

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 III. Проект зон охраны (итоговая часть)

22-2024-ПЗО.3

Том 3

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 III. Проект зон охраны (итоговая часть)

22-2024-ПЗО.3

Том 3

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	8
Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)	9
1. Описание границ проектируемых зон охраны и границ территорий объекта	9
1.1. Описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2).....	10
1.1.1. Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2)	10
1.1.2. Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2)	11
1.2. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2)	12
1.2.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2).....	12
1.2.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2).....	14
1.3. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)	14
1.3.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2).....	15
1.3.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2).....	16
1.4. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)	16
1.4.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3).....	17
1.4.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3).....	18
2. Проекты режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны.....	19
2.1. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2).....	19
2.2. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2).....	20
2.3. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2).....	21
2.4. Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3).....	22
Заключение.....	25
Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников	26

Приложение 1. Графическая часть	27
---------------------------------------	----

Введение

Раздел III «Проект зон охраны (итоговая часть)» 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 материалов обоснования¹.

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

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

2) Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

3) Приказ Минкультуры России от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».

4) ГОСТ Р 55528-2013 Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Общие требования. 1 января 2014 г.

5) ГОСТ Р 59124-2020 Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования. 1 января 2021 г.

6) Приказ Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории».

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

¹ См. Том 1 22-2024-ПЗО.1

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)

1. Описание границ проектируемых зон охраны и границ территорий объекта

Сведения о внесенных в реестр ансамблях объектов культурного наследия, расположенных на территории исследуемого квартала:

1. Ансамбль объектов культурного наследия регионального значения «Усадьба Барановского П.Е.», Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 84, 86, 86б.

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

1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Китаевича Г.С.», Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 83.

2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Китаевич Г.С.», Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 81.

3. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 77.

4. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Зуевой М.З.», Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75.

5. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой», Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 84.

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

7. Объект культурного наследия регионального значения «Флигель», Забайкальский край, г. Чита, ул. Забайкальского Рабочего, д. 86б.

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

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

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

В рамках данного проекта рассматривается объект культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75. Границы территории исследуемого объекта не утверждены. Проект границ территории объекта культурного наследия представлен на рассмотрение в государственную службу по охране объектов культурного наследия.

На основании анализа материалов по обоснованию, собранных и структурированных в рамках данного проекта, и в целях обеспечения сохранности исследуемого объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, в его исторической среде на сопряженной с ним территории предлагается установить следующие зоны охраны:

- 1) Охранная зона (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2);

2) Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с разделением в зависимости от степени сохранности и ценности историко-градостроительной среды по следующим градациям:

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

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

1.1. Описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2)

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

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

1.1.1. Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2)

Охранная зона (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75

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

Раздел 1

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

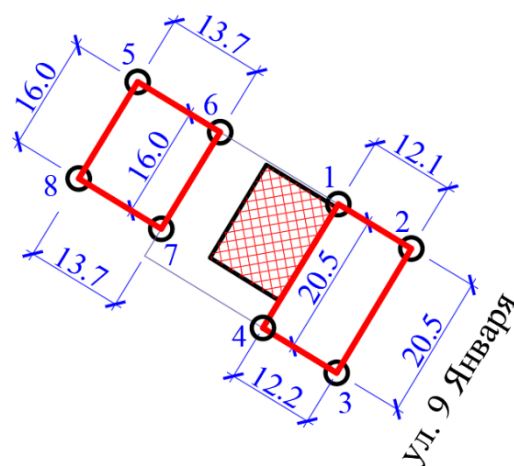


Рис. 1. Карта-схема границ охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2)

Раздел 2

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

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

1.1.2. Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2)

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	

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

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

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

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

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

Раздел 1

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

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

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

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

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

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

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 определены по результатам историко-культурных и натуральных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Зона ЗРЗ-2 находится к юго-западу от объекта, занимает

участок вдоль ул. Забайкальского Рабочего и назначена для ограничения высотных характеристик нового строительства вдоль красных линий улиц Забайкальского Рабочего и внутри исследуемого квартала с целью снижения фоновой нагрузки вблизи исторических зданий по ул. 9 Января.

1.3.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

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

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

Раздел 1

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

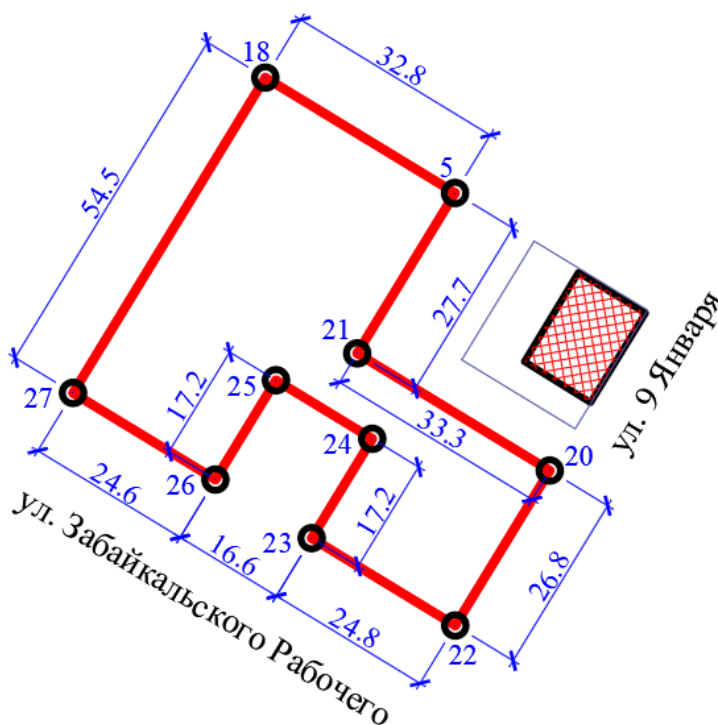


Рис. 3. Карта-схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

Раздел 2

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

характерных точек границ	X	Y	определения координат характерной точки	квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	обозначения точки на местности (при наличии)
1	2	3	4	5	6
18	656999.29	2351424.53	картометрический	0,01	-
5	656982.24	2351452.51	картометрический	0,01	
21	656958.55	2351438.08	картометрический	0,01	
20	656941.24	2351466.49	картометрический	0,01	
22	656918.35	2351452.55	картометрический	0,01	
23	656931.25	2351431.37	картометрический	0,01	
24	656945.93	2351440.30	картометрический	0,01	
25	656954.58	2351426.10	картометрический	0,01	
26	656939.91	2351417.16	картометрический	0,01	
27	656952.71	2351396.15	картометрический	0,01	
18	656999.29	2351424.53	картометрический	0,01	
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта - не заполняется					

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

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

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
18	5	На юго-восток на расстояние 32,8 м
5	21	На юго-запад на расстояние 27,7 м
21	20	На юго-восток на расстояние 33,33 м перпендикулярно ул. 9 Января
20	22	На юго-запад на расстояние 26,8 м вдоль ул. 9 Января
22	23	На северо-запад на расстояние 24,8 м вдоль ул. Забайкальского Рабочего
23	24	На северо-восток на расстояние 17,2 м
24	25	На северо-запад на расстояние 16,6 м
25	26	На юго-запад на расстояние 17,2 м перпендикулярно ул. Забайкальского Рабочего
26	27	На северо-запад на расстояние 24,6 м вдоль ул. Забайкальского Рабочего
27	18	На северо-восток на расстояние 54,5 м

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

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 определены по результатам историко-культурных и натурных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Зона ЗРЗ-3 находится к северу от объекта, занимает

участок вдоль ул. Чкалова и назначена для фиксации высотных характеристик существующей застройки вдоль красной линии ул. Чкалова.

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

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

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

Раздел 1

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

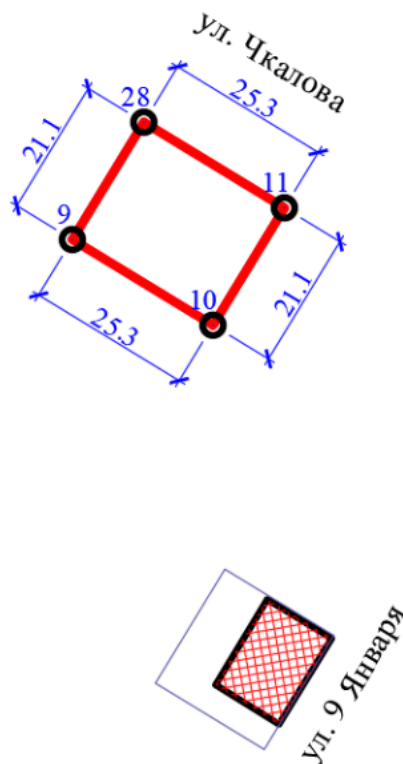


Рис. 4. Карта-схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)

Раздел 2

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

характерных точек границ	X	Y	определения координат характерной точки	квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	обозначения точки на местности (при наличии)
1	2	3	4	5	6
24	657043.91	2351451.71	картометрический	0,01	-
11	657030.74	2351473.35	картометрический	0,01	
10	657012.69	2351462.35	картометрический	0,01	
9	657025.87	2351440.72	картометрический	0,01	
28	657043.91	2351451.71	картометрический	0,01	
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта - не заполняется					

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

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

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
24	11	На юго-восток на расстояние 25,3 м вдоль ул. Чкалова
11	10	На юго-запад на расстояние 21,1 м
10	9	На северо-запад на расстояние 25,3 м
9	28	На северо-восток на расстояние 21,1 м перпендикулярно ул. Чкалова

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

Общие требования:

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

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

1. Запрещается:

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

2. Разрешается:

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

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

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

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

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах охранной зоны (ОЗ-1 с подзонами ОЗ-1.1-2) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, установить согласно Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» (Решение Думы городского округа «Город Чита» № 77 от 09.07.2020).

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

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

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

1. Запрещается:

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

2. Разрешается:

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

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

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 с подзонами ЗРЗ-1.1-2) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, установить согласно Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» (Решение Думы городского округа «Город Чита» № 77 от 09.07.2020).

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

- 1) Процент застройки земельных участков - 50%.
- 2) Высота объектов до конька кровли – 8,0 м.
- 3) Этажность – 2.
- 4) Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики – вальмовые и двускатные крыши, декоративные элементы.
- 5) Отделочные материалы для стен: открытая каменная кладка из бутового камня или песчаника; открытая кирпичная кладка из керамического кирпича; штукатурка; окраска по кирпичу или штукатурке. Цветовые решения для стен - охристые, розово-коричневые, кирпичные оттенки.
- 6) Отделочные материалы для кровли: листовой не профилированный металл. Цветовые решения для крыш – серые, терракотовые, коричневые оттенки.

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

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

1. Запрещается:

- 1) Проведение строительных работ и мероприятий, создающих негативное воздействие на основания и конструкции исторических зданий;

2) Размещение временных построек и объектов (павильонов, киосков) вдоль красных линий улиц;

3) Вырубка существующих деревьев и кустарников без восстановления.

2. Разрешается:

1) Строительство объектов капитального строительства;

2) Строительство (прокладка) инженерных сетей и коммуникаций;

3) Капитальный ремонт и реконструкция инженерных сетей и коммуникаций;

4) Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей без изменения их размеров, пропорций и параметров;

5) Размещение вывесок и рекламных конструкций - не более 5% площади главных фасадов;

6) Установка отдельно стоящих объектов наружного освещения (фонарей), в том числе организация ночной подсветки;

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

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, установить согласно Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» (Решение Думы городского округа «Город Чита» № 77 от 09.07.2020).

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

1) Процент застройки земельных участков - 50%.

2) Высота объектов до конька кровли – 12,0 м.

3) Этажность – 4.

4) Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики – вальмовые и двускатные крыши.

5) Отделочные материалы для стен: открытая каменная кладка; открытая кирпичная кладка; дерево; окраска по кирпичу, дереву или штукатурке; клинкерная плитка. Цветовые решения для стен – бежевые, охристые, коричневые, кирпичные оттенки.

6) Отделочные материалы для кровли: листовой непрофилированный металл. Цветовые решения для крыш – серые, терракотовые, коричневые оттенки.

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

2.4. Описание режима использования земель и требования к

градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)

1. Запрещается:

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

2. Разрешается:

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

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, установить согласно Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» (Решение Думы городского округа «Город Чита» № 77 от 09.07.2020).

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

- 1) Процент застройки земельных участков - 40%.
- 2) Высота объектов до конька кровли – 17,0 м.
- 3) Этажность – 5.
- 4) Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики – вальмовые и двускатные крыши.
- 5) Отделочные материалы для стен: открытая каменная кладка; открытая кирпичная кладка; дерево; окраска по кирпичу, дереву или штукатурке; клинкерная плитка. Цветовые решения для стен – бежевые, охристые, коричневые, кирпичные оттенки.

б) Отделочные материалы для кровли: листовой непрофилированный металл. Цветовые решения для крыш – серые, терракотовые, коричневые оттенки.

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

Заключение

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

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

В рамках данного проекта для исследуемого здания объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, были установлены следующие зоны:

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

В соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и в целях сохранения объекта культурного наследия «Дом жилой Зуевой М.З.» по ул. 9 Января, д. 75, для каждой зоны были назначены режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны, в том числе установлены предельные параметры высотных ограничений нового строительства, процента застройки земельных участков и требования к применяемым строительным материалам и цветовым решениям.

В рамках данного проекта была рассмотрена вся территории исследуемого квартала в границах улиц: Чкалова (бывш. Уссурийская) – 9 Января (бывш. Сретенская) – Забайкальского рабочего (бывш. Енисейская) – Полины Осипенко (бывш. Иркутская).

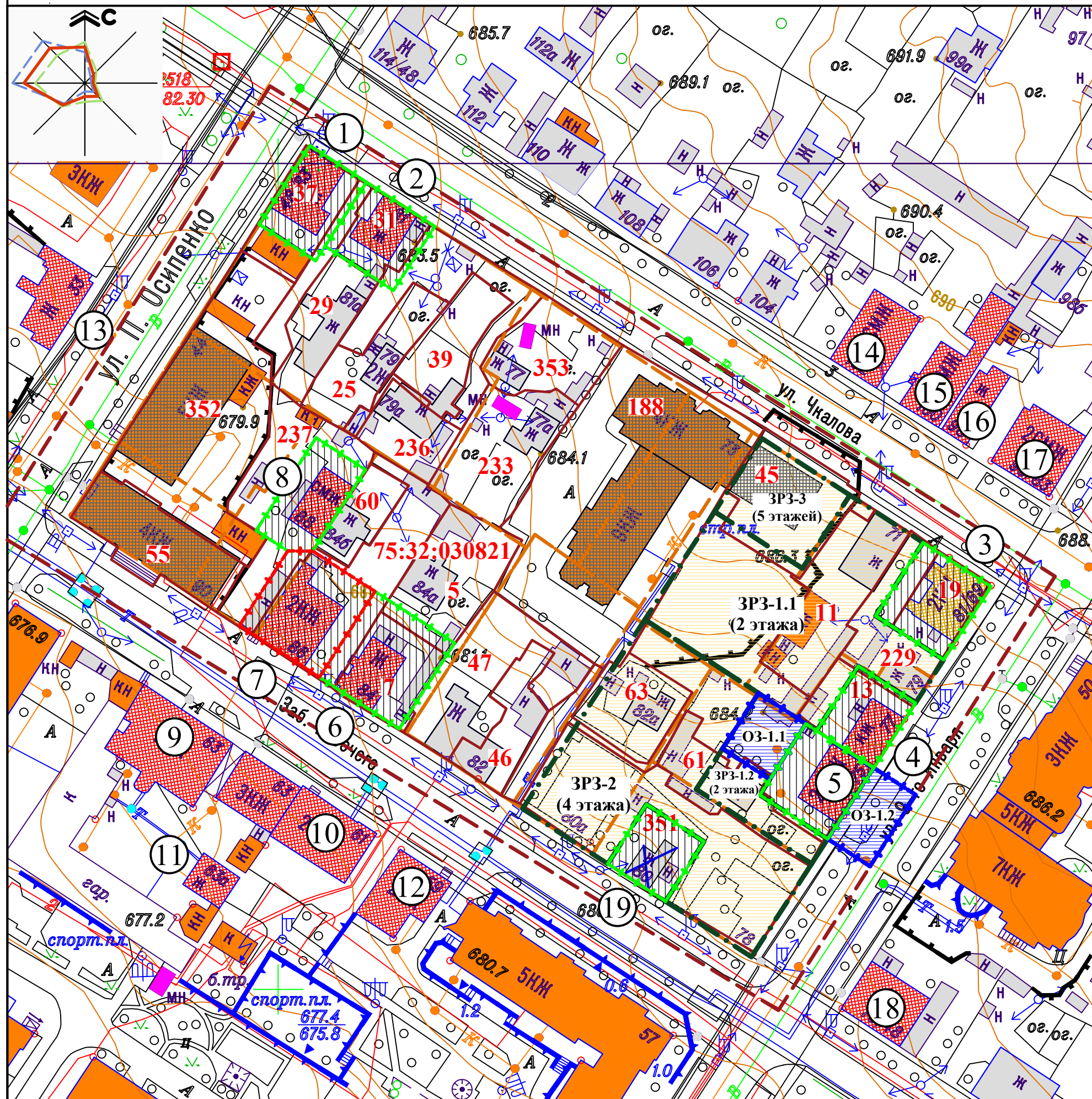
Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

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

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

Лист	Наименование	Прим.
1	Схема границ зон охраны ОКН «Дом жилой Зуевой М.З.» по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. 9 Января, д. 75. М 1:1000	

СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОКН «ДОМ ЖИЛОЙ ЗУЕВОЙ М.З.» ПО АДРЕСУ:
ЗАБАЙКАЛЬСКИЙ КРАЙ, Г. ЧИТА, УЛ. 9 ЯНВАРЯ, Д. 75. М 1:1000



Условные обозначения

- Территория памятника
- Охранная зона памятника ОЗ-1
- Границы зон/подзон регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- Индекс зоны/подзоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (этажность)
- Объект культурного наследия регионального значения
- Выявленный объект культурного наследия
- Утраченный объект культурного наследия
- Номер памятника по экспликации
- Установленные границы территории объекта культурного наследия
- Рекомендуемые границы территории объекта культурного наследия
- Диссонирующие объекты
- Исторические границы домовладений на 1923 г.
- Кадастровые границы рассматриваемого квартала
- 75:32:030838 Кадастровый номер квартала 16 Номер участка

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 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

