

ООО ТАПМ «Читаархпроект»

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

Заказчик – Седин Андрей Александрович

**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**

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

22-2024-ПЗО.2

Том 2

Чита, 2024 г.

ООО ТАПМ «Читаархпроект»

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

Заказчик – Седин Андрей Александрович

**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**

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

22-2024-ПЗО.2

Том 2

Директор ООО ТАПМ «Читаархпроект»



М.Н. Лиханова

Чита, 2024 г.

**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 объекта: 22-2024

Состав проекта

Номер тома	Обозначение	Наименование	Прим.
Том 1	22-2024-ПЗО.1	Раздел I. Предварительные работы	
		Исходно-разрешительная документация	
Том 2	22-2024-ПЗО.2	Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)	
		Архивные исследования	
		Анализ ранее разработанных проектов зон охраны	
		Историко-архитектурные исследования	
		Историко-градостроительные исследования	
		Ландшафтно-визуальный анализ	
Том 3	22-2024-ПЗО.3	Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)	

Главный инженер проектов



Лиханова М.Н.

Исполнил



Барадиева Б.Ж.

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

Шифр объекта: 22-2024

Список исполнителей

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



(подпись)

Лиханова М.Н.
(автор)

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



(подпись)

Барадиева Б.Ж.
(автор)

Содержание

Состав проекта	4
Список исполнителей	5
Содержание	6
Введение	7
Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).....	9
1. Архивные исследования	9
1.1. Историко-архивные и библиографические исследования.....	9
1.2. Историческая справка	11
2. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны.....	15
3. Историко-архитектурные исследования	18
3.1. Классификация застройки	18
3.2. Анализ типологии исторической застройки	29
3.3. Анализ установленных границ территории объектов культурного наследия.....	31
3.3.1. Границы территории объекта культурного наследия «Дом доходный».....	31
3.4. Рекомендации по установлению границ территории объектов культурного наследия	32
3.5. Выводы по историко-архитектурным исследованиям.....	35
4. Историко-градостроительные исследования	36
4.1. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях.....	36
4.1.1. Историко-градостроительная справка.....	36
4.2. Аналитическая информация по объектам, отраженным в графической части	38
4.3. Аналитическая информация о расположении на исследуемой территории градостроительных ансамблей	39
4.4. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории.....	39
4.5. Выводы по историко-градостроительным исследованиям	44
5. Ландшафтно-визуальный анализ	46
5.1. Сведения о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности, особенностях его формирования.....	46
5.2. Сведения об исторической транспортной инфраструктуре	46
5.3. Сведения о ценных элементах природного ландшафта.....	47
5.4. Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта	47
5.5. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах.....	47
5.6. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия	48
5.7. Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах.....	48
5.8. Сведения о композиционной связи с объектом культурного наследия природного или городского ландшафта	49
5.9. Сравнение современных панорам, видов с историческими.....	49
5.10. Расчеты предельно допустимых высот объектов капитального строительства.....	51
5.11. Выводы по результатам ландшафтно-визуального анализа.....	52
Заключение.....	53
Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников	54
Приложение 1. Материалы фотофиксации	55
Приложение 2. Графическая часть	71

Введение

Раздел II «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» в составе научно-проектной документации на разработку проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75, - подготовлен ООО ТАПМ «Читаархпроект» в соответствии с договором № 22 от 29.11.2024 г. Заказчик – Седин Андрей Александрович, паспорт № 083032, серия 4022.

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 осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 00903 от 04.07.2013 г. (выдана Министерством культуры Российской Федерации).

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

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

Предметом исследования является объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенный по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75, - на территории квартала в границах улиц: Чкалова (бывш. Уссурийская) – 9 Января (бывш. Сретенская) – Забайкальского Рабочего (бывш. Енисейская) – Полины Осипенко (бывш. Иркутская).

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

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

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

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

1. Архивные исследования

1.1. Историко-архивные и библиографические исследования

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

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

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

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

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

Постройки в границах исследуемого квартала улиц 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.

На фотографии 1918 г. (см. рис. 1) представлена застройка квартала исследования вблизи пересечения улиц Чкалова (бывш. Уссурийская) и Полины Осипенко (бывш. ул. Иркутской). На переднем плане – двухэтажное деревянное здание объекта культурного наследия «Дом жилой Китаевича Г.С.» по ул. Чкалова, д. 83.



Рис. 1. Вид на квартал исследования с каланчи пожарного управления на пересечении улиц Чкалова и Полины Осипенко, 1918 г.

На следующей фотографии 1918 г. (см. рис. 2) представлена застройка квартала исследования по ул. Чкалова (бывш. Уссурийская) вблизи пересечения с ул. 9 Января (бывш. Сретенская). На переднем плане слева – одноэтажное каменное здание выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой» по ул. Чкалова, д. 69 - 9 января, д. 81.



Рис. 2. Вид на застройку ул. Чкалова, 1918 г.



Рис. 3. Вид на застройку ул. 9 Января, 1910-е г.

На фотографии 1910-х г. (см. рис. 3) представлена застройка ул. 9 Января (бывш. Сретенская) вблизи пересечения с ул. Чкалова (бывш. Уссурийская). На переднем плане слева – одноэтажное деревянное здание объекта культурного наследия «Православная церковь» по ул. 9 Января, д. 54; справа – двухэтажное деревянное здание объекта культурного наследия «Дом жилой Бромштейна И.М.» по ул. Чкалова, д. 96. В рамке – участок застройки квартала исследования по ул. 9 Января. Усадебная застройка квартала представлена преимущественно одно- и двухэтажными деревянными домами.

1.2. Историческая справка

Наименование объекта: Дом жилой Зуевой М.З.

Местонахождение объекта (адрес объекта): Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75.

Категория историко-культурного значения: Регионального значения

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, 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 брендмауэрной стены, к которой примыкало здание соседского владения Зуевой М.З.¹

Материалы краеведа Лобанова В.Г., выполненные на основании исследований документов Государственного архива Читинской области по состоянию на 1923 г. на картографической основе 1955 г., характеризуют ситуацию между досоветским и советским периодом (см. рис. 4). Квартал обозначен под номером 85.

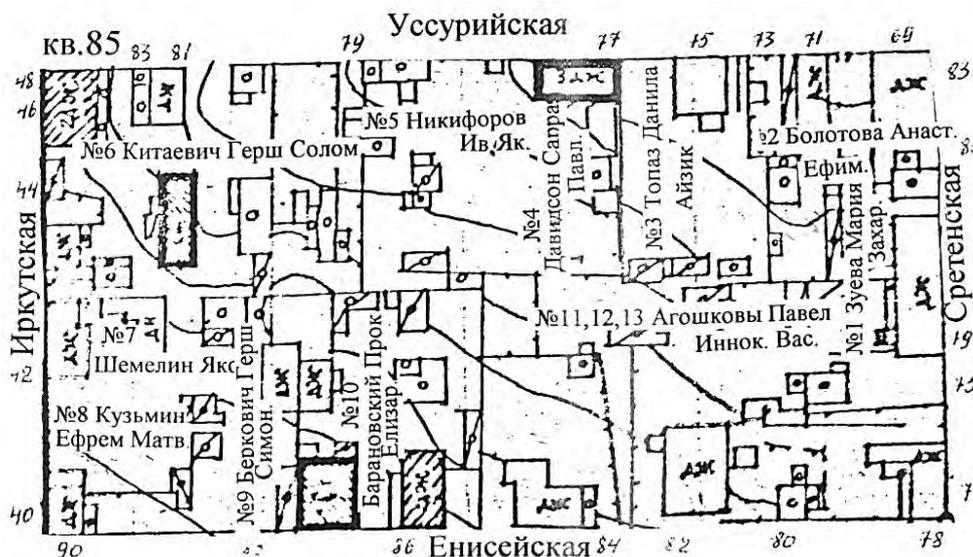


Рис. 4. Квартал № 85 по Лобанову В.Г., 1990.

Первоначально квартал был разделен на 13 усадеб. Самый крупный участок принадлежал Китаевичу Г.С. Повладельческая нарезка усадебных участков:

1. Зуева Мария Захаровна, уч. № 1.
2. Болотова Анастасия Ефимовна, уч. № 2.
3. Топаз Данила Айзикович, уч. № 3.
4. Давидсон Сарра Павловна, уч. № 4.
5. Никифоров Иван Яковлевич, уч. № 5.
6. Китаевич Герш Соломонович, уч. № 6.
7. Шемелин Яков, уч. № 7.
8. Кузьмин Ефрем Матвеевич, уч. № 8.
9. Беркович Герш Симонович, уч. № 9.
10. Барановский Прок Елизарович, уч. № 10.

¹ ГАЗК, историческая справка - Центр охраны и сохранения объектов культурного наследия Забайкальского края

11. Агошковы Павел, Иннокентий, Василий (Ильич), уч. № 11,12,13.

Функциональное назначение здания - жилое. Внешний вид здания характерен для деревянных жилых домов сибирских городов дореволюционного периода. Характерной особенностью городских усадебных домов Читы является наличие крытой веранды, через которую осуществляется вход в здание. Веранда могла оставаться открытой или быть остекленной. Карнизы украшались подзорными досками. При этом вход акцентировался украшенным резьбой козырьком и филенчатой с многосложными профилями дверью. Крыльцо могло быть расположено перед входом либо было скрыто за дверью.



Рис. 5. Дом жилой Капуста Н.М. по ул. Столярова, д. 81



Рис. 6. Дом жилой Терентьевой А.Г. по ул. Ингодинская, д. 28

На фотографиях (см. рис. 5-6) представлены аналоги исследуемого объекта в городской застройке Читы - одноэтажные деревянные дома с высоким каменным цоколем и входом через веранду.

На следующих фотографиях (см. рис. 7-8) показано 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.



Рис. 7. Главный фасад дома Зуевой, 2007 г.



Рис. 8. Дворовой фасад дома Зуевой, 2008 г.

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.



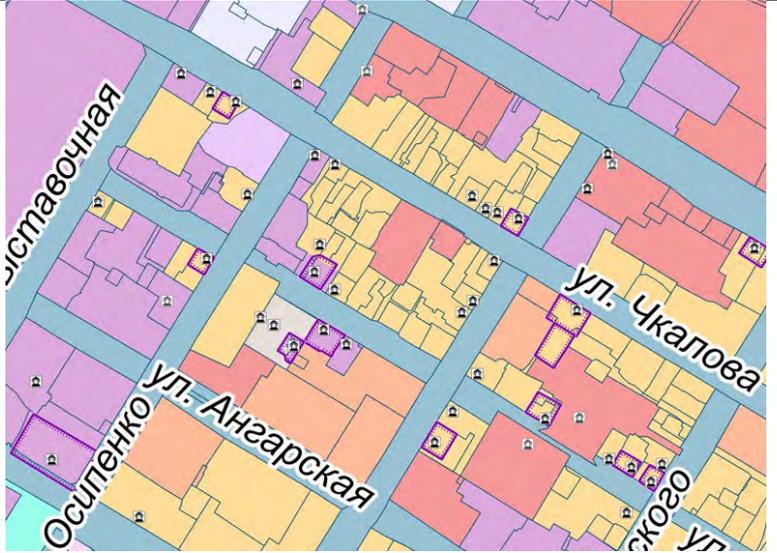
Рис. 9. Главный фасад жилого дома Зуевой, 2024 г.

2. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны

Сведения о ранее разработанных проектах зон охраны отсутствуют.

Табл. 1. Сведения из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77 (приложение 3)

№	Наименование	Изображение
1	Фрагмент карты градостроительного зонирования. Карта зон охраны объектов культурного наследия	

2	Фрагмент карты зон охраны объектов культурного наследия	
3	Фрагмент условных обозначений	<p>ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ</p> <p>Жилые зоны</p> <ul style="list-style-type: none">  Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами  Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами  Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей с мансардой)  Зона застройки индивидуальными жилыми домами <p>Зона перспективного развития</p> <ul style="list-style-type: none">  Зона перспективного развития <p>ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ *</p> <ul style="list-style-type: none">  Объекты культурного наследия  Граница территории объекта культурного наследия  Охранная зона объекта культурного наследия  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности  Защитная зона объекта культурного наследия

Согласно карте зон охраны объектов культурного наследия на территории исследуемого квартала утверждены границы территорий следующих объектов:²

- Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный», Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 86.

Установленные охранные зоны объектов культурного наследия в границах квартала отсутствуют.

Сведения о защитной зоне для объектов культурного наследия, расположенных в границах исследуемого квартала, приведены в таблице 2.

² Приложение 3 Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77

Табл. 2. Сведения из перечня объектов культурного наследия, расположенных в границах городского округа «Город Чита», для которых устанавливается защитная зона (ПЗЗ ГО «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77)

№ 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

3. Историко-архитектурные исследования

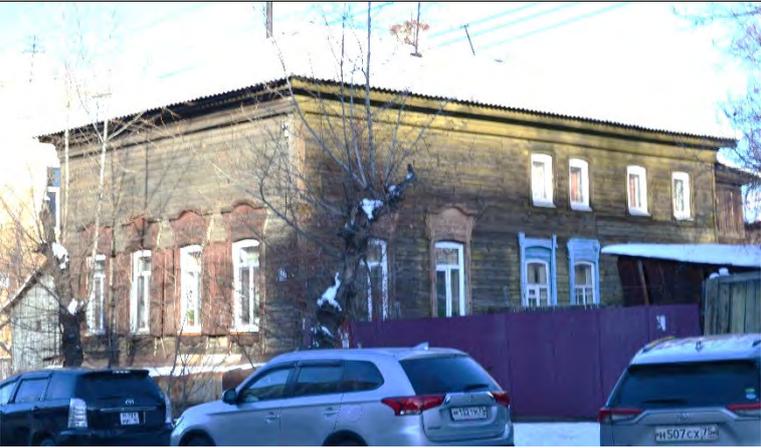
3.1. Классификация застройки

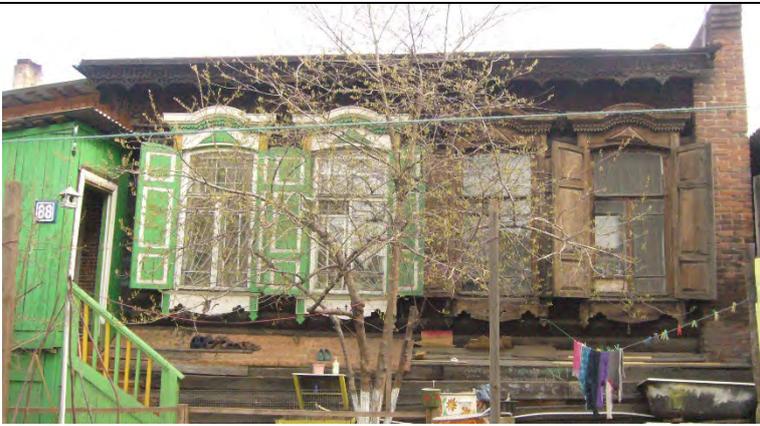
Табл. 3. Аннотированный список объектов застройки исследуемого квартала

№	Наименование объекта, местоположение, год создания	Фотоизображение существующего состояния. Краткая характеристика
1	<u>Ансамбль объектов культурного наследия</u>	
1.1	<p>Усадьба Барановского П.Е. (объекты в составе: «Дом жилой»; «Дом доходный»; «Флигель» - см. пп. 2.5-2.7)</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 84, 86, 86б</p> <p>1903-1907 г.</p>	 <p>Городская усадьба, состоящая из каменного доходного («Дом доходный», ул. Забайкальского Рабочего, д. 86) и деревянного жилого домов («Дом жилой», ул. Забайкальского Рабочего, д. 84) и деревянного жилого флигеля («Флигель», ул. Забайкальского Рабочего, д. 86б).</p> <p>Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построена в эклектичном стиле с элементами модерна.</p> <p>Фиксирует красные линии ул. Забайкальского Рабочего и внутриквартальные границы исторического домовладения.</p>
2	<u>Объекты культурного наследия</u>	
2.1	<p>Дом жилой Китаевича Г.С.</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 83</p> <p>Ок. 1910 г.</p>	 <p>Двухэтажное деревянное здание под вальмовой крышей на каменном цоколе. Прямоугольное в плане.</p> <p>Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле.</p>

		<p>Фиксирует красные линии, северный угол квартала на пересечении улиц Чкалова и Полины Осипенко и внешние исторические границы усадьбы.</p> <p>Объект сохраняет первоначальный объем.</p> <p>Фасады сохраняют первоначальный вид и композицию.</p> <p>Восточный угол здания акцентирован эркером на 2 этаже. Силуэт крыши акцентирован фронтоном с северо-западной стороны. Фриз, карниз активно декорированы элементами пропиленной резьбы.</p> <p>Оконные проемы – с лучковым завершением. Оконные наличники «конем» украшены накладной и пропиленной резьбой.</p> <p>Стены окрашены в бордово-красный цвет. Наличники и декор – в светло-бежевый.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
2.2	<p>Дом жилой Китаевич Г.С.</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 8</p> <p>До 1910 г.</p>	 <p>Одноэтажное деревянное здание под вальмовой крышей на невысоком каменном цоколе. Прямоугольное в плане.</p> <p>Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле.</p> <p>Фиксирует красные линии ул. Чкалова и внешние исторические границы усадьбы.</p> <p>Объект имеет искажения от первоначального объема в виде пристроек тамбуров.</p> <p>Главный фасад сохраняет первоначальный вид и композицию, дворовые имеют искажения из-за поздних пристроек.</p> <p>Силуэт крыши без акцентных элементов. Фриз, карниз декорированы элементами пропиленной резьбы. Оконные проемы – с лучковым завершением. Оконные наличники «конем» украшены накладной и пропиленной резьбой.</p> <p>Стены отделаны доской, окрашены в желтовато-зеленый цвет. Фриз, карниз – в кирпичный, наличники – в кирпичный и серо-бежевый цвета со светло-бежевыми вставками.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>

<p>2.3</p>	<p>Дом жилой Зуевой М.З.</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 77</p> <p>1910 г.</p>	 <p>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.</p> <p>Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в «кирпичном» стиле с элементами модерна.</p> <p>Фиксирует красные линии ул. 9 Января и внешние исторические границы усадьбы.</p> <p>Объект сохраняет первоначальный объем.</p> <p>Фасады сохраняют первоначальную композицию, имеют незначительные утраты от первоначального вида (ставни).</p> <p>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.</p> <p>Стены главного фасада оштукатурены и окрашены, дворовых - окрашены в бледный оранжево-желтый цвет.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
<p>2.4</p>	<p>Дом жилой Зуевой М.З.</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75</p> <p>1910 г.</p>	 <p>Одноэтажное деревянное здание под двускатной крышей на высоком каменном цоколе с оконными проемами. Прямоугольное в плане. Примыкает к ОКН «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 77.</p>

		<p>Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле. Фиксирует красные линии ул. 9 Января и внешние исторические границы усадьбы.</p> <p>Объект имеет утраты от первоначального объема в виде веранды и крыши.</p> <p>Фасады имеют искажения от первоначального вида и композиции в связи с утратами крыши, веранды, части наличников, декора в уровне крыши.</p> <p>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.</p> <p>Стены без отделки, наличники цокольного этажа окрашены в светло-голубой цвет.</p> <p>Здание частично эксплуатируется, находится в аварийном состоянии.</p>
2.5	<p>Дом жилой (в составе ансамбля «Усадьба Барановского П.Е.» - см. пп. 1.1)</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 84</p> <p>До 1903 г.</p>	 <p>Двухэтажное деревянное здание под вальмовой крышей на невысоком каменном цоколе. Прямоугольное в плане.</p> <p>Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле. Фиксирует красные линии ул. Забайкальского Рабочего и внешние исторические границы усадьбы. Является элементом исторической застройки усадьбы Барановского П.Е.</p> <p>Объект имеет искажения от первоначального объема в виде пристройки тамбура.</p> <p>Главный фасад сохраняет первоначальный вид и композицию, дворовые имеют искажения в виде позднего оконного и дверного заполнений, пристроенного тамбура.</p> <p>Силуэт крыши без акцентных элементов. Фриз из гладких досок, карниз прямоугольного сечения. Оконные проемы – с лучковым завершением. Оконные наличники «аркой» украшены накладной резьбой.</p> <p>Стены отделаны доской, наличники окрашены в бордово-коричневый и светло-голубой цвета.</p>

		Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.
2.6	<p>Дом доходный (в составе ансамбля «Усадьба Барановского П.Е.» - см. пп. 1.1)</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 86</p> <p>1907 г.</p>	 <p>Двухэтажное каменное здание под вальмовой крышей на высоком каменном цоколе. Прямоугольное в плане. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле с элементами модерна. Фиксирует красные линии ул. Забайкальского Рабочего и внешние исторические границы усадьбы. Является исторической акцентным объектом улицы. Объект сохраняет первоначальный объем. Фасады сохраняют первоначальный вид и композицию. Западный угол акцентирован рустом, южный – криволинейной лопаткой. Силуэт крыши акцентирован ступенчатыми криволинейными аттиками. Выступ карниза в средней части главного фасада - многоступенчатый профилированного сечения. Оконные проемы – с прямоугольным завершением. Сандрики 1 этажа с криволинейными элементами, 2 этажа - прямоугольные. Стены здания оштукатурены, окрашены в светло-охристый цвет. Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
2.7	<p>Флигель (в составе ансамбля «Усадьба Барановского П.Е.» - см. пп. 1.1)</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 86б</p> <p>Ок. 1907 г.</p>	 <p>Одноэтажное деревянное здание под вальмовой крышей на невысоком каменном цоколе. Прямоугольное в плане.</p>

		<p>Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле. Фиксирует внутриквартальные границы усадьбы и является элементом исторической застройки усадьбы Барановского П.Е. Объект сохраняет первоначальный объем. Фасады сохраняют первоначальный вид и композицию. Силуэт крыши без акцентных элементов. Юго-восточный фасад в виде кирпичного брандмауэра. Фриз, карниз декорированы элементами пропиленной резьбы. Оконные проемы – с лучковым завершением. Оконные наличники «аркой» украшены накладной резьбой.</p> <p>Стены отделаны доской. Наличники окрашены в светло-зеленый цвет с молочно-белыми вставками.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
3	<u>Выявленные объекты культурного наследия</u>	
3.1	<p>Дом жилой</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 69 - 9 января, д. 81</p> <p>Кон. 19 - нач. 20 в.</p>	 <p>Одноэтажное каменное здание под вальмовой крышей на высоком каменном цоколе с оконными проемами. Прямоугольное в плане. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в «кирпичном» стиле. Фиксирует красные линии, восточный угол квартала на пересечении улиц Чкалова и 9 Января и внешние исторические границы усадьбы.</p> <p>Объект сохраняет первоначальный объем. Фасады сохраняют первоначальный вид и композицию. Силуэт крыши акцентирован парапетными столбиками. Углы здания декорированы пилястрами. Карниз в уровне крыши декорирован ступенчатыми сухариками. Поясок в уровне цоколя - многоступенчатый. Оконные проемы – с прямоугольным завершением. Многоступенчатый сандрик с замковым камнем. Стены без отделки в «кирпичном» стиле, цоколь побелен. Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
4	<u>Средовые объекты</u>	

<p>4.1</p>	<p>Малоэтажный жилой дом</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 71</p> <p>1925 г.</p>	 <p>Одноэтажное деревянное здание под вальмовой крышей на высоком каменном цоколе. Прямоугольное в плане. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле. Фиксирует красные линии ул. Чкалова и внешние исторические границы усадьбы. Силуэт крыши без акцентных элементов. Фриз, карниз из гладких досок. Оконные проемы – с прямоугольным завершением. Оконные наличники «конем» украшены накладной и пропиленной резьбой. Стены без отделки, цоколь побелен. Наличники окрашены в светло-голубой цвет с белыми вставками. Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
<p>4.2</p>	<p>Малоэтажный жилой дом</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 79</p> <p>Нач. 20 в.</p>	 <p>Одноэтажное деревянное здание под двускатной крышей на невысоком каменном цоколе. Прямоугольное в плане. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле. Фиксирует красные линии ул. 9 Января и внешние исторические границы усадьбы. Силуэт крыши без акцентных элементов. Фриз, карниз из гладких досок. Оконные проемы – с прямоугольным завершением. Оконные наличники - ступенчатые прямоугольные. Стены без отделки, цоколь побелен. Наличники окрашены в голубой цвет с белыми вставками. Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>

4.3	<p>Малоэтажный жилой дом</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 82</p> <p>1901 г.</p>	 <p>Одноэтажное деревянное здание под вальмовой крышей на невысоком каменном цоколе. Прямоугольное в плане. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле. Фиксирует красные линии ул. Забайкальского Рабочего и внешние исторические границы усадьбы. Силуэт крыши без акцентных элементов. Фриз, карниз из гладких досок. Оконные проемы – с прямоугольным завершением. Оконные наличники «аркой» украшены пропиленной резьбой. Стены защиты доской. Декор без окраски. Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
4.4	<p>Малоэтажный жилой дом</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75а</p> <p>1908 г.</p>	 <p>Двухэтажное деревянное здание под двускатной крышей на невысоком каменном цоколе. Прямоугольное в плане, есть двухуровневая веранда с северо-восточной стороны. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле. Расположено в глубине квартала, главным фасадом ориентировано на ул. 9 Января. Фиксирует внутренние исторические границы усадьбы. Силуэт крыши без акцентных элементов. Фриз, карниз из гладких досок. Оконные проемы – с прямоугольным завершением. Оконные наличники «конем» с накладными элементами. Стены защиты доской. Декор без окраски.</p>

		Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.
4.4	<p>Малозэтажный жилой дом</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 86а</p> <p>Нач. 20 в.</p>	 <p>Одноэтажное деревянное здание под двускатной крышей на невысоком каменном цоколе. Прямоугольное в плане с пристройкой тамбура.</p> <p>Относится к малозэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле. Расположено в глубине квартала, главным фасадом ориентировано на юго-восток. Фиксирует внутренние исторические границы усадьбы, примыкает к ОКН «Флигель» по ул. Забайкальского Рабочего, д. 86б.</p> <p>Силуэт крыши без акцентных элементов. Фриз, карниз из гладких досок. Оконные проемы – с прямоугольным завершением. Оконные наличники прямоугольные с накладными элементами. Стены без отделки. Декор без окраски.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
5	<u>Нейтральные объекты</u>	
5.1	<p>Малозэтажные жилые дома</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 77, 77б. 77в, 79, 81б; ул. Забайкальского Рабочего, д. 82а, 84а</p> <p>Нач. 20 в.</p>	

		 <p>Одно- и двухэтажные деревянные здания под вальмовой крышей на невысоком каменном цоколе. Прямоугольные в плане. Относятся к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построены в эклектичном стиле. Расположены в глубине квартала, не имеют градостроительного значения. Здания эксплуатируются, находятся в неудовлетворительном состоянии.</p>
6	<u>Диссонирующие объекты</u>	
6.1	<p>Многоэтажный жилой дом</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 73</p> <p>2001 г.</p>	

		<p>Девятиэтажное каменное здание с мансардой на невысоком цоколе. Составное в плане из 2 разновысотных прямоугольных объемов. Примыкает к среднеэтажному жилому дому по ул. Чкалова, д. 73б. Относится к многоэтажной городской застройке современного периода.</p> <p>Главным фасадом четырехэтажного объема фиксирует красные линии ул. Чкалова. Девятиэтажный объем расположен в глубине квартала, является доминантой квартала.</p> <p>Стены из силикатного кирпича частично оштукатурены и окрашены в светло-оранжевый цвет.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
6.2	<p>Среднеэтажный жилой дом</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 73б</p> <p>2008 г.</p>	 <p>Пятиэтажное каменное здание под вальмовой крышей на невысоком цоколе. Прямоугольное в плане. Примыкает к многоэтажному жилому дому по ул. Чкалова, д. 73. Относится к среднеэтажной городской застройке современного периода.</p> <p>Главным фасадом фиксирует красные линии ул. Чкалова. Стены из силикатного кирпича отделаны панелями навесных фасадных систем серо-бежевого и серо-коричневого цветов.</p> <p>Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
6.3	<p>Среднеэтажное административное здание</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 90</p> <p>1956–1990 г.</p>	 <p>Пятиэтажное каменное здание под двускатной крышей на невысоком цоколе. Г-образное в плане из 2 разновысотных</p>

		<p>прямоугольных объемов. Примыкает к среднеэтажному административному зданию по ул. Полины Осипенко, д. 40. Относится к среднеэтажной типовой городской застройке хрущевского периода советской архитектуры. Фиксирует западный угол квартала. Главным фасадом пятиэтажного объема фиксирует красные линии ул. Забайкальского Рабочего.</p> <p>Стены здания из силикатного кирпича оштукатурены. Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии.</p>
6.4	<p>Среднеэтажное административное здание</p> <p>Забайкальский край, г. Чита, ул. Полины Осипенко, д. 40</p> <p>1956–1990 г.</p>	 <p>Пятиэтажное каменное здание под двускатной крышей на невысоком цоколе. Прямоугольное в плане. Примыкает к среднеэтажному административному зданию по ул. Забайкальского Рабочего, д. 90.</p> <p>Относится к среднеэтажной типовой городской застройке хрущевского периода советской архитектуры. Фиксирует красные линии ул. Полины Осипенко.</p> <p>Стены из силикатного кирпича отделаны панелями навесных фасадных систем бледного и темного оттенков зелено-серого цвета.</p>

3.2. Анализ типологии исторической застройки

Согласно классификации застройки исследуемого квартала, исторически ценные градоформирующие, средовые и нейтральные объекты относятся к дореволюционному периоду:

1. Застройка дореволюционного периода 1901-1917 г.

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. 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.

Застройка исследуемого квартала более поздних периодов носит диссонирующий характер относительно исторической градостроительной среды:

2. Застройка периода функциональной типовой архитектуры 1956-1990 г.

Данный период характеризуется переходом от неоклассицизма (сталинского ампира) к советскому модернизму. В массовом типовом строительстве это выражается в отсутствии декоративных элементов, упрощении пластики фасада и планировочных решений.

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.

3. Современная застройка после 1991 г.

Данный период характеризуется отсутствием государственной программы по применяемым стилевым направлениям в архитектуре, переходом от массовой к локальной застройке. В строительстве это выражается в отсутствии явных признаков, позволяющих отнести здание к определенному стилю.

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.

3.3. Анализ установленных границ территории объектов культурного наследия

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

- Объект культурного наследия регионального значения «Дом доходный», Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 86.

3.3.1. Границы территории объекта культурного наследия «Дом доходный»

Границы объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Барановского П.Е. Дом доходный» утверждены приказом Министерства культуры Забайкальского края от 13 апреля 2012 года № 11-НПА (приложение № 12).

Текстовое описание территории:

- Юго-западная граница: от т.1 до т.2 – линия юго-западного фасада ризалитов;
- Северо-западная граница: от т.2 до т.3 – на расстоянии 4,5 м. от северо-западного фасада;
- Северная граница: от т.3 до т.4, где т.3 расположена на расстоянии 4,5 м. в створе северо-восточного фасада дворового крыла, а т.4 расположена на расстоянии 3,25 м. в створе северо-западного фасада;
- Северо-восточная граница: от т.4 до т.5 – на расстоянии 3,25 м. от северо-восточного фасада дворового крыла;
- Юго-восточная граница: от т.5 до т.1 – на расстоянии 4,5 м. от юго-восточного фасада.

Табл. 4. Координаты поворотных точек границы территории объекта культурного наследия «Усадьба Барановского П.Е. Дом доходный» (система координат WGS-84)

Наименование поворотной точки	Широта	Долгота
1	N 52 01.961	E 113 30.640
2	N 52 01.968	E 113 30.622
3	N 52 01.978	E 113 30.632
4	N 52 01.978	E 113 30.637
5	N 52 01.973	E 113 30.651

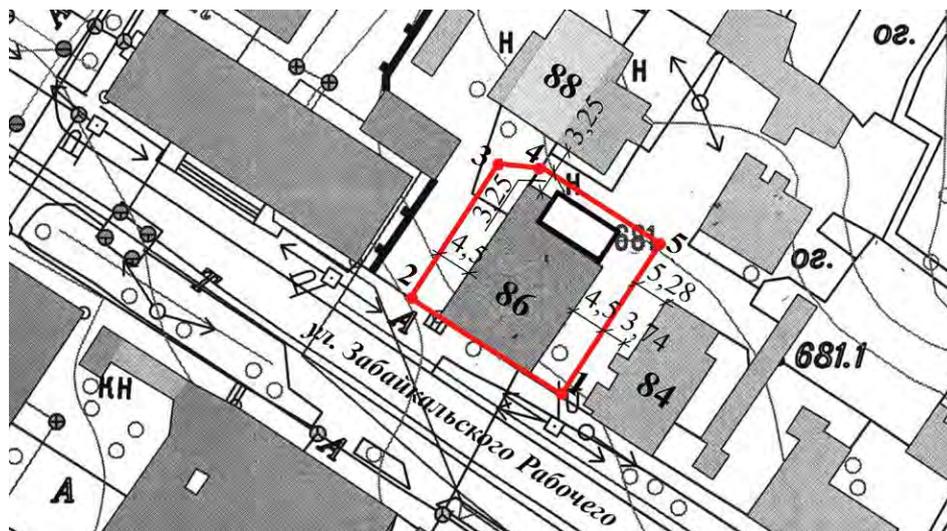


Рис. 10. Карта-схема границ территории объекта культурного наследия «Усадьба Барановского П.Е. Дом доходный»

3.4. Рекомендации по установлению границ территории объектов культурного наследия

Установление границ территории объектов культурного наследия рекомендуется вести с учетом сведений об исторических границах усадеб и существующего кадастрового деления территории квартала. Рекомендуется отступ не менее 5 м от краевых границ фасадов объектов. При наложении зон минимально допустимых границ территорий ближайших объектов культурного наследия следует рассмотреть возможность создания единой охранной зоны. В рамках данного проекта создание единой охранной зоны не рассматривается.

Согласно информации, полученной в Государственной службе по охране объектов культурного наследия Забайкальского края, для части объектов культурного наследия, расположенных в границах исследуемого квартала, не утверждены границы территории:

1. Для объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Китаевича Г.С.», Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 83, рекомендуемыми границами территории будут:

- Северо-восточная граница: рекомендуется установить по стенам северо-восточного фасада.
- Юго-восточная граница: рекомендуется установить на расстоянии 3,5 м от стен юго-восточного фасада вдоль северо-западной границы территории ОКН «Дом жилой Китаевич Г.С.».
- Юго-западная граница: рекомендуется установить на расстоянии 5 м от внешних границ юго-западного фасада.
- Северо-западная граница: рекомендуется установить по стенам северо-западного фасада.

2. Для объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Китаевич Г.С.», Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 81, рекомендуемыми границами территории будут:

- Северо-восточная граница: рекомендуется установить по стенам северо-восточного фасада.

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

- Юго-западная граница: рекомендуется установить на расстоянии 5 м от внешних границ юго-западного фасада.

- Северо-западная граница: рекомендуется установить на расстоянии 3,5 м от стен северо-западного фасада вдоль юго-восточной границы территории ОКН «Дом жилой Китаевича Г.С.».

3. 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 ОКН «Дом жилой Зуевой М.З.».

- Северо-западная граница: рекомендуется установить на расстоянии 7 м от стен северо-западного фасада.

4. 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.

5. Для объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой», Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 84, рекомендуемыми границами территории будут:

- Северо-восточная граница: рекомендуется установить на расстоянии 9 м от стен северо-восточного фасада.

- Юго-восточная граница: рекомендуется установить на расстоянии 8 м от стен юго-восточного фасада.

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

- Северо-западная граница: рекомендуется установить на расстоянии 3,6 м от стен пристроек северо-западного фасада вдоль юго-восточной границы территории ОКН «Дом доходный».

6. Для объекта культурного наследия регионального значения ««Флигель», Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 86б, 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 на расстоянии 6,5 м от стен юго-западного фасада.
- Северо-западная граница: рекомендуется установить на расстоянии 5 м от стен северо-западного фасада.

7. Для выявленного объекта культурного наследия «Дом жилой», Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 69 - 9 января, д. 81, рекомендуемыми границами территории будут:

- Северо-восточная граница: рекомендуется установить по стенам северо-восточного фасада.
- 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.

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 751610725940005.³

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.

Внешние границы стен исследуемых объектов установлены на основании схемы размещения памятников г. Читы.

³ Электронный ресурс - <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/52/4e1d394bf436324a90e4013be1cfa9610b6117b86f40fb180f08164e8acaf5b0>

Результаты данных исследований носят рекомендательный характер и требуют дополнительной разработки в рамках проектов зон охраны объектов культурного наследия.

3.5. Выводы по историко-архитектурным исследованиям

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

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

- В целях осуществления градостроительной деятельности на земельном участке с кадастровым номером 75:32:030821:351, необходимо провести работу по снятию обременения в отношении утраченного объекта культурного наследия «Дом жилой Светлановой Е.Д.» по ул. Забайкальского рабочего, д. 80, зарегистрированного в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под номером 751610725940005.

4. Историко-градостроительные исследования

4.1. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях

Основной задачей данного проекта является сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75. Целью исследований является обоснование проектных решений для установления зон охраны исследуемого объекта. В рамках проекта проводилось раскрытие и систематизация информационных материалов по территории исследуемого квартала.

Результаты проведенных историко-градостроительных исследований отражены на историко-культурном опорном плане⁴, приведенном в графической части данного раздела. В процессе работы применялись методы натурного обследования территории и научно-аналитические исследования.

4.1.1. Историко-градостроительная справка

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

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

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

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

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

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

Важным фактором экономической и социальной жизни города стала закладка железной дороги. В конце 19 века начали появляться стилевые нормы в профессиональной архитектуре г. Читы. На развитие архитектуры г. Читы повлияли многие социальные, культурные и экономические факторы. Открывались крупные учебные заведения,

⁴ См. лист ПЗО.2-1 Историко-культурный опорный план. М 1:1000

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

Улица 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. Бабушкина) – застройка дискретная, представлена преимущественно деревянными домами. Различен и характер использования объектов: торговые, доходные, административные здания постепенно сменяются усадебными жилыми домами. В оформлении деревянной жилой застройки используются традиционные составляющие для читинских домов: галерея, парадный вход, треугольный фронтон. Основные, декоративные элементы – лобани наличников с использованием накладной объемной и пропиленной резьбы.⁵

К визуальным ориентирам улицы относятся:

- 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.

Горизонтали улицы растут в северо-восточном направлении, рельеф – преимущественно активного характера. Перспективное раскрытие улицы в юго-западном

⁵ Салмина С.В. - Источник: <http://encycl.chita.ru/encycl/concepts/?id=5539> © Энциклопедия Забайкалья

направлении замыкается на элементах природного ландшафта - окружающих город сопки. 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.

4.2. Аналитическая информация по объектам, отраженным в графической части

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

На плане отражены утвержденные и рекомендуемые в рамках данного проекта границы территорий объектов культурного наследия, в том числе исторические границы домовладений по состоянию на 1923 г.

Согласно классификации объектов, расположенных на исследуемой территории, и результатам анализа типологии исторической застройки, проведенным в составе историко-архитектурных исследований, на плане отражены зоны характерных периодов создания объектов, в том числе группировка объектов по характеру и ценности застройки:

1. Застройка дореволюционного периода конца 1901-1917 г. К ней относятся следующие объекты:

- Ансамбль объектов культурного наследия «Усадьба Барановского П.Е.», включающий в себя «Дом жилой», ул. Забайкальского Рабочего, д. 84; «Дом доходный», ул. Забайкальского Рабочего, д. 86; «Флигель», ул. Забайкальского Рабочего, д. 86б.

- Объекты культурного наследия: «Дом жилой Китаевича Г.С.», ул. Чкалова, д. 83; «Дом жилой Китаевич Г.С.», ул. Чкалова, д. 8; «Дом жилой Зуевой М.З.», ул. 9 Января, д. 77; «Дом жилой Зуевой М.З.», ул. 9 Января, д. 75.

- Выявленный объект культурного наследия «Дом жилой», ул. Чкалова, д. 69 - 9 января, д. 81.

- Средовые объекты: малоэтажные жилые дома, ул. Чкалова, д. 71; ул. 9 Января, д. 75а, 79; ул. Забайкальского Рабочего, д. 82, 86а.

- Нейтральные объекты: малоэтажные жилые дома, ул. Чкалова, д. 77, 77б, 77в, 79, 81б; ул. Забайкальского Рабочего, д. 82а, 84а.

2. Застройка периода функциональной типовой архитектуры 1956-1990 г. К ней относятся следующие объекты:

- Диссонирующие объекты: среднеэтажные административные здания, ул. Забайкальского Рабочего, д. 90; ул. Полины Осипенко, д. 40.

3. Современная застройка после 1991 г. К ней относятся следующие объекты:

- Диссонирующие объекты: многоэтажный жилой дом, ул. Чкалова, д. 73; среднеэтажный жилой дом, ул. Чкалова, д. 73б.

Зонирование обосновано кадастровым и историческим делением квартала.

4.3. Аналитическая информация о расположении на исследуемой территории градостроительных ансамблей

В границах квартала расположен ансамбль объектов культурного наследия «Усадьба Барановского П.Е.», включающий в себя несколько построек начала 20 в. Трехчастная купеческая усадьба состоит из главного дома, где проживал домовладелец («Дом жилой», ул. Забайкальского Рабочего, д. 84), магазина («Дом доходный», ул. Забайкальского Рабочего, д. 86) и второстепенного жилого дома для слуг и работников («Флигель», ул. Забайкальского Рабочего, д. 86б). Размещение главных зданий по красным линиям улиц с хозпостройками в глубине квартала носит традиционный характер для торговой зоны купеческого города.

4.4. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории

На момент составления плана Читинского острога в 1830 году, территория исследования не была освоена и представляла собой свободные незастроенные земли и леса. На плане (см. рис. 11) 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.

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

1. Город развивается вдоль реки;
2. Транзитные дороги становятся главными улицами.

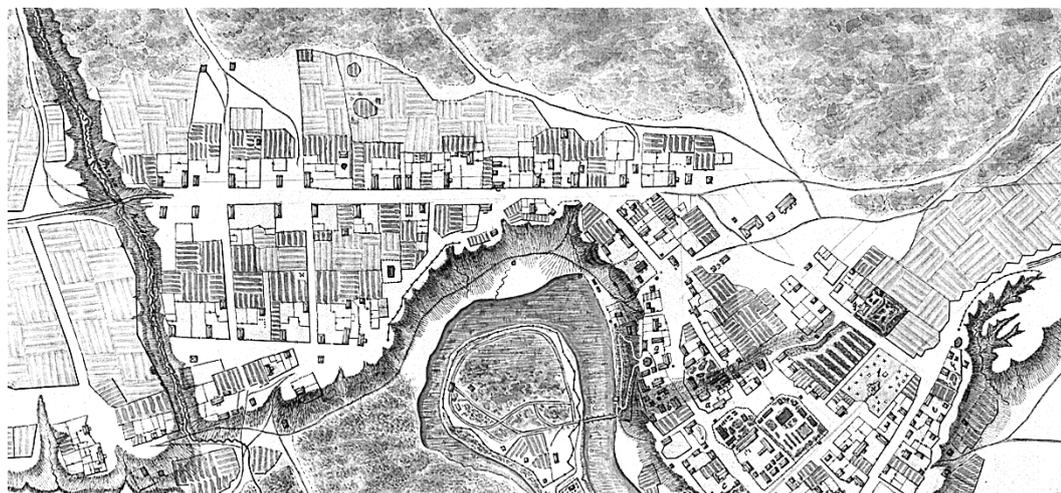


Рис. 11. Фрагмент плана П. И. Фаленберга, 1830 г. «План Читинского острога, инструментально снятой в 1830 г.»

На плане (см. рис. 12), 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 25х50 саженей и улицы шириной в 10-15 саженей. На соотношение сторон кварталов повлияли особенности рельефа - активное падение горизонталей по направлению к набережной р. Читинки, - поэтому условно широтное направление вдвое длиннее меридионального.

Исследуемая территория на плане обозначена серым цветом – зона незастроенной территории (обозначение зоны на плане - «Кварталы вновь предназначаемые»). С западной стороны от квартала выделена зона поймы р. Кайдаловки. Застроенные территории обозначены желтым цветом и располагаются вдоль ул. Большой (нынешняя Ленина).

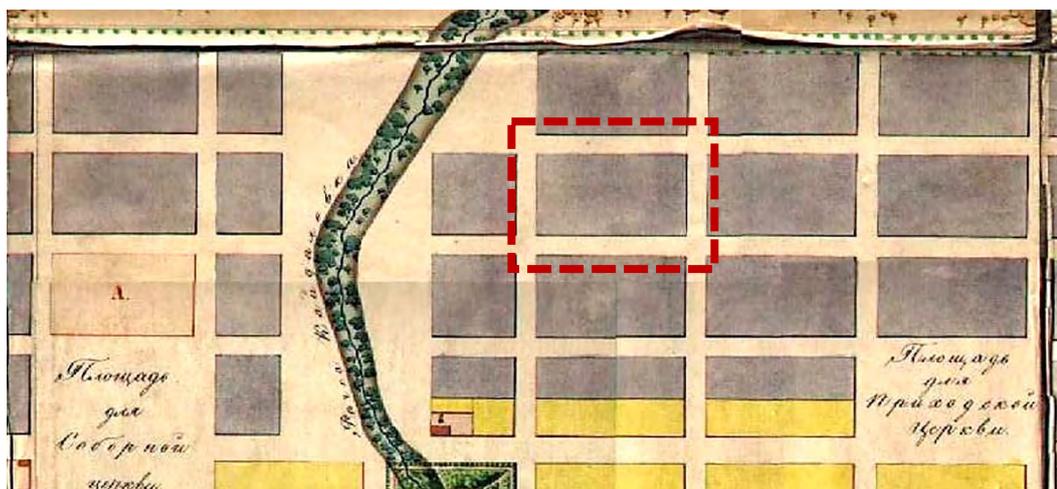


Рис. 12. Фрагмент плана Д.И. Завалишина, 1862 г. «Проект на устройство областного города Читы Забайкальской области»

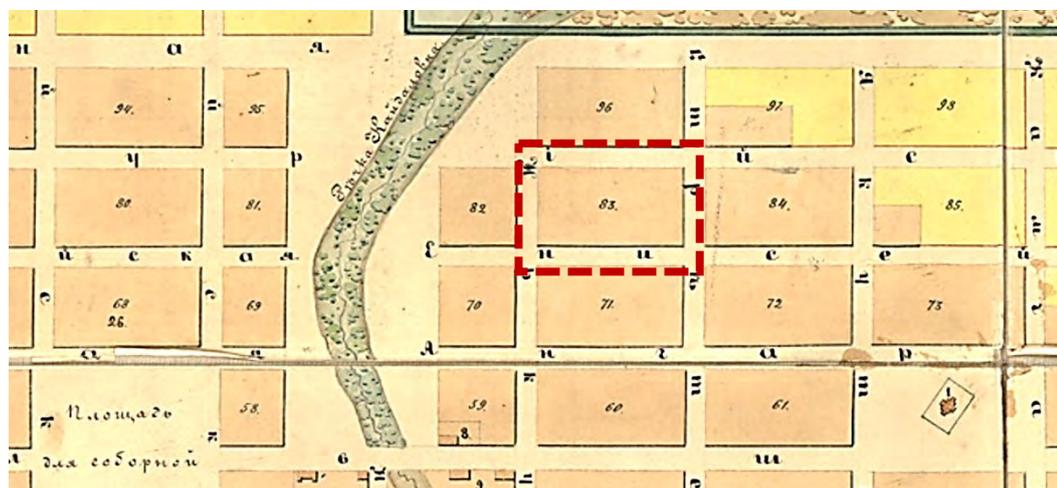


Рис. 13. Фрагмент плана, 1885 г. «Планъ проектированного расположения областного города Читы Забайкальской области, 1885 г.»

На плане (см. рис. 13), утвержденного к исполнению 4 декабря 1885 года в г. Санкт-Петербурге за министром внутренних дел князем Гагариным, исследуемая территория квартала обозначена номером 83 и относится к полностью застроенным территориям. Нынешняя улица Полины Осипенко носит наименование Иркутская, 9 Января – Сретенская, Чкалова – Уссурийская, Забайкальского Рабочего – Енисейская.



Рис. 14. Фрагмент плана, 1906 г. «Плань города Читы Забайкальской области»

На плане 1906 года (см. рис. 14), 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.

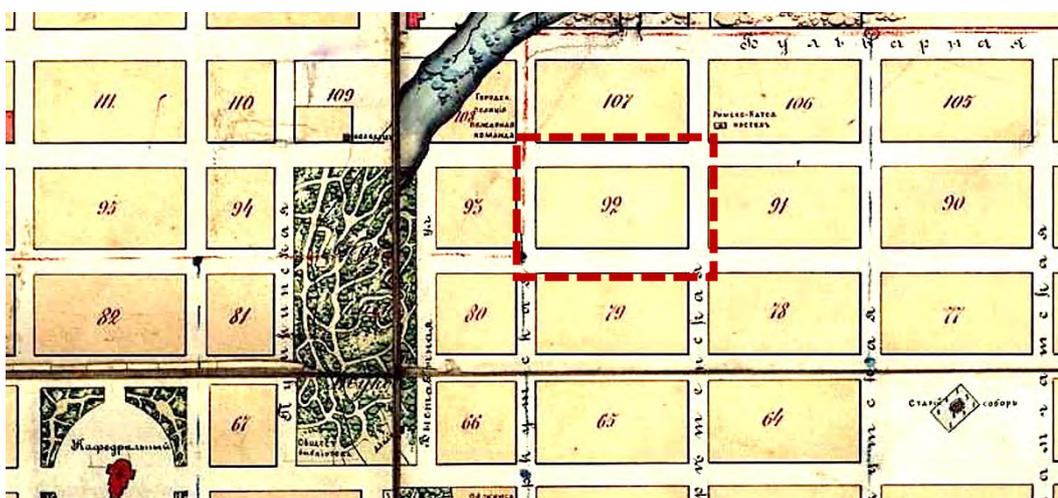


Рис. 15. Фрагмент плана, 1911 г. «Плань областного города Читы, 1911 г.»

На плане 1911 года (см. рис. 15) квартал исследования обозначен под номером 92. На территории соседнего квартала с западной стороны указан участок пожарной команды (в наст. вр. «Полицейское и пожарное управление»). Территория городского сада полностью сформирована.

На плане 1923 года (см. рис. 16) 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.»).

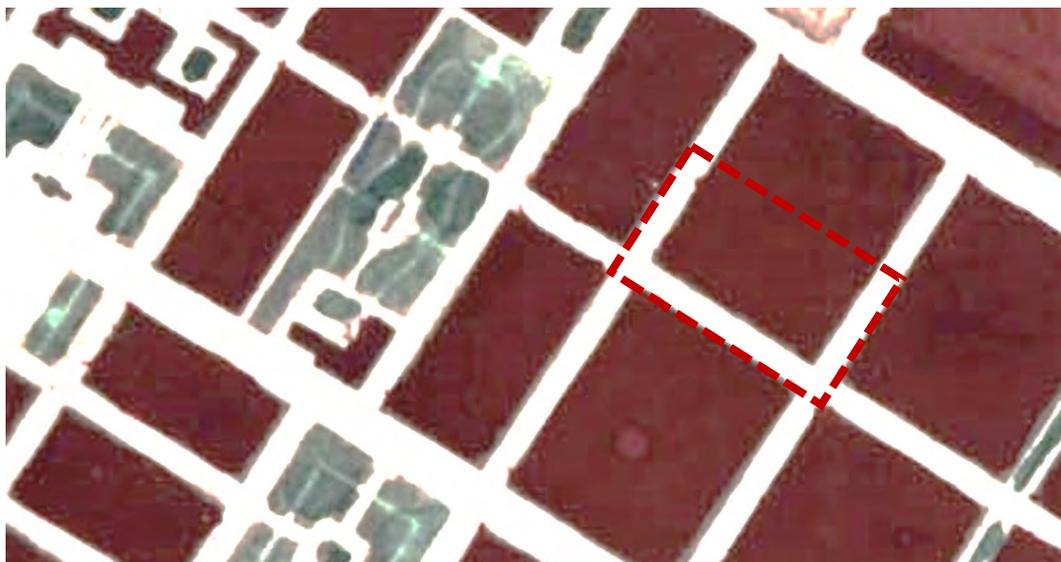


Рис. 18. Фрагмент плана, 1963 г. «Чита. Проект планировки и застройки, 1963»

Согласно проекту планировки и застройки 1963 года (см. рис. 18), разработанного ленинградским отделением «ГИПРОГОР», предлагалось объединение первоначальных кварталов, смежных с ул. Чкалова, с полной реконструкцией под 4-5-этажную застройку.

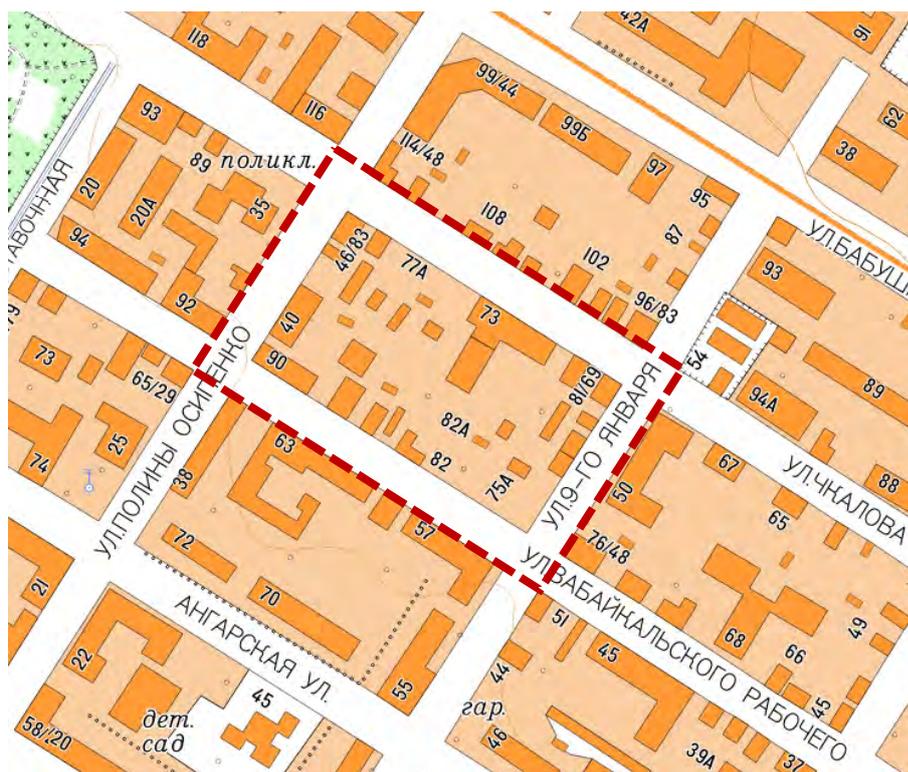


Рис. 19. Фрагмент схемы современной планировки г. Читы. В рамке – квартал исследования

В настоящее время часть первоначальных строений по ул. Чкалова, Забайкальского Рабочего и Полины Осипенко утрачена (см. рис. 19). 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.



Рис. 20. Фрагмент карты градостроительного зонирования. Карта градостроительного зонирования (приложение 1)

Согласно Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77 (см. рис. 20) 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).

4.5. Выводы по историко-градостроительным исследованиям

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

- 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.

5. Ландшафтно-визуальный анализ⁶

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

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

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

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

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

Горизонтالي исследуемого квартала 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.

5.2. Сведения об исторической транспортной инфраструктуре

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

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

⁶ См. лист ПЗО.2-2 План ландшафтно-визуального анализа. Схема фотофиксации

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.

5.3. Сведения о ценных элементах природного ландшафта

Сведения об исторических зеленых насаждениях в границах исследуемого квартала отсутствуют. Растительность представлена отдельно растущими деревьями на участках озеленения вдоль дорог основных улиц и на дворовой части.

С 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.

5.4. Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта

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

5.5. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах

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 отношении объектов культурного наследия в границах квартала исследования, исторические доминанты относятся к ценным средовым объектам, современные - к диссонирующим объектам, не адаптированным к исторической среде.

5.6. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия

Анализ визуального восприятия объекта исследования проводился на основе результатов фотофиксации, полученных в ходе обхода здания с различных точек.

Для определения точек восприятия и раскрытия объекта принимаем следующие расстояния: 3Н – восприятие силуэта здания и его связи с окружающими зданиями; 2Н – восприятие объекта в целом; 1Н – детальное восприятие объекта. Н – общая высота памятника (8,50 м до конька крыши).

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

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.

5.7. Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах

Градостроительное значение здания объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, заключается в фиксации красных линий улицы, в том числе внешних исторических границ усадеб. Здание является элементом исторической застройки квартала, участвует в панораме улицы 9 Января.

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.

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

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.

5.9. Сравнение современных панорам, видов с историческими



Рис. 21. Перспективное раскрытие ул. Полины Осипенко, нач. 20 в. Вид на юг от ул. Чкалова



Рис. 22. Перспективное раскрытие ул. Полины Осипенко, 1920-е г. Вид на север от ул. Ленина



Рис. 23. Перспективное раскрытие ул. 9 Января, 1960 г. Вид на юг от ул. Чкалова



Рис. 24. Перспективное раскрытие ул. Чкалова, 1977 г. Вид на запад от ул. 9 Января



Рис. 25. Перспективное раскрытие ул. 9 Января, 2006 г. Вид на юг от ул. Бабушкина

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.

5.10. Расчеты предельно допустимых высот объектов капитального строительства

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

- математическое вычисление предельно допустимой высоты застройки;
- построение разрезов по характерным лучам восприятия.

Лучи восприятия устанавливаются по результатам ландшафтно-визуального анализа с учетом зоны бассейна видимости. Лучи восприятия принимаются как оси построения сечений гипсограмм. Результаты расчетов и построений оформляются в графическом виде.⁷

Для проведения математических вычислений примем расположение в расчетной зоне объекта нового строительства – 3-этажный дом с мансардой общей высотой до конька крыши – 12 м.

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

H_{Π} – предельная высота застройки.

H_1 – высота исследуемого объекта, принимается высота до карниза крыши 6,30 м (8,50 м до конька крыши) в точке прохождения сечения.

L_1 – расстояние от т. восприятия до объекта.

⁷ См. листы ПЗО.2-3 Схема расположения разрезов по направлениям видовых связей. М 1:1000, ПЗО.2-4 Схема определения предельно допустимых высот застройки методом построения разрезов по характерным лучам восприятия

L_2 – расстояние от т. восприятия до объекта застройки.

h_1, h_2 – разница отметок уровня земли.

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

$$H_{\Pi} = ((8,50 - 5,57 - 1,5) * 113,11) / 83,66 + 1,5 + 6,84 = 10,27 \text{ м.}$$

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.

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

5.11. Выводы по результатам ландшафтно-визуального анализа

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

- Рельеф исследуемой территории отличается повышением горизонталей в восточном направлении. 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 в 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 (до конька крыши).
- Результаты ландшафтно-визуального анализа оформлены в виде схем в графической части данного раздела.

Заключение

В результате проведенных историко-культурных исследований были подготовлены материалы по обоснованию необходимости разработки проекта зон охраны: были проанализированы архивные данные и проведены историко-архитектурные и историко-градостроительные исследования, в том числе анализ существующей и исторической среды объекта исследования и расчеты предельно допустимых высот.

В рамках данного проекта были рассмотрены все существующие здания на территории квартала.

С учетом собранных и уточненных данных (выписки из архивных источников; сохранившиеся фотоматериалы) принято решение о необходимости дальнейшей разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75, в том числе, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в их границах, в целях сохранения и восстановления традиционных характеристик исторической среды объекта культурного наследия.

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

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

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»
2. Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».
3. Приказ Минкультуры России от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».
4. ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Общие требования. 1 января 2014 г.
5. ГОСТ Р 59124-2020 Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования. 1 января 2021 г.
6. Закон Забайкальского края от 18.12.2009 года № 310-33К «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края».
7. Правила благоустройства территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на 26 марта 2020 года).
8. Порядок регулирования отношений о сносе зеленых насаждений на территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на: 15.02.2017).
9. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (Министерство культуры РСФСР, «Спецпроектреставрация», Москва, 1990 г.).
10. Инструкция «О порядке учета обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» № 203 от 13.05.86 г.
11. В.Г. Лобанов. Старая Чита, Чита, 2001 г. изд. Степанов М.А.
12. Малая энциклопедия Забайкалья. Т. Архитектура и строительство. Гл. ред. Н. Н. Жданова, отв. ред. Н.Н. Бунтовский. - Новосибирск: Наука, 2016. - 540 с.
13. Энциклопедия Забайкалья: Читинская область: [в 4 т.] / СО РАН. Чит. ин-т природ. ресурсов [и др.] (т. 1); СО РАН. Ин-т природ. ресурсов, экологии и криологии [и др.] (т. 2–4); гл. ред. Р. Ф. Гениатулин. — Новосибирск: Наука, 2000–2006.

Приложение 1. Материалы фотофиксации⁸

Период съемки – декабрь 2024 г.



Фото. 1. Вид на историческое здание ОКН «Дом жилой Китаевича Г.С.» по ул. Чкалова, д. 83



Фото. 2. Перспективное раскрытие ул. Полины Осипенко. Вид на юг с северного угла квартала. Слева – ОКН «Дом жилой Китаевича Г.С.» по ул. Чкалова, д. 83. На заднем плане диссонирующий объект – среднеэтажное административное здание по ул. Полины Осипенко, д. 40

⁸ См. совместно с листом ПЗО.2-2 План ландшафтно-визуального анализа. Схема фотофиксации



Фото. 3. Перспективное раскрытие ул. Чкалова. Вид на восток с северного угла квартала. Справа налево: ОКН «Дом жилой Китаевича Г.С.» по ул. Чкалова, д. 83; ОКН «Дом жилой Китаевич Г.С.» по ул. Чкалова, д. 81. На заднем плане доминанта - многоэтажный жилой дом по ул. Чкалова, д. 73



Фото. 4. Перспективное раскрытие ул. Полины Осипенко. Вид на юг с северного угла квартала. Слева – ОКН «Дом жилой Китаевича Г.С.» по ул. Чкалова, д. 83



Фото. 5. Вид на историческое здание ОКН «Дом жилой Китаевича Г.С.» по ул. Чкалова, д. 81

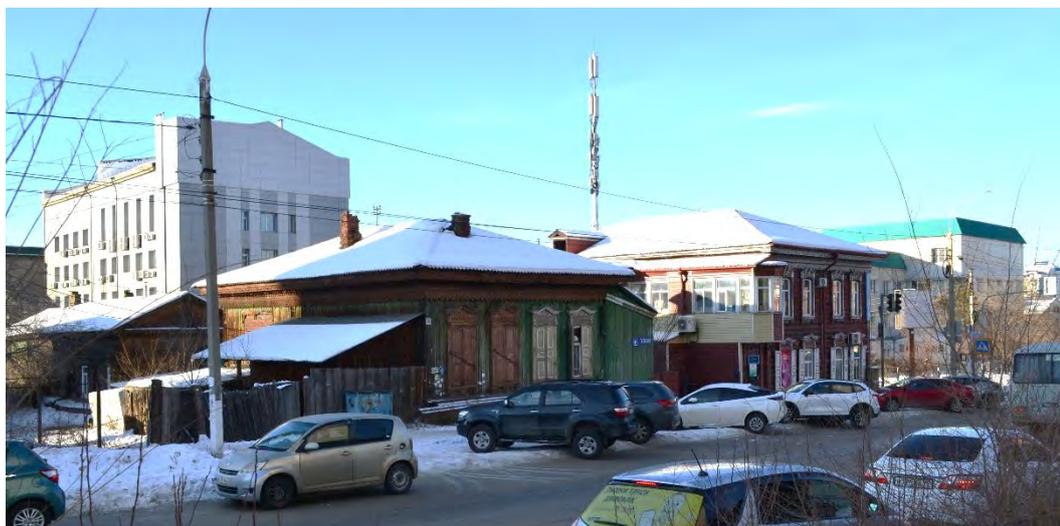


Фото. 6. Вид на историческую застройку северного угла квартала. Справа налево: ОКН «Дом жилой Китаевича Г.С.» по ул. Чкалова, д. 83; ОКН «Дом жилой Китаевич Г.С.» по ул. Чкалова, д. 81. На заднем плане слева диссонирующий объект – среднеэтажное административное здание по ул. Полины Осипенко, д. 40

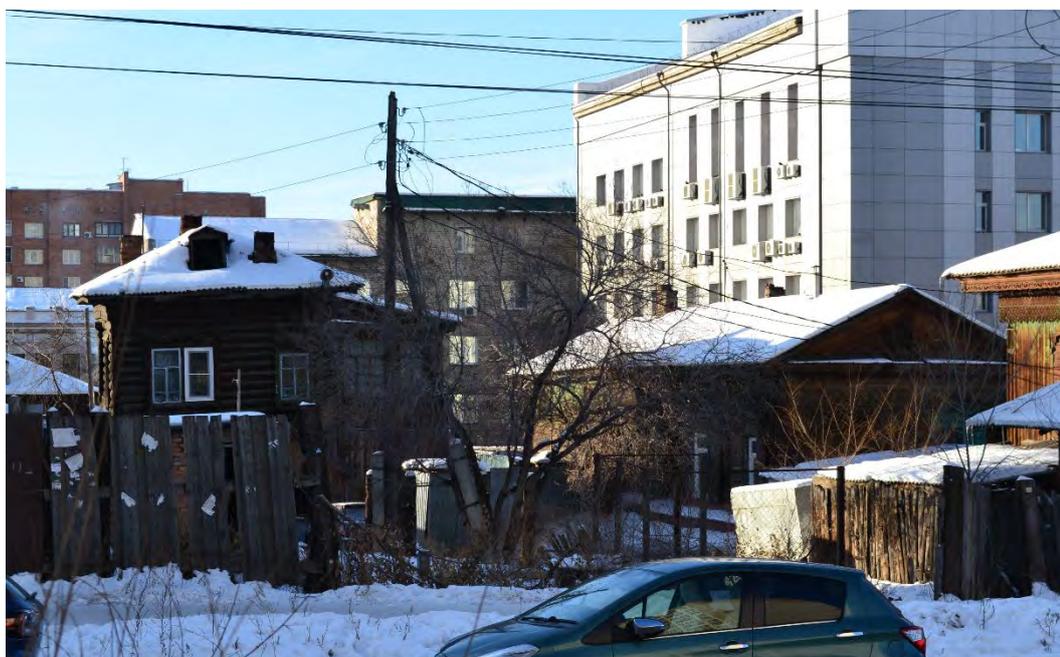


Фото. 7. Вид на малоэтажную застройку в глубине квартала. На заднем плане справа диссонирующий объект – среднеэтажное административное здание по ул. Полины Осипенко, д. 40



Фото. 8. Вид нейтральный объект - малоэтажный жилой дом по ул. Чкалова, д. 8

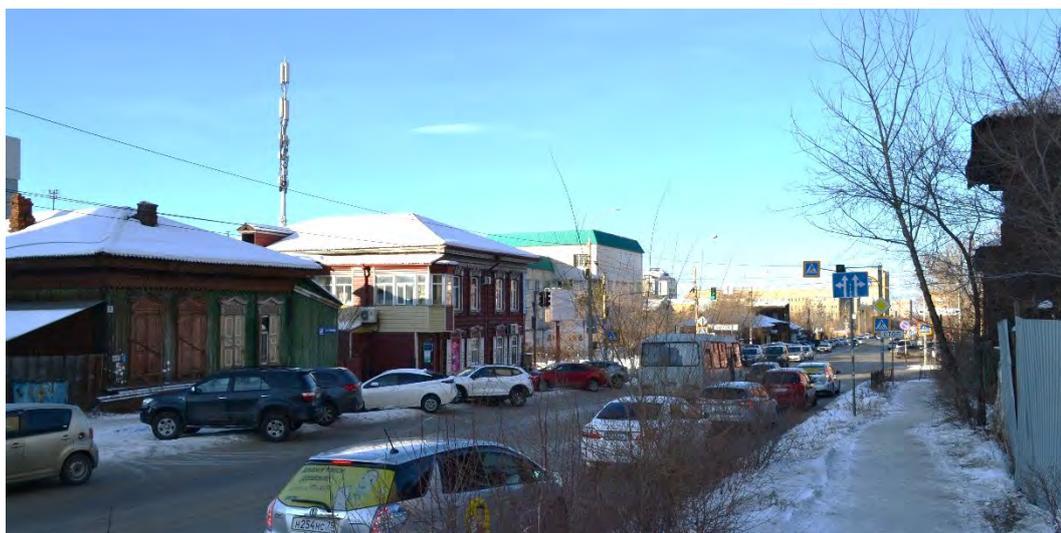


Фото. 9. Вид на запад из середины квартала по ул. Чкалова



Фото. 10. Вид на восток из середины квартала по ул. Чкалова



Фото. 11. Вид на доминанту - многоэтажный жилой дом по ул. Чкалова, д. 73. Слева диссонирующий объект – среднеэтажный жилой дом по ул. Чкалова, д. 73б

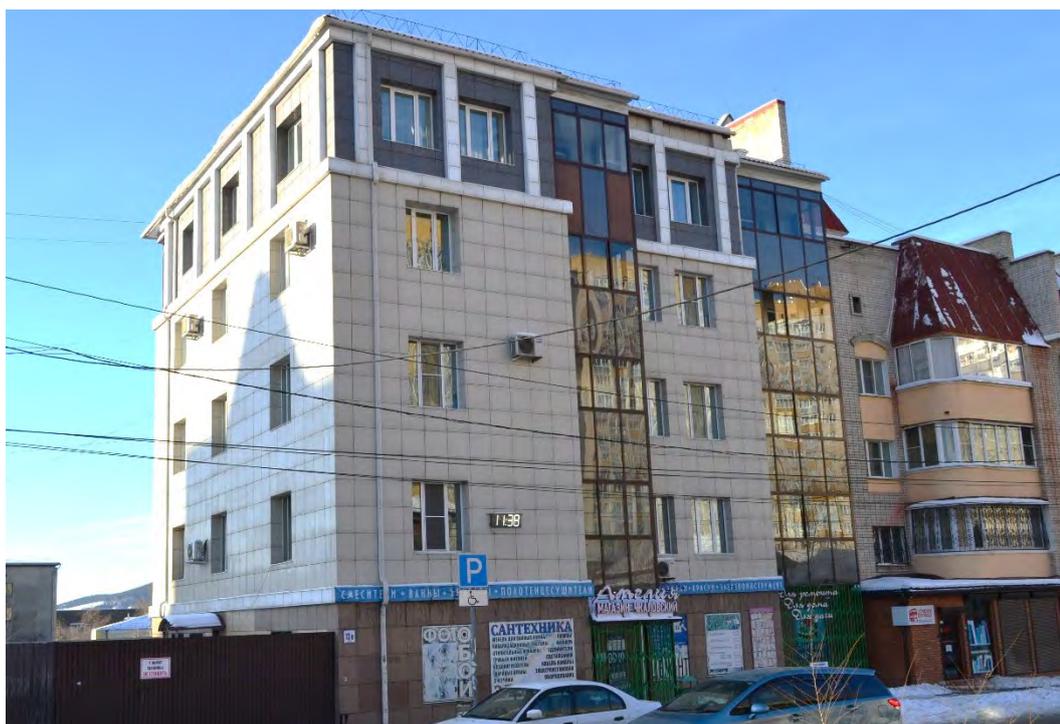


Фото. 12. Вид на диссонирующий объект - среднеэтажный жилой дом по ул. Чкалова, д. 73б



Фото. 13. Вид на средовой объект - малоэтажный жилой дом по ул. Чкалова, д. 71



Фото. 14. Вид на историческое здание ВО «Дом жилой» по ул. Чкалова, д. 79 – 9 Января, д. 81



Фото. 15. Вид на историческую застройку восточного угла квартала. На заднем плане справа доминанта – многоэтажный жилой дом по ул. Чкалова, д. 73

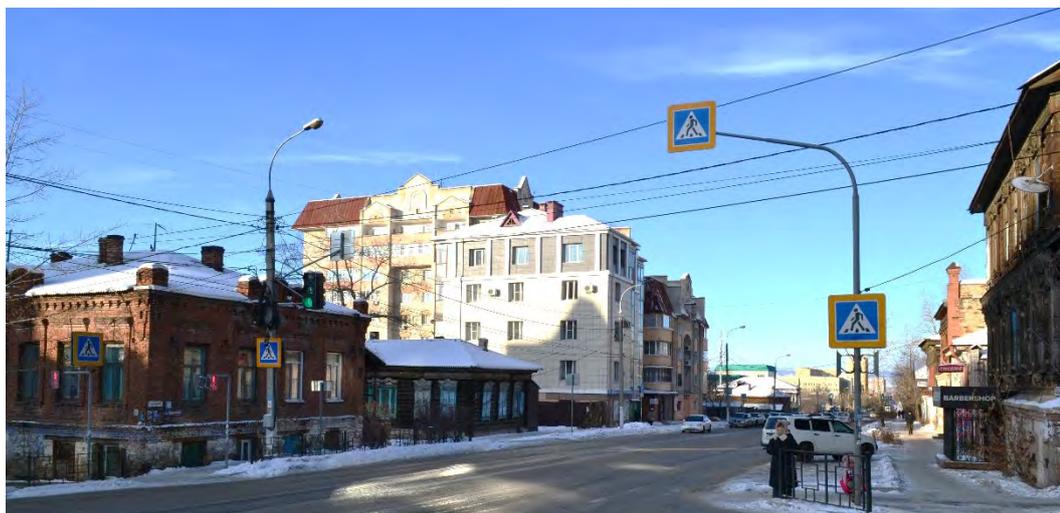


Фото. 16. Перспективное раскрытие ул. Чкалова. Вид на запад с восточного угла квартала. На заднем плане доминанта - многоэтажный жилой дом по ул. Чкалова, д. 73

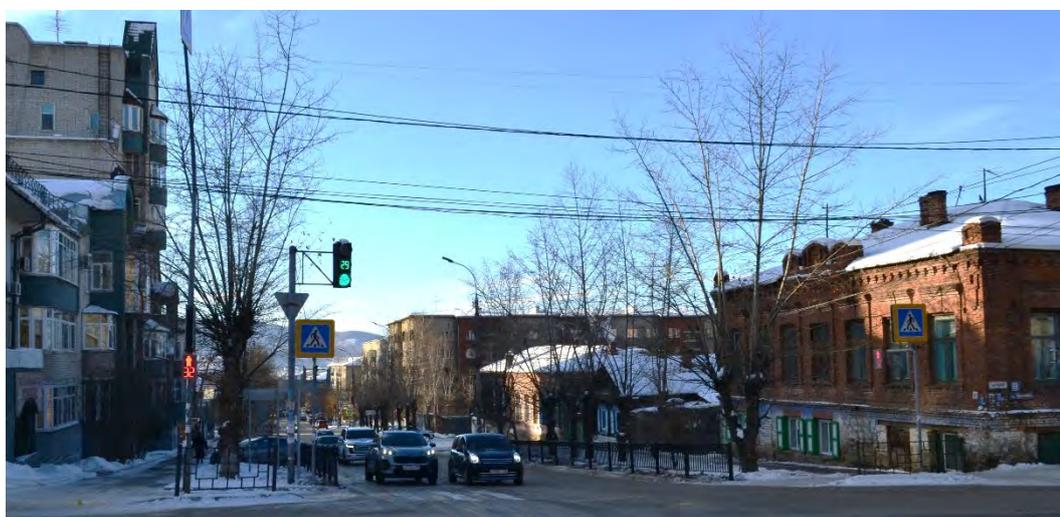


Фото. 17. Перспективное раскрытие ул. 9 Января. Вид на север с восточного угла квартала. Вид на объект исследования с расстояния 9Н



Фото. 18. Вид на юго-восточный фасад исторического здания ВО «Дом жилой» по ул. Чкалова, д. 79 – 9 Января, д. 81

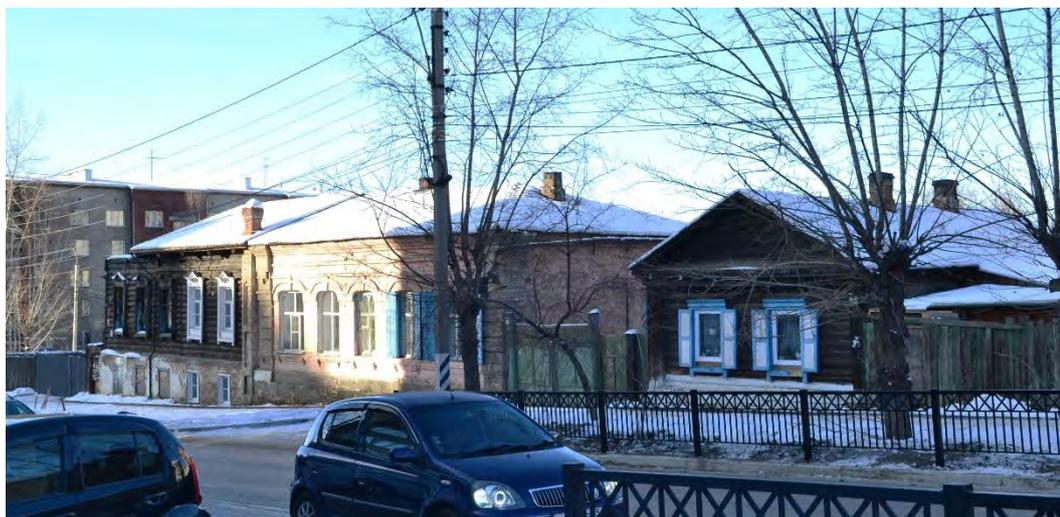


Фото. 19. Вид на объект исследования с расстояния 5Н. Справа налево: ОКН «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75; ОКН «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 77; средовой объект - малоэтажный жилой дом по ул. 9 января, д. 79

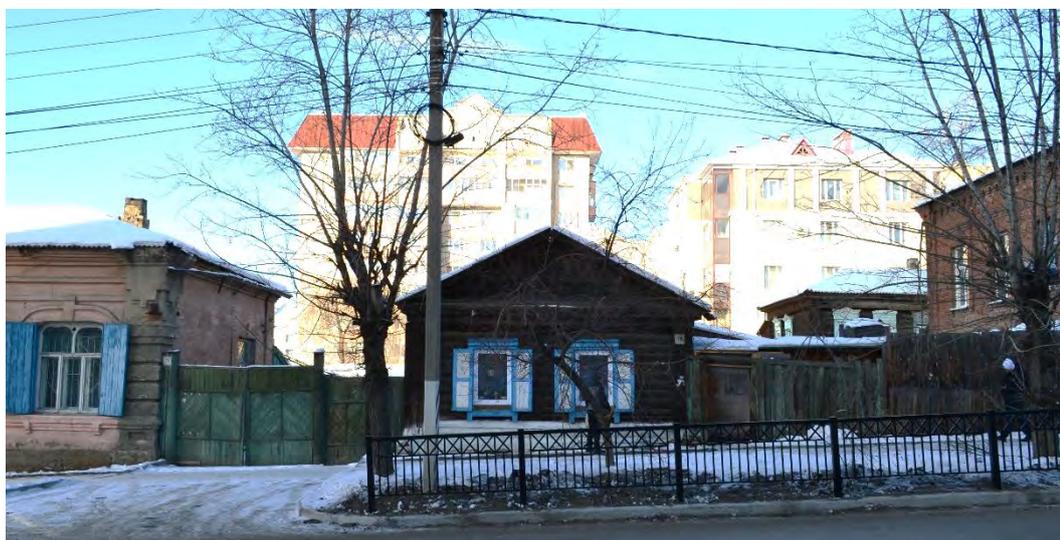


Фото. 20. Вид на средовой объект - малоэтажный жилой дом по ул. 9 января, д. 79



Фото. 21. Вид на объект исследования с расстояния 3Н. Справа примыкает ОКН «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 77. На заднем плане справа доминанта - многоэтажный жилой дом по ул. Чкалова, д. 73



Фото. 22. Вид на ОКН «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 77

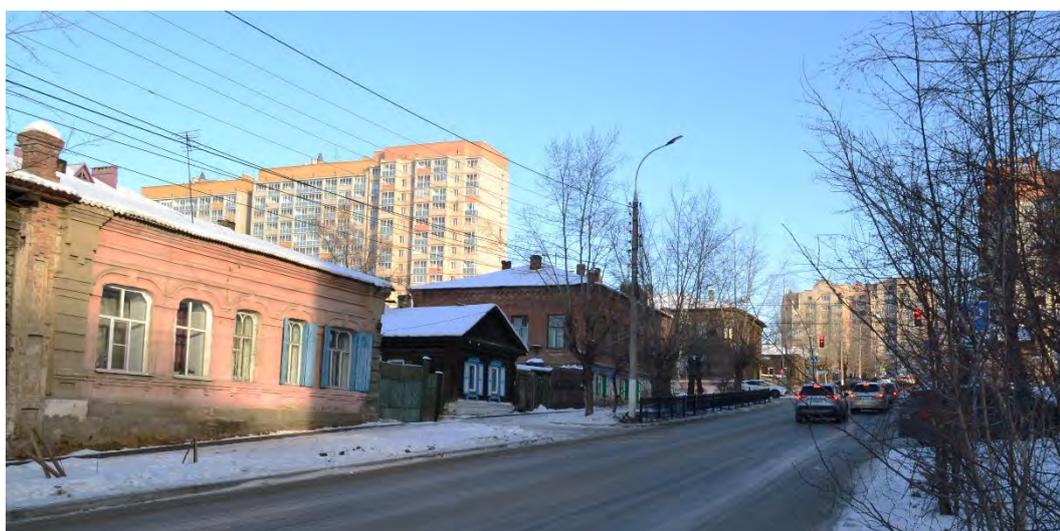


Фото. 23. Вид на север с середины квартала по ул. 9 Января.

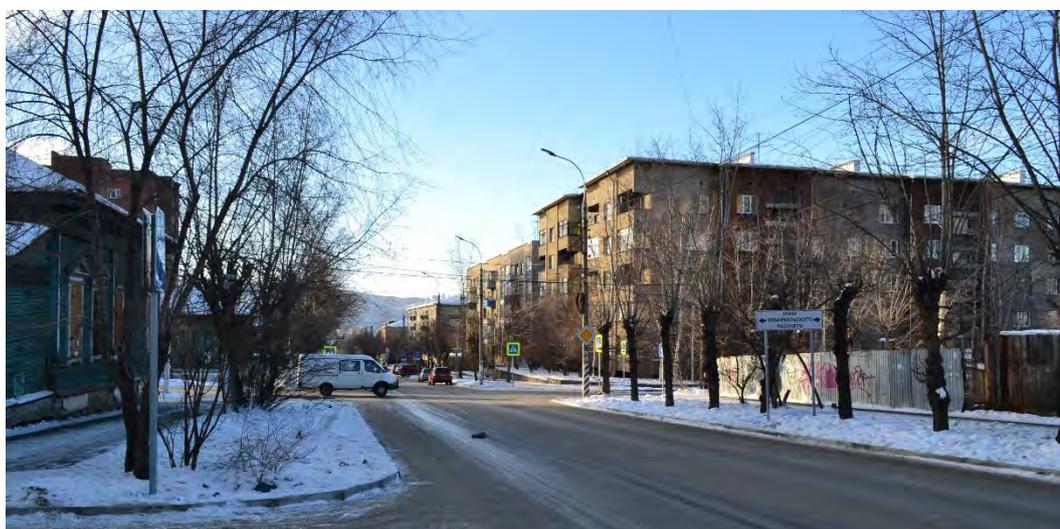


Фото. 24. Вид на юг с середины квартала по ул. 9 Января

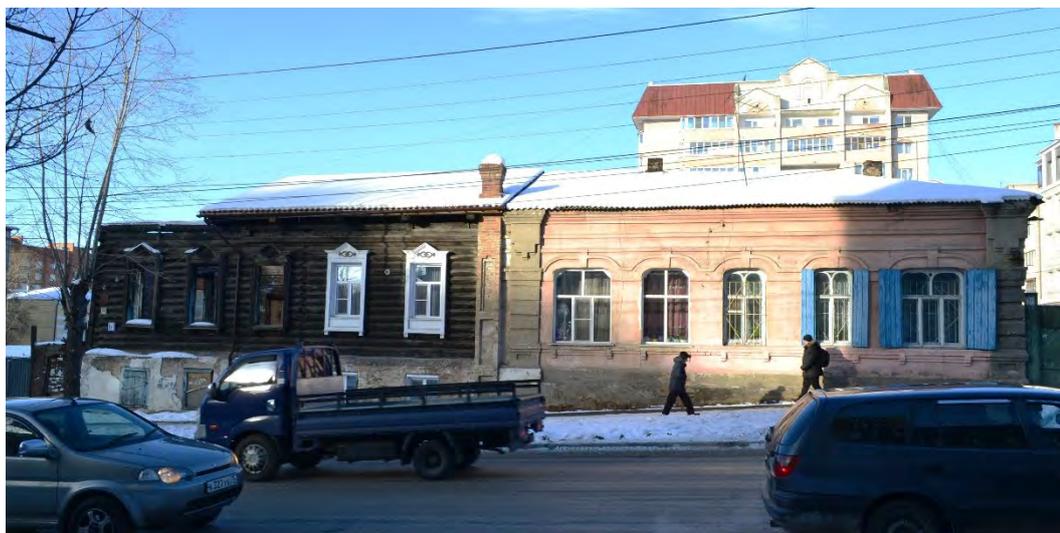


Фото. 25. Вид на объект исследования с расстояния 3Н. Справа примыкает ОКН «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 77. На заднем плане доминанта - многоэтажный жилой дом по ул. Чкалова, д. 73



Фото. 26. Вид на объект исследования с расстояния 2Н

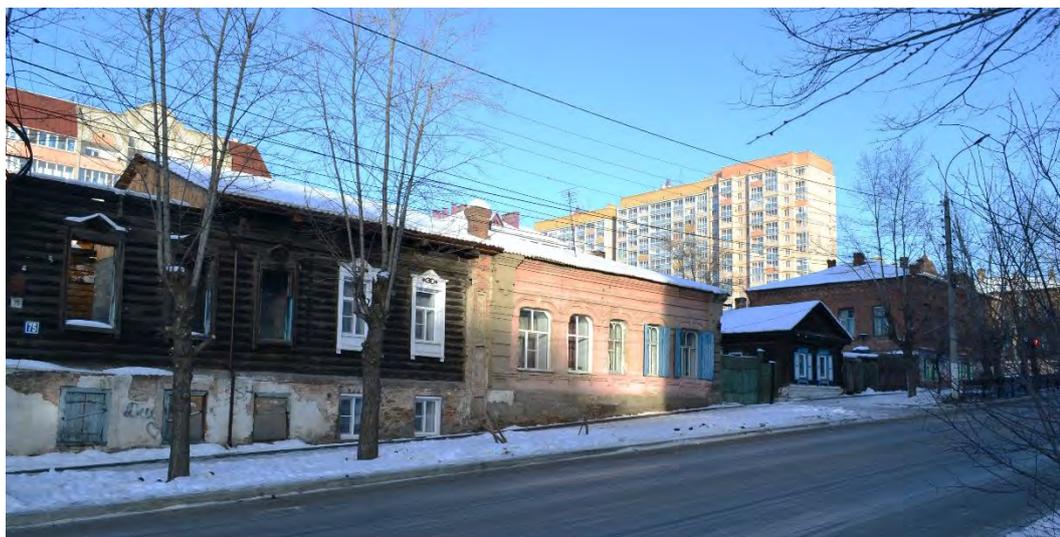


Фото. 27. Вид на объект исследования с расстояния 3Н. На заднем плане справа доминанта - многоэтажный жилой дом по ул. Бабушкина, д. 99. Слева доминанта - многоэтажный жилой дом по ул. Чкалова, д. 73

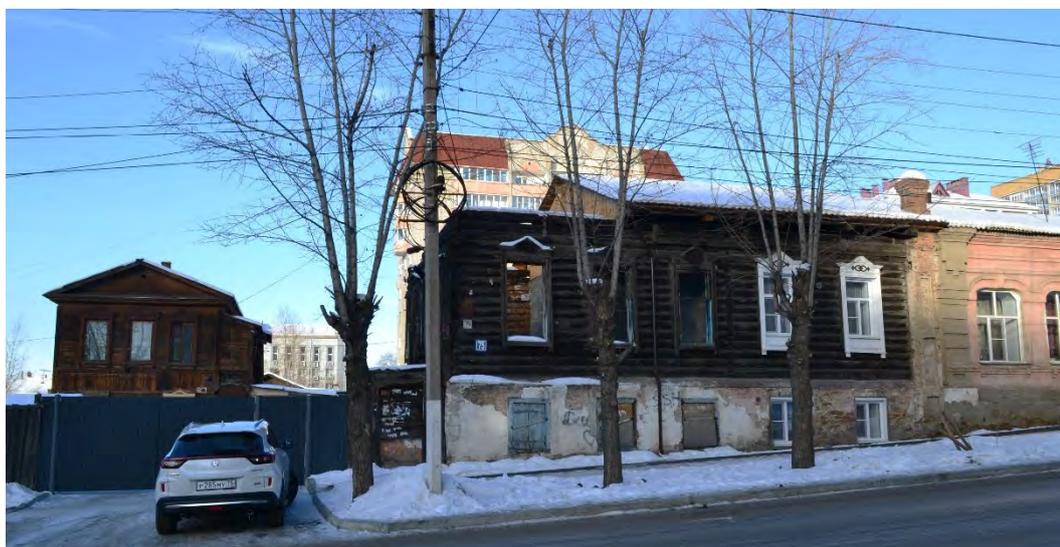


Фото. 28. Вид на объект исследования с расстояния 2Н. На заднем плане справа налево: средней объект - малоэтажный жилой дом по ул. 9 Января, д. 75а; доминанта - многоэтажный жилой дом по ул. Чкалова, д. 73

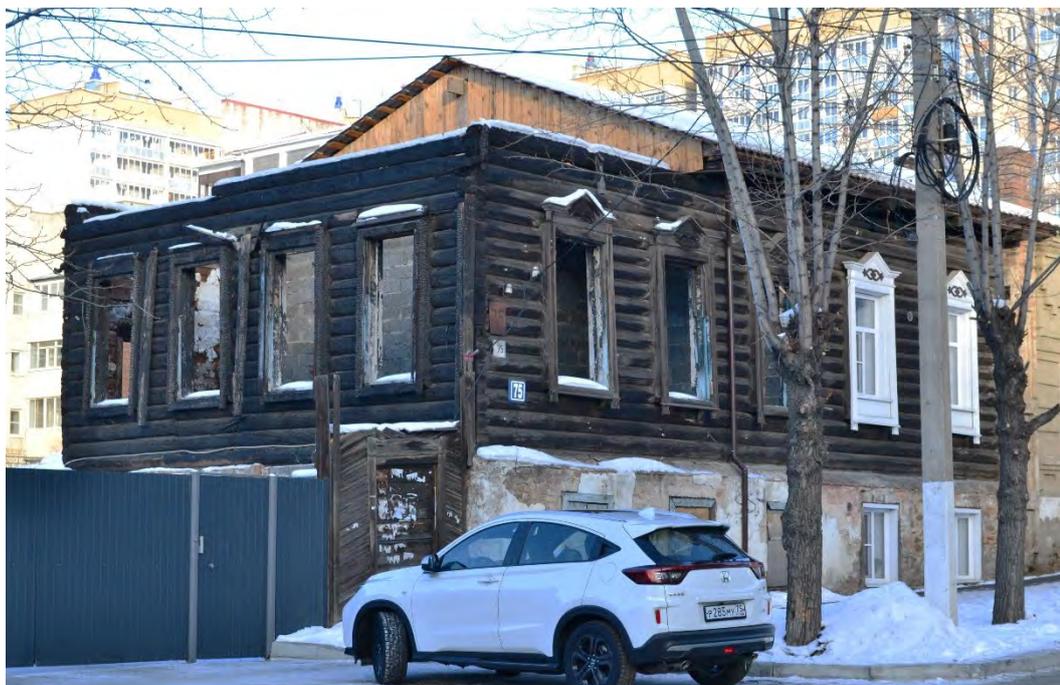


Фото. 29. Вид на объект исследования с расстояния 2Н. Фоновую нагрузку образует доминанта - многоэтажный жилой дом по ул. Бабушкина, д. 99



Фото. 30. Вид на объект исследования с расстояния 3Н. На заднем плане справа налево: средовой объект - малоэтажный жилой дом по ул. 9 Января, д. 75а; доминанта - многоэтажный жилой дом по ул. Чкалова, д. 73; доминанта - многоэтажный жилой дом по ул. Бабушкина, д. 99

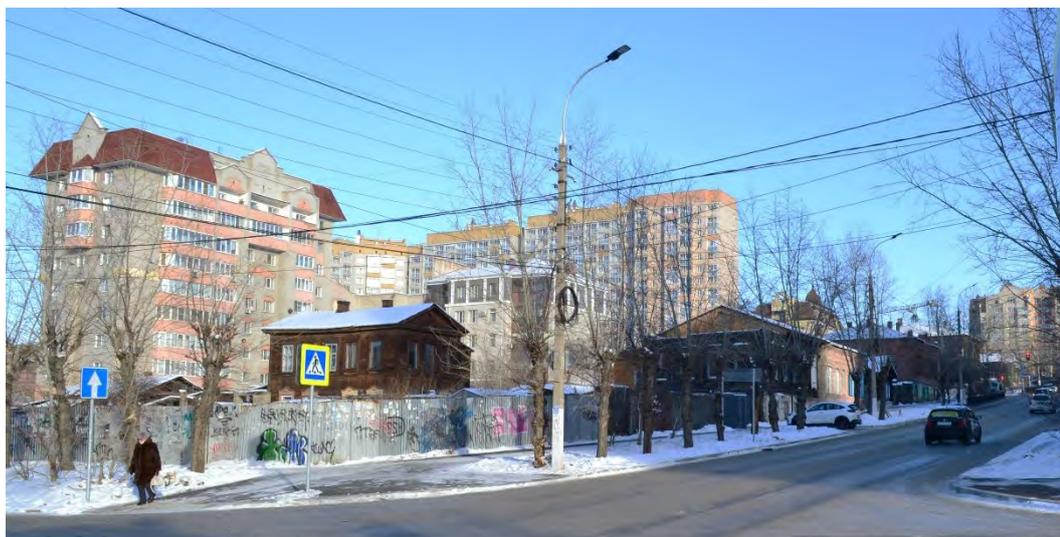


Фото. 31. Перспективное раскрытие ул. 9 Января. Вид на север с южного угла квартала. Вид на объект исследования с расстояния 7Н

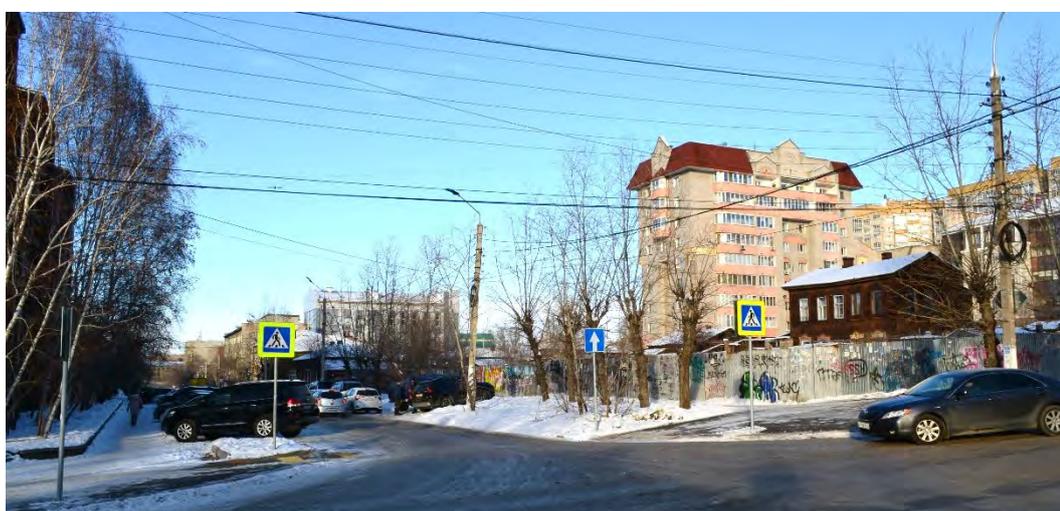


Фото. 32. Перспективное раскрытие ул. Забайкальского Рабочего. Вид на запад с южного угла квартала



Фото. 33. Вид на объект исследования с расстояния 4Н с южного угла квартала

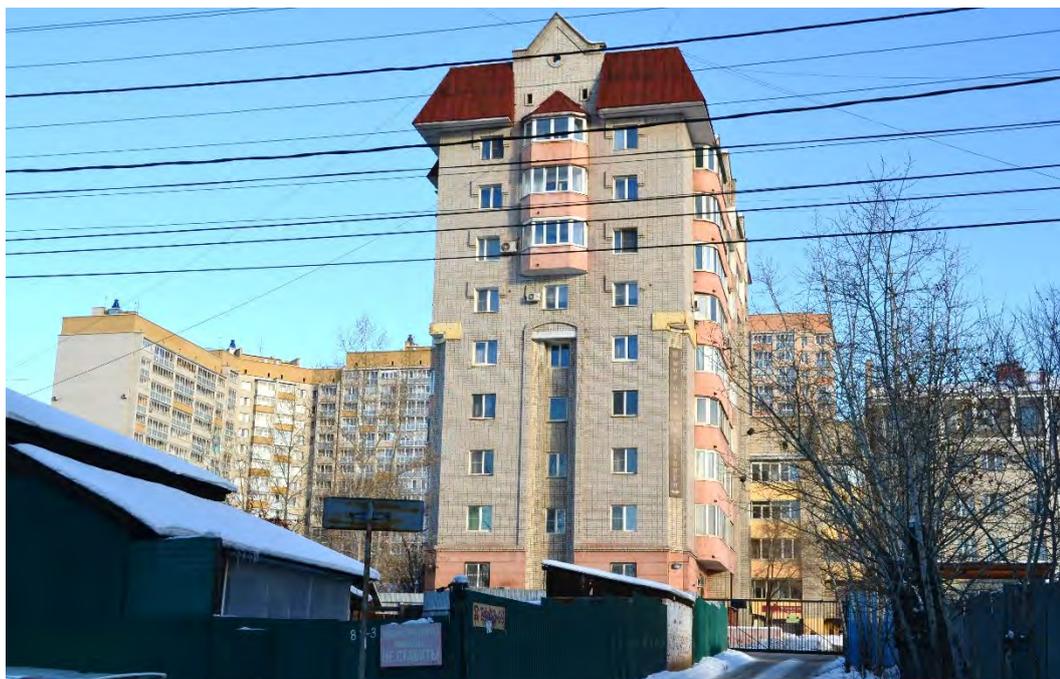


Фото. 34. Вид с ул. Забайкальского рабочего на доминанту - многоэтажный жилой дом по ул. Чкалова, д. 73

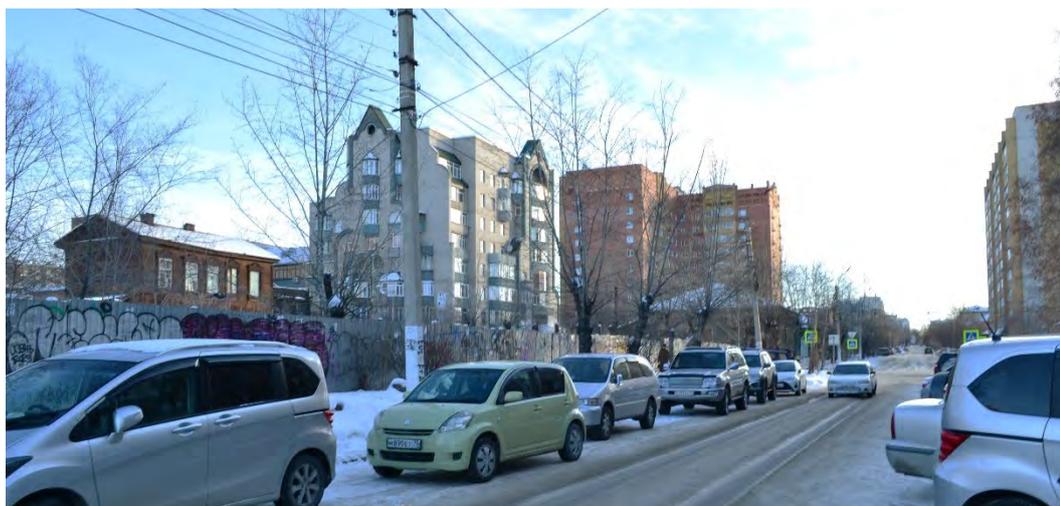


Фото. 35. Вид на восток с середины квартала по ул. Забайкальского рабочего

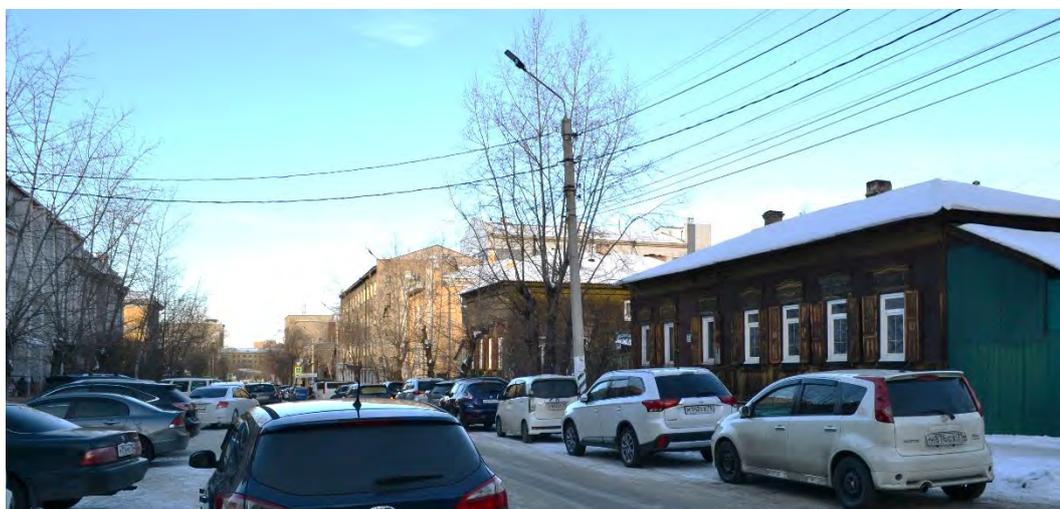


Фото. 36. Вид на запад с середины квартала по ул. Забайкальского рабочего

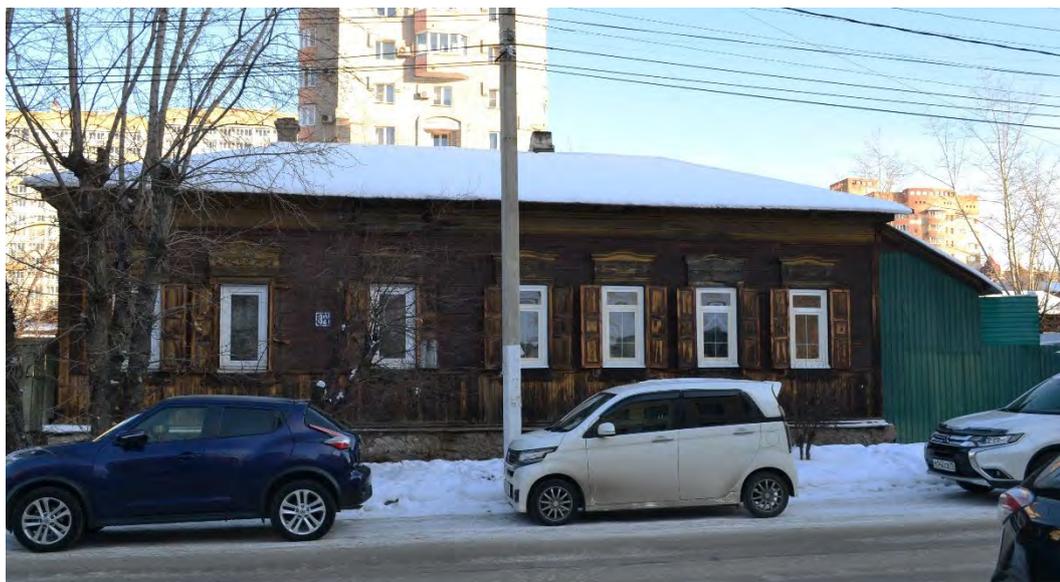


Фото. 37. Вид на средовой объект – малоэтажный жилой дом по ул. Забайкальского Рабочего, д. 82

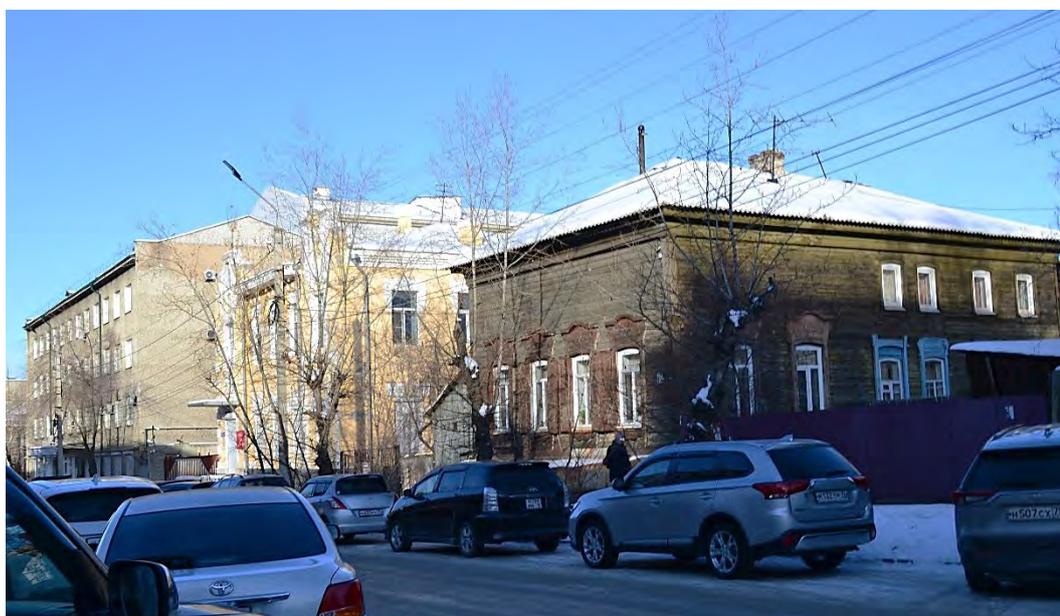


Фото. 38. Вид на ансамблевую застройку «Усадьба Барановского П.Е.» по ул. Забайкальского Рабочего, д. 84, 86, 86б

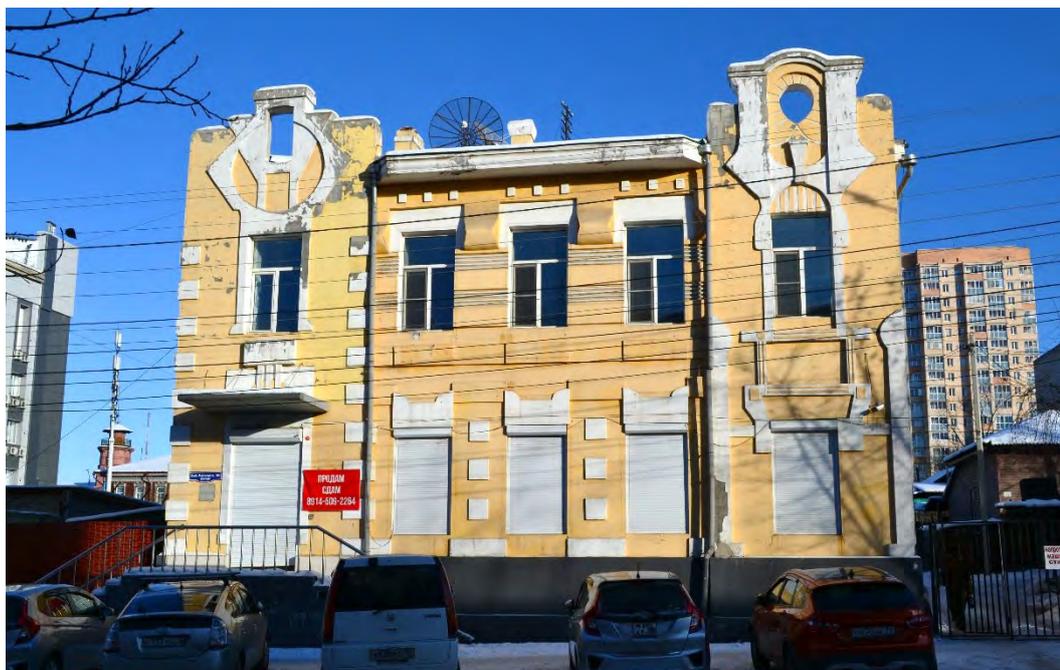


Фото. 39. Вид на историческое здание ОКН «Дом доходный» по ул. Забайкальского Рабочего, д. 86



Фото. 40. Вид на диссонирующий объект – среднетажное административное здание по ул. Забайкальского Рабочего, д. 90

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

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

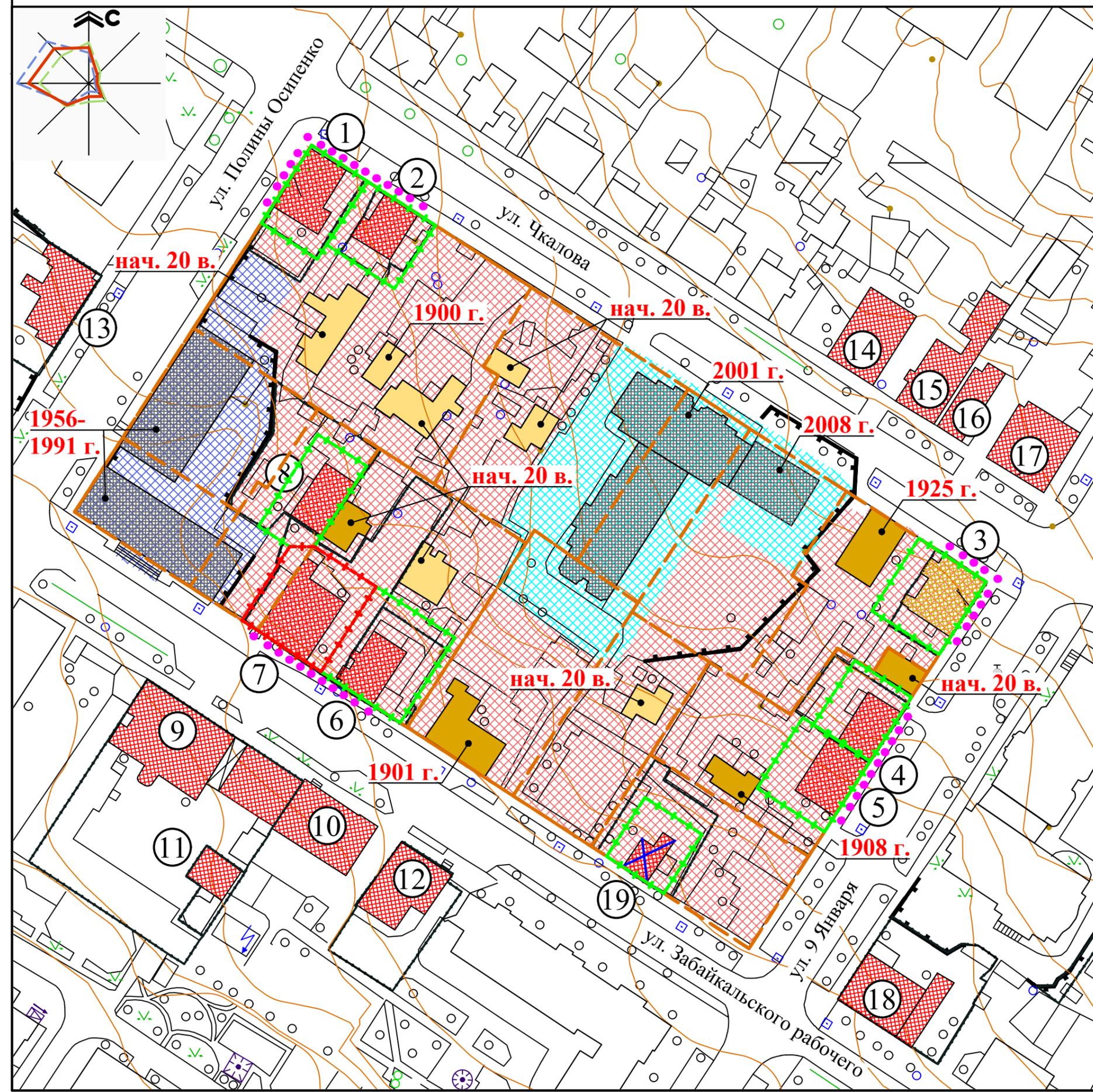
ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЙ ОПОРНЫЙ ПЛАН. М 1:1000

Условные обозначения

-  Застройка дореволюционного периода 1901-1917 г.
-  Застройка периода функциональной типовой архитектуры 1956-1990 г.
-  Современная застройка после 1991 г.
-  Исторические границы домовладений на 1923 г.
-  Объект культурного наследия регионального значения
-  Выявленный объект культурного наследия
-  Номер памятника по экспликации
-  Установленные границы территории ОКН
-  Рекомендуемые границы территории ОКН
-  Фронт ценных градоформирующих объектов
-  Утраченная ценная застройка
-  Средовые объекты
-  Нейтральные объекты
-  Диссонирующие объекты

Экспликация объектов культурного наследия

№	Наименование объекта	Адрес	№ реестра
1	Дом жилой Китаевич Г.С.	ул. Чкалова, д. 83	751410161700005
2	Дом жилой Китаевич Г.С.	ул. Чкалова, д. 81	751410167180005
3	Дом жилой	ул. Чкалова, д. 69 - 9 января, д. 81	выявленный
4	Дом жилой Зуевой М.З.	ул. 9 Января, д. 77	751410151370005
5	Дом жилой Зуевой М.З.	ул. 9 Января, д. 75	751510410360005
6	Дом жилой	ул. Забайкальского Рабочего, д. 84	751410130290045
7	Дом доходный	ул. Забайкальского Рабочего, д. 86	751410130290025
8	Флигель	ул. Забайкальского Рабочего, д. 86б	751410130290035
9	Дом Кириллова Г.Е.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 63	751510363120005
10	Дом Берковича Г.С.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 61	231210000960005
11	Дом жилой Берковича Г.С.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 63а	241410040370005
12	Дом Берковича Г.С.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 59	751410152120005
13	Дом жилой Виноградовой М.И.	ул. Полины Осипенко, д. 33	751410154010005
14	Дом жилой Онучина Г.В.	ул. Чкалова, д. 102	751410167400005
15	Дом жилой Онучина Г.В.	ул. Чкалова, д. 100	751410167620005
16	Дом жилой Бромштейна И.М.	ул. Чкалова, д. 98	751410167610005
17	Дом жилой Бромштейна И.М.	ул. Чкалова, д. 96	241410040490005
18	7-е приходское училище	ул. 9 Января, д. 48 - Забайкальского Рабочего, д. 76	нет данных
19	Дом жилой Светлановой Е.Д.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 68	751610720420005 утрачен



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

Условные обозначения

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

Экспликация объектов культурного наследия

№	Наименование объекта	Адрес	№ реестра
1	Дом жилой Китаевич Г.С.	ул. Чкалова, д. 83	751410161700005
2	Дом жилой Китаевич Г.С.	ул. Чкалова, д. 81	751410167180005
3	Дом жилой	ул. Чкалова, д. 69 - 9 января, д. 81	выявленный
4	Дом жилой Зуевой М.З.	ул. 9 Января, д. 77	751410151370005
5	Дом жилой Зуевой М.З.	ул. 9 Января, д. 75	751510410360005
6	Дом жилой	ул. Забайкальского Рабочего, д. 84	751410130290045
7	Дом доходный	ул. Забайкальского Рабочего, д. 86	751410130290025
8	Флигель	ул. Забайкальского Рабочего, д. 86б	751410130290035
9	Дом жилой Розенберг З.М.	ул. Чкалова, д. 93	751510409780005
10	Дом жилой Юткевич Р.А.	ул. Чкалова, д. 91	751410181930005
11	Дом жилой Юткевич Р.А.1883 г.	ул. Чкалова, д. 89	231210002420005
12	Полицейское и пожарное управление	ул. Чкалова, д. 116	751410159300005
13	Дом жилой Онучина Г.В.	ул. Чкалова, д. 102	751410167400005
14	Дом жилой Онучина Г.В.	ул. Чкалова, д. 100	751410167620005
15	Дом жилой Бромштейна И.М.	ул. Чкалова, д. 98	751410167610005
16	Дом жилой Бромштейна И.М.	ул. Чкалова, д. 96	241410040490005
17	Дом жилой Кремнева А.В.	ул. 9 Января, д. 58	751510660350005
18	Православная церковь	ул. 9 Января, д. 54	751510410380005
19	Дом жилой Михнович А.И.	ул. Чкалова, д. 67	231210002480005
20	Дом жилой Крыленко С.Т.	ул. Полины Осипенко, д. 29 - Забайкальского Рабочего, д. 65	нет данных
21	Дом жилой Виноградовой М.И.	ул. Полины Осипенко, д. 33	751410154010005
22	Дом Кириллова Г.Е.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 63	751510363120005
23	Дом Берковича Г.С.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 61	231210000960005
24	Дом жилой Берковича Г.С.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 63а	241410040370005
25	Дом Берковича Г.С.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 59	751410152120005
26	Дом жилой Шериха С.Н.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 51	751510362750005
27	Дом жилой Ан Чан Дзе	ул. 9 Января, д. 44	231210001030005
28	7-е приходское училище	ул. 9 Января, д. 48 - Забайкальского Рабочего, д. 76	нет данных
29	Дом жилой Шмуйлловича Х.М.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 72	нет данных
30	Дом жилой Бергут А.К.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 66	751410148960005
31	Дом жилой Юдовича Р.Р.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 64	нет данных
32	Дом жилой	ул. Забайкальского Рабочего, д. 37 - Николая Островского, д. 43	выявленный
33	Дом жилой Борткевич В.С.	ул. Николая Островского, д. 45 - Забайкальского Рабочего, д. 62	751510303270005
34	Дом жилой Борткевич В.С.	ул. Николая Островского, д. 47	751410167020005

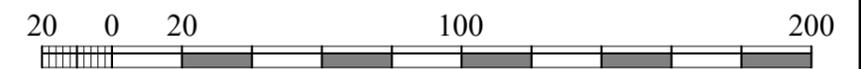
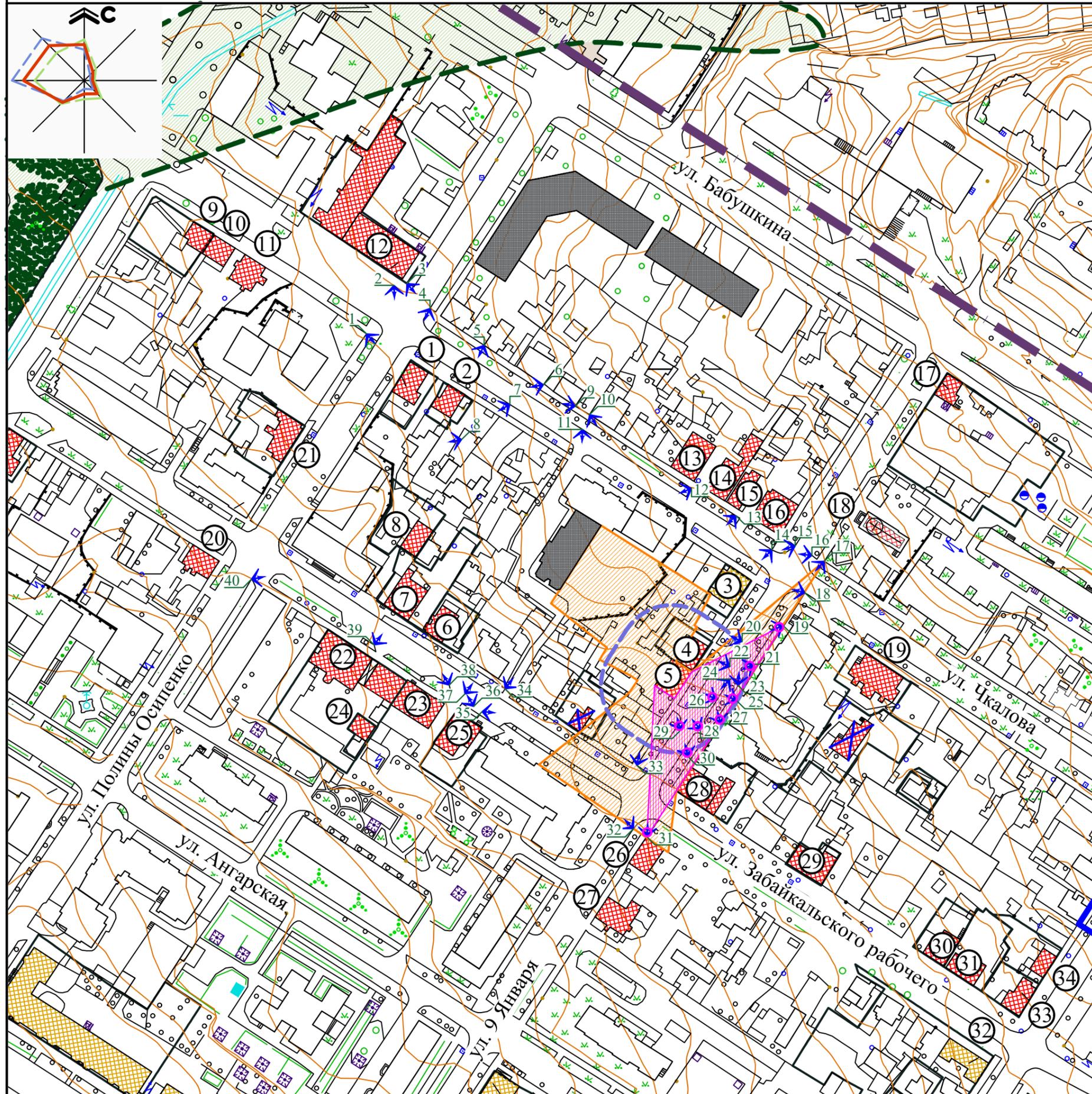


СХЕМА РАСПОЛОЖЕНИЯ РАЗРЕЗОВ ПО НАПРАВЛЕНИЯМ ВИДОВЫХ СВЯЗЕЙ. М 1:2000

Условные обозначения

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

Экспликация объектов культурного наследия

№	Наименование объекта	Адрес	№ реестра
1	Дом жилой Китаевича Г.С.	ул. Чкалова, д. 83	751410161700005
2	Дом жилой Китаевич Г.С.	ул. Чкалова, д. 81	751410167180005
3	Дом жилой	ул. Чкалова, д. 69 - 9 января, д. 81	выявленный
4	Дом жилой Зуевой М.З.	ул. 9 Января, д. 77	751410151370005
5	Дом жилой Зуевой М.З.	ул. 9 Января, д. 75	751510410360005
6	Дом жилой	ул. Забайкальского Рабочего, д. 84	751410130290045
7	Дом доходный	ул. Забайкальского Рабочего, д. 86	751410130290025
8	Флигель	ул. Забайкальского Рабочего, д. 86б	751410130290035
9	Дом жилой Розенберг З.М.	ул. Чкалова, д. 93	751510409780005
10	Дом жилой Юткевич Р.А.	ул. Чкалова, д. 91	751410181930005
11	Дом жилой Юткевич Р.А.1883 г.	ул. Чкалова, д. 89	231210002420005
12	Полицейское и пожарное управление	ул. Чкалова, д. 116	751410159300005
13	Дом жилой Онучина Г.В.	ул. Чкалова, д. 102	751410167400005
14	Дом жилой Онучина Г.В.	ул. Чкалова, д. 100	751410167620005
15	Дом жилой Бромштейна И.М.	ул. Чкалова, д. 98	751410167610005
16	Дом жилой Бромштейна И.М.	ул. Чкалова, д. 96	241410040490005
17	Дом жилой Кремнева А.В.	ул. 9 Января, д. 58	751510660350005
18	Православная церковь	ул. 9 Января, д. 54	751510410380005
19	Дом жилой Михнович А.И.	ул. Чкалова, д. 67	231210002480005
20	Дом жилой Крыленко С.Т.	ул. Полины Осипенко, д. 29 - Забайкальского Рабочего, д. 65	нет данных
21	Дом жилой Виноградовой М.И.	ул. Полины Осипенко, д. 33	751410154010005
22	Дом Кириллова Г.Е.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 63	751510363120005
23	Дом Берковича Г.С.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 61	231210000960005
24	Дом жилой Берковича Г.С.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 63а	241410040370005
25	Дом Берковича Г.С.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 59	751410152120005
26	Дом жилой Шериха С.Н.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 51	751510362750005
27	Дом жилой Ан Чан Дзе	ул. 9 Января, д. 44	231210001030005
28	7-е приходское училище	ул. 9 Января, д. 48 - Забайкальского Рабочего, д. 76	нет данных
29	Дом жилой Шмуйлловича Х.М.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 72	нет данных
30	Дом жилой Бергут А.К.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 66	751410148960005
31	Дом жилой Юдовича Р.Р.	ул. Забайкальского Рабочего, д. 64	нет данных
32	Дом жилой	ул. Забайкальского Рабочего, д. 37 - Николая Островского, д. 43	выявленный
33	Дом жилой Борткевич В.С.	ул. Николая Островского, д. 45 - Забайкальского Рабочего, д. 62	751510303270005
34	Дом жилой Борткевич В.С.	ул. Николая Островского, д. 47	751410167020005

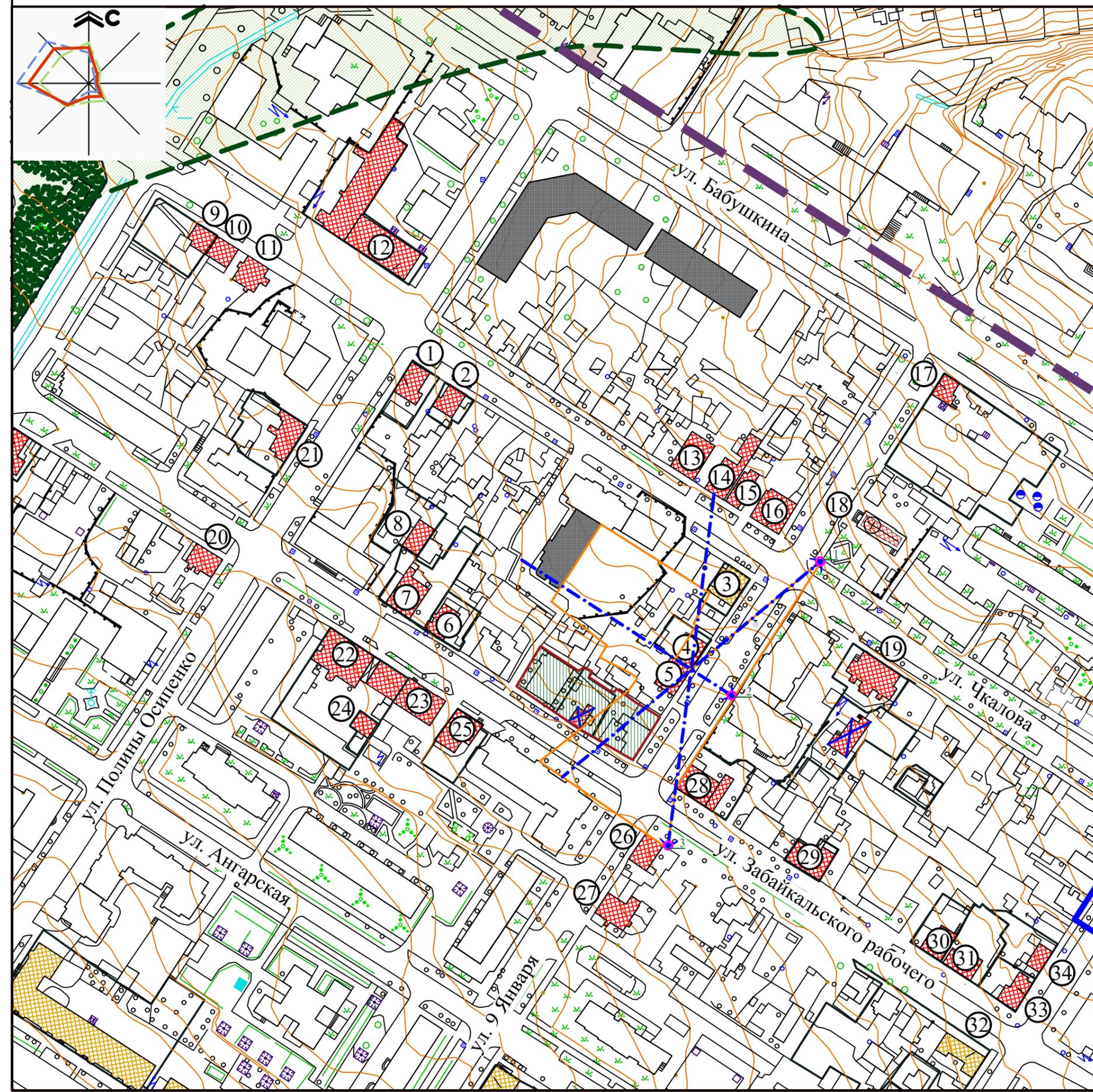


СХЕМА ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРЕДЕЛЬНО ДОПУСТИМЫХ ВЫСОТ ЗАСТРОЙКИ МЕТОДОМ ПОСТРОЕНИЯ РАЗРЕЗОВ ПО ХАРАКТЕРНЫМ ЛУЧАМ ВОСПРИЯТИЯ

