

АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

научно-проектной документации

**«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Зуевой М.З.»,
расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75»**

1. Дата начала проведения экспертизы: 30.01.2025 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 25.02.2025 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск, г. Улан-Удэ
4. Заказчик экспертизы: ООО ТАПМ «Читаархпроект»
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 ТАПМ «Читаархпроект» 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

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.

Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;
проекты зон охраны объекта культурного наследия;
проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

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

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

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

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

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

проекты зон охраны объекта культурного наследия.

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

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

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

проекты зон охраны объекта культурного наследия;

7. Отношения к заказчику:

эксперты Гусева Т.В., Прокудин А.Н., Урбанов А.А.: не имеют родственных связей с заказчиком; не состоят в трудовых отношениях с заказчиком; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеют ценными бумагами,

акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика; не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

8. Информация об ответственности за достоверность сведений:

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

9. Объект экспертизы:

научно-проектная документация - «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75» (Шифр 22-2024; разработчик - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2024 г.) (*далее также – НПД, Документация*).

10. Цель экспертизы:

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

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» (Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75),

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» (Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75) (*далее также - ОКН*), представленных в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75»³.

11. Перечень документов, представленных заявителем

11.1. НПД. Том 1. Раздел I. «Предварительные работы. Исходно-разрешительная документация» (шифр Шифр 22-2024-ПЗО.1)⁴.

² Эксперты - председатель комиссии - Прокудин Александр Николаевич, ответственный секретарь комиссии – Гусева Татьяна Викторовна 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

11.2. НПД. Том 2. Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» (Шифр 22-2024-ПЗО.2)⁵

11.3. НПД. Том 3. Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)» (Шифр 22-2024-ПЗО.3)⁶.

-
- 1.1 Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия
 - 1.2 Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах проектируемых территорий
 - 1.3 Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории
 2. Аннотированный список объектов культурного наследия в границах квартала
 - 2.1. Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры
 - 2.2. Анализ данных государственного кадастра недвижимости
 - 2.3. Археологические исследования
 - 2.4. 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. Описание предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75
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»
 - 3.4. Рекомендации по установлению границ территорий объектов культурного наследия
 - 3.5. Выводы по историко-архитектурным исследованиям
 4. Историко-градостроительные исследования
 - 4.1. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях
 - 4.1.1 Историко-градостроительные исследования
 - 4.2 Аналитическая информация по объектам, отраженным в графической части
 - 4.3. Аналитическая информация о расположении на исследуемой территории градостроительных ансамблей
 - 4.4. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории
 - 4.5. Выводы по историко-градостроительным исследованиям
 5. Ландшафтно-визуальный анализ
 - 5.1. Сведения о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности, особенностях его формирования
 - 5.2. Сведения об исторической транспортной инфраструктуре
 - 5.3. Сведения о ценных элементах природного ландшафта
 - 5.4. Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта
 - 5.5. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах
 - 5.6. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия
 - 5.7. Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах
 - 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
- Заклучение
Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников
Приложение 1. Материалы фотофиксации
Приложение 2. Графическая часть.

⁶ Содержание Тома 3:

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;
-

Введение

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)

1. Описание границ проектируемых зон охраны и границ территории объекта культурного наследия
 - 1.1. Описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2)
 - 1.1.1. Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2)
 - 1.1.2. Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2)
 - 1.2. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2)
 - 1.2.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2)
 - 1.2.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2)
 - 1.3. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)
 - 1.3.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)
 - 1.3.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)
 - 1.4. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)
 - 1.4.1. Графическое описание местоположения границ регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)
 - 1.4.2. Текстовое описание местоположения границ регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)
 - 1.5. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4)
 - 1.5.1. Графическое описание местоположения границ регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4)
 - 1.5.2. Текстовое описание местоположения границ регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4)
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)
 - 2.2. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2)
 - 2.3. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)
 - 2.4. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)
 - 2.5. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4)

Заключение

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

Приложение 1. Графическая часть

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

- 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 «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75» разработана ООО ТАПМ «Читаархпроект»⁸ в соответствии с договором № 22 от 29.11.2024 г. (заказчик по договору – Седин Андрей Александрович) с основной целью обеспечения сохранности объекта культурного наследия, конкретизированной авторами НПД - «определение границ сопряженной с объектом культурного наследия территории, в пределах которой осуществление нерегулируемой градостроительной, хозяйственной и иной деятельности приведет к прямому или косвенному негативному воздействию на сохранность данного объекта в его исторической среде; определение на данной территории подзон с режимами использования земель и требований к градостроительным регламентам, которые позволят

⁸ Документация разработана на основании следующих документов:

- Свидетельство о допуске к определенному виду и видам работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства (выдано ассоциацией СРО «БОАиИ» СРО-П-052-11112009).

- Лицензия на осуществлении 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)

сохранить объект в его исторической среде»⁹.

14.1. Общие сведения об объекте культурного наследия:

14.1.1. сведения о наименовании объекта:

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

14.1.2. сведения о времени возникновения или дате создания объекта:

- до 1910 г. (по данным «Госоргана» - п.13.9.);

⁹ Авторами НПД приведен «Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников», на основании и с использованием которых разработана документация:

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

14.1.3. сведения о местонахождении объекта:

- Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75 (по данным «Госоргана»);
 - г. Чита, ул. 9 Января, 75 (по данным «Государственного списка недвижимых памятников истории и культуры...», п.13.9);
- сведения об адресе ОКН в ЕГРОКН - Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75;
- ОКН расположен в центральной исторической части города на территории квартала, ограниченного улицами: Чкалова (бывш. ул. Уссурийская), 9. Января (бывш. ул. Сретенская), Забайкальского Рабочего (бывш. ул. Енисейская), Полины Осипенко (бывш. ул. Иркутская);
- (по данным кадастрового учета номер кадастрового квартала, на котором расположен ОКН - 75:32:030821; земельный участок ОКН не состоит на государственном кадастровом учете;
- ОКН занимает рядовое положение в застройке квартала и ул. 9 Января, по исторической красной линии которой поставлен главным юго-восточным фасадом;
 - до настоящего времени ОКН сохранил средообразующее значение как характерный элемент сохранившегося небольшого фрагмента исторической городской среды, формировавшейся в кон. XIX- нач. XX вв. преимущественно одно- двухэтажными объемами;

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 № 251 в «Государственном списке недвижимых памятников истории и культуры...» - п.13.9.);
- в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации ОКН зарегистрирован под номером 751510410360005 как объект культурного наследия регионального значения;

14.1.5. сведения о виде объекта:

- памятник (здание);
- общая видовая принадлежность – памятник градостроительства и архитектуры;
- представляет собой одноэтажный бревенчатый дом на высоком каменном (жилом) цоколе; с юго-запада основной объем (прямоугольный в плане) дополнен пониженным пристроем двухъярусной галереи, выходящей на улицу парадным входом и продолженной на фланге заднего северо-западного фасада; с северо-восточного фасада сблокирован (через брандмаурную стену) с соседним каменным одноэтажным объемом («Домом жилым Зуевой» по ул. 9 Января. 77)¹⁰;

14.1.6. сведения о предмете охраны объекта:

- предмет охраны ОКН утвержден приказом Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края от 20.07.2022 г. № 34-ОД (приложение №6 к приказу);
- в общем виде: местоположение, объемно-планировочное решение, композиция и элементы декоративного оформления фасадов¹¹;

¹⁰ Здание находится в неудовлетворительном состоянии (утрачены первоначальные – галерея, крыша, части элементов декоративного оформления). На основании материалов НПД описание фасадов основного объема может быть продолжено следующим образом: открытые бревенчатые стены завершались фризом из горизонтально уложенных гладких досок и подшивным карнизом.

¹¹ В полном объеме предмет охраны ОКН представлен в Приложении №2 Раздела 2 НПД (п.11.1).

14.1.7. сведения о границах территории объекта:

- границы территории ОКН не утверждены; авторами НПД разработан Проект границ территории объекта культурного наследия¹².

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 соответствующих схем, в т.ч. анализа кадастрового квартала 75:32:030821)¹³.

Также приведены сведения о других объектах культурного наследия, расположенных на территории исследования.

«... О внесенных в реестр ансамблях объектов культурного наследия, расположенных на территории исследуемого квартала - Ансамбль объектов культурного наследия регионального значения «Усадьба Барановского П.Е.», Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 84, 86, 86б - Регистрационный номер 751420130290005.

... О внесенных в реестр объектах культурного наследия, расположенных на территории исследуемого квартала:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Китаевича Г.С.», Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 83 - Регистрационный номер 751410161700005. 2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Китаевич Г.С.», Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 81 - Регистрационный номер 751410167180005. 3. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 77 - Регистрационный номер 751410151370005. 4. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75 - Регистрационный номер 751510410360005. 5. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой», Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 84 - Регистрационный номер 751410130290045. 6. Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный», Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 86 - Регистрационный номер 751410130290025 (231210044480005). 7. Объект культурного

¹² Проект границ территории объекта культурного наследия представлен на рассмотрение в государственную службу по охране объектов культурного наследия Забайкальского края. Описание рекомендуемых границ территории памятника приведено в НПД (п.11.2), а также в п. 14.2. акта экспертизы. Границы учтены и использованы при разработке проекта зон охраны ОКН.

¹³ «Земельный участок исследуемого объекта культурного значения «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, не состоит на государственном кадастровом учете в установленном законом порядке. Сведения из Единого государственного кадастра недвижимости о земельном участке исследуемого объекта отсутствуют.

По данным анализа земельный участок исследуемого объекта граничит со следующими земельными участками:

С северо-запада - земельные участки, не состоящие на государственном кадастровом учете в установленном законом порядке.

С северо-востока – участок исторического здания «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 77. Кадастровый номер: 75:32:030821:13. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, дом 77. Площадь уточненная: 377 кв. м. Статус: Ранее учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: жилая застройка.

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

С юго-запада - Кадастровый номер: 75:32:030821:61. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, дом 75а. Площадь уточненная: 479 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: для обслуживания и использования жилого дома».

наследия регионального значения «Флигель», Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 86б - Регистрационный номер 751410130290035.

... О выявленных объектах культурного наследия: 1. Выявленный объект культурного наследия «Дом жилой», Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 69 - 9 января, д. 81.

... Об утраченных объектах культурного наследия: 1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Светлановой Е.Д.», Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 80 - Регистрационный номер 751610725940005».

Сведения обо всех объектах 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	<u>Ансамбли объектов культурного наследия</u>				
1.1	Ансамбль, ОКН регионального значения «Усадьба Барановского П.Е.» (объекты в составе: «Дом жилой»; «Дом доходный»; «Флигель» - см. пп. 2.5-2.7), ул. Забайкальского Рабочего, д. 84, 86, 86б	1903-1907 г.	нет	нет	
2	<u>Объекты культурного наследия</u>				

№	Наименование объекта, местоположение, категория и вид ОКН	Год создания	Границы территории	Предмет охраны	Фотоизображение существующего состояния
2.1	Памятник, ОКН регионального значения «Дом жилой Китаевича Г.С.», ул. Чкалова, д. 83	Ок. 1910 г.	нет	нет	
2.2	Памятник, ОКН регионального значения «Дом жилой Китаевич Г.С.», ул. Чкалова, д. 81	До 1910 г.	нет	нет	
2.3	Памятник, ОКН регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», ул. 9 Января, д. 77	1910 г.	нет	нет	
2.4	Памятник, ОКН регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», ул. 9 Января, д. 75	1910 г.	нет	есть	

2.5	Памятник, ОКН регионального значения «Дом жилой» (в составе ансамбля «Усадьба Барановского П.Е.» - см. пп. 1.1), ул. Забайкальского Рабочего, д. 84	До 1903 г.	нет	нет	
2.6	Памятник, ОКН регионального значения «Дом доходный» (в составе ансамбля «Усадьба Барановского П.Е.»), ул. Забайкальского Рабочего, д. 86	1907 г.	есть	есть	
2.7	Памятник, ОКН регионального значения «Флигель» (в составе ансамбля «Усадьба Барановского П.Е.»), ул. Забайкальского Рабочего, д. 86б	Ок. 1907 г.	нет	нет	
3	Выявленные объекты культурного наследия				
3.1	Памятник, выявленный ОКН «Дом жилой», ул. Чкалова, д. 69 - 9 января, д. 81	Кон. 19 - нач. 20 в.	нет	нет	

Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры

311	ул. 9 Января, 76. Дом жилой Зубовой М.С. 1913 г.		Синеватный бревенчатый жилой дом на заасфальтованном участке застроен в начале улицы. К боковому дворовому входу пристроены традиционная двухэтажная галерея с красной входом.	учет
312	ул. 9 Января, 77. Дом жилой Зубовой М.С. ок. 1913г.		Примыкающий к зданию 9 Января, 76. одноэтажный каменный жилой дом построен вдоль улицы. Основным темой архитектурного решения главного фасада - вертикальность горизонтальных элементов (карнизы, галерея, балконы и обделенных в единый композиционный ритм ступенчатых), подчеркивается декоративными рустованными лоджиями.	ИТО

Раздел завершен общей предварительной характеристикой застройки квартала и окружения. «Территория исследования представляет собой типичный по размерам жилой квартал - основную планировочную единицу города. В соседних кварталах сохранились исторические здания одно- и двухэтажных деревянных жилых домов и двухэтажных каменных доходных домов. В примыкающем с севера квартале расположено историческое здание полицейского и пожарного управления, с востока – историческое здание православной церкви. Современная застройка несет локальный характер – среднеэтажное административное здание фиксирует западный угол квартала на пересечении улиц Полины Осипенко и 9 Января, к нему примыкает здание банка, фиксирующее фронт улицы Полины Осипенко; в середине квартала с северо-восточной стороны по улице Чкалова расположен многоэтажный жилой дом с пристроенным к нему торговым зданием. Историческая застройка несет локальный характер, начиная с деревянных жилых домов Китаевича на пересечении улиц Чкалова и Полины Осипенко. Далее на пересечении улиц Чкалова и 9 Января расположено каменное здание жилого дома. Вдоль ул. 9 Января расположены деревянный и каменный жилые дома Зубовой. В середине

квартала по ул. Забайкальского Рабочего расположен комплекс исторической застройки усадьбы Барановского из каменного доходного и деревянного жилого домов с расположенным в глубине квартала деревянным флигелем.

Территория квартала отличается активным рельефом – замечено падение горизонталей с севера на юг и постепенное возвышение с запада на восток. Благодаря соседству с малоэтажной застройкой здание объекта культурного значения «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, имеет благоприятные видовые точки с противоположной стороны улицы 9 Января» (п.11.1, с. 16).

14.2.2. Материалы по обоснованию. Историко-культурные исследования.

Исторические сведения об ОКН, о его использовании приведены в подразделе «Историческая справка» (п. 11.1).

Раздел предваряет общая характеристика архитектурного наследия города, уделив внимание зависимости и обусловленности особенностей застройки от сословной принадлежности домовладений¹⁴. Текстовая часть (описание) сопровождается аннотированными историческими фотографиями (1910-х гг.) видов застройки улиц Уссурийской, Сретенской.

«... Здание исследуемого объекта «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, построено в 1910 году в эклектичном стиле, сведения об авторах проекта отсутствуют. Здание одноэтажное деревянное на высоком каменном цоколе, прямоугольное в плане. В высоком каменном цоколе выполнены небольшие оконные проемы. Силуэт сформирован двускатной крышей без акцентных элементов. Сруб здания с поперечным перерубом. Фасады здания украшены резным декором по наличникам. Протяженность главного фасада по ул. 9 Января – 15,5 м, бокового – 11,5 м. Сведения о ходе строительства отсутствуют.

Согласно проведенным исследованиям квартал населяли зажиточные мещане и купцы. Зуева Мария Захаровна, владелица участка – мещанка из г. Двинска Витебской губернии.

Согласно архивным данным, предоставленным Центром охраны и сохранения объектов культурного наследия Забайкальского края, дом был построен и первоначально принадлежал Агошкову Василию Ильичу.

В 1868 году Читинский мещанин Василий Агошков подал прошение об утверждении плана и фасада уже существующего деревянного одноэтажного дома на его собственной земле. В 1879 году Агошков Василий Ильич подал прошение в Читинскую городскую управу о постройке деревянного одноэтажного флигеля, и холодных служб на собственном участке по ул. Енисейская (в наст. вр. Забайкальского Рабочего), на углу Сретенской (в наст. вр. 9 Января). На участке уже существовали постройки: дом, баня,

¹⁴ «Архитектурное наследие г. Читы рубежа 19–20 веков составляет достаточно широкий круг памятников архитектуры: гражданские здания и сооружения, промышленные здания и сооружения, культовые сооружения. На развитие архитектуры повлияли многие социальные, культурные и экономические факторы, например, закладка железной дороги. Развитие стилевых норм в профессиональной архитектуре города можно проследить благодаря сохранившейся деревянным и каменным постройкам. Все они представляют основные стилевые направления архитектуры данного периода - классицизм, эклектику, модерн...

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 Чкалова (бывш. Уссурийская) – 9 Января (бывш. Сретенская) – Забайкальского Рабочего (бывш. Енисейская) – Полины Осипенко (бывш. Иркутская) относятся к домовладениям мещанского и купеческого сословий города. Мещане селились в простых деревянных домах, преимущественно одноэтажных. Для деятельности купеческого сословия города характерна постройка двухэтажных зданий доходных домов, где на верхних этажах находились жилые комнаты купцов и квартиры под аренду, внизу — лавки и магазины».

амбар, завозня, и выход из подвала, навес на столбах. Имущество Агошкова в 1880 году состояло из дома, флигеля, амбара и оценивалось в 1000 руб. В сентябре 1908 году после смерти Агошкова В.И. был составлен план построек, принадлежащих наследникам Читинского мещанина Василия Ильича Агошкова на углу Сретенской и Енисейской улиц. На плане владение Агошкова В.И. находится на углу улиц Сретенской и Енисейской. Во владении три дома. Все недвижимое имущество Агошкова В.И. было поделено между сыновьями Павлом, Иннокентием и Василием. Василий Васильевич Агошков получил земельный участок 351 кв. сажень, два дома по ул. Сретенской, Павел - 500 кв. саж., два дома по Енисейской, Иннокентий - 324 кв. саж., два дома на углу Енисейской и Сретенской.

По данным переписи 1917 года владение Агошкова Василия Васильевича находилось в 122 квартале по ул. Сретенской. Во владении было отдельных жилых помещений – 3, не жилых - 2, жилых помещений, занятые – 1, в котором проживал хозяин Агошков В.В. (25 лет), чертежник с женой. Дом по ул. Сретенской (в наст. вр. 9 Января) отошел по наследству Агошкову В.В. Дом одноэтажный, деревянный, прямоугольный в плане, под двускатной кровлей, на высоком цоколе с жилыми помещениями. К юго-западному фасаду примыкала галерея, выполненная в двух уровнях и огибающая два фасада. Галерея вдоль юго-западного фасада была открытая, вдоль северо-западного фасада во втором уровне остекленная, с входом по наружной деревянной лестнице. Северо-восточный фасад выполнен в виде брандмауэрной стены, к которой примыкало здание соседского владения Зуевой М.З.

... Состояние здания на 2007-2008 г. – к боковому юго-западному фасаду примыкала веранда с зашитым досками входом, на части окон сохранены ставни. Веранда огибала западный угол здания и имела вход через крыльцо с дворовой части. При приспособлении здания под квартиры были выполнены дополнительные входы в уровне цокольного этажа с устройством дощатых тамбуров и навесов. В последующие годы с 2009 по 2013 г. здание несколько раз горело, вследствие чего был нанесен значительный ущерб внешнему виду здания и его несущей способности: повреждены стены, перекрытия, с утратами конструкции крыши, полностью утрачена веранда, декор в уровне кровли.

В настоящее время часть здания отдана под жилые помещения, нежилая половина дома находится в муниципальной собственности. В 2022 году был проведен ремонт жилой части здания с восстановлением крыши и перекрытий над жилыми помещениями, установкой внутренних стен из газобетона, восстановлением части наличников. По результатам визуального осмотра здание находится в аварийном состоянии» (п.11.1, с. 11-15).

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

«Сведения о ранее разработанных проектах зон охраны отсутствуют».

Объект анализа – документация, содержащая сведения об ограничении градостроительной деятельности на территории квартала, а именно, Сведения из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77. «Согласно карте зон охраны объектов культурного наследия на территории исследуемого квартала утверждены границы территорий объекта культурного наследия регионального значения «Дом доходный», Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 86. Установленные зоны охраны объектов культурного наследия в границах квартала отсутствуют»¹⁵.

¹⁵ Также приведен перечень объектов культурного наследия (из указанного документа), для которых устанавливаются защитные зоны.

14.2.4. Историко-архитектурные исследования.

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

Краткая характеристика ОКН. «Одноэтажное деревянное здание под двускатной крышей на высоком каменном цоколе с оконными проемами. Прямоугольное в плане. Примыкает к объекту культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 77. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле. Фиксирует красные линии ул. 9 Января и внешние исторические границы усадьбы. Объект имеет утраты от первоначального объема в виде веранды и крыши. Фасады имеют искажения от первоначального вида и композиции в связи с утратами крыши, веранды, части наличников, декора в уровне крыши. Силуэт крыши без акцентных элементов. Северо-восточный фасад в виде кирпичного брандмауэра декорирован филенчатой пилястрой с завершением в виде парапетного столбика в уровне крыши. Фриз, карниз с утратами. Оконные проемы – с прямоугольным завершением. Оконные наличники «конем» украшены накладной и пропиленной резьбой. Стены без отделки, наличники цокольного этажа окрашены в светло-голубой цвет. Здание частично эксплуатируется, находится в аварийном состоянии».

Краткая характеристика объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» (ул. 9 Января, д. 77). «Одноэтажное каменное здание под вальмовой крышей на невысоком каменном цоколе. Прямоугольное в плане. Примыкает к ОКН «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в «кирпичном» стиле с элементами модерна. Фиксирует красные линии ул. 9 Января и внешние исторические границы усадьбы. Объект сохраняет первоначальный объем. Фасады сохраняют первоначальную композицию, имеют незначительные утраты от первоначального вида (ставни). Силуэт крыши без акцентных элементов. Углы здания декорированы рустованными пилястрами. Карниз в уровне крыши многоступенчатый профилированного сечения. Фризовый поясок прямоугольного сечения, подоконный пояс многоступенчатый. Оконные проемы – с арочным псевдотрехцентровым завершением. Криволинейный сандрик прямоугольного сечения с замковым камнем. Стены главного фасада оштукатурены и окрашены, дворовых - окрашены в бледный оранжево-желтый цвет. Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии».

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

Информация дополнена развернутым анализом типов застройки («застройка дореволюционного периода 1901-1917 гг.»¹⁶, «застройка 1956-1990 гг.»¹⁷, «современная застройка после 1991г.»¹⁸).

№ по перечню	Наименование объекта	Местонахождение объекта культурного наследия	Сведения о защитной зоне
178	Дом жилой Китаевича Г.С.	ул. Чкалова, 81	200 м от линии внешней стены памятника
179	Дом жилой Китаевича Г.С.	ул. Чкалова, 83	200 м от линии внешней стены памятника
199	Дом жилой Зуевой М.З.	ул. 9 Января, 75	200 м от линии внешней стены памятника
200	Дом жилой Зуевой М.З.	ул. 9 Января, 77	200 м от линии внешней стены памятника
96	Усадьба Барановского П.Е.		
156.1	Дом жилой	ул. Забайкальского Рабочего, 84	100 м от внешних границ территории памятника
156.2	Дом доходный	ул. Забайкальского Рабочего, 86	100 м от внешних границ территории памятника
156.3	Флигель	ул. Забайкальского Рабочего, 86 б	100 м от внешних границ территории памятника

¹⁶ «Данный период характеризуется постепенной сменой деревянной усадебной застройки на каменную рядовую городскую. Исторически ценная застройка фиксирует северный и восточный углы квартала, также среднюю часть квартала с юго-западной и юго-восточной сторон (по улицам Забайкальского Рабочего и 9 Января). Главные фасады зданий расположены вдоль красных линий улиц без ограждения перед ними.

14.2.5. Историко-архитектурные исследования. Анализ сведений о территориях объектов культурного наследия и рекомендации по установлению границ территорий памятников.

В необходимом объеме представлены сведения об утвержденных границах территории объекта культурного наследия - «Усадьба Барановского П.Е. Дом доходный» (с текстовым описанием границ территории памятника, картой-схемой границ, координатами поворотных точек границ).

По результатам анализа данных об исторических границах усадеб, материалов В.Г. Лобанова, городской картографии авторами НПД разработаны и рекомендованы границы территорий объектов культурного наследия регионального значения: «Дом жилой Китаевича Г.С.» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 83), «Дом жилой Китаевич Г.С.» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 81), «Дом жилой Зуевой М.З.» (Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 77), «Дом жилой Зуевой М.З.» (Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75), «Дом жилой» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 84), «Флигель» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 86б) и выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 69 - 9 января, д. 81)¹⁹.

Высотность зданий не превышает 2 этажей. Крыши вальмовые, реже встречаются двускатные, серого и красно-коричневого цвета. Силуэты крыш акцентируются парапетными столбиками, аттиками, фронтонами. Оконные проемы вытянуты по вертикали и имеют лучковое и арочное завершения. Оконные рамы двустворчатые распашные, реже встречаются трехстворчатые. В оформлении фасадов представлена кирпичная пластика, резьба по дереву. В отделке фасадов используется открытая каменная кладка из красного кирпича, открытый сруб, отделка доской, штукатурка и окраска по камню и дереву.

Средовые объекты расположены вблизи к исторически ценным и имеют схожий тип по высотности, силуэту крыш и отделке фасадов, но более скромный и упрощенный декор. Расположение главных фасадов вдоль красных линий позволяет формировать визуальные связи и целостное восприятие фронта исторической застройки улиц. Часть средовых объектов расположена в глубине квартала и не имеет градостроительного влияния на восприятие фронта застройки улиц, но позволяет зафиксировать исторические внутриквартальные границы усадеб.

Нейтральные объекты имеют схожий тип по высотности, силуэту крыш и отделке фасадов с включением поздних материалов (сайдинг), отсутствующий либо упрощенный декор. Расположение объектов в глубине квартала не оказывает влияния на восприятие фронта застройки улиц, при этом размещение глухих высоких заборов вдоль красных линий улиц носит диссонирующий характер».

¹⁷ «Данный период характеризуется переходом от неоклассицизма к советскому модернизму. В массовом типовом строительстве это выражается в отсутствии декоративных элементов, упрощении пластики фасада и планировочных решений. Диссонирующая застройка советского периода фиксирует западный угол квартала. Главные фасады зданий расположены вдоль красных линий улиц без ограждения перед ними. Высотность зданий не адаптирована к исторической застройке и составляет 5 этажей. Крыши двускатные, без акцентных элементов, серого и темно-зеленого цвета. Оконные проемы прямоугольные с белыми пластиковыми рамами. В оформлении фасадов отсутствует декор. В отделке используется декоративная штукатурка серого цвета, навесные фасадные системы. Объемно-пространственные и цветовые решения зданий конфликтуют с характером исторической градостроительной среды квартала».

¹⁸ Диссонирующая застройка современного периода фиксирует среднюю часть квартала с северо-восточной стороны (по ул. Чкалова). Главные фасады зданий расположены вдоль красной линии улицы без ограждения перед ними. Высотность здания не адаптирована к исторической застройке и составляет 5-10 этажей, включая мансарду. Крыши вальмовые, мансардные, акцентированы треугольными фронтонами, красного цвета. Оконные проемы прямоугольные с белыми пластиковыми рамами. В оформлении фасадов отсутствует декор. В отделке используется открытая кирпичная кладка из силикатного кирпича, штукатурка и окраска по камню, навесные фасадные системы. Объемно-пространственные решения зданий конфликтуют с характером исторической градостроительной среды квартала».

¹⁹ В частности, «Для объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 77, рекомендуемыми границами территории будут: Северо-восточная граница: рекомендуется установить на расстоянии 5 м от стен северо-восточного фасада; Юго-восточная граница: рекомендуется установить по стенам юго-восточного фасада; Юго-западная граница: рекомендуется установить по стенам юго-западного фасада вдоль северо-восточной границы территории

Разработчиками НПД особое внимание уделено ситуации по утраченному объекту культурного наследия – «Дому жилому Светлановой Е.Д. (ул. Забайкальского Рабочего, 80), находившемуся на территории проектирования зон охраны. Сложившаяся ситуация прокомментирована следующим образом.

«В настоящее время в границах исследуемого квартала расположен земельный участок с кадастровым номером 75:32:030821:351, который включает границы территории ныне утраченного объекта культурного наследия «Дом жилой Светлановой Е.Д.» по ул. Забайкальского Рабочего, д. 80 (демонтирован в 2019 г.), зарегистрированного в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под номером 751610725940005.

Согласно информации, полученной в Государственной службе по охране объектов культурного наследия Забайкальского края, утвержденные границы территории данного объекта отсутствуют. До исключения из реестра утраченного объекта культурного наследия «Дом жилой Светлановой Е.Д.» и снятия обременения с указанного земельного участка рекомендуемыми границами территории будут:

Северо-восточная граница: рекомендуется установить на расстоянии 5 м от стен северо-восточного фасада по стенам;

Юго-восточная граница: рекомендуется установить на расстоянии 5 м от стен юго-восточного фасада;

Юго-западная граница: рекомендуется установить по стенам юго-западного фасада;

Северо-западная граница: рекомендуется установить на расстоянии 5 м от стен северо-западного фасада» (п.11.2, с. 34).

Утвержденные и рекомендуемые границы территорий объектов культурного наследия учтены при разработке НПД.

Выводы историко-архитектурных исследований:

«Исследуемый квартал относится к исторически-ценным территориям – 70% территории относится к дореволюционному периоду. Существующее состояние квартала отражает постепенную замену усадебной застройки на городскую рядовую, в том числе появление доходных домов.

Исторически ценные, средовые и нейтральные объекты относятся к дореволюционному периоду. Застройка советского и современных периодов носит диссонирующий характер. Стилевое решение исторически ценных зданий соответствует для начала 20 в. – эклектика, модерн, «кирпичный» стиль.

Большая часть исторических зданий находится в удовлетворительном состоянии и сохраняет либо имеет незначительные искажения от первоначального вида. Объект исследования «Дом жилой Зуевой М.З.», Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75, находится в аварийном состоянии со значительными утратами внешнего вида.

Сохраняемый тип застройки – малоэтажные каменные и деревянные здания жилого и общественного назначений. Сохраняемый силуэт – вальмовые и двускатные крыши. Сохраняемое цветовое решение стен – бежево-охристые, красно-коричневые, серо-зеленые цвета; крыш – серые, красно-коричневые цвета. Отделочные материалы для

ОКН «Дом жилой Зуевой М.З.»; Северо-западная граница: рекомендуется установить на расстоянии 7 м от стен северо-западного фасада.

Для объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75, рекомендуемыми границами территории будут: Северо-восточная граница: рекомендуется установить по стенам северо-восточного фасада вдоль юго-западной границы территории ОКН «Дом жилой Зуевой М.З.»; Юго-восточная граница: рекомендуется установить по стенам юго-восточного фасада; Юго-западная граница: рекомендуется установить на расстоянии 5 м от стен юго-западного фасада; Северо-западная граница: рекомендуется установить на расстоянии 5 м от стен северо-западного фасада».

адаптации (нейтрализации) диссонирующих объектов - натуральное дерево, натуральный камень, красный кирпич, штукатурка, окраска, клинкерная плитка.

Внешние границы исторических усадеб сохранены по красным линиям, границы внутри кварталов утрачены. Границы территорий большей части исторических зданий не утверждены» (п.11.2, с. 34-35).

14.2.6. На основании проведенных исследований с выявлением и систематизацией информационных материалов по застройке и территории исследуемого квартала (применяя методы натурного обследования и научно-аналитических исследований) - составлен историко-культурный опорный план с классификацией всей застройки квартала по типологии (в соответствии с ранее проведенной характеристикой (п. 14.2.4) и обозначением условных «зон» таких типов), 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» (М 1:1000).

14.2.7. Историко-градостроительные исследования.

Краткая историко-градостроительная справка о возникновении и периодах развития города (от «острога» и до «военно-стратегического центра» кон. XIX в.)²⁰ завершена характеристикой современного состояния застройки ул. 9 Января.

«Улица 9 Января расположена в центральной исторической части города и занимает расстояние от ул. Серова до ул. Бабушкина. Целостное восприятие улицы возможно на всем протяжении улицы. Застройка улицы сформирована в несколько этапов и включает здания разного периода строительства, начиная с конца 19 в. до настоящего времени.

В комплекс застройки улицы входят 13 памятников архитектуры. Наиболее ценным в архитектурном и градостроительном отношении является участок от ул. Амурская до ул. Ингодинская, где располагаются здания-памятники: Торговый дом города (№ 22), Красикова торговый дом (№ 27), Дом доходный Игнатьева (№ 29). Все исторические постройки относятся к концу 19 – началу 20 в. Здания простые в плане, преимущественно прямоугольные. Пересечения улиц формируют Г-образные здания, отличающиеся оформлением фасадов. Характер исторической застройки на разных участках существенно отличается. В нижней части (в р-не ул. Амурская, Анохина) это плотная 1–2-этажная кирпичная застройка, в верхней части (от ул. Забайкальского Рабочего до ул.

²⁰ «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...

Периоды роста Читы чередовались с долгими годами застоя. В конце 18 века Читинский острог стал селением, жизнь населения ухудшилась, селение приписали к Городищенской волости. В 1823 г. образована Читинская волость. 14 декабря 1825 г. произошло восстание декабристов. Когда осенью 1826 г. по Чите проходила первая партия декабристов, в селении на тот момент было 26 домов с общей численностью в 300 человек. С приездом декабристов количество жителей увеличилось в два раза, с ними прибыли генералы, офицеры, казаки, более 200 солдат.

11 июля 1851 г., благодаря Н. Н. Муравьеву-Амурскому - генерал-губернатору Восточной Сибири, Чита становится областным центром Забайкалья. Выбор Читы, как областного центра обоснован тем, что город занимал центральное место среди территорий Забайкалья. После того, как появилось Забайкальское казачье войско, город Чита стал военно-стратегическим центром...

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».

Бабушкина) – застройка дискретная, представлена преимущественно деревянными домами. Различен и характер использования объектов: торговые, доходные, административные здания постепенно сменяются усадебными жилыми домами».

В подразделе приведена информация о существующих визуальных ориентирах улицы²¹.

Планографические материалы подробно рассмотрены в подразделе «Ретроспективный анализ развития исследуемой территории» (фрагменты проектных планов прокомментированы в отношении к территории исследования, начиная с плана П.И. Фаленберга 1830 г. и до плана к «Правилам землепользования и застройки» 2020 г.)²².

²¹ «Градостроительный узел на пересечении улиц Анохина и 9 Января и акцентные объекты – угол квартала ниже по улице фиксирует здание объекта культурного значения «Дом доходный Коротковой Т.З.» по ул. Анохина, д. 47; выше по улице – «Дом доходный Кулаева» по ул. Анохина, д. 48. Здания имеют схожий Г-образный тип плана со скошенным углом и акцентными элементами в виде парапетных стенок в уровне крыши.

Градостроительный узел на пересечении улиц Ленина и 9 Января и градостроительная доминанта средней части улицы – угол квартала фиксирует здание выявленного объекта культурного значения «Дом жилой» по ул. Ленина, д. 54. Г-образный пятиэтажный объем жилого дома акцентирован на углу двухуровневой башенкой с куполом.

Акцентный объект и историческая доминанта верхней части улицы вблизи пересечения улиц Чкалова и 9 Января - фронт застройки фиксирует здание объекта культурного значения «Православная церковь» по ул. 9 Января, д. 54. Одноэтажный объем культового здания акцентирован башенкой с четырехскатным шатром над парадным входом и куполами в средней части здания.

Градостроительная доминанта верхней части улицы вблизи пересечения улиц Бабушкина и 9 Января - фронт застройки фиксирует 9-этажное жилое здание по ул. Бабушкина, д. 93. Фасады без акцентных элементов...

В северном направлении перспектива улицы замыкается на многоэтажной жилой застройке. Перспективное восприятие улицы ограничено в пределах 3-4 кварталов в южном направлениях, 1-2 кварталов – в северном. Повышение этажности связано с особенностями рельефа, силуэт улицы организован, расположение высотных зданий носит локальный характер и преимущественно связано с градостроительными узлами».

²² «На момент составления плана Читинского острога в 1830 году, территория исследования не была освоена и представляла собой свободные незастроенные земли и леса. На плане 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...

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. Центр города постепенно сместился с ул. Амурской на ул. Большую (нынешняя Ленина). Согласно планировочному решению город делился на прямоугольные кварталы в плане 25x50 саженей и улицы шириной в 10-15 саженей. На соотношение сторон кварталов повлияли особенности рельефа - активное падение горизонталей по направлению к набережной р. Читинки, - поэтому условно широтное направление вдвое длиннее меридионального...

На плане, утвержденного к исполнению 4 декабря 1885 г в г. Санкт-Петербурге за министром внутренних дел князем Гагариным, исследуемая территория квартала обозначена номером 83 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 85. На территории соседнего квартала с восточной стороны под номером 14 обозначен Римско-католический костел во имя святых Петра и Павла (в наст. вр. «Православная церковь»). Вдоль поймы р. Кайдаловки продолжается организация городского сада...

На плане 1911 г. квартал исследования обозначен цифрой 40, на территории квартала указана синагога, построенная в 1908 г. Улица Ингодинская также заканчивается у городского сада, ее начало перенесено за ул. Баргузинскую мимо тюрьмы до артиллерийских складов. Территория старого кладбища в соседнем квартале с восточной стороны застроена.

На плане 1923 года квартал исследования обозначен под номером 126. Улица Сретенская переименована в 9-го Января. Каменные здания преимущественно расположены вблизи городского сада. На территории исследуемого квартала выделено каменное здание доходного дома по ул. Енисейской (в наст. вр. «Усадьба Барановского П.Е.»), каменные жилые дома по ул. 9 Января (в наст. вр. «Дом жилой», «Дом жилой Зуевой М.З.»)...

«Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77 северо-западная часть исследуемого квартала относится к общественно-деловым зонам делового, общественного и коммерческого назначений (О-1). Большая часть квартала относится к жилой зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3). Участок в средней части квартала с северо-восточной стороны относится к жилой зоне застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-1)».

Выводы историко-градостроительных исследований.

«Квартал исследования относится к исторически ценным, освоенным до 1885 года территориям. В границах квартала расположена сохранившая трехчастную структуру купеческая усадьба. Объемно-планировочная структура территории характеризуется сохранением исторических планировочных направлений и трасс. Трассировка улиц соответствует историческому размещению транзитной дороги (в наст. вр. Амурская) вдоль р. Читинки. Первоначальные наименования улиц в границах квартала исследования не сохранились.

Застройка ул. 9 Января сформирована в несколько этапов и включает здания разного периода строительства, начиная с конца 19 в. до настоящего времени. В застройке присутствуют диссонирующие объекты советского и современного периодов. Двусторонняя историческая застройка сохранена в нижней части улицы, в верхней - носит локальный характер.

Визуальные ориентиры ул. 9 Января включают в себя исторические и современные градостроительные доминанты, сформированные градостроительные узлы на пересечениях улиц и акцентные объекты, фиксирующие красные линии улицы. Градостроительные узлы ул. 9 Января в границах исследуемого квартала сформированы малоэтажными историческими зданиями. Сохраняемый тип застройки кварталов для верхней части улицы – дискретный периметральный, для нижней – сплошной (брандмауэрный) периметральный. Сохраняемое зонирование квартала – жилое и общественно-деловое.

Существующая высотность застройки квартала – от 1 до 10 этажей. Существующая высотность квартала по ул. 9 Января – 1 этаж. Перспективное восприятие застройки ул. 9 Января предпочтительно в южном направлении, благодаря двусторонней застройке малоэтажными историческими зданиями в нижней части улицы и раскрытию на природный ландшафт в виде сопок.

По результатам историко-градостроительных исследований разработан историко-культурный опорный план в графической части данного раздела» (п.11.2, с. 44-45).

14.2.8. «Ландшафтно-визуальный анализ».

На плане 1956 г., разработанного ленинградским отделением «ГИПРОГОР», указано, что территория квартала застроена преимущественно одноэтажными зданиями с локальными включениями двух- и трехэтажных зданий. Хозяйственные постройки расположены на внутриквартальной территории. Внутриквартальное деление характерно для исторических центров городов, когда несколько участков усадебной застройки объединялось для строительства одного доходного дома. Квартал характеризуется периметральной композиционной структурой...

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

В настоящее время часть первоначальных строений по ул. Чкалова, Забайкальского Рабочего и Полины Осипенко утрачена. На участке западного угла квартала появились среднеэтажные административные здания; в средней части северо-восточной стороны квартала – многоэтажное жилое здание; застройка южного угла квартала полностью утрачена. Объемные характеристики сохранившихся зданий изменились за счет пристроек. Окружающая застройка соседних территорий представлена малоэтажными историческими зданиями и среднеэтажной жилой застройкой современного периода».

В подразделе последовательно проанализированы и представлены сведения: о рельефе²³, о транспортной инфраструктуре²⁴, об элементах природного ландшафта²⁵, о градостроительных доминантах²⁶, о визуальном восприятии ОКН.

²³ «Территория исследуемого квартала расположена в г. Чите, в центральной части Забайкалья. Чита лежит в Читинско-Ингодинской впадине и на склонах хребтов Яблоновый (с запада) и Черского (с востока), при впадении р. Чита в р. Ингода. Наивысшая отметка рельефа в черте города — 1039 м (гора Чита), наименьшая — 632 м (в долине р. Ингода между пос. Песчанка и пгт. Атамановка). В черте города расположена гора Титовская сопка (780 м) — вулканическая постройка, формирование которой началось в верхнем палеозое. Постройка - возвышенность характерной формы, приуроченная к каналам и трещинам, по которым из магматических очагов поступают на поверхность продукты извержения. По геологическому строению здесь есть песчаники, алевролиты, местами эффузивы и граниты (утёс Сухотино в долине реки Ингода, скалы Дворцы в долине ручья Кадалинка). На территории города расположены озёра Кенон и Угдан (второе в настоящее время высохло) — остатки озёрного бассейна плейстоценовой эпохи. В пределах городской черты сохраняются участки естественных ландшафтов, в том числе приречные луга, островки степей и лесостепей, а также значительный массив горной тайги.

Особенности рельефа повлияли на формирование квартальной сетки города. Квартальное членение улиц, условно параллельных направлению течения р. Читинки, вдвое длиннее улиц, расположенных перпендикулярно. Горизонтالي исследуемого квартала активно повышаются с запада на восток.

Участок ул. Чкалова повышается на 6 м в юго-восточном направлении; ул. 9 Января — на 6 м в северо-восточном направлении; ул. Забайкальского Рабочего — на 4 м в юго-восточном направлении; ул. Полины Осипенко — на 5 м в северо-восточном направлении. Наименьшая отметка квартала на пересечении улиц Забайкальского Рабочего и Полины Осипенко — 678 м, наивысшая отметка на пересечении улиц Чкалова и 9 Января — 688 м».

²⁴ «Первой транспортной «магистралью», проложенной в Забайкалье, стал так называемый Московский (Сибирский) тракт, шедший от Москвы на Дальний Восток и представлявший собою обыкновенную тележную дорогу для гужевого транспорта. Иногда его называли «государева дорога», а буряты — «Улаанай харгы». Данный тракт проходил через города Иркутск, Верхнеудинск, Читу. Наиболее престижными и дорогими участками считались кварталы по пути Московского тракта, проходящего через Большой остров по ул. Аянской и поворачивающего на запад по Главной улице (совр. ул. Амурская) до р. Кайдаловки (совр. территория городского сада). Исторические въезды в острог из г. Иркутска проходили с западной стороны через р. Кайдаловку по Главной улице и с южной стороны через р. Читинку по ул. Аянской. Исторический выезд из острога в г. Нерчинск проходил с восточной стороны по ул. Декабристов. Основные направления исторических трасс: на запад — в г. Иркутск, на восток — в г. Нерчинск. 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».

²⁵ «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 западной 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».

²⁶ «Доминантой квартала в связи с высотными характеристиками является многоэтажное жилое здание по ул. Чкалова, д. 73, состоящее из разновысотных объемов. 10-этажный объем, расположенный в глубине квартала, формирует фоновую нагрузку для соседних малоэтажных зданий, — участвует в визуальном восприятии объекта исследования. 16-этажный жилой дом по ул. Полины Осипенко, д. 44 (ул. Бабушкина, д. 99), расположенный в смежном квартале с северо-восточной стороны — современная доминанта улиц Полины Осипенко и Бабушкина. Имеет включение в восприятие малоэтажных зданий соседних кварталов в связи с высотными характеристиками — участвует в визуальном восприятии объекта исследования. Здание объекта культурного наследия «Полицейское и пожарное управление», расположенное в соседнем квартале с севера на углу Чкалова и Полины Осипенко, является исторической доминантой данных улиц. Двухэтажный объем венчает трехуровневая дозорная каланча. В настоящее время является акцентным объектом улиц — не участвует в визуальном восприятии объекта исследования. Исторической доминантой улицы 9 Января является здание объекта культурного наследия «Православная церковь», расположенное в соседнем квартале с востока вблизи пересечения улиц 9 Января и Чкалова. Здание украшено башенкой с четырехскатным шатром над парадным входом. В настоящее время является акцентным объектом улицы — не участвует в визуальном восприятии объекта исследования. Акцентным объектом ул. Забайкальского Рабочего является здание объекта культурного наследия «Дом доходный», относящееся к ансамблевой застройке усадьбы Барановского. Здание выделяется криволинейными ступенчатыми аттиками — не участвует в визуальном восприятии объекта исследования.

В последнем подразделе определены и прокомментированы основные видовые точки визуального восприятия: силуэта здания, объема в целом, деталей и фрагментов. Удаленность «точек» от ОКН основана на общепринятых расчетах, исходя из закономерностей визуального восприятия (т.е. тройной, двойной, одинарной высоты воспринимаемого объекта – 8,5 м до конька крыши)²⁷.

По результатам проведенного анализа разработчиками отмечено следующее: «Видовая зона главного фасада исторического здания «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, занимает участок улицы на расстоянии 5-7Н от стен здания. Видовая зона дворовых фасадов ограничена соседними зданиями. Соседство с малоэтажными зданиями и расположение вдоль красных линий позволяет наблюдать объект, расположенный в середине квартала, с пересечения улиц 9 Января и Чкалова».

Выявлены и обобщены сведения о ценных видах, панорамах, перспективах, особо выделив раскрытия ОКН с северной и южной сторон²⁸.

Сведения о композиционной связи природного и городского ландшафта с ОКН прокомментированы следующим образом: «Активный характер рельефа участка оказывает влияния на архитектурное решение главного фасада здания – в высоком каменном цоколе расположены небольшие оконные проемы, наблюдается уменьшение высоты цоколя вверх по улице. Согласно архивным данным утраченная веранда была оборудована высоким крыльцом с дворовой части. Со стороны городского ландшафта здание фиксирует фронт застройки улицы, включается в восприятие соседних исторических зданий».

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».

²⁷ Выбор «точек» сопровождается фотофиксацией с графическим отображением на чертеже «План ландшафтно-визуального анализа. Схема фотофиксации».

«Основные видовые точки: Т. 19 на расстоянии 5Н – расположена на противоположной стороне ул. 9 Января, позволяет рассмотреть здание в фронте малоэтажной застройки улицы. В зону обзора попадают средовой объект и историческое здание.

Т. 21,25,27,30 на расстоянии 3Н – точки расположены на противоположной стороне ул. 9 Января, позволяют рассмотреть главный фасад здания в целом, включая силуэт двускатной крыши.

Т. 26,28-29 на расстоянии 2Н – расположены вдоль ул. 9 Января, позволяют рассмотреть главный фасад, включая крупные детали наличников.

Т. 31 на расстоянии 7Н – располож

ена на противоположной стороне ул. 9 Января, позволяет рассмотреть силуэт здания в фронте малоэтажной застройки улицы. В зону обзора попадают доминанты».

На чертеже обозначены: объекты культурного наследия, точки восприятия (отдельно зафиксированы точки благоприятного восприятия), бассейн видимости, зона наилучшего восприятия.

²⁸ «Ценный вид на здание сохраняется с северной стороны вблизи пересечения улиц 9 Января с Чкалова, позволяющий наблюдать историческую малоэтажную застройку восточного угла квартала. Композиционный ряд включает в себя средовой объект – одноэтажный деревянный дом по ул. Чкалова, д. 71; исторический одноэтажный каменный дом на пересечении Чкалова и 9 Января; средовой объект – одноэтажный деревянный дом по ул. 9 Января, д. 79; исторические смежные каменный и деревянный дома Зуевой по ул. 9 Января, д. 75-77. Градостроительный узел улиц Чкалова – 9 Января поддерживают малоэтажные исторические здания на противоположных сторонах улиц: «Дом жилой Бромштейна И.М.» по ул. Чкалова, д. 96; «Православная церковь» по ул. 9 Января, д. 54.

Ценный вид на здание сохраняется с южной стороны вблизи пересечения улиц 9 Января с Забайкальского Рабочего, позволяющий наблюдать историческую малоэтажную застройку ул. 9 Января. Композиционный ряд включает в себя исторические смежные каменный и деревянный дома Зуевой по ул. 9 Января, д. 75-77; средовой объект – одноэтажный деревянный дом по ул. 9 Января, д. 79; исторический одноэтажный каменный дом на пересечении Чкалова и 9 Января. Градостроительный узел улиц Забайкальского Рабочего – 9 Января поддерживают малоэтажные исторические здания на противоположных сторонах улиц: «7-е приходское училище» по ул. 9 Января, д. 48 - Забайкальского Рабочего, д. 76; «Дом жилой Шериха С.Н.» по ул. Забайкальского Рабочего, д. 51».

Сравнительный анализ современных пространственных, панорамных раскрытий с историческими (использованы фотографические изображения нач. XX в., 1920-х гг., 1960-х, 1970-х гг., 2006 г.) обобщен в выводе: «До современного периода застройка исследуемой территории и близ расположенных кварталов представляла собой одноэтажные деревянные здания усадебного типа и кирпичные доходные дома. В настоящее время в квартале сохраняется малоэтажная застройка с локальными включениями средне- и многоэтажных зданий».

«Расчеты предельно допустимых высот объектов капитального строительства» представлены в виде математического вычисления предельно допустимой высоты застройки и построения разрезов по характерным лучам восприятия²⁹. «Согласно полученным данным в ходе построения разрезов по характерным лучам восприятия, предельная высота застройки в расчетной зоне нового строительства находится в диапазоне 10,24-13,30 м. Существующее превышение высот многоэтажного жилого здания по ул. Чкалова, д. 73, составляет 6 м. Существующее превышение высот среднеэтажного жилого здания по ул. Забайкальского Рабочего, д. 57, составляет 2 м. С учетом существующей фоновой нагрузки предлагается откорректировать полученную величину предельной высоты застройки на 1-2 м».

Выводы по результатам ландшафтно-визуального анализа:

«Рельеф исследуемой территории отличается повышением горизонталей в восточном направлении. Перепад высот вдоль улиц составляет 4-6 м. 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. Современные доминанты оказывают влияние на объект исследования, создают фоновую нагрузку и включаются в его восприятие. Превышение высот составляет 6 м. Объект обладает достаточным количеством видовых точек. Просматриваемость главного фасада сохраняется на расстоянии 5-7Н.

В настоящее время историческое здание «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, является ценным историко-градостроительным объектом: включается во фронт застройки улицы; сохраняет композиционно-видовые связи с историческим зданием «Дом жилой» по ул. 9 Января, д. 69; главным фасадом фиксирует красные линии квартала, в том числе исторические внешние границы домовладения. По результатам расчетов рекомендуемая предельная высота застройки в расчетной зоне нового строительства составляет – 12 м».

В заключении раздела авторами НПД обобщены 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;

благоприятные точки визуального восприятия объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, располагаются на противоположной стороне улицы 9 Января, имеют различные радиусы обзора и должны быть сохранены.

Режимы использования зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, 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

²⁹ Результаты расчетов и построений оформлены на чертежах: «Схема расположения разрезов по направлениям видовых связей», «Схема определения допустимых высот застройки методом построения разрезов по характерным лучам восприятия».

По итогам проведенных исследований (историко-архитектурных, градостроительных, натурного обследования, ландшафтно-визуального анализа) в целях обеспечения сохранности ОКН на сопряженной с ним территории разработчиком предложено установить зоны охраны в следующем составе: «охранная зона» (ОЗ) и «зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (ЗРЗ)³⁰.

В утверждаемой части НПД приведены данные о проектируемых зонах охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край г. Чита, ул. 9 Января, д. 75: об охранной зоне – ОЗ-1 (с подзонами ОЗ-1.1, ОЗ-1.2), о зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ-1 (с подзонами: ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2), ЗРЗ-2, ЗРЗ-3.

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

14.3.1. Охранная зона ОКН.

«Границы охранной зоны ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2 определены на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа. Подзона ОЗ-1.1 занимает участок улицы перед главным фасадом и назначается в целях сохранения наилучшего зрительного восприятия здания в целом и элементов главного фасада с близкого расстояния, регенерации историко-градостроительной среды. Подзона ОЗ-1.2 занимает участок дворовой части объекта и назначается в целях сохранения наилучшего зрительного восприятия здания в целом и элементов дворового фасада с близкого расстояния, регенерации историко-градостроительной среды.

За базовую точку 1 принята точка, расположенная на восточном углу брандмауэрной стены»³¹.

«Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1, ОЗ-1.2).

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;

³⁰ «Сведения об элементах охраняемого природного ландшафта в границах исследуемой территории отсутствуют».

В зависимости от степени сохранности и ценности историко-градостроительной среды зону регулирования застройки предлагается разделить по следующим градациям: ЗРЗ-1 (с подзонами: ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2), ЗРЗ-2, ЗРЗ-3.

³¹ 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) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» - в полном объеме приведены в Приложении №2 к настоящему Акту государственной историко-культурной экспертизы.

- 3) Размещение стационарных рекламных конструкций;
- 4) Размещение временных построек и объектов (павильонов, киосков);
- 5) Размещение парковок длительного пользования;
- 6) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления;
- 7) Возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию исторического здания;
- 8) Размещение строительного мусора;
- 9) Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию исторического здания.

2. Разрешается:

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

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, установить согласно Правилам 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 с подзонами ОЗ-1.1-2) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75:

- 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-1.1-2; 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-1.1-2 определены по результатам историко-культурных и натуральных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Подзона ЗРЗ-1.1 находится к северо-востоку от объекта, занимает участки дворового пространства и вдоль улиц 9 Января и Чкалова и назначена для поддержания композиционно-видовых связей и высотных характеристик объектов застройки вблизи объекта исследования, сохранения малоэтажного характера застройки градостроительного узла улиц 9 Января и Чкалова. Подзона ЗРЗ-1.2 находится к юго-западу от объекта, занимает угловой участок и назначена для поддержания композиционно-видовых связей и высотных характеристик объектов застройки вблизи объекта исследования, сохранения малоэтажного характера застройки градостроительного узла улиц 9 Января и Забайкальского Рабочего, в том числе ограничения высотных характеристик нового строительства³².

Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2)

1. Запрещается:

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

2. Разрешается:

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

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9

³² Материалы описания местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗР-1), содержащиеся в НПД (Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗР-1, подзоны ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2) (с Картами-схемами границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, 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 ((ЗР-1, подзоны ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» - в полном объеме приведены в Приложении №2 к настоящему Акту государственной историко-культурной экспертизы.

Января, д. 75, установить согласно Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» (Решение Думы городского округа «Город Чита» № 77 от 09.07.2020).

Предельные параметры земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75:

- 1) Процент застройки земельных участков - 50%.
- 2) Высота объектов до конька кровли – 8,0 м.
- 3) Этажность – 2.
- 4) Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики – вальмовые и двускатные крыши, декоративные элементы.
- 5) Отделочные материалы для стен: открытая каменная кладка из бутового камня или песчаника; открытая кирпичная кладка из керамического кирпича; штукатурка; окраска по кирпичу 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 историко-культурных и натурных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Зона ЗРЗ-2 находится к юго-западу от объекта, занимает участок вдоль ул. Забайкальского Рабочего и назначена для ограничения высотных характеристик нового строительства вдоль красных линий ул. Забайкальского Рабочего и внутри исследуемого квартала с целью снижения фоновой нагрузки вблизи исторических зданий по ул. 9 Января исследуемого квартала с целью снижения фоновой нагрузки вблизи исторических зданий³³.

Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2).

1. Запрещается:

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

2. Разрешается:

- 1) Строительство объектов капитального строительства;
- 2) Строительство (прокладка) инженерных сетей и коммуникаций;

³³ Материалы описания местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗР-2), содержащиеся в НПД (Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗР-2) (с Картой-схемой границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, 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 (ЗР-2), объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» - в полном объеме приведены в Приложении №2 к настоящему Акту государственной историко-культурной экспертизы.

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

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, 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) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75:

- 1) Процент застройки земельных участков - 50%.
- 2) Высота объектов до конька кровли – 14,0 м.
- 3) Этажность – 4.
- 4) Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики – вальмовые и двускатные крыши.
- 5) Отделочные материалы для стен: открытая каменная кладка; открытая кирпичная кладка; штукатурка; окраска по кирпичу 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».

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

«Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 определены по результатам историко-культурных и натурных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Зона ЗРЗ-3 находится к северу от объекта, занимает участок вдоль ул. Чкалова и назначена для фиксации высотных характеристик существующей застройки вдоль красной линии ул. Чкалова³⁴.

³⁴ 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, с Разделом 1 (со сведениями об объекте), с Разделом 2 (со сведениями о местоположении границ объекта в системе координат МСК-75 Забайкальский край (зона 2), со сведениями о характерных точках части (частей) границы объекта) и Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3), объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» - 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 зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3).

1. Запрещается:

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

2. Разрешается:

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

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, 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) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75:

- 1) Процент застройки земельных участков - 40%.
- 2) Высота объектов до конька кровли – 17,0 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; окраска по кирпичу или штукатурке; клинкерная плитка. Цветовые решения – бежевые, охристые, коричневые, кирпичные оттенки.
- 26 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 (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 положения ОКН в застройке квартала и улицы 9 Января, современной ситуации, градостроительного окружения.

Результаты проведенных исследований положены в основу предложений по установлению границ территорий зон охраны ОКН (с учетом границ земельных участков, прошедших кадастровый учет на момент разработки НПД). Также разработаны предложения по границам территорий объектов культурного наследия, расположенных на территории квартала (ограниченного улицами Чкалова, 9 Января, Забайкальского Рабочего, Полины Осипенко), для которых эти границы ранее не были определены и утверждены. В том числе и для утраченного объекта культурного наследия – «Дома Светлановой Е.Д.» (ул. Забайкальского Рабочего, 68).

Указанный объект культурного наследия находился в границах проектируемой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2.

Распространение режима использования земель и градостроительных регламентов на всю территорию ЗРЗ-2 представляется допустимым, поскольку, согласно статье 36 (п.4) Градостроительного кодекса Российской Федерации - «Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки: 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия...».

Вместе с тем, эксперты поддерживают предложение о проведении государственной историко-культурной экспертизы документации по исключению объекта культурного наследия («Дом Светлановой Е.Д.», ул. Забайкальского Рабочего, 68) из реестра в связи с его полной физической утратой.

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» (ЗРЗ с градацией на ЗРЗ-1 (с подзонами: ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2), ЗРЗ-2, ЗРЗ-3 - правомерно.

16. Вывод экспертизы³⁵

«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита,

³⁵ Вывод экспертизы сформулирован в соответствии с п. 22 (г) «Положения о государственной историко-культурной экспертизе» №530.

ул. 9 Января, д. 75» (Шифр 22-2024; ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2024 г.) соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению в установленном порядке предложенные указанным проектом границы территорий зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75.

Экспертная комиссия в составе:

Председатель экспертной комиссии

Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Гусева Т.В.

Член экспертной комиссии

Урбанов А.А.

Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы – 25.02.2025 г.

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

К Акту государственной историко-культурной экспертизы прилагаются:

Приложение № 1. Графическая часть НПД. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75.

Приложение № 2. Материалы утверждаемой части НПД. Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.»,

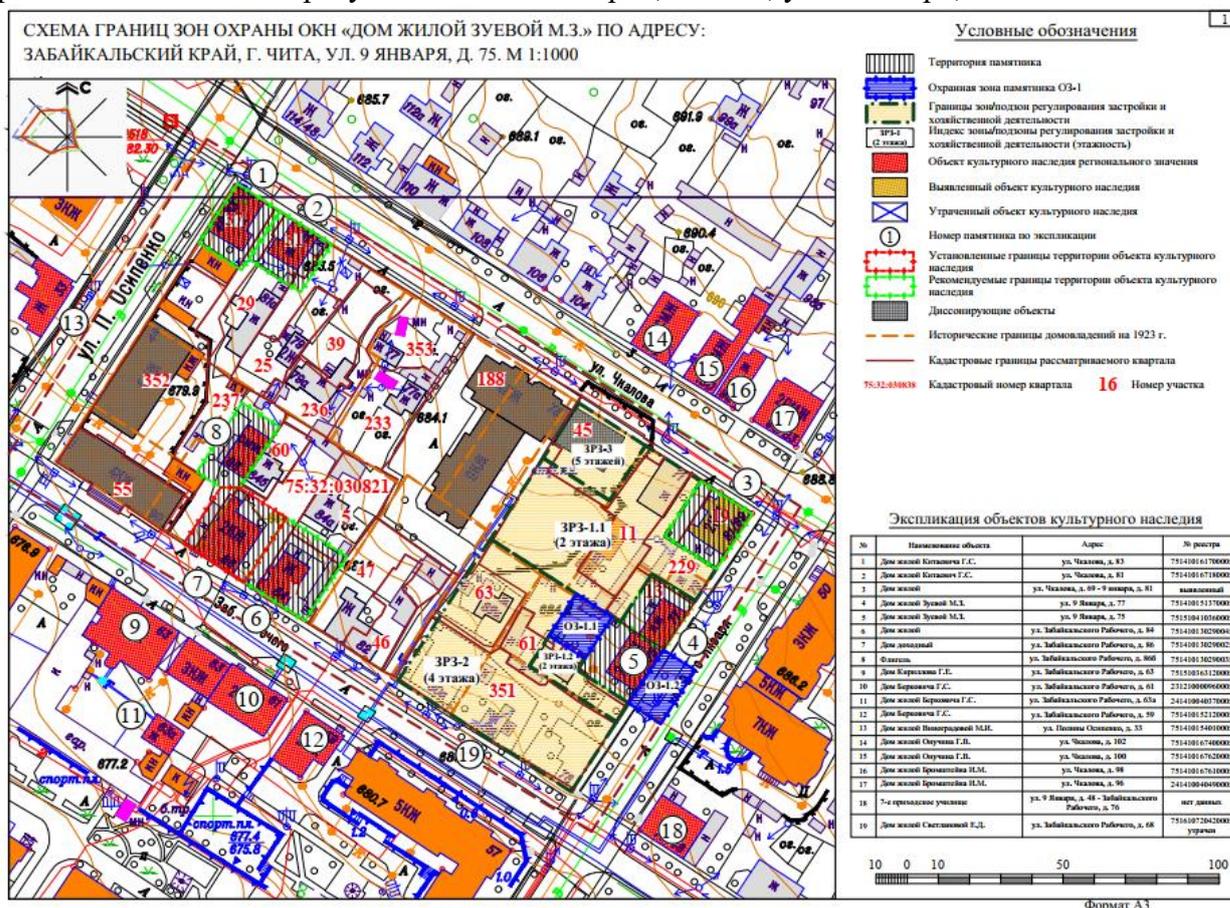
Приложение № 3. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Приложение №1

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75»

Графическая часть НПД.

«Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75



Приложение №2

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75»

Материалы утверждаемой части НПД. Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.»

1.1. Описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2)
 Границы охранной зоны ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2 определены на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа. Подзона ОЗ-1.1 занимает участок улицы перед главным фасадом и назначается в целях сохранения наилучшего зрительного восприятия здания в целом и элементов главного фасада с близкого расстояния, регенерации историко-градостроительной среды. Подзона ОЗ-1.2 занимает участок дворовой части объекта и назначается в целях сохранения наилучшего зрительного восприятия здания в целом и элементов дворового фасада с близкого расстояния, регенерации историко-градостроительной среды. За базовую точку 1 принята точка, расположенная на восточном углу брандмауэрной стены.

1.1.1. Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2)		
Охранная зона (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75		
(наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект))		
Раздел 1		
Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Забайкальский край, г. Чита
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	Не требуется
3	Иные характеристики объекта	=

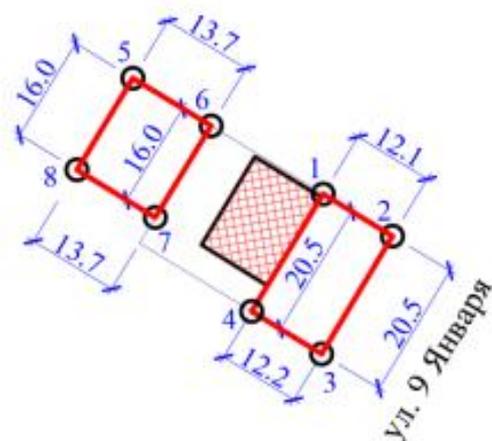


Рис. 1. Карта-схема границ охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2)

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-75 Забайкальский край (зона 2)			
2. Сведения о характерных точках границ объекта - не заполняется					
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
1	2	3	4	5	6
Подзона ОЗ-1.1					
1	656964.93	2351480.93	картометрический	0,01	
2	656958.64	2351491.26	картометрический	0,01	
3	656941.03	2351480.69	картометрический	0,01	
4	656947.40	2351470.24	картометрический	0,01	
1	656964.93	2351480.93	картометрический	0,01	
Подзона ОЗ-1.2					
5	656982.24	2351452.51	картометрический	0,01	
6	656975.13	2351464.19	картометрический	0,01	
7	656961.44	2351455.85	картометрический	0,01	
8	656968.55	2351444.17	картометрический	0,01	
5	656982.24	2351452.51	картометрический	0,01	

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

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	

1	2	3
Подзона ОЗ-1.1		
1	2	На юго-восток на расстояние 12,1 м перпендикулярно ул. 9 Января
2	3	На юго-запад на расстояние 20,5 м вдоль ул. 9 Января
3	4	На северо-запад на расстояние 12,2 м перпендикулярно ул. 9 Января
4	1	На северо-восток на расстояние 20,5 м вдоль юго-восточного фасада здания
Подзона ОЗ-1.2		
5	6	На юго-восток на расстояние 13,7
6	7	На юго-запад на расстояние 16,0 м
7	8	На северо-запад на расстояние 13,7
8	5	На северо-восток на расстояние 16,0

1.2. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2).

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2 определены по результатам историко-культурных и натуральных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Подзона ЗРЗ-1.1 находится к северо-востоку от объекта, занимает участки дворового пространства и вдоль улиц 9 Января и Чкалова и назначена для поддержания композиционно-видовых связей и высотных характеристик объектов застройки вблизи объекта исследования, сохранения малоэтажного характера застройки градостроительного узла улиц 9 Января и Чкалова. Подзона ЗРЗ-1.2 находится к юго-западу от объекта, занимает участок дворового пространства с ориентацией на ул. 9 Января и назначена для поддержания композиционно-видовых связей высотных характеристик объектов застройки вблизи объекта исследования, сохранения малоэтажного характера застройки ул. 9 Января.

1.2.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2)

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75 (наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект)

Раздел 1

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

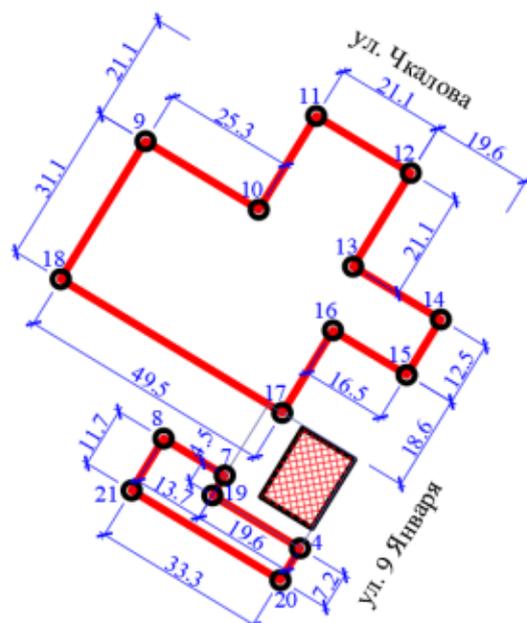


Рис. 2. Карта-схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2)

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					
9	657025.87	2351440.72	картометрический	0,01	
10	657012.69	2351462.35	картометрический	0,01	
11	657030.74	2351473.35	картометрический	0,01	
12	657019.75	2351491.38	картометрический	0,01	
13	657001.71	2351480.38	картометрический	0,01	
14	656991.51	2351497.12	картометрический	0,01	
15	656980.82	2351490.60	картометрический	0,01	
16	656989.40	2351476.52	картометрический	0,01	
17	656973.51	2351466.84	картометрический	0,01	
18	656999.29	2351424.53	картометрический	0,01	
9	657025.87	2351440.72	картометрический	0,01	

Подзона № ЗРЗ-1.2					
8	656968.55	2351444.17	картометрический	0,01	
7	656961.44	2351455.85	картометрический	0,01	
19	656957.59	2351453.51	картометрический	0,01	
4	656947.40	2351470.24	картометрический	0,01	
20	656941.24	2351466.49	картометрический	0,01	
21	656958.55	2351438.08	картометрический	0,01	
8	656968.55	2351444.17	картометрический	0,01	

1.2.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2)

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
Подзона № ЗРЗ-1.1		
9	10	На юго-восток на расстояние 25,3 м
10	11	На северо-восток на расстояние 21,1 м перпендикулярно ул. Чкалова
11	12	На юго-восток на расстояние 21,1 м вдоль ул. Чкалова
12	13	На юго-запад на расстояние 21,1 м
13	14	На юго-восток на расстояние 19,6 м перпендикулярно ул. 9 Января
14	15	На юго-запад на расстояние 12,1 м вдоль ул. 9 Января
15	16	На северо-запад на расстояние 16,7 м
16	17	На юго-запад на расстояние 19,0 м
17	18	На северо-запад на расстояние 49,4 м
18	9	На северо-восток на расстояние 31,1 м
Подзона № ЗРЗ-1.2		
8	7	На юго-восток на расстояние 13,7 м
7	19	На юго-запад на расстояние 4,5 м
19	4	На юго-восток на расстояние 19,6 м перпендикулярно ул. 9 Января
4	20	На юго-запад на расстояние 7,2 м вдоль ул. 9 Января
20	21	На северо-запад на расстояние 33,3 м
21	8	На северо-восток на расстояние 11,7 м

1.3. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 определены по результатам историко-культурных и натурных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Зона ЗРЗ-2 находится к юго-западу от объекта, занимает участок вдоль ул. Забайкальского Рабочего до пересечения с ул. 9 Января, назначена для ограничения высотных характеристик нового строительства вдоль красных линий улиц Забайкальского Рабочего и 9 Января и внутри исследуемого квартала с целью снижения фоновой нагрузки вблизи исторических зданий по ул. 9 Января.

1.3.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)		
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75 (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	=

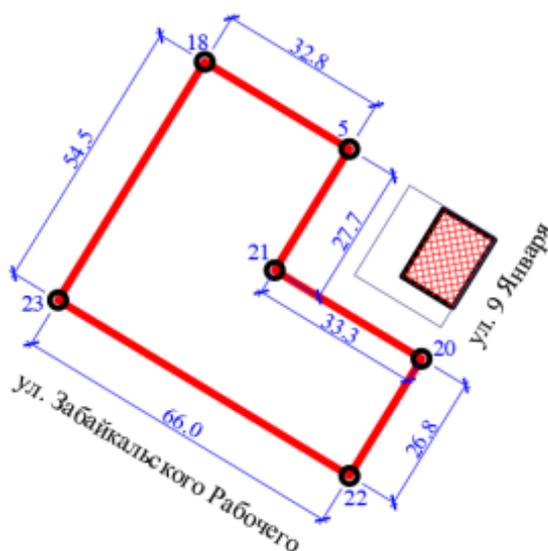


Рис. 3. Карта-схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

Раздел 2				
Сведения о местоположении границ объекта				
1. Система координат	МСК-75 Забайкальский край			
2. Сведения о характерных точках границ объекта				
Обозначение	Координаты, м	Метод	Средняя	Описание

характерных точек границ	X	Y	определения координат характерной точки	квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	обозначения точки на местности (при наличии)
1	2	3	4	5	6
18	656999.29	2351424.53	картометрический	0,01	-
5	656982.24	2351452.51	картометрический	0,01	
21	656958.55	2351438.08	картометрический	0,01	
20	656941.24	2351466.49	картометрический	0,01	
22	656918.35	2351452.55	картометрический	0,01	
23	656952.71	2351396.15	картометрический	0,01	
18	656999.29	2351424.53	картометрический	0,01	
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта - не заполняется					

1.3.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
18	5	На юго-восток на расстояние 32,8 м
5	21	На юго-запад на расстояние 27,7 м
21	20	На юго-восток на расстояние 33,33 м перпендикулярно ул. 9 Января
20	22	На юго-запад на расстояние 26,8 м вдоль ул. 9 Января
22	23	На северо-запад на расстояние 66,0 м вдоль ул. Забайкальского Рабочего
23	18	На северо-восток на расстояние 54,5 м

1.4. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 определены по результатам историко-культурных и натуральных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Зона ЗРЗ-3 находится к северу от объекта, занимает участок вдоль ул. Чкалова и назначена для фиксации высотных характеристик существующей застройки вдоль красной линии ул. Чкалова.

1.4.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75 (наименование объекта, местоположение границ которого описано (далее - объект))

Раздел 1

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

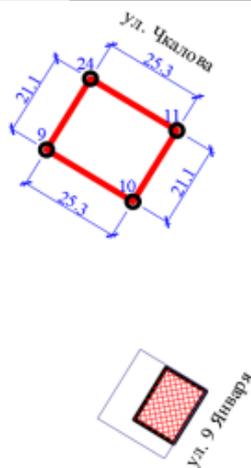


Рис. 4. Карта-схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)

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 (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
1	2	3	4	5	6
24	657043.91	2351451.71	картометрический	0,01	=
11	657030.74	2351473.35	картометрический	0,01	
10	657012.69	2351462.35	картометрический	0,01	
9	657025.87	2351440.72	картометрический	0,01	
24	657043.91	2351451.71	картометрический	0,01	
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта - не заполняется					

1.4.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
24	11	На юго-восток на расстояние 25,3 м вдоль ул. Чкалова
11	10	На юго-запад на расстояние 21,1 м
10	9	На северо-запад на расстояние 25,3 м
9	24	На северо-восток на расстояние 21,1 м перпендикулярно ул. Чкалова

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75»

Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии,

проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75»³⁶

г. Иркутск, г. Улан-Удэ

30.01.2025 г.

Присутствовали:

члены экспертной комиссии:

Гусева Татьяна Викторовна – образование высшее; специальность «архитектура»; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 32 года; место работы – ООО «Наследие», главный архитектор проекта; государственный 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 - 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;

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.

Повестка дня:

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

Решили:

По вопросу 1.

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

³⁶ Заседание экспертной комиссии проводилось по месту нахождения экспертов с использованием средств видео-конференц-связи

По вопросу 2.

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

На экспертизу представлена научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75»

(исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2024 г.) в составе:

Том 1. Раздел I. «Предварительные работы. Исходно-разрешительная документация» (шифр Шифр 22-2024-ПЗО.1).

Том 2. Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» (Шифр 22-2024-ПЗО.2).

Том 3. Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)» (Шифр 22-2024-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.

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75»

Протоколы заседаний экспертной комиссии³⁷.

Протокол № 2

итогового заседания экспертной комиссии,

проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75»

г. Иркутск, г. Улан-Удэ

25.02.2025 г.

Присутствовали:

Председатель комиссии: Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь комиссии: Урбанов А.А.

Член экспертной комиссии: Гусева Т.В.

Повестка дня:

Обсуждение результатов рассмотрения откорректированной проектной документации.

Решили:

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

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

3. При проведении исследований в рамках историко-культурной экспертизы подтверждается: достоверность сведений об объектах культурного наследия, сведений об их визуальном восприятии, обоснованность предлагаемых Документацией границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны в составе: охранная зона – ОЗ-1 (с подзонами ОЗ-1.1, ОЗ-1.2), зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ-1 (с подзонами: ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2), ЗРЗ-2, ЗРЗ-3.

Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны, установленные для объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.»,

³⁷ Заседание экспертной комиссии проводилось по месту нахождения экспертов с использованием средств видео-конференц-связи

расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75, могут быть рекомендованы к согласованию и утверждению в установленном законодательством порядке.

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

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

Председатель комиссии: Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь комиссии: Урбанов А.А.

Член экспертной комиссии: Гусева Т.В.