко-культурный опорный план»²⁷.

14.2.6. Историко-градостроительные исследования.

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

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

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

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

11 июля 1851 г., благодаря Н. Н. Муравьеву-Амурскому - генерал-губернатору Восточной Сибири, Чита становится областным центром Забайкалья. Выбор Читы, как областного центра обоснован тем, что город занимал центральное место среди территорий Забайкалья. После того, как появилось Забайкальское казачье войско, город Чита стал военно-стратегическим центром. Несмотря на центральное положение, военное значение и четкую сетку улиц в середине 19 века Чита была невзрачной, с однообразной архитектурой и неблагоустроенными улицами. Доминантами были несколько церквей, постройки военного собрания, гостиница «Восточное подворье» и Губернский дом.

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

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

«Улица Анохина расположена в исторической части города и занимает расстояние от ул. Кастринской до ул. Баргузинской. Целостное восприятие улицы возможно на всем протяжении улицы. Фронт застройки организован по красным линиям. Застройка улицы

²⁷ «Зонирование обосновано кадастровым и историческим делением квартала. Расположенные на территории исследуемого квартала объекты сгруппированы по характеру и ценности застройки.

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

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

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

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

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

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» (Том 2, Раздел II, п.4.1.1, стр. 41-42).

Общий анализ уличной застройки дополнен характеристикой визуальных ориентиров²⁸, рельефа и особенностей отношения к природному и городскому ландшафту²⁹.

Материалы городской картографии подробно рассмотрены в подразделе «Ретроспективный анализ развития исследуемой территории» (фрагменты проектных планов прокомментированы в отношении к территории исследования, начиная с плана 1830 г. и до плана к «Правилам землепользования и застройки» 2020 г.)³⁰.

²⁸ «К визуальным ориентирам улицы относятся: ОКН «Мечеть магометанская» по ул. Анохина, 3а, расположенный главным фасадом на красной линии ул. Анохина – силуэт здания под вальмовой крышей акцентирован башней минарета, фасады украшены проемами с лучковым, полуциркульным и треугольным завершениями; 9-этажный жилой дом по ул. Анохина, 18, фиксирующий фронт застройки ул. Анохина – без акцентных элементов; 16-этажный жилой дом по Ингодинская, 27, расположенный в середине квартала – без акцентных элементов, не фиксирует фронт застройки и нарушает восприятие красных линий улицы; ОКН «Пассаж Второва» по ул. Анохина, 63, фиксирующий градостроительный узел (пересечение улиц Анохина и Полины Осипенко) – силуэт здания под вальмовой крышей акцентирован куполами на высоких барабанах; Территория бывшего городского сада, выходящая южной стороной на ул. Анохина и организующая визуальное раскрытие; 7-этажное административное здание по ул. Бутина, 10, фиксирующее градостроительный узел (пересечение улиц Анохина и Бутина) – срезанный угол здания акцентирован объемом повышенной этажности; 10-этажный жилой дом по ул. Анохина, 93, фиксирующий пересечение улиц Анохина и Журавлева – без акцентных элементов; 13-этажный жилой дом по ул. Анохина, 120а, фиксирующий пересечение улиц Анохина и Курнатовского – без акцентных элементов».

²⁹ «Горизонталы улицы растут в восточном направлении, рельеф – преимущественно спокойного характера, благодаря чему перспективное раскрытие улицы в восточном направлении замыкается на элементах природного ландшафта - окружающих город сопках. В западном направлении перспектива улицы замыкается на типовой среднеэтажной застройке ул. Кастринской. Перспективное восприятие улицы ограничено в пределах 4-5 кварталов в обоих направлениях. Повышение этажности не связано с особенностями рельефа, силуэт улицы организован, расположение высотных зданий преимущественно связано с градостроительными узлами. Таким образом, исходя из анализа застройки улицы в визуальном отношении представляет интерес восточная часть ул. Анохина»

³⁰ «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-остроги: город развивается вдоль реки, транзитные дороги становятся главными улицами...»

На плане, составленном при участии декабриста Д.И. Завалишина, утвержденном 3 апреля 1862 года императором Александром II, отражено деление кварталов, которое сохраняется в современной планировочной структуре города. Выделены кварталы для размещения церквей, парков, торговых рядов. Согласно планировочному решению, город делился на прямоугольные кварталы в плане 25x50 саженей и улицы шириной 10-15 саженей. На соотношение сторон кварталов повлияли особенности рельефа - активное падение горизонталей по направлению к набережной р. Читинки, - поэтому условно широтное направление вдвое длиннее меридионального. Исследуемая территория на плане обозначена желтым – зона застроенной территории...

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

Выводы историко-градостроительных исследований.

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

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

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

Перспективное восприятие застройки ул. Анохина предпочтительно в восточном направлении, благодаря спокойному рельефу улицы, преобладанию малоэтажных исторических зданий в восточной части улицы и раскрытию на природный ландшафт в виде сопков.

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

14.2.7. «Ландшафтно-визуальный анализ».

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

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

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

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

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

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

В значительном по объему и содержанию подразделе последовательно проанализированы и представлены сведения: о рельефе³¹, о транспортной инфраструктуре³², об элементах природного ландшафта³³, о градостроительных доминантах³⁴, о визуальном восприятии ОКН.

³¹ «Территория исследуемого квартала расположена в г. Чите, в центральной части Забайкалья. Чита лежит в Читинско-Ингодинской впадине и на склонах хребтов Яблоновый (с запада) и Черского (с востока), при впадении р. Чита в р. Ингода. Наивысшая отметка рельефа в черте города — 1039 м (гора Чита), наименьшая — 632 м (в долине р. Ингода между пос. Песчанка и пгт. Атамановка). В черте города расположена гора Титовская сопка (780 м) — вулканическая постройка, формирование которой началось в верхнем палеозое. Постройка - возвышенность характерной формы, приуроченная к каналам и трещинам, по которым из магматических очагов поступают на поверхность продукты извержения.

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

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

³² «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 выезды в острог из г. Иркутска проходили с западной стороны через р. Кайдаловку по Главной улице и с южной стороны через р. Читинку по ул. Аянской. Исторический выезд из острога в г. Нерчинск проходил с восточной стороны по ул. Декабристов. Основные направления исторических трасс: на запад – в г. Иркутск, на восток – в г. Нерчинск (лист ПЗО.2-2 План ландшафтно-визуального анализа. Схема фотофиксации).

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

³³ «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».

³⁴ «Объект исследования, здание ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, является доминантой улицы Анохина в границах квартала в связи с акцентными элементами в уровне крыши (сомкнутая крыша в виде четырехгранного купола над угловым объемом). В связи с близким расположением в визуальное восприятие объекта включается двухэтажное здание ОКН «Дом жилой И.И. Козлова» по ул. Анохина, д. 50, расположенное по красной линии и формирующее фронт ул. Анохина.

Здание ОКН «Пассаж Второва» - историческая доминанта улицы Анохина. Капитальное 3-этажное здание с массивным объемом купола выделяется среди малоэтажной застройки. Объект оказывает значительное влияние на восприятие объекта исследования, формирует композиционно-видовые связи, участвует в перспективном раскрытии улиц Анохина и Полины Осипенко.

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

Доминантой улицы 9 Января в границах квартала в связи с высотными характеристиками является 4-этажное торговое здание по ул. 9 Января, д. 37, – не участвует в визуальном восприятии объекта.

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».

В последнем подразделе определены и прокомментированы основные видовые точки визуального восприятия и пространственного раскрытия объекта - «Для определения точек восприятия и раскрытия объекта принимаем следующие расстояния: 3Н – восприятие силуэта здания и его связи с окружающими зданиями; 2Н – восприятие объекта в целом; 1Н – детальное восприятие объекта; Н – общая высота памятника (12,0 м до конька крыши). Анализ визуального восприятия ОКН проводился на основе результатов фотофиксации, полученных в ходе обхода здания с различных точек. Выбор «точек» подтвержден соответствующей фотофиксацией с графическим отображением на чертеже «План ландшафтно-визуального анализа. Схема фотофиксации». На чертеже обозначены: объекты культурного наследия, точки восприятия (отдельно зафиксированы точки благоприятного восприятия), бассейн видимости, зона наилучшего восприятия, а также граница зоны видимости (3Н)³⁵.

Приведены сведения о ценных видах, панорамах, перспективах³⁶ и о композиционной связи природного, городского ландшафта с объектом культурного наследия³⁷.

³⁵ «Основные видовые точки:

Т. 4 по диагонали на север на расстоянии 3Н от северного угла здания – расположена на противоположной стороне ул. Полины Осипенко, позволяет рассмотреть здание в целом в фронте застройки ул. Полины Осипенко, в том числе северо-западный фасад, включая силуэты аттиков, выступающие объемы парапетных столбиков. В зону обзора попадает ОКН «Пассаж Второва».

Т. 8-9 по прямой на северо-запад на расстоянии 2Н от северо-западного фасада - расположена на противоположной стороне ул. Полины Осипенко, позволяет рассмотреть крупные детали и элементы декора северо-западного фасада, включая силуэт углового объема сомкнутой кровли (четырёхгранный купол). В зону обзора попадает ОКН «Пассаж Второва».

Т. 10 по диагонали на запад на расстоянии 3Н от западного угла здания – расположена на западном угле квартала, позволяет рассмотреть северо-западный и юго- западный фасады, включая силуэт углового объема сомкнутой кровли (четырёхгранный купол).

Т. 13 по диагонали на запад на расстоянии 3Н от западного угла здания – расположена на западном угле квартала, позволяет рассмотреть здание в целом в фронте застройки ул. Анохина.

Т. 14 по прямой на северо-запад на расстоянии 1Н от западного угла здания – расположена на тротуарной части ул. Анохина, позволяет рассмотреть детально скошенный угол здания, включая выступающий объем эркера и силуэт углового объема сомкнутой кровли (четырёхгранный купол).

Т. 15 по диагонали на юг на расстоянии 2Н от южного угла здания – расположена на противоположной стороне ул. Анохина, позволяет рассмотреть крупные детали и элементы декора юго-западного фасада, включая силуэт углового объема сомкнутой кровли (четырёхгранный купол).

Видовая зона главного фасада северного крыла ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, занимает южный угол городского сада с прилегающими участками улиц Анохина и Полины Осипенко. Видовая зона главного фасада южного крыла – от пересечения улиц Анохина и Полины Осипенко до середины квартала в восточную сторону. Видовая зона дворовых фасадов ограничена соседними зданиями.

Угловой объем крыши здания, акцентированный четырехгранным куполом и парапетными столбиками, просматривается на расстоянии до 5Н по ул. Полины Осипенко, благодаря активному снижению рельефа в южную сторону, и до 10Н по ул. Анохина, благодаря соседству с городским садом с восточной стороны».

³⁶ «Градостроительное значение здания ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, заключается в фиксации западного угла и красных линий квартала.

Здание является элементом исторической застройки владения, участвует в панораме улиц Анохина и Полины Осипенко, является ее визуальным ориентиром, благодаря эклектичному декору фасада, эркеру, лучковым окнам и акцентным элементам крыши в виде аттиков и угловому объему четырехгранного купола.

Ценный вид на здание сохраняется с западной стороны вблизи пересечения улиц Анохина и Полины Осипенко, позволяющий наблюдать силуэт крыши с выступающим объемом эркера и четырехгранного купола над ним без фоновой нагрузки».

³⁷ «Пологий характер рельефа участка не оказывает влияния на архитектурное решение главных фасадов здания – изменение высоты каменного цоколя вдоль улиц незначительно.

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

Выводы по результатам ландшафтно-визуального анализа.

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

В настоящее время ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, 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 Полины Осипенко.

Объект сохраняет композиционно-видовые связи с соседними историческими зданиями, историческая 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 «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, сохраняет статус визуального ориентира, обладает достаточным количеством точек и зон восприятия, участвует в панораме и перспективном раскрытии улицы.

По результатам расчетов предельная высота застройки в расчетной зоне составляет – 12 м (до конька крыши). Расчетная зона находится вне зон охраны.

В целях сохранения ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, требуется разработка режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в составе проекта зон охраны».

В заключении раздела авторами НПД обобщены³⁸ и указаны основные факторы для определения состава зон охраны и установления их границ: «сохранение исторических линий застройки улиц позволяет учитывать их при возможном новом строительстве;

Со стороны городского ландшафта здание формирует градостроительный узел на пересечении улиц города, фиксирует фронт застройки, участвует в градостроительном ансамбле усадьбы Зазовских, включается в восприятие соседних исторических зданий».

³⁸ «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 «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. Анохина, д. 56, 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».

благоприятные точки визуального восприятия ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56 располагаются на противоположных сторонах улиц Анохина и Полины Осипенко, имеют различные радиусы обзора и должны быть сохранены.

Режимы использования зон охраны ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, назначить в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

14.3. Проект зон охраны ОКН. Характеристика утверждаемой части НПД

По итогам проведенных исследований (историко-архитектурных, градостроительных, натуральных, ландшафтно-визуального анализа) в целях обеспечения сохранности ОКН на сопряженной с ним территории разработчиком предложено установить зоны охраны в следующем составе: «охранная зона» (ОЗ-1) и «зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (ЗРЗ-1)³⁹.

В проектах режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны определены общие требования: 1) обеспечение пожарной безопасности; 2) защита от динамических и акустических воздействий, оказывающих влияние на сохранность объектов культурного наследия; 3) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности объектов культурного наследия; 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 объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде».

14.3.1. Охранная зона ОКН.

«Границы охранной зоны (ОЗ-1) определены на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа. ОЗ-1 назначается в целях сохранения наилучшего зрительного восприятия силуэта здания объекта культурного наследия в целом и элементов главного и дворовых фасадов, регенерации историко-градостроительной среды. За базовую точку 1 принята точка, расположенная по прямой на северо-запад на расстоянии 12,2 м от северо-западной границы территории памятника⁴⁰.

³⁹ Сведения об элементах охраняемого природного ландшафта в границах исследуемой территории отсутствуют.

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

На основании анализа материалов обоснования, собранных и структурированных в рамках данного проекта, и в целях обеспечения сохранности исследуемого ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56 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-1.1-3; ЗРЗ-2; ЗРЗ-3».

⁴⁰ Материалы описания местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1), содержащиеся в НПД (Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) (с Картой-схемой границ охранной зоны, с Разделом 1 (со сведениями об объекте), с Разделом 2 (со сведениями о местоположении границ объекта в системе координат МСК-75 Забайкальский край (зона 2), со сведениями о характерных точках части (частей) границы объекта) и Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56), - в полном объеме приведены в Приложении №2 к настоящему Акту государственной историко-культурной экспертизы.

Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1, ОЗ-1.2) объекта культурного наследия «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56.

«1. Запрещается:

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

2. Разрешается:

- 1) Применение специальных мер по сохранению и восстановлению объекта культурного наследия и историко-градостроительной среды;
- 2) Капитальный ремонт и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций в составе работ по сохранению объекта культурного наследия;
- 3) Капитальный ремонт и реконструкция существующих тротуаров, площадок и дорожек;
- 4) Размещение временных рекламных конструкций, не препятствующих визуальному восприятию деталей и элементов объекта культурного наследия;
- 5) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки объекта культурного наследия;
- 6) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения участка, сохранение существующих деревьев и кустарников, при необходимости их санация с высадкой новых растений – не менее 25% участка;
- 7) Установка ограждения вдоль красных линий улиц - глухого до высоты 1,2 м из традиционных материалов (камень, кирпич, дерево) или просматриваемого (металлические решетки с разреженным размещением опор из камня, кирпича и металла);
- 8) Выполнение работ по благоустройству, в том числе размещение уличной мебели, малых архитектурных форм, элементов и произведений декоративного искусства и монументального искусства, не препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56 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 «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56: 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».

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

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

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

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

«Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-3 определены по результатам проведенных историко-культурных и натурных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Данная зона охраны назначена для поддержания композиционно-видовых связей и высотных характеристик объектов застройки вблизи объекта культурного наследия «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56 и вдоль красных линий исследуемого квартала⁴¹.

Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2, ЗРЗ-1.3) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56.

1. Запрещается:

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

2. Разрешается:

- 1) Строительство объектов капитального строительства;
- 2) Строительство (прокладка) инженерных сетей и коммуникаций;
- 3) Капитальный ремонт и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций;
- 4) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей без изменения их размеров, пропорций и параметров;
- 5) Размещение вывесок и временных рекламных конструкций - не более 5% площади главных фасадов;
- 6) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки;
- 7) Проведение работ по озеленению: разбивка газонов и цветников, в том числе сохранение и восстановление сложившегося озеленения участка, сохранение 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 «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, установить согласно Правил

⁴¹ Материалы описания местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1), содержащиеся в НПД (Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) (с Картой-схемой границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1), с Разделом 1 (со сведениями об объекте), с Разделом 2 (со сведениями о местоположении границ объекта в системе координат МСК-75 Забайкальский край (зона 2), со сведениями о характерных точках части (частей) границы объекта) и Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56), - в полном объеме приведены в Приложении №2 к настоящему Акту государственной историко-культурной экспертизы.

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 «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56: 1) Процент застройки земельных участков - 50%. 2) Высота объектов до конька кровли – 10,0 м. 3) Этажность – 2. 4) Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики – вальмовые и двускатные крыши, декоративные элементы на основе эклектичного и «кирпичного» стиля торговых зданий начала 20 в. 5) Отделочные материалы для стен: открытая каменная кладка из бутового камня или песчаника; открытая кирпичная кладка из керамического кирпича; открытый сруб или зашитый доской; окраска по кирпичу, дереву или штукатурке. Цветовые решения - охристые, розово-коричневые, кирпичные оттенки. 6) Отделочные материалы для кровли: листовой не профилированный металл. Цветовые решения – серые, терракотовые, коричневые оттенки.

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

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

«Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 определены по результатам проведенных историко-культурных и натурных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Данная зона охраны назначена для ограничения высотных характеристик нового строительства внутри исследуемого квартала с целью снижения фоновой нагрузки вблизи исторических зданий⁴².

Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56.

1. Запрещается:

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

2. Разрешается:

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

⁴² Материалы описания местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2), содержащиеся в НПД (Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) (с Картой-схемой границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2), с Разделом 1 (со сведениями об объекте), с Разделом 2 (со сведениями о местоположении границ объекта в системе координат МСК-75 Забайкальский край (зона 2), со сведениями о характерных точках части (частей) границы объекта) и Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56), - в полном объеме приведены в Приложении №2 к настоящему Акту государственной историко-культурной экспертизы.

- 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 «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56 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 «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56: 1) Процент застройки земельных участков - 50%. 2) Высота объектов до конька кровли – 12,0 м. 3) Этажность – 3. 4) Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики – вальмовые и двускатные крыши. 5) Отделочные материалы для стен: открытая каменная кладка; открытая кирпичная кладка; дерево; окраска по кирпичу, дереву или штукатурке. Цветовые решения – бежевые, охристые, коричневые, кирпичные оттенки. 6) Отделочные материалы для кровли: листовой непрофилированный металл. Цветовые решения – серые, терракотовые, коричневые оттенки.

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

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

«Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 определены по результатам проведенных историко-культурных и натуральных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Данная зона охраны назначена для фиксации высотных характеристик существующей застройки и ограничения габаритов нового строительства вдоль красной линии ул. Полины Осипенко⁴³.

Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56.

1. Запрещается:

- 1) Проведение строительных работ и мероприятий, оказывающих влияние на сохранность объектов культурного наследия;
- 2) Размещение рекламных конструкций и вывесок, перекрывающих архитектурные элементы фасадов зданий;

⁴³ Материалы описания местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3), содержащиеся в НПД (Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) (с Картой-схемой границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3), с Разделом 1 (со сведениями об объекте), с Разделом 2 (со сведениями о местоположении границ объекта в системе координат МСК-75 Забайкальский край, со сведениями о характерных точках части (частей) границы объекта) и Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56), - в полном объеме приведены в Приложении №2 к настоящему Акту государственной историко-культурной экспертизы.

- 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 25% участка.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, 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 «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56: 1) Процент застройки земельных участков - 40%. 2) Высота объектов до конька кровли – 18,0 м. 3) Этажность – 5. 4) Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики – вальмовые и двускатные крыши. 5) Отделочные материалы для стен: открытая каменная кладка; открытая кирпичная кладка; дерево; окраска по кирпичу, дереву или штукатурке; клинкерная плитка. Цветовые решения – бежевые, охристые, коричневые, кирпичные оттенки. 6) Отделочные материалы для кровли: листовой непрофилированный металл. Цветовые решения – серые, терракотовые, коричневые оттенки.

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

15. Обоснование выводов экспертизы

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

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

В обосновании проектных решений рассмотрены и аргументированы требования по охране и сохранению ОКН (с позиций обеспечения условий физической сохранности и

выполнения мероприятий по его сохранению, оптимальных условий визуального восприятия, пространственного раскрытия), учтены особенности углового положения ОКН в застройке квартала и улиц Анохина и Полины Осипенко, места в планировочной структуре города, современной ситуации, градостроительного окружения.

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

Предлагаемое проектом установление двух видов зон охраны ОКН – «охранной зоны» (ОЗ-1, с подзонами ОЗ-1.1, ОЗ-1.2) и «зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (с градацией на ЗРЗ-1 (с подзонами ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2, ЗРЗ-1.3), ЗРЗ-2, ЗРЗ-3 - правомерно.

16. Вывод экспертизы⁴⁴

«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56» (Шифр 18.3-2024; разработчик - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2024 г.) соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению в установленном порядке предложенные указанным проектом границы территорий зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56.

Экспертная комиссия в составе:

Председатель экспертной комиссии

Гусева Т.В.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Прокудин А.Н.

Член экспертной комиссии

Урбанов А.А.

Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы – 18.02.2025 г.

Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) оформлено в электронном виде и подписано усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов.

⁴⁴ Вывод экспертизы сформулирован в соответствии с п. 22 (г) «Положения о государственной историко-культурной экспертизе» №530.

К Акту государственной историко-культурной экспертизы прилагаются:

Приложение № 1. Графическая часть НПД. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56.

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

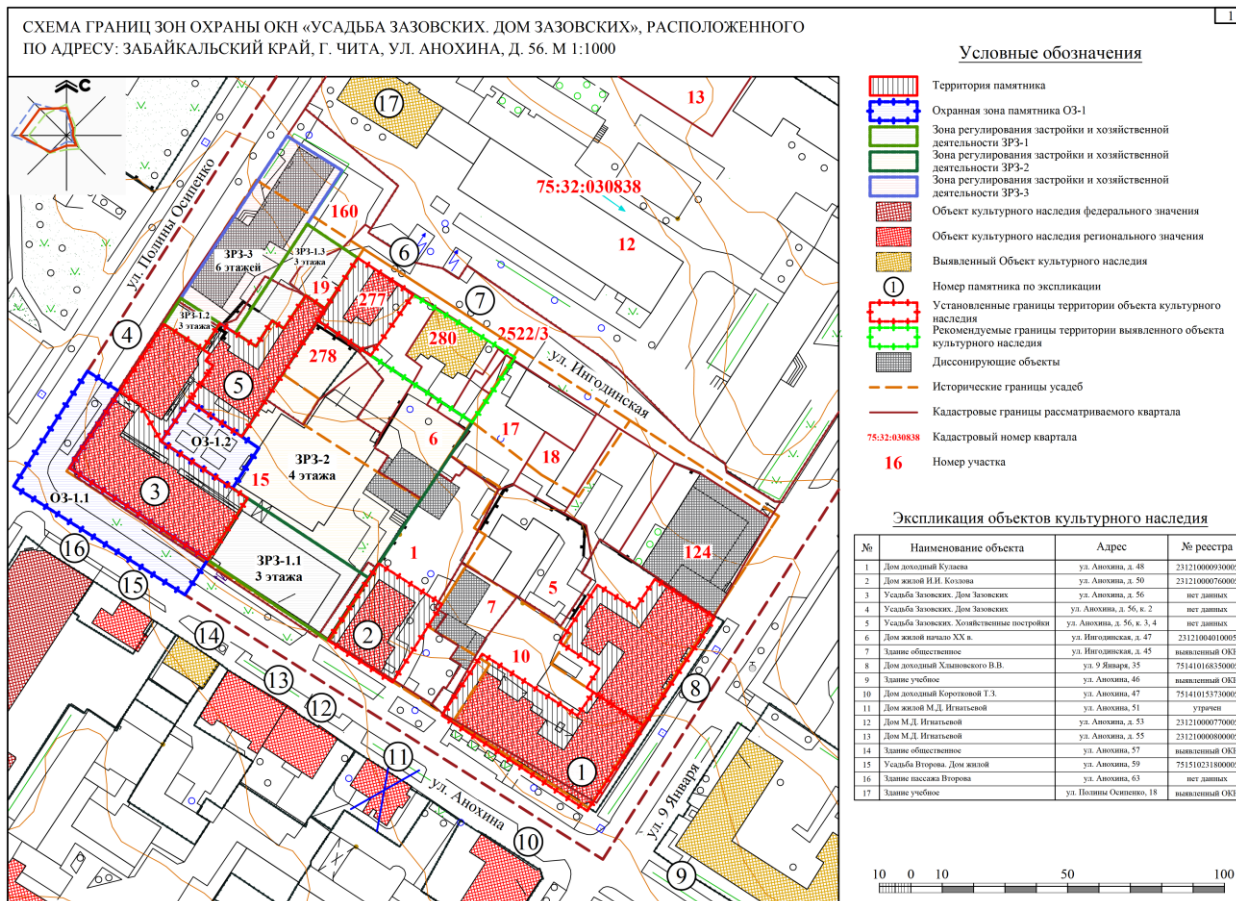
Приложение № 3. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 4. Список Объектов культурного наследия на территории Забайкальского края. Фрагмент.

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56»

Графическая часть НПД.

«Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56»



к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56»
 Материалы утверждаемой части НПД. Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских».

1.1. Описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

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-запад на расстоянии 12,2 м от северо-западной границы территории памятника.

1.1.1. Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

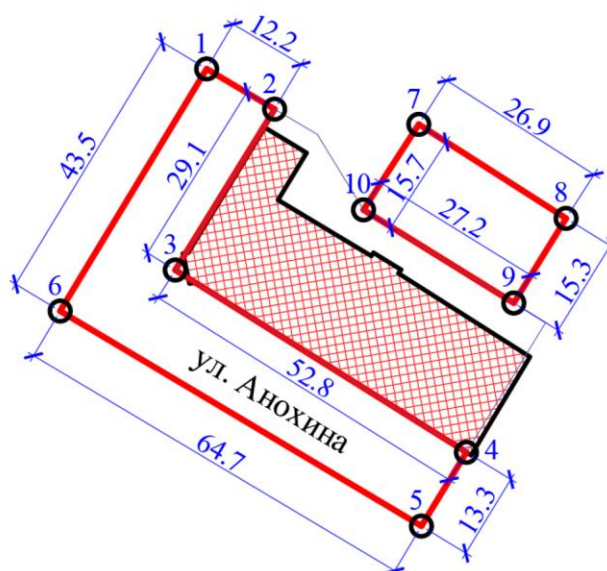


Рис. 1. Карта-схема границ охранной зоны (ОЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

Охранная зона (ОЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
 (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	-
---	-----------------------------	---

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	656593.28	2351008.96	картометрический	0,01	
2	656587.08	2351019.42	картометрический	0,01	
3	656562.33	2351004.14	картометрический	0,01	
4	656534.28	2351048.92	картометрический	0,01	
5	656522.93	2351041.99	картометрический	0,01	
6	656556.02	2350986.44	картометрический	0,01	
1	656593.28	2351008.96	картометрический	0,01	
Подзона ОЗ-1.2					
7	656584.75	2351041.59	картометрический	0,01	
8	656570.28	2351064.24	картометрический	0,01	
9	656557.26	2351056.20	картометрический	0,01	
10	656571.59	2351033.09	картометрический	0,01	
7	656584.75	2351041.59	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 «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
Подзона ОЗ-1.1		
1	2	На юго-восток на расстояние 12,2 м до границы территории ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
2	3	На юго-запад на расстояние 29,1 м вдоль границы территории ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

3	4	На юго-восток на расстояние 52,8 м вдоль границы территории ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
4	5	На юго-запад на расстояние 13,3 м перпендикулярно ул. Анохина
5	6	На северо-запад на расстояние 64,7 м вдоль ул. Анохина
6	1	На северо-восток на расстояние 43,5 м вдоль ул. Полины Осипенко
Подзона ОЗ-1.2		
7	8	На юго-восток на расстояние 26,9 м вдоль границы территории ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки»
8	9	На юго-запад на расстояние 15,3 м до границы территории ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
9	10	На северо-запад на расстояние 27,2 м вдоль границы территории ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56
10	7	На северо-восток на расстояние 15,7 м до границы территории ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки»

1.2. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-3 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 «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, и вдоль красных линий исследуемого квартала.

1.2.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

(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	-

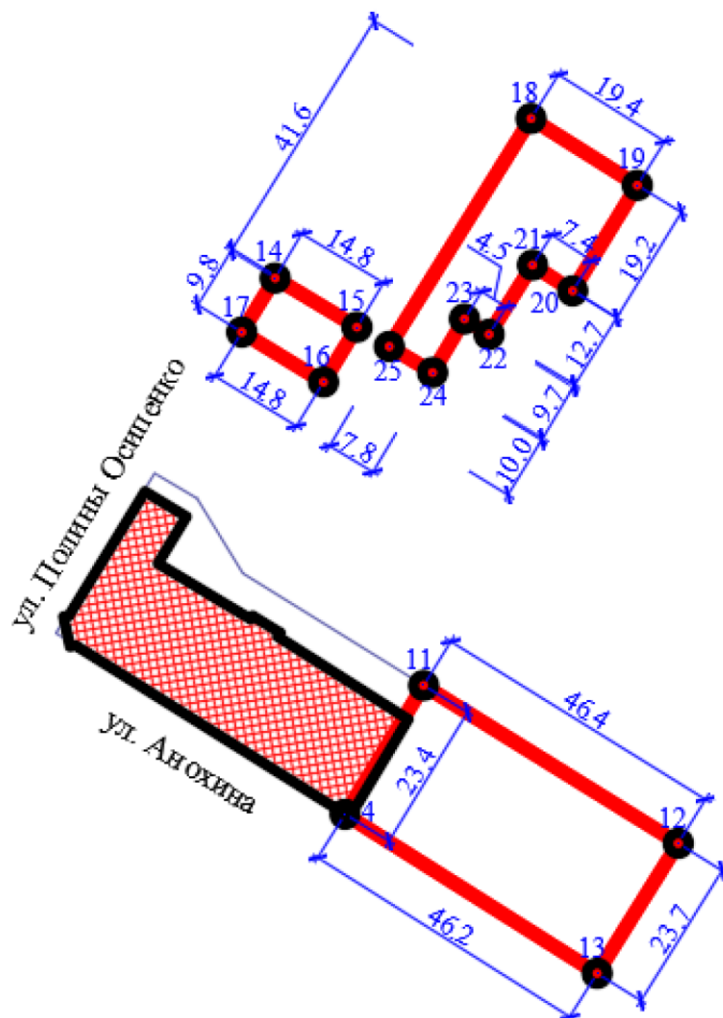


Рис. 2. Карта-схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

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					
11	656554.23	2351061.09	картометрический	0,01	
12	656529.77	2351100.53	картометрический	0,01	

13	656509.64	2351087.97	картометрический	0,01	
14	656534.28	2351048.92	картометрический	0,01	
11	656554.23	2351061.09	картометрический	0,01	
Подзона № ЗРЗ-1.2					
14	656617.32	2351038.09	картометрический	0,01	
15	656609.72	2351050.76	картометрический	0,01	
16	656601.21	2351045.56	картометрический	0,01	
17	656608.95	2351032.92	картометрический	0,01	
14	656617.32	2351038.09	картометрический	0,01	
Подзона № ЗРЗ-1.3					
18	656642.03	2351077.72	картометрический	0,01	
19	656631.69	2351094.19	картометрический	0,01	
20	656615.33	2351084.17	картометрический	0,01	
21	656619.34	2351077.96	картометрический	0,01	
22	656608.59	2351071.23	картометрический	0,01	
23	656610.99	2351067.42	картометрический	0,01	
24	656602.69	2351062.47	картометрический	0,01	
25	656606.72	2351055.76	картометрический	0,01	
18	656642.03	2351077.72	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 «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
Подзона № ЗРЗ-1.1		
11	12	На юго-восток на расстояние 46,4 м до границы территории ОКН «Дом жилой И.И. Козлова»
12	13	На юго-запад на расстояние 23,7 м вдоль границы территории ОКН «Дом жилой И.И. Козлова»
13	14	На северо-запад на расстояние 46,2 м вдоль ул. Анохина
14	11	На северо-восток на расстояние 15,2 м
Подзона № ЗРЗ-1.2		
14	15	На юго-восток на расстояние 14,8 м до границы территории ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки»
15	16	На юго-запад на расстояние 10,0 м вдоль границы территории ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки»
16	17	На северо-запад на расстояние 14,8 м

17	14	На северо-восток на расстояние 9,8 м вдоль ул. Полины Осипенко
Подзона № ЗРЗ-1.3		
18	19	На юго-восток на расстояние 19,4 м до границы территории ОКН «Дом жилой начало XX в.»
19	20	На юго-запад на расстояние 19,2 м вдоль границы территории ОКН «Дом жилой начало XX в.» до пересечения с границей территории ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки»
20	21	На северо-запад на расстояние 7,4 м вдоль границы территории ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки»
21	22	На юго-запад на расстояние 12,7 м вдоль границы территории ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки»
22	23	На северо-запад на расстояние 4,5 м вдоль границы территории ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки»
23	24	На юго-запад на расстояние 9,7 м вдоль границы территории ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки»
24	25	На северо-запад на расстояние 7,8 м вдоль границы территории ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки»
25	18	На северо-восток на расстояние 41,6 м

1.3. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

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

1.3.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

(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	-

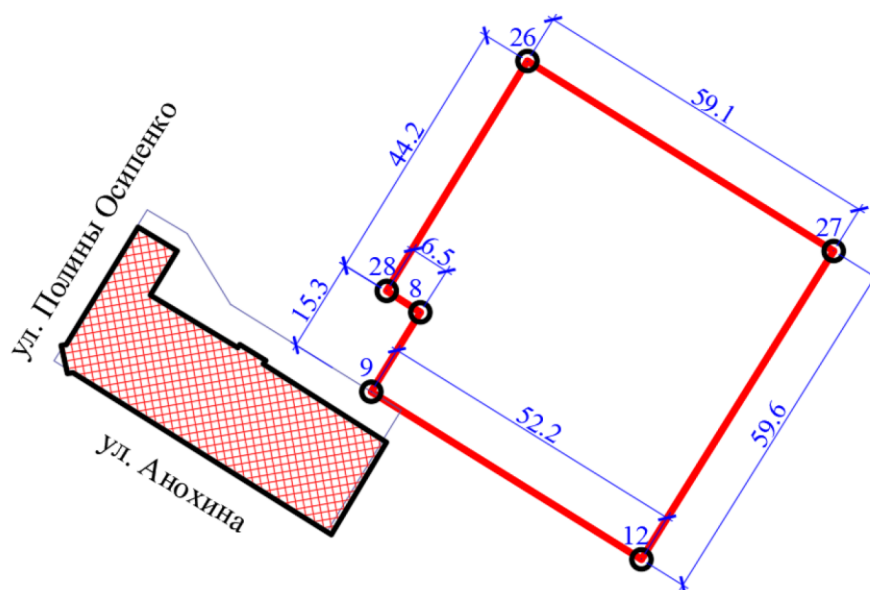


Рис. 3. Карта-схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

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
26	656611.50	2351081.82	картометрический	0,01	-
27	656580.34	2351132.07	картометрический	0,01	
12	656529.77	2351100.53	картометрический	0,01	
9	656557.26	2351056.20	картометрический	0,01	
8	656570.28	2351064.24	картометрический	0,01	
28	656573.80	2351058.72	картометрический	0,01	
26	656611.50	2351081.82	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 «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
26	27	На юго-восток на расстояние 59,1 м вдоль границы территории ОКН «Дом жилой начало XX в.»
27	12	На юго-запад на расстояние 59,6 м
12	9	На северо-запад на расстояние 52,2 м
9	8	На северо-восток на расстояние 15,3 м
8	28	На северо-запад на расстояние 6,5 м до границы территории ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки»
28	26	На северо-восток на расстояние 44,2 м вдоль границы территории ОКН «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки»

1.4. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4 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 вдоль красной линии ул. Полины Осипенко.

1.4.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

(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	-

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 (Мп), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
29	656669.92	2351070.56	картометрический	0,01	-
30	656659.37	2351088.51	картометрический	0,01	
25	656606.72	2351055.76	картометрический	0,01	
14	656617.32	2351038.09	картометрический	0,01	
29	656669.92	2351070.56	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.

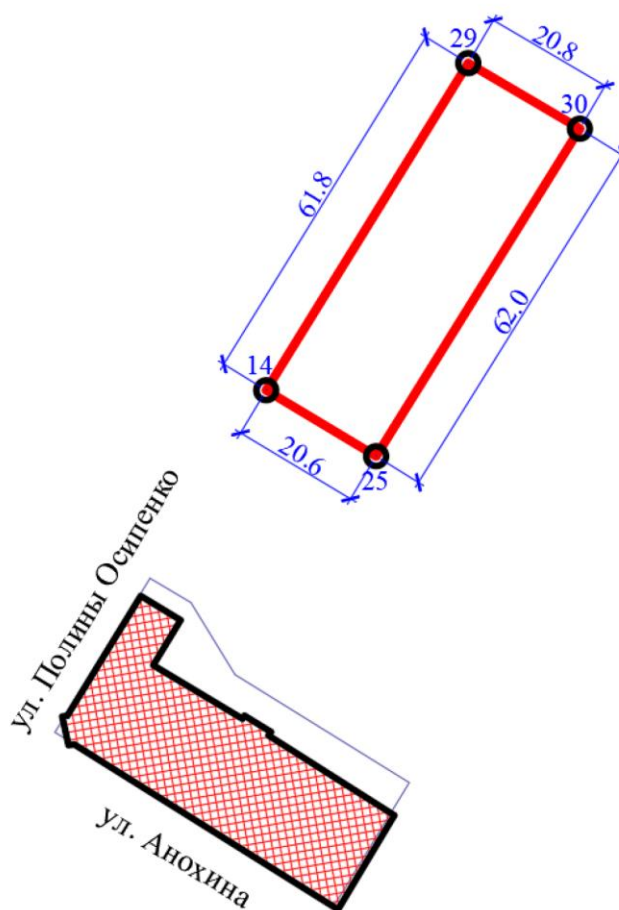


Рис. 4. Карта-схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

1.4.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
29	30	На юго-восток на расстояние 20,8 м
30	25	На юго-запад на расстояние 62,0 м
25	14	На северо-запад на расстояние 20,6 м до красной линии ул. Полины Осипенко
14	29	На северо-восток на расстояние 61,8 м вдоль ул. Полины Осипенко

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56».

Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии,

проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56»⁴⁵.

г. Иркутск, г. Улан-Удэ

28.01.2025 г.

Присутствовали:

члены экспертной комиссии:

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

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

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

Повестка дня:

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

Решили:

По вопросу 1.

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

По вопросу 2.

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

На экспертизу представлена научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56» (Шифр 18.3-2024; разработчик - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2024 г.) в составе:

Том 1. Раздел I. «Предварительные работы» (Шифр 18.3-2024-ПЗО.1)

Том 2. Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» (Шифр 18.3-2024-ПЗО.2)

⁴⁵ Заседание экспертной комиссии проводилось по месту нахождения экспертов с использованием средств видео-конференц-связи

Том 3. Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)» (Шифр 18.3-2024-ПЗО.3).

Предварительно признать состав Документации достаточным для проведения экспертизы.

По вопросу 3.

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

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

Члены экспертной комиссии:

Гусева Т.В.

Прокудин А.Н.

Урбанов А.А.

Протокол № 2

итогового заседания экспертной комиссии,

проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56»⁴⁶.

г. Иркутск, г. Улан-Удэ

18.02.2025 г.

Присутствовали:

Председатель комиссии: Гусева Т.В.

Ответственный секретарь комиссии: Прокудин А.Н.

Член экспертной комиссии: Урбанов А.А.

Повестка дня:

Обсуждение результатов рассмотрения откорректированной проектной документации.

Решили:

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

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

3. При проведении исследований в рамках историко-культурной экспертизы подтверждается: достоверность сведений об объектах культурного наследия, сведений об их визуальном восприятии, обоснованность предлагаемых Документацией границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны в составе: «охранной зоны» (ОЗ-1, с подзонами ОЗ-1.1, ОЗ-1.2) и «зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (с градацией на ЗРЗ-1 (с подзонами ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2, ЗРЗ-1.3), ЗРЗ-2, ЗРЗ-3. Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны, установленные для объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56, могут быть рекомендованы к согласованию и утверждению в установленном законодательством порядке.

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

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

Председатель комиссии: Гусева Т.В.

Ответственный секретарь комиссии: Прокудин А.Н.

Член экспертной комиссии: Урбанов А.А.

⁴⁶ Заседание экспертной комиссии проводилось по месту нахождения экспертов с использованием средств видео-конференц-связи

Приложение № 4.

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56»

Список Объектов культурного наследия на территории Забайкальского края. Фрагмент.

г. Чита					
№	Наименование объекта	Местонахождение объекта культурного наследия в соответствии с актом органа государственной власти о его постановке на государственную охрану	Местонахождение объекта культурного наследия в соответствии с данными органов технической инвентаризации	Категория объекта	Документ
1	2	3	4	5	6
Памятники истории, архитектуры и градостроительства (здания)					
55	Дом жилой Игнатьевой М.Д.	ул. Анохина, 51	ул. Анохина, 51	РГО	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47
56	Дом Игнатьевой М.Д.	ул. Анохина, 53	ул. Анохина, 53	РГО	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47
57	Дом Игнатьевой М.Д.	ул. Анохина, 55	ул. Анохина, 55	РГО	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47
58	Усадьба Зазовских.			РГО	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47
58.1	Дом жилой.	ул. Анохина, 56	ул. Анохина, 56		
58.2	Дом жилой.	ул. П.Осипенко, 12	ул. Анохина, 56 Корпус 2		
58.3	Хозяйственные постройки.	ул. П.Осипенко, 12 6	ул. Анохина, 56 Корпус 3, 4		
59	Здание общественное	ул. Анохина, 57	ул. Анохина, 57	ВО	Список № 2 от 10 марта 1993 г.
60	Дом жилой Второва	ул. Анохина, 59	ул. Анохина, 59	РГО	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47
61	Пассаж Второва (Дом, в котором в 1920-1922г.г. размещалось правительство ДВР)	ул. Калинина, 56 - П.Осипенко (Анохина, 65 – Калинина, 56)	ул. Анохина, 63	ФГО	Указ президента РФ от 20 февраля 1995 года № 176
62	Здание учебное	ул. Анохина, 71	ул. Анохина, 71	ВО	Список № 97 от 01.12.99 г.
63	Дом доходный Труфанова Н.М.	ул. Анохина, 73	ул. Анохина, 73	РГО	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47