

ООО ТАПМ «Читаархпроект»

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

Заказчик – ООО «Геолайн»

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

Раздел I. Предварительные работы

18.3-2024-ПЗО.1

Том 1

Чита, 2024 г.

ООО ТАПМ «Читаархпроект»

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

Заказчик – ООО «Геолайн»

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

Раздел I. Предварительные работы

18.3-2024-ПЗО.1

Том 1

Директор ООО ТАПМ «Читаархпроект»



М.Н. Лиханова

Чита, 2024 г.

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

Шифр объекта: 18.3-2024

Состав проекта

Номер тома	Обозначение	Наименование	Прим.
Том 1	18.3-2024-ПЗО.1	Раздел I. Предварительные работы	
		Исходно-разрешительная документация	
Том 2	18.3-2024-ПЗО.2	Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)	
		Архивные исследования	
		Анализ ранее разработанных проектов зон охраны	
		Историко-архитектурные исследования	
		Историко-градостроительные исследования	
		Ландшафтно-визуальный анализ	
Том 3	18.3-2024-ПЗО.3	Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)	

Главный инженер проектов



Лиханова М.Н.

Исполнил




Барадиева Б.Ж.

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

Шифр объекта: 18.3-2024

Список исполнителей

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




(подпись)

Лиханова М.Н.

(автор)

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



(подпись)

Барадиева Б.Ж.

(автор)

Содержание

Состав проекта	4
Список исполнителей.....	5
Содержание	6
Введение	7
Раздел I. Предварительные работы.....	9
1. Исходно-разрешительная документация	9
1.1. Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия	9
1.2. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий.....	10
1.3. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории	11
1.3.1. Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры	13
1.4. Анализ данных государственного кадастра недвижимости.....	14
1.5. Археологические исследования	15
1.6. Исследования местных традиций и особенностей территории	16
Заключение.....	17
Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников	18
Приложение 1. Фрагмент решения Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов № 47 от 04.03.93 г.	19
Приложение 2. Предметы 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	20
Приложение 3. Графическая часть	23

Введение

Раздел I «Предварительные работы» в составе научно-проектной документации на разработку проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56, - подготовлен ООО ТАПМ «Читаархпроект» в соответствии с договором № 18 от 15.10.2024 г. Заказчик – ООО «Геолойн», в лице директора Халиулина Дмитрия Владимировича.

Документация разработана на основании следующих документов:

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

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

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».
- Приказ Минкультуры России от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».
- ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Общие требования. 1 января 2014 г.
- ГОСТ Р 59124-2020 Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования. 1 января 2021 г.
- Приказ Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории».

Предметом исследования является «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, д. 56, - на территории квартала в границах улиц: Ингодинская – 9 Января (бывш. Сретенская) - Анохина (бывш. Ленская) – Полины Осипенко (бывш. Иркутская).

Целью работы является сбор исходно-разрешительной документации по объекту исследования.

Метод проведения работы включает в себя анализ имеющейся учетной документации по объекту исследования из библиографических и иных информационных

источников, в том числе сведений об объектах культурного наследия, расположенных в пределах исследуемой территории.

Результатом работы является систематизация материалов, полученных в процессе предварительных исследований и являющихся необходимым обоснованием для дальнейшей разработки проекта зон охраны.

Раздел I. Предварительные работы

1. Исходно-разрешительная документация

1.1. Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия



Рис. 1. Главный (северо-западный) фасад ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56. Вид с ул. Полины Осипенко



Рис. 2. Главный (юго-западный) фасад ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56. Вид с угла квартала

Сведения об объекте культурного наследия «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, внесены в список объектов культурного наследия на территории Забайкальского края (номер в списке 57-58.1)¹:

Основная типология: Памятник градостроительства и архитектуры

№: 57-58.1

Наименование объекта: Дом жилой

Местонахождение объекта культурного наследия в соответствии с актом органа государственной власти о его постановке на государственную охрану: ул. Анохина, 56

Местонахождение объекта культурного наследия в соответствии с данными органов технической инвентаризации: ул. Анохина, 56

Категория объекта: РГО (регионального значения)

Документы 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» (рег. номер в списке 178-178/1).

Сведения об объекте культурного наследия «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, из решения Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов № 47 от 04.03.93 г.

№: 178/1 (№178 Усадьба Зазовских)

Наименование памятника, сооружения: Дом Зазовских

Дата: 1909-11 г.

Местонахождение памятника: ул. Анохина, 54

Предметы охраны ОКН утверждены распоряжением Министерства культуры Забайкальского края от 30 декабря 2010 г. № 365-Р (приложение 10).

Границы территории данного памятника утверждены приказом Министерства культуры Забайкальского края от 22 февраля 2011 г. № 2-НПА (приложение 10).

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

Объект культурного наследия «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, расположен на территории квартала² в исторической части г. Читы в границах улиц: Ингодинская – 9 Января (бывш. Сретенская) - Анохина (бывш. Ленская) – Полины Осипенко (бывш. Иркутская).

Сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия, расположенных на территории исследуемого квартала³:

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

¹ <https://gsookn.75.ru/deyatel-nost/ob-ekty-kul-turnogo-naslediya-na-territorii-zabaykal-skogo-kрая/ob-ekty-kul-turnogo-naslediya-regional-nogo-znacheniya>

² См. лист ПЗО.1-1 Ситуационная схема. М 1:5000

³ См. лист ПЗО.1-2 Схема места расположения объектов культурного наследия. М 1:2000

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

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

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

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

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

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

Сведения о расположенных на территории исследуемого квартала выявленных объектах культурного наследия:





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

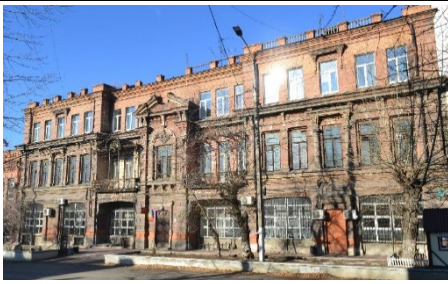

Сведения об утраченных объектах культурного наследия отсутствуют.

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






Табл. 1. Аннотированный список объектов культурного наследия в границах квартала

№	Наименование объекта, местоположение, категория и вид ОКН	Год создания	Границы территории и	Предмет охраны	Фотоизображение существующего состояния
1	<u>Ансамбли объектов культурного наследия</u>				
1.1	Ансамбль, ОКН регионального значения «Усадьба Зазовских» (объекты в составе см. пп. 2.1-2.3), ул. Анохина, д. 56, к. 2, 3, 4.	1906 г.	есть	есть	
2	<u>Объекты культурного наследия</u>				

2.1	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	
2.2	Памятник, ОКН регионального значения «Дом жилой И.И. Козлова», г. Чита, ул. Анохина, д. 50	1884 г.	есть	есть	
2.3	Памятник, ОКН регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», г. Чита, ул. Анохина, д. 56.	1906 г.	есть	есть	
2.4	Памятник, ОКН регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», г. Чита, ул. Анохина, д. 56, к. 2.	1906 г.	есть	есть	
2.5	Памятник, ОКН регионального значения «Усадьба Зазовских. Хозяйственные постройки», г. Чита, ул. Анохина, д. 56, к. 3, 4.	1906 г.	есть	есть	
2.6	Памятник, ОКН регионального значения «Дом жилой начало XX в.», г. Чита, ул. Ингодинская, д. 47.	начало XX в.	есть	есть	

2.7	Памятник, ОКН регионального значения «Дом доходный Хлыновского В.В.», г. Чита, ул. 9 Января, 35.	1901 г.	есть	есть	
3	<u>Выявленные объекты культурного наследия</u>				
3.1	Выявленный объект культурного наследия «Здание общественное», г. Чита, ул. Ингодинская, д. 45.	1902 г.	нет	нет	

1.3.1. Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры⁴

304	ул. 9 Января, 33. Дом доходный Хлыновского В.В. 1901 г.			Республик. госохрана
"___"	"___"		Двухэтажный каменный доходный дом Хлыновского В.В. выстроен по проекту архитектора Г.В. Никитина. На первом этаже располагались торговые залы, на втором - жилье. Композиционное решение фасадов интересно прежде всего тем, что в непрерывном плоском "фасаде улицы" создается иллюзия пространственного контрапункта благодаря заглаблению лоджий 2 этажа и ниш 1-го. В живописной пластике фасадов помимо сочной барочной лепнины особую ценность представляют сохранившиеся чугунные узоры балконных ограждений, изящных колоннок, фронтонов и подзоров.	"___"
20.	ул. Анохина, 48, ул. 9-е Января, 33 Дом доходный Кулаева ок. 1903 г.		Г-образное в плане, угловое, двухэтажное каменное здание с характерным внешним скошенным углом. В композиции здания большое внимание уделено выявлению внешнего угла, усиленного боковыми ризалитами и завершениями в уровне кровли, а также эркером, устроенным в уровне 2 этажа и парадным входом в уровне первого. Лаконичный декор решен в формах эклектики.	местная госохрана паспорт
21.	ул. Анохина, 50 Дом жилой Козлова И.И. 1884 г.		Крупный деревянный двухэтажный жилой дом на каменном полуподвале. Главный фасад в завершении бланкирован шипцовыми фронтонами. Правый - более высокий акцентирует асимметрично расположенный парадный вход и утраченный ныне балкон. Входной блок, в дворовой части переходит в эркер в уровнях 1 и 2 этажей.	местная госохрана паспорт

⁴ ГУК «Центр по сохранению историко-культурного наследия» Забайкальского края

25, ул. Анохина, 56. ул. П. Осипенко. Дом Зазовских 1909–1911 гг.		Двухэтажное каменное угловое здание в объемно-пространственной композиции которого ведущая роль принадлежит массивному угловому эркеру, расположенному над парадным (угловым) входом и увенчанному высоким куполом. В пластическом решении фасадов выделяются активные горизонтальные членения (широкий межэтажный пояс, объединенные сандрики оконных проемов и т.д.). Декор, выполненный в духе позднего этапа эклектики, включает элементы модерна.	МГО
---	---	--	-----

1.4. Анализ данных государственного кадастра недвижимости⁵

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.

Исследуемый кадастровый квартал расположен в юго-восточной части г. Читы и ограничен с северо-запада ул. Полины Осипенко, с северо-востока ул. Ленина, с юго-востока ул. 9 Января и с юго-запада ул. Анохина.

Земельный участок исследуемого ОКН «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских» по ул. Анохина, д. 56, зарегистрирован с кадастровым номером 75:32:030838:15.

Сведения из Единого государственного кадастра недвижимости:



Рис. 3. План кадастрового квартала № 75:32:030838

Кадастровый номер: 75:32:030838:15

⁵ См. лист ПЗО.1-3 Схема землепользования кадастрового квартала 75:32:030838. М 1:2000

Кадастровый квартал: 75:32:030838

Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Анохина, дом 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

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.

1.5. Археологические исследования

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 раскопкам⁶ 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 Чита⁷.

Сведения о границах распространения культурного слоя отсутствуют.

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

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

⁶ Верещагин С.Б., Тимофеева О.Л. Результаты изучения декабристского каземата в г. Чита // Евразийское культурное пространство. Археология, этнология, антропология. – Иркутск, 2010. - С. 359 -360.

⁷ <http://ez.chita.ru/encycl/concepts/?id=7790> © Энциклопедия Забайкалья

Заключение

В результате предварительных работ, выполненных в составе научно-проектной документации на разработку проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Зазовских. Дом Зазовских», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. ул. Анохина, д. 56, - были получены сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах исследуемого квартала улиц Полины Осипенко – Ингодинской – 9 Января - Анохина; был проведен анализ данных государственного кадастра недвижимости; были исследованы местные традиции и особенности территории.

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».

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».
3. Приказ Минкультуры России от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».
4. 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 № 310-33К «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 РСФСР, «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 [и др.] (т. 1); СО РАН. Ин-т природ. ресурсов, экологии и криологии [и др.] (т. 2–4); гл. ред. Р. Ф. Гениатулин. — Новосибирск: Наука, 2000–2006.

**Приложение 1. Фрагмент решения Малого совета Читинского областного
Совета народных депутатов № 47 от 04.03.93 г.**

Приложение " I к решению
малого Совета областного
Совета народных депутатов
от 04.03.93г. №

**ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК
недвижимых памятников истории и культуры
местного значения**

№ п/п	Наименование памятника, сооружения	Дата	Местонахождение памятника
<u>г. Ч И Т А</u>			
✓ 160.	Особняк Полутова Д.В.	ок 1907г.	П. Осипенко ул. Ленина, 100
✓ 161.	Дом доходный Полутова Д.В.	ок 1910г.	ул. Ленина, 100-Б ?
✓ 162.	Дом доходный Полутова Д.В.	ок 1910г.	ул. Ленина, 102
✓ 163.	Дом доходный Полутова Д.В.	ок 1910г.	ул. Ленина, 104
✓ 164.	Дом доходный Полутова Д.В.	ок 1910г.	ул. Ленина, 106
✓ 165.	Лечебница и аптека Бурмакина	1912г.	ул. Ленина, 109
✓ 166.	Дом Гражданского губернатора	1852г.	ул. Ленинградская, 3
✓ 167.	Здание казенной палаты	1909-12гг.	ул. Ленинградская, 9
✓ 168.	Дом Трухина Д.В. Сислянского А.О.	1910г.	ул. Ленинградская, 60
✓ 169.	Усадьба Бард Л.Р.	1910-ег.	Чкалова, 125
	✓ 169/1. Дом жилой		ул. Лермонтова, 7
	✓ 169/2. Флигель		ул. Лермонтова, 7-Б ?
	✓ 169/3. Флигель		ул. Лермонтова, 7-В ?
✓ 170.	Дом жилой Николаевой А.А.	1903г.	ул. Нагорная, 32
✓ 171.	Дом жилой Тимаховича М.М.	1910г.	ул. Нагорная, 38 ¹⁸ / _{38 (209-2)}
✓ 172.	Дом жилой архитектора Пономарева	1910г.	ул. Нагорная, 46
✓ 173.	Дом жилой Ловцовой Е.Д.	кон XIX в.	ул. Нагорная, 80
✓ 174.	Дом доходный Духая А.Е.	1909-11гг.	ул. Нерчинская, 19
✓ 175.	Дом доходный Духая А.Е.	1909-11гг.	ул. Нерчинская, 17- ^{117/2} / _{90/2}
✓ 176.	Дом доходный Духая А.Е.	1909-11гг.	Ононская
✓ 177.	Дом доходный в женской гимназии	1884г.	ул. Ононская, 16 ¹⁶ / ₆₁₅₋₁₁
✓ 178.	Усадьба Зазовских	1884г.	ул. П. Осипенко, 11
	✓ 178/1. Дом Зазовских	✓ 1909-11гг.	ул. Анохина, 54
	✓ 178/2. Дом Зазовских	✓ 1909-11гг.	ул. П. Осипенко, 12
	✓ 178/3. хозяйственные постройки	✓ 1906-11гг.	ул. П. Осипенко, 12-Б
✓ 179.	Дом жилой Крыленко С.Т.	✓ 1896-1908г.	ул. П. Осипенко, 29- Заб. рабочего, 65
✓ 180.	Дом жилой Биноградовой М.И.	✓ 1905-07гг.	ул. П. Осипенко, 33
✓ 181.	Дом жилой Риор М.И.	✓ ок 1912г.	ул. П. Осипенко, 25
✓ 182.	Дом жилой Змечевского	✓ 1905г.	ул. П. Осипенко, 56
✓ 183.	Дом жилой Змечевского	✓ 1905г.	ул. П. Осипенко, 58- Бабушкина, 107
✓ 184.	Городская больница	1904-1911гг.	ул. Ленина, 4

**Приложение 2. Предметы 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**

(Из приложения 10 к распоряжению Министерства культуры Забайкальского края от 30 декабря 2010 г. № 365-р)

I. Градостроительные.

I.1. Ансамбль.

I.1.a. Состав. Комплекс построек усадьбы, в состав которой входят двухэтажные капитальные здания - «Дом Зазовских» по ул. Анохина 56, «Дом Зазовских» по ул. Анохина 56, корпус 2 (адрес по Государственному списку ул. Полины Осипенко, 12), «Хозяйственные постройки» по ул. Анохина 56, корп.4 и 5 (адрес по списку ул. Полины Осипенко 12-б) и одноэтажное деревянное здание «Дом жилой» по ул. Ингодинская 47. Здания различны по объемно-планировочному решению, связаны стилистически и формируют объем, являющийся архитектурным акцентом улиц Анохина и Полины Осипенко

I.1.б. Силуэт. По ул. Анохина и ул. Полины Осипенко сформирован куполом в завершении скошенного угла, фигурными фронтонами, парапетными стенками и столбиками, объединенными металлическими коваными решетками двух зданий по ул. Анохина 56 и ул. Анохина 56, корп.2, представляющих непрерывный объем. Играет активную роль в формировании панорамы застройки улиц Анохина и Полины Осипенко. По ул. Ингодинская силуэт ансамбля сформирован вальмовой кровлей «Дома жилого» по ул. Ингодинская 47, односкатной кровлей складского крыла, парапетными столбиками и парапетной стенкой на правом фланге хозяйственной постройки, являющейся высотным акцентом дискретной одноэтажной застройки по ул. Ингодинская.

I.2. Памятник.

I.2.a. Расположение. В исторической застройке, элемент ансамбля «Усадьбы Зазовских». Фиксирует главными юго-западным и северо-западным фасадами красные линии улиц Анохина и Полины Осипенко, являющихся историческими границами «Усадьбы Зазовских».

I.2.б. Габариты. Двухэтажный, Г-образный в плане. Размеры крыльев вдоль ул. Анохина - 55.0 м., вдоль ул. Полины Осипенко - 30.0 м.

I.2.в. Силуэт. Сформирован куполом со шпилем, фронтонами и парапетными столбиками, объединенными металлической решеткой.

II. Архитектурные.

II.1. Стилль. Эkleктика, с элементами модерна.

II.2. Объемно планировочное решение. Двухэтажное кирпичное здание с подвалом, Г-образное в плане, с аркой проезда на северо-западном фасаде. Скошенный западный угол с входом и эркером в уровне 2-го этажа увенчан куполом. Протяженный фасад объема расчленен 4 ризалитами. Лестничный блок с историческими входами выделен ризалитами на северо-восточном и юго-западном фасадах.

II.3. Отделка фасадов. Гладкая штукатурка.

II.4. Элементы главных фасадов.

II.4.1. Скошенный угол здания.

П.4.1.а. Парадный вход. Прямоугольный проем с остекленной фрамугой и двустворными полотнами.

П.4.1.б. Эркер. В уровне 2-го этажа поддержан массивными кирпичными оштукатуренными кронштейнами, низ которых совпадает с межоконным поясом 1-го этажа, и отмечен выступом «валик». Нижняя грань эркера подчеркнута междуэтажным поясом. На фасаде эркера над кронштейнами прямоугольные выступы, поднимающиеся чуть выше подоконного карниза 2-го этажа. Лицевые грани кронштейнов и выступов декорированы канелюрами. В уровне кровли эркер завершен невысоким, прямоугольным в плане, подвышением.

П.4.1.в. Парапетная стенка. В завершении стены скошенного угла, выполненная в уровне подвышения, с закругленным завершением и полукруглой выемкой по оси.

П.4.1.г. Купол. Четырехгранный сомкнутый свод, завершен фигурным навершием с деревянным шпилем. Покрытие купола выполнено из металлических чешуек в форме ромба. Люкарны на гранях купола, с круглыми остекленными проемами.

П.4.2. Ризалит лестничной клетки. Расположен по оси главного юго-западного фасада.

П.4.2.а. Проем входа. Прямоугольный с подковообразной остекленной фрамугой. Двери двустворные остекленные. Над верхней частью фрамуги - ленточное обрамление с плечиками и замковым элементом.

П.4.2.б. Оконный проем. В уровне 2-го этажа выше остальных проемов фасада. Подоконный карниз прямоугольного сечения с тремя прямоугольными свесами.

П.4.2.в. Лопатки. На углах ризалита от цоколя, до уровня подоконного карниза 2-го этажа, объединены над замковым элементом парадного входа горизонтальным выступом прямоугольного сечения. В уровне подоконной плоскости 2-го этажа лопатки украшены полосой поребрика и рельефными кругами.

П.4.2.г. Фронтон. В завершении ризалита криволинейного очертания. Крупный овальный проем фронтона с тремя стойками прямоугольного сечения, заглубленной канелированной лицевой плоскостью в средней части. Столбики на флангах фронтона с закругленным завершением и криволинейным профилем лицевой плоскости. Перемычка над проемом с квадратным выступом по оси и тремя прямоугольными углублениями, расходящимися в противоположные стороны, повторяющими контур фронтона.

П.4.3. Ризалиты. На юго-западном фасаде два ризалита расположены симметрично ризалиту лестничной клетки, на северо-западном фасаде ризалитом выделен левый фланг объема по ул. Анохина. Прямоугольные на 3 проема, небольшого выноса.

П.4.3.а. Балкон. По оси ризалита. Площадка прямоугольная. Металлическая решетка ограждения с раскованными окончаниями отдельных элементов.

П.4.3.б. Фронтон. В завершении ризалитов сложного очертания. Над углами - столбики с закругленными верхними углами и прямоугольным карнизом со ступенчатыми свесами на флангах, на лицевой плоскости круг и канелюры. Между столбиками прямоугольная глухая стенка. Криволинейное завершение в средней части выделено выступающей плоскостью. В центре овальное отверстие, фланкированное возвышающимися вертикальными выступами, с закругленными горизонтальными углами и горизонтальной тягой прямоугольного сечения в середине лицевой плоскости. Выступы объединены ступенчатым карнизом со столбиками на флангах.

П.4.4. Арка проезда. На левом фланге северо-западного фасада в уровне 1 этажа с кирпичным сводчатым перекрытием.

П.4.4.а. Лопатка. Справа от проема на всю высоту здания прямоугольного сечения.

П.4.4.б. Парапетное завершение. Акцентирует проезд в уровне кровли, криволинейного очертания, с возвышающимися стойками, имеющими закругленные завершения. Между стойками овальный проем. В нижней части парапета - выступ криволинейного очертания.

П.4.4.в. Балкон. Справа от проезда в уровне второго этажа, аналогично балкону по осям ризалитов.

П.4.5. Парапетные столбики. Над простенками оштукатуренные с криволинейным завершением, украшенным канелюрами. На лицевой плоскости горизонтальное полукруглое углубление в средней части.

П.4.6. Парапетная решетка. Металлическая кованая. Рисунок составлен двумя вертикальными тягами и тремя стойками, объединенными криволинейными элементами в форме кольца и полуциркульной дуги.

П.4.7. Венчающий карниз. Прямоугольный вынос карниза профилирован в верхней части вертикальной плоскости

П.4.8. Фриз. Низ фриза подчеркнут тягой прямоугольного сечения.

П.4.9. Подоконный карниз 2-го этажа. Объединяет проемы по крыльям фасадов. Пояс прямоугольного сечения, с профилированной тягой.

П.4.10. Междуэтажный пояс. Широкий карниз имеет прямоугольные выступы в подоконьях второго этажа. Сечение карниза имеет профилированные нижнюю и верхнюю грани.

П.4.11. Межоконный пояс.

П.4.11.а. 2 этаж. Расположен в уровне середины проемов и объединяет все проемы главных фасадов. Профиль пояса составлен штукатурными тягами прямоугольного сечения.

П.4.11.б. 1 этаж. Полоса прямоугольного сечения объединяет П-образные обрамления оконных проемов, разорван ризалитом лестничной клетки и кронштейнами эркера.

П.4.12. Цокольный карниз. Криволинейного профиля с четвертной выкружкой.

П.4.13. Проемы. Прямоугольные. Проемы подвальных помещений и первого этажа объединены. Около проемов подвальных помещений выполнены приямки с металлическим ограждением.

П.4.14. Сандрики проемов 2-го этажа. Профилированные полочки на криволинейных кронштейнах со свесом в виде валика и выступами над полочкой. Кронштейны и выступы декорированы вертикальными тонкими полосками углублений. Поле над проемом с рельефным симметричным рисунком: в центре круглый выступ с расходящимися в стороны тремя каннелюрами. Полочки сандриков 4-х проемов на флангах главных фасадов и 3-х проемов ризалита северо-западного фасада объединены в непрерывную линию.

П.4.15. Обрамление окон 1-го этажа. Ленточный П-образный выступ обрамляет верхнюю треть проема. Внешние углы свесов обрамления скруглены.

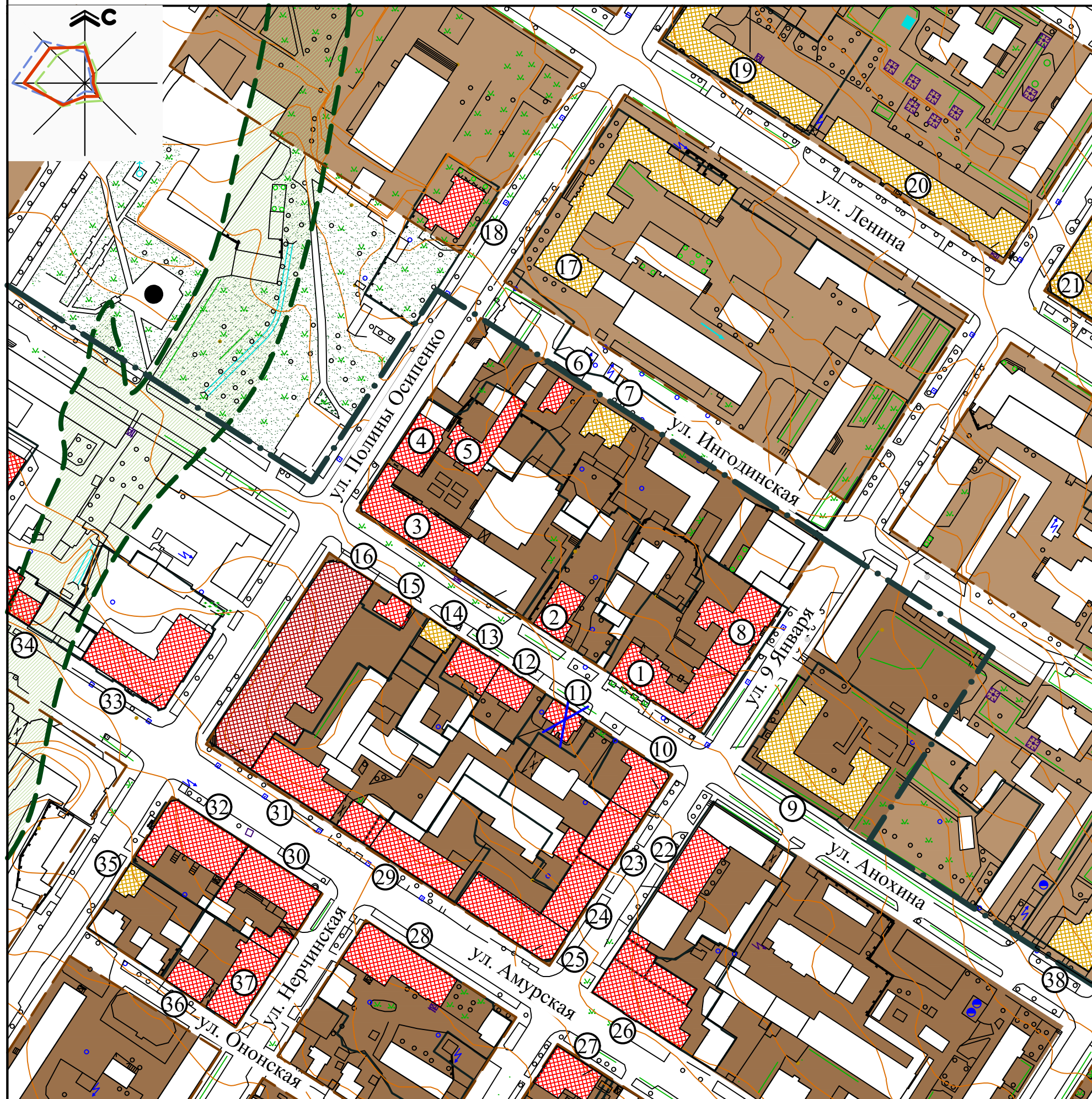
П.5. Элементы интерьеров.

П.5.1. Лестница. В центральном ризалите. Ступени бетонные, с мраморной крошкой, профилированные. Ограждение металлическое кованое, с геометрическим рисунком. Покрытие межэтажной площадки из исторических керамических плиток.

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

Лист	Наименование	Прим.
1	Ситуационная схема. М 1:5000	
2	Схема места расположения объектов культурного наследия. М 1:2000	
3	Схема землепользования кадастрового квартала 75:32:030838. М 1:1000	

СХЕМА МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ. М 1:2000



Условные обозначения

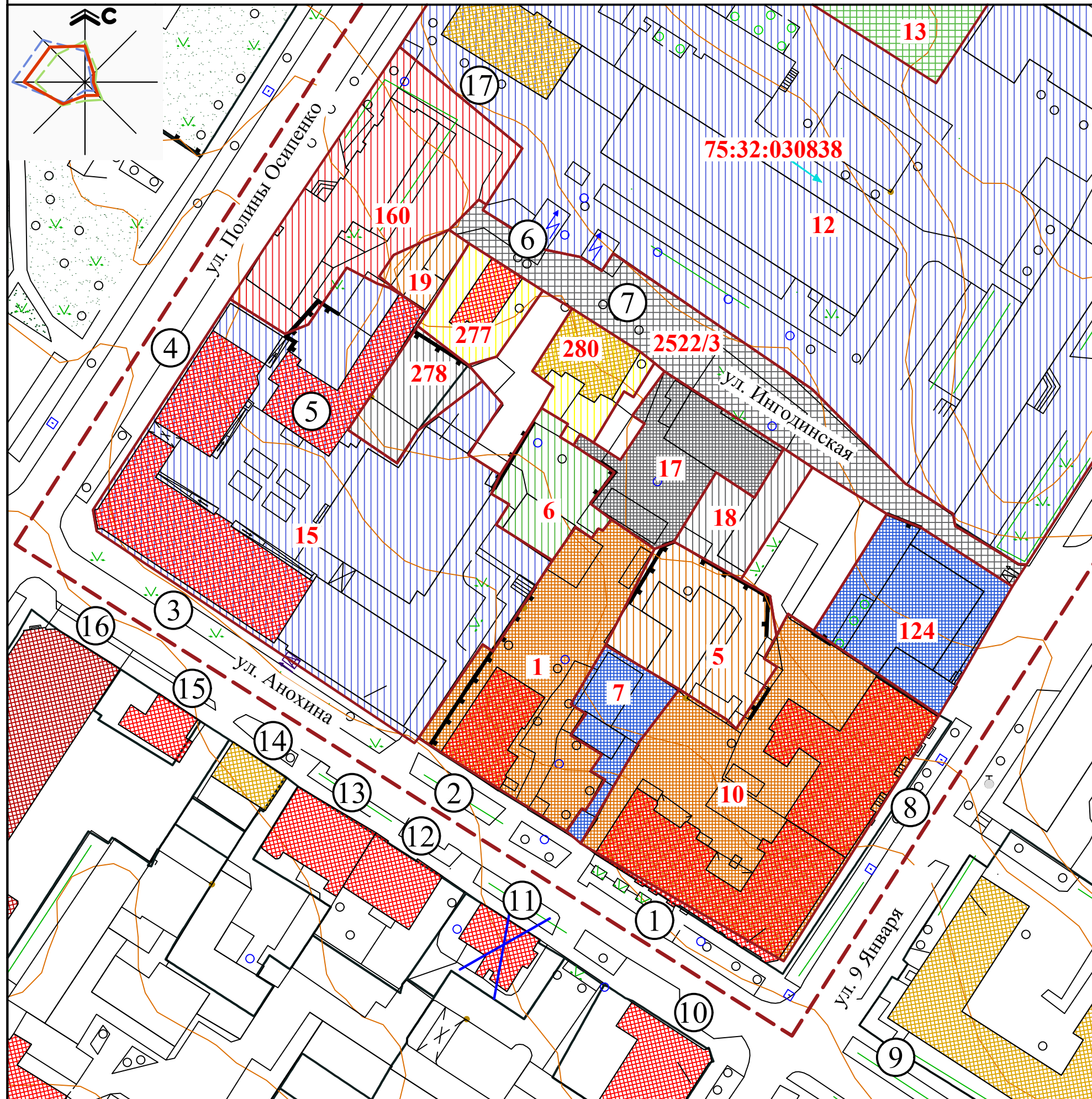
- Городская территория по плану 1830 года
- Городская территория по плану 1862 года
- Исторические границы городских кварталов
- Объект культурного наследия федерального значения
- Объект культурного наследия регионального значения
- Выявленный объект культурного наследия
- Утраченный объект культурного наследия
- 1 Номер памятника по экспликации
- Граница поселения по плану 1830 года
- Бровка рельефа - граница элемента исторической формы ландшафта

Экспликация объектов культурного наследия

















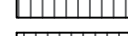
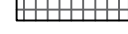

№	Наименование объекта	Адрес	№ реестра
1	Дом доходный Кулаева	ул. Анохина, д. 48	231210000930005
2	Дом жилой И.И. Козлова	ул. Анохина, д. 50	231210000760005
3	Усадьба Зазовских. Дом Зазовских	ул. Анохина, д. 56	нет данных
4	Усадьба Зазовских. Дом Зазовских	ул. Анохина, д. 56, к. 2	нет данных
5	Усадьба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

СХЕМА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ КАДАСТРОВОГО КВАРТАЛА 75:32:030838.

М 1:1000



Условные обозначения

-  Объект культурного наследия федерального значения
-  Объект культурного наследия регионального значения
-  Выявленный объект культурного наследия
-  Номер памятника по экспликации
-  Кадастровые границы рассматриваемого квартала
-  Кадастровые границы участков
- 75:32:030838** Кадастровый номер квартала
- 16** Номер участка
-  Установленные границы территории ОКН
-  Для многоквартирного малоэтажного жилого дома
-  Для многоквартирного многоэтажного жилого дома
-  Для общественных зданий учебного назначения (образовательные учреждения)
-  Для общественных зданий медицинского назначения (поликлиника)
-  Для общественных зданий административного назначения
-  Для общественных зданий торгового назначения
-  Для общественных зданий административного назначения (правоохранительные учреждения)
-  Для производственных зданий (автомастерская)
-  Для обслуживания и использования нежилых зданий, сооружений
-  Улично-дорожная сеть
-  Для благоустройства территории (парк)
-  Нет сведений о разрешенном использовании

Экспликация объектов культурного наследия

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