

АКТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ
научно-проектной документации

**«Проект зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения
«Дом жилой Никитина Ф.А.»,
расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148»**

1. Дата начала проведения экспертизы: 11.11.2025 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 04.12.2025 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск, г. Улан-Удэ¹
4. Заказчик экспертизы: ООО Специализированный застройщик «Мир»
5. Основание проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.
- Федеральный закон от 22 октября 2014 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 (далее также - «Положение о государственной историко-культурной экспертизе» № 530).
- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2015 г. № 972 в ред. постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 г. № 1936) (далее также - «Положение о зонах охраны»).
- Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы между ООО Специализированный застройщик «Мир» и экспертами: Гусевой Т.В., Прокудиным А.Н., Урбановым А.А.²

6. Сведения об экспертах:

¹ По местонахождению экспертов.

² Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530. В соответствии с пунктом 9 указанного выше Положения экспертиза проводится экспертной комиссией.

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

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

документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

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

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

проекты зон охраны объекта культурного наследия;

проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

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

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

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

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
проекты зон охраны объекта культурного наследия.

Урбанов Алексей Андреевич – образование – высшее; специальность инженер; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 18 лет; место работы: Автономное учреждение Республики Бурятия «Научно-производственный центр по охране и использованию памятников истории и культуры», ведущий инженер-строитель; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2690 от 18.09.2023 г. по следующим объектам экспертизы: выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
проекты зон охраны объекта культурного наследия;

7. Отношения к заказчику:

эксперты Гусева Т.В., Прокудин А.Н., Урбанов А.А.: не имеют родственных связей с заказчиком; не состоят в трудовых отношениях с заказчиком; не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком; не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика; не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего Акта экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя и третьих лиц.

8. Информация об ответственности за достоверность сведений:

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

культурной экспертизы³.

9. Объект экспертизы:

научно-проектная документация - «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148» (Шифр 19.2-2025; разработчик - ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2025 г.) (далее также – НПД, Документация).

10. Цель экспертизы:

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

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148»,

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148» (далее также - ОКН), представленных в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148»⁴.

11. Перечень документов, представленных заявителем

11.1. НПД. Том 1. Раздел I. Предварительные работы (Шифр 19.2-2025-ПЗО.1)⁵.

³ Эксперты - председатель комиссии - Прокудин Александр Николаевич, ответственный секретарь комиссии – Урбанов Алексей Андреевич и член комиссии – Гусева Татьяна Викторовна признают свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530 и отвечают за достоверность и обоснованность сведений и выводов, изложенных в настоящем заключении экспертизы.

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

⁴ Цель определена ст.28 Федерального закона № 73-ФЗ и конкретизирована в задачах экспертизы: оценка состава, содержания и полноты историко-культурных исследований; оценка состава и содержания материалов по обоснованию Проекта зон охраны ОКН (обоснованности определяемых в проекте границ зон охраны, режимов использования земель и градостроительных регламентов); оценка соответствия устанавливаемых проектом режимов использования земель и градостроительных регламентов требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

⁵ Содержание Тома 1:

11.2. НПД. Том 2. Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (Шифр 19.2-2025-ПЗО.2)⁶

Введение.

Раздел I. Предварительные работы

1. Исходно-разрешительная документация. Предварительные исследования.

1.1. Общие данные

1.1.1. Сведения об организации, проводящей комплексные научные исследования

1.2. Сведения о собственнике (пользователе) объекта

1.3. Программа научных исследований и проектных работ

1.3.1. Общие положения

1.3.2. Цель и объект научно-исследовательских работ

1.3.3. Состав и содержание научно-исследовательских работ

1.3.4. Методика проведения обследования объекта культурного наследия в ходе научно-исследовательских работ

1.3.5. Специальные мероприятия

1.3.6. Порядок представления результатов научно-исследовательских работ

1.3.7. Сроки выполнения работы

1.4. Сведения об объекте культурного наследия

1.5. План (графическая схема) места расположения объекта культурного наследия

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

1.6.1. Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры

1.7. Схема землепользования с указанием существующего положения объекта культурного наследия

1.8. Определение территории исследования

Заключение

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

Приложение 1. Копия задания на разработку проекта зон охраны объекта культурного наследия от 15.07.2025 г. № 17-25

Приложение 2. Фрагмент решения Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов № 47 от 04.03.93 г.

Приложение 3. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Приложение 4. Графическая часть

⁶ Содержание Тома 2:

Введение.

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

1. Архивные исследования

1.1. Историко-архивные и библиографические исследования

1.2. Историческая справка

2. Историко-архитектурные исследования

2.1. Классификация застройки

2.2. Анализ типологии исторической застройки

2.3. Анализ установленных границ территории объектов культурного наследия

2.3.1. Границы территории объекта культурного наследия «Дом Стрельцова Г.Д.», ул.

Бабушкина, 139

2.3.2. Режим использования и требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия объекта культурного наследия «Дом Стрельцова Г.Д.», ул. Бабушкина, 139

2.4. Рекомендации по установлению границ территории объектов культурного наследия исследуемого квартала

2.4.1. Графическое описание местоположения границ территории объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.» по ул. Чкалова, д. 148

2.4.2. Текстовое описание местоположения границ территории объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.» по ул. Чкалова, д. 148

2.4.3. Режим использования территории объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.» по ул. Чкалова, д. 148

2.5. Выводы по историко-архитектурным исследованиям

3. Историко-градостроительные исследования

3.1. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях

3.1.1. Историко-градостроительная справка

3.2. Аналитическая информация по объектам, отраженным в графической части

3.3. Аналитическая информация о расположении на исследуемой территории градостроительных ансамблей

11.3. НПД. Том 3. Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть) (Шифр 19.2-2025-ПЗО.3)⁷.

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

Экспертной комиссией при проведении экспертизы изучены материалы научно-проектной документации в целях определения ее соответствия

-
- 3.4. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории
 - 3.5. Выводы по историко-градостроительным исследованиям
 - 4. Ландшафтно-визуальный анализ
 - 4.1. Сведения о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности, особенностях его формирования
 - 4.2. Сведения об исторической транспортной инфраструктуре
 - 4.3. Сведения о ценных элементах природного ландшафта
 - 4.4. Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта
 - 4.5. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах
 - 4.6. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия
 - 4.7. Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах
 - 4.8. Сведения о композиционной связи с объектом культурного наследия природного или городского ландшафта
 - 4.9. Сравнение современных панорам, видов с историческими
 - 4.10. Расчеты предельно допустимых высот объектов капитального строительства
 - 4.11. Выводы по результатам ландшафтно-визуального анализа
 - 5. Анализ градостроительной документации.
 - 5.1. Правила землепользования и застройки городского округа «Города Чита»
 - 5.2. Генеральный план городского округа «Город Чита»
- Выводы и обоснование принятых проектных решений
Заключение
Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников
Приложение 1. Материалы фотофиксации
Приложение 2. Графическая часть.

⁷ Содержание Тома 3:

- Введение
 - Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)
 - 1. Общая часть
 - 2. Принципы разработки и состав зон охраны объекта культурного наследия
 - 3. Основные понятия и определения
 - 4. Описание границ проектируемых зон охраны и границ территорий объекта
 - 4.1. Описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1)
 - 4.1.1. Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1)
 - 4.1.2. Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1)
 - 4.2. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)
 - 4.2.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)
 - 4.2.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)
 - 5. Баланс территорий зон охраны объекта культурного наследия
 - 6. Обоснование высотности строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности
 - 7. Проекты режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны
 - 7.1. Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны (ОЗ-1)
 - 7.2. Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)
- Заключение
Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников
Приложение 1. Графическая часть

требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

- соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;
- обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории;
- научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

Экспертами проведена следующая работа:

- рассмотрены представленные Заказчиком документы и материалы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы⁸, исследовано место расположения объекта культурного наследия и его окружения (в т.ч. с использованием материалов интернет-ресурса);
- проведены консультации с разработчиком проекта;
- обсуждены результаты проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;
- экспертами принято единое решение и сформулирован вывод экспертизы;
- оформлены результаты исследований, проведенных в рамках государственной историко-культурной экспертизы, в виде Акта.

Экспертная комиссия при исследовании материалов Проекта, сочла их достаточными для подготовки заключения. Состав Проекта соответствует «Положению о зонах охраны».

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

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

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

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

13.4. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2015 г. № 972 в ред. постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 г. № 1936).

13.5. ГОСТ 59124-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-

⁸ Исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы.

проектной документации проекта зон охраны. Общие требования (утвержден и введен в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2020 г. № 936-ст).

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

13.7. Закон Забайкальского края от 18.12.2009 г. № 310-33К «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края».

13.8. Материалы публичной кадастровой карты г. Читы.

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

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

13.11. Бутырский Д. Устав строительный (св. зак. Т. XI1, ч. 1, изд. 1900 г.). М., 1903.

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

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148» разработана ООО ТАПМ «Читаархпроект»⁹ в соответствии с договором № 19 от 04.08.2025 г. (заказчик по договору – ООО Специализированный застройщик «Мир») на основании «Задания на разработку проекта зон охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», от 15.07.2025 № 17-25¹⁰.

⁹ Документация разработана на основании следующих документов:

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

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

Разработчики НПД: Лиханова М.Н. (Главный инженер проектов (инж. 3 кат., приказ МК РФ 2371 от 26.12.2018), Барадиева Б.Ж. (Руководитель группы (арх. 3 кат., приказ МК РФ № 347 от 12.03.2020) (далее также – Авторы, Разработчики).

¹⁰ Копия документа приведена в приложении к разделу I Тома I.

«Документация разработана на основании следующих документов:

Задание на разработку проекта зон охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, от 15.07.2025 № 18-25.

14.1. Общие сведения об объекте культурного наследия

14.1.1. сведения о наименовании объекта:

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

14.1.2. сведения о времени возникновения или дате создания объекта:

- 1905 г. (по данным «Госоргана» - п.13.9)¹¹;

14.1.3. сведения о местонахождении объекта:

- Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148 (по данным «Госоргана»);

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 РФ от 12.09.2015 № 972 (ред. от 27.12.2024) «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».

Постановление Правительства РФ от 27.12.2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972».

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».

ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

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».

Перечень дополнен следующими документами и источниками:

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

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.).

Инструкция «О порядке учета обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» № 203 от 13.05.86 г.

В. Г. Лобанов. Старая Чита, Чита, 2001 г. изд. Степанов М.А.

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

¹¹ Такие же данные о дате создания ОКН приведены в ЕГРОКН.

- г. Чита, ул. Чкалова, 148 (по данным «Государственного списка недвижимых памятников истории и культуры...», п.13.9); сведения о местонахождении ОКН в ЕГРОКН - Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148;
- ОКН расположен в центральной части города на территории квартала, ограниченного улицами: Бабушкина (бывш. ул. Бульварная), Журавлева (бывш. ул. Благовещенская), Чкалова (бывш. ул. Уссурийская), Курнатовского (бывш. ул. Албазинская);
- по данным Единого государственного кадастра недвижимости номер кадастрового квартала, на котором расположен ОКН - № 75:32:030807 (относится к землям населенных пунктов); земельный участок ОКН зарегистрирован с кадастровым № 75:32:030807:306;
- ОКН занимает рядовое положение в застройке квартала и ул. Чкалова, по исторической красной линии которой поставлен главным юго-западным фасадом;
- в настоящее время ОКН и объект культурного наследия «Дом Стрельцова Г.Д.» (ул. Бабушкина, 139) - единственные сохранившиеся элементы исторической городской среды, формировавшейся в кон. XIX - нач. XX вв.¹²

14.1.4. сведения о категории историко-культурного значения объекта:

- объект культурного наследия регионального значения (поставлен на государственную охрану на основании Решения Малого совета Читинского областного совета народных депутатов от 4 марта 1993 г. № 47; регистрационный № 239 в «Государственном списке недвижимых памятников истории и культуры...» - п.13.9.);
- в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации ОКН зарегистрирован под номером 751510381930005 как объект культурного наследия регионального значения;

14.1.5. сведения о виде объекта:

- памятник (здание);
- представляет собой двухэтажный, Г-образный в плане деревянный дом (на невысоком каменном цоколе) под вальмовой крышей; основной объем со стороны дворового северо-восточного фасада дополнен двухъярусной верандой (со служебным входом, парадный вход устроен по крайне правой оси главного юго-западного фасада);
- открытые бревенчатые стены завершены фризом, набранным из вертикально уложенных досок с пропиленным нижним краем и подшивным профилированным карнизом; межэтажный пояс (из горизонтально уложенных досок) выделен подзором (с мелкой порезкой нижнего края);

¹² Существующий характер городской среды этого фрагмента застройки города подробно описан и проанализирован авторами в подразделах Тома 2 НПД.

высокие прямоугольные оконные проемы обрамлены наличниками с сандриками в виде полукруглых фронтонов «на плечиках».

14.1.6. сведения о предмете охраны объекта:

- предмет охраны ОКН утвержден Приказом Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края от 31.01.2023 г. № 6-ОД¹³;

14.1.7. сведения о границах территории объекта:

- границы территории ОКН не утверждены; авторами НПД разработан Проект границ территории объекта культурного наследия¹⁴.

14.2. Факты, выявленные при изучении документации.

14.2.1. В разделе «Предварительные работы» приведены данные исходно-разрешительной документации¹⁵; определены: цель, программа планируемых работ, территория исследования¹⁶; представлены сведения об ОКН (в т.ч. сведения из ЕГРОКН), о его расположении, о земельном участке

¹³ В общем виде предмет охраны ОКН: местоположение, объемно-планировочное решение, композиция и элементы декоративного оформления фасадов и интерьеров. Подробно представлен в приложении №3 к разделу I Тома1.

¹⁴ Проект границ территории объекта культурного наследия представлен на рассмотрение в Государственную службу по охране объектов культурного наследия Забайкальского края. Описание рекомендуемых границ территории памятника приведено в НПД (п.11.2). Границы учтены и использованы при разработке проекта зон охраны ОКН.

¹⁵ Помимо исходных данных (Задание на разработку проекта зон охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 15.07.2025 г. № 17-25) исходно-разрешительная документация дополнена:

1) Историческая справка на объект культурного наследия («Энциклопедия Забайкалья», Новосибирск «Наука» 2006 г.).

2) Научно-исследовательская документация «Проект определения предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.» г. Чита, ул. Чкалова, 148» (ГУК «ЦОСОКН», 2022 г.).

3) Научно-исследовательская документация «Обоснование № 218 от 13 июля 2007 г. «Историко-архитектурный, историко-градостроительный анализ, определение предметов охраны и вида объекта культурного наследия «Дом жилой Ф.А. Никитина», г. Чита, ул. Чкалова, 148» (ГУК «ЦОСОКН»).

¹⁶ «Территория исследования представляет собой типичный по размерам жилой квартал - основную планировочную единицу города. Большая часть исторической застройки исследуемого и соседних кварталов утрачена. В примыкающих кварталах сохранены локальные включения исторических зданий, преимущественно в каменном исполнении. В смежном квартале с северо-восточной стороны сохранено историческое здание 2-этажного деревянного дома.

Современная застройка несет локальный характер, западный и южный углы фиксирует среднеэтажная застройка: 8-этажное общежитие на пересечении улиц Чкалова и Курнатовского; 5-этажный жилой дом на пересечении Чкалова и Журавлева. Застройка советского периода несет локальный характер: пересечение улиц Бабушкина и Журавлева, а также фронт ул. Бабушкина фиксирует здание корпуса университета переменной этажности (3-5-6 этажей); в средней части ул. Журавлева расположен 5-этажный жилой дом. Историческая застройка несет локальный характер: на северном углу квартала расположено 1-этажное каменное здание жилого дома Стрельцова; в средней части квартала по ул. Чкалова расположено 2-этажное

деревянное здание жилого дома Никитина».

ОКН¹⁷, о земельных участках, граничивших с участком ОКН (с графическим сопровождением соответствующих схем, анализа кадастрового квартала № 75:32:030807)¹⁸.

Также приведены сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия, расположенных на территории исследуемого квартала:

«1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.». Номер в ЕГРОКН: 751410159260005. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148.

2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом Стрельцова Г.Д.». Номер в ЕГРОКН: 231210000880005. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д. 139».

Сведения обо всех объектах представлены Аннотированным списком в табличном виде с фотографическими изображениями, с данными: о наименовании, о датировке, о наличии утвержденных границ территорий памятников, о предмете охраны.

¹⁷ Сведения из Единого государственного кадастра недвижимости:

Кадастровый номер: 75:32:030807:306. Кадастровый квартал: 75:32:030807. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148. Площадь уточненная: 721 кв. м. Статус: Учтенный. Категория земель: Земли населённых пунктов. Разрешенное использование: Для размещения многоквартирного, малоэтажного дома. Форма собственности: Муниципальная.

¹⁸ «... Земельный участок исследуемого объекта граничит со следующими земельными участками:

С северо-запада - Земельный участок. Кадастровый номер 75:32:030806:1. Адрес - Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40Б. Площадь уточненная - 524,61 кв. м. Статус – Учтенный. Вид разрешенного использования - для обслуживания квартиры, выращивания плодово-ягодных и овощных культур.

С северо-востока: 1) Земельный участок. Кадастровый номер 75:32:030806:52 Адрес - Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40В. Площадь уточненная - 867 кв. м. Статус – Учтенный. Вид разрешенного использования - Для строительства многоквартирного жилого дома с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой. 2) Земельный участок. Кадастровый номер 75:32:030806:679 Адрес - Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40А. Площадь уточненная - 312 кв. м. Статус – Учтенный. Вид разрешенного использования - 2.3 Блокированная жилая застройка.

С юго-востока – Земельный участок. Кадастровый номер 75:32:030806:680. Адрес - Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40А. Площадь уточненная - 52 кв. м. Статус – Учтенный. Вид разрешенного использования - Для строительства многоквартирного жилого дома с встроенно-пристроенными нежилыми помещениями и подземной автостоянкой.

С юго-запада - Земельный участок. Кадастровый номер 75:32:000000:4407. Адрес - Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича. Площадь уточненная - 40 081 кв. м. Статус – Учтенный. Вид разрешенного использования - Для размещения объектов улично-дорожной сети» (п.11.1, с. 16).

№	Наименование объекта, местоположение, категория и вид ОКН	Год создания	Границы территории	Предмет охраны	Фотоизображение существующего состояния
1	<u>Объекты культурного наследия</u>				
1.1	Памятник, ОКН регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», ул. Чкалова, д. 148	1905 г.	Нет (на утверждении)	Нет	
1.2	Памятник, ОКН регионального значения «Дом Стрельцова Г.Д.», ул. Бабушкина, д. 139	1905 г.	Есть	Есть	

Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры

44.	ул.Бабушкина,139		Небольшое, одноэтажное каменное здание. Выразительными элементами фасадов являются крупные треугольные фронтоны и широкие двойные лопатки основного объема, наличники которого и простенки украшены сочными элементами под барокко.	местный госохрэнк
"_____"	"_____"		Фрагмент главного фасада.	"_____"
296	ул.Чкалова, 148. Дом жилой Никитина Ф.А. 1905 г.		Пример двухэтажного бревенчатого жилого дома средних размеров с парадным входом на главном фасаде. Декоративное убранство дома строится на контрасте открытых бревенчатых стен и мелкой пропиленной резьбы. Выразительно оформление трехчастного окна на главном фасаде.	учет

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

Во введении к подразделу дана общая характеристика архитектурного наследия города с конкретизацией особенностей застройки исследуемой территории¹⁹.

«...Здание исследуемого объекта «Дом жилой Никитина Ф.А.» по ул. Чкалова, д. 148, построено по данным реестра Минкульта в 1905 г. в эклектичном стиле, сведения об авторах проекта отсутствуют. Здание 2-этажное, деревянное на невысоком каменном цоколе, Г-образное в плане: главным фасадом расположено по красной линии ул. Чкалова. Силуэт сформирован вальмовой крышей без акцентных элементов. Основной сруб жилого дома прямоугольный, открытый бревенчатый с перерубом. К северо-восточному фасаду примыкает двухъярусная деревянная веранда (см. рис. 3). На веранду ведет черный вход на дворовом фасаде. Парадный вход расположен на главном фасаде. Фасады декорированы пропиленной резьбой: по венчающему и межэтажному карнизу установлены резные подзорные доски, по фризу вертикальные резные плахи со свесами. Протяженность главного фасада по ул. Чкалова – 14,69 м, бокового – 13,78 м. Сведения о ходе строительства отсутствуют. Историческая планировка помещений содержит выгороженный объем клозета с выгребом (не используется). В интерьере помещений сохранены угловые печи с изразцовой облицовкой.

Согласно проведенным исследованиям, квартал населяли зажиточные мещане и купцы. Согласно архивным данным, предоставленным ГУК «ЦОСОКН», дом был построен и первоначально принадлежал Никитину Федору Алексеевичу. Никитин Ф.А. родился 07.02.1866 года (1866–1919) и происходил из крестьян Смоленской губернии, православный. Окончил курс Варшавской мужской гимназии. Жена - Евгения Григорьевна Залеская, дочь Надворного советника. Дети: Константин, Сергей. С 1902 года находился на службе в Акцизном управлении Забайкальской области, где прослужил 19 лет. Умер в 1919 году. По формулярному списку за 1919 год у Никитина недвижимого имущества не было. По данным переписи 1917 года, владение Никитина находилось по ул. Уссурийской, отдельных жилых строений во

¹⁹ «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... К началу 80-х годов 19 века город получил дальнейшее территориальное развитие в северо-западном направлении: предусматривалось строительство железнодорожного вокзала, поселка «дальнего вокзала» (в наст. время Чита-1), многих общественных зданий...

Постройки в границах исследуемого квартала улиц Бабушкина (бывш. Бульварная) – Журавлева (бывш. Благовещенская) – Чкалова (бывш. Уссурийская) – Курнатовского (бывш. Албазинская) относятся к деятельности купеческого сословия города, в связи с близким расположением Нового Базара (на квартал ниже в западную сторону). Несмотря на то, что доля купечества среди всего населения была невелика, они оказывали весомое влияние на особенности развития городов и принимали активное участие в общественной жизни. На подобных площадях обычно возводились гостиные двory, а также в непосредственной близости располагались торговые ряды, торговые дома, лавки.

Торговая зона в районе Базарной площади была застроена в основном 2-этажными кирпичными и деревянными зданиями. Между доходными домами с размещенными в них магазинами, гостиницами и ресторанами стояли 1-этажные жилые дома (п.11.2, с. 10).

владении было 2, нежилых не было. Помещений жилых было 3. В помещениях проживали жильцы, сам хозяин проживал в доме Лопатина...

Внешний вид здания характерен для деревянных жилых домов сибирских городов дореволюционного периода. Карнизы украшались подзорными досками. В отличие от традиционного для городских усадебных домов Читы размещения главного входа через пристрой боковой веранды в исследуемом объекте парадный вход размещен на главном фасаде, лестничный блок размещен в основном объеме здания. Веранда расположена на дворовом фасаде, через нее осуществляется черный вход...

В настоящее время здание находится в муниципальной собственности. Функциональное назначение остается жилым. По результатам визуального осмотра здание находится в удовлетворительном состоянии. Оригинальное объемно-планировочное решение, высотные и объемные характеристики, конструкции и декор сохранены и находятся в удовлетворительном состоянии» (п.11.2, с. 11-13).

14.2.3. Историко-архитектурные исследования.

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

Краткое описание ОКН. «Двухэтажное деревянное здание под вальмовой крышей на невысоком каменном цоколе. Г-образное в плане (основной объем прямоугольный, к дворовому фасаду примыкает двухъярусная деревянная веранда с организацией черного входа). Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле. Фиксирует красные линии, фронт застройки ул. Чкалова и внешние исторические границы усадьбы. Объект сохраняет первоначальный объем. Фасады сохраняют первоначальный вид и композицию. Силуэт крыши без акцентных элементов. Фриз, карниз, межэтажный пояс отделаны подзорами с пропиленной резьбой. Слив межэтажного пояса выполнен фальцами. Оконные проемы – с прямоугольным завершением, двух- и трехстворчатые. Оконные наличники с лучковой аркой с плечиками (над трехстворчатым окном – из трех арок), силуэт акцентирован карнизом сложного профиля. В обрамлении используется простая накладная резьба. В части оконных проемов 2 этажа вставлены белые рамы (поздние). Сруб открытый, без окраски. Элементы декора, наличники – без окраски. Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии».

Краткое описание второго объекта культурного наследия, находящегося на территории квартала - «Дом Стрельцова Г.Д. (Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д. 139). «Одноэтажное каменное здание под двускатной крышей на невысоком каменном цоколе. Г-образное в плане (выступ ризалита на дворовом фасаде). Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле с элементами «барокко». Фиксирует красные

линии, фронт застройки ул. Бабушкина и внешние исторические границы усадьбы. Объект сохраняет первоначальный объем. Фасады сохраняют первоначальный вид и композицию. Силуэт крыши акцентирован фронтонами на торцевых фасадах, на левом фланге главного фасада (над ризалитом). Покрытие из фальцевой кровли темно-красного цвета. Карниз, подоконный пояс выполнены в виде профилированных тяг, раскрепованных пилястрами. Пилястры декорированы филенками. Оконные проемы – с арочным и псевдотрехцентровым завершением, двухстворчатые. Оконные наличники акцентированы замковым камнем. Рамы красно-коричневого, кирпичного цвета. Стены отделаны гладкой штукатуркой, окрашены ниже подоконного пояса в светлый красно-бежевый цвет, выше – охристо-бежевый. Пилястры, арочное обрамление окон, замковые камни окрашены в белый. Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии».

Подобные характеристики даны также всем зданиям, находящимся на территории квартала с подразделением (классификацией) их на «нейтральные» (Среднеэтажный жилой дом, Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 144, 1999 г.; Среднеэтажный жилой дом, Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 61, 1960 г.); Среднеэтажное здание университета, Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д. 129, 1960 г.); «диссонирующие» (Среднеэтажное здание общежития, Забайкальский край, г. Чита, ул. Курнатовского, д. 32, 1991 г.); Многоэтажный жилой дом, Забайкальский край, г. Чита, ул. Курнатовского, д. 34, 2004 г.; Среднеэтажный корпус университета, Забайкальский край, г. Чита, ул. Бабушкина, д. 129, 1960 г.) (п. 11.2. с. 15-19).

Информация дополнена развернутым анализом типов застройки («застройка дореволюционного периода 1901-1917 гг.»²⁰, «застройка 1956-1990 гг.»²¹, «современная застройка после 1991г.»²²).

²⁰ «Данный период характеризуется постепенной сменой деревянной усадебной застройки на каменную рядовую городскую. Исторически ценная застройка носит локальный характер, к ней относятся здания объектов культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенный в средней части квартала по ул. Чкалова, и «Дом Стрельцова Г.Д.», расположенный на северном углу квартала. Здания фиксируют красные линии и фронт застройки улиц. Главные фасады доступны для осмотра, расположены без ограждений перед ними. Высотность зданий – 1-2 этажа. Сохранены первоначальный облик и объем, в том числе силуэты. Оконные проемы вытянуты по вертикали, прямоугольные, арочные, псевдотрехцентровые. Оконные рамы деревянные, натуральных оттенков. Здания сохраняют историко-культурное значение. Средовые объекты утрачены в связи с активной застройкой советского и современного периодов».

²¹ «Нейтральная застройка советского периода занимает большую часть квартала. Высотность зданий частично адаптирована к исторической застройке и составляет 3-5 этажей. Крыши вальмовые, скатные, без акцентных элементов. Оконные проемы прямоугольные. В оформлении фасадов отсутствует декор. В отделке используется штукатурка и окраска охристых и серых оттенков. Объемно-пространственное решение здания не оказывает влияния на восприятие исторической градостроительной среды квартала».

²² «Нейтральная застройка современного периода фиксирует южный угол квартала. Высотность зданий адаптирована к исторической застройке, благодаря ступенчатому повышению объемов, и составляет 4-6 этажей. В отделке используется традиционный материал - керамический кирпич. Объемно-пространственное решение здания оказывает малое влияния на восприятие исторической градостроительной среды квартала».

14.2.4. Анализ сведений о территориях объектов культурного наследия и рекомендации по установлению границ территории ОКН.

В необходимом объеме представлены сведения об утвержденных границах территории объекта культурного наследия - «Дом Стрельцова Г.Д.» (ул. Бабушкина, 139) (с текстовым описанием границ территории памятника, картой-схемой границ, координатами поворотных точек границ, режимом использования территории).

На основании проведенных исследований (в т.ч. анализа современной ситуации, данных об исторических границах усадьбы) разработан и предложен проект границ территории ОКН²³. Сведения о разработанном документе приведены в требуемом объеме и содержании (с графическим описанием местоположения границ территории объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.» по ул. Чкалова, д. 148, с картой-схемой границ территории объекта культурного наследия, с текстовым описанием местоположения границ территории объекта культурного наследия, с режимом использования территории объекта культурного наследия)²⁴.

Диссонирующая застройка современного периода фиксирует западный угол квартала. Высотность зданий не адаптирована к исторической застройке и составляет 8-10 этажей. Объемно-пространственные решения зданий конфликтуют с характером исторической градостроительной среды квартала».

²³ «В настоящее время проект границ территории объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.» по ул. Чкалова, д. 148, находится на утверждении в Государственной службе по охране объектов культурного наследия Забайкальского края».

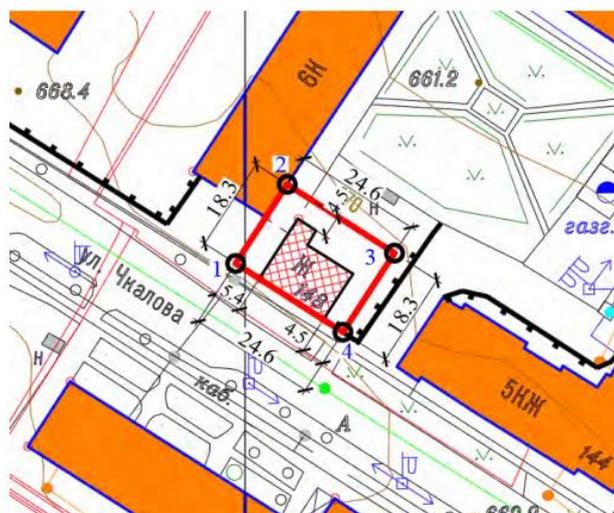
²⁴ В полном объеме проект границ территории памятника содержится в НПД. Ниже приведены фрагменты документа.

Проект рекомендуемых границ территории объекта культурного наследия учтен при разработке НПД.

Выводы историко-архитектурных исследований:

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

Раздел 2					
Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-75 Забайкальский край (зона 2)			
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	657639.18	2350516.22	картометрический	0,01	
2	657654.78	2350525.75	картометрический	0,01	
3	657642.02	2350546.77	картометрический	0,01	
4	657626.42	2350537.25	картометрический	0,01	
1	657639.18	2350516.22	картометрический	0,01	
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта - не заполняется					



Карта-схема границ территории объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.» по ул. Чкалова, д. 148

Текстовое описание местоположения границ территории объекта культурного наследия

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	Северо-западная граница проходит параллельно северо-западному фасаду здания, на расстоянии 5,4 м от наружных стен северо-западного фасада. Протяженность 18,3 м.
2	3	Северо-восточная граница проходит параллельно северо-восточному фасаду, на расстоянии 4,5 м от наружных стен северо-восточного фасада веранды. Протяженность 24,6 м.
3	4	Юго-восточная граница проходит параллельно юго-восточному фасаду веранды, на расстоянии 4,5 м от наружных стен веранды. Протяженность 18,3 м.
4	1	Юго-западная граница проходит по линии главного фасада, вдоль красных линий ул. Чкалова. Протяженность 24,6 м.

«Исследуемый квартал относится к исторически-ценным территориям, несмотря на малое количество сохранившихся объектов культурного наследия, т.к. объекты сохраняют историко-культурное значение.

Исторически ценные объекты относятся к дореволюционному периоду. Застройка советского и современного периода носит нейтральный и диссонирующий характер.

Стилевое решение исторически ценных зданий соответствует для начала 20 в. – эклектика. Исторически ценные объекты находятся в удовлетворительном состоянии с сохранением первоначального облика и объема.

Сохраняемый тип застройки – малоэтажные каменные и деревянные здания жилого и общественного назначений. Сохраняемый силуэт – вальмовые и скатные крыши, треугольные фронтоны. Сохраняемое цветовое решение стен – серые, бежево-охристые, красно-коричневые; крыш – красно-коричневые оттенки. Отделочные материалы для адаптации (нейтрализации) диссонирующих объектов – натуральное дерево, натуральный камень, кирпич, штукатурка, окраска, клинкерная плитка.

Внешние границы исторических усадеб сохранены по красным линиям, границы внутри кварталов утрачены. Границы территории существующего объекта культурного наследия находятся на утверждении» (п.11.2, с. 24-25).

14.2.5. Историко-градостроительные исследования.

Подраздел, начинающийся с общей историко-градостроительной справки о возникновении и периодах развития города (от «острога» и до «военно-стратегического центра» кон. XIX в.)²⁵, продолжен характеристикой современного состояния застройки ул. Чкалова.

«Улица Чкалова расположена в исторической части города и занимает расстояние от ул. Верховенской до ул. Генерала Белика (в квартале за Верховенской расположены пустыри, участки с текущим строительством).

²⁵ «Города Восточной Сибири и Дальнего Востока возникали в 17 веке, как военно-опорные пункты, в основном по берегам рек из построенных деревянных острогов. Город Чита появился как опорный пункт русских землепроходцев под руководством сотника П. И. Бекетова на пути к освоению Даурской земли, а затем Амурского бассейна...

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

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

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

Целостное восприятие улицы возможно на всем протяжении улицы. Фронт застройки организован по красным линиям.

Застройка улицы полностью сформирована и включает здания разного периода строительства, начиная с конца 19 в. до настоящего времени. Кварталы преимущественно застроены среднеэтажными жилыми зданиями с локальными участками многоэтажных. Функциональное назначение большей части зданий жилое и общественное, включающее административные и торговые здания, музеи, учебные и медицинские заведения. Историческая застройка представлена малоэтажными каменными и деревянными зданиями на всем протяжении улицы. В условно восточной части улицы (за территорией бывшего городского сада) представлены кварталы с одноэтажной исторической застройкой (70-80% территории кварталов), в том числе с двусторонней исторической застройкой, в западной – историческая застройка преимущественно из 2-3-этажных зданий (расположение локальное). Восприятие улицы ограничено двусторонней застройкой с визуальным раскрытием в квартале бывшего городского сада.

К визуальным ориентирам улицы относятся: Ансамбль объектов культурного наследия «Акцизное управление «Винная монополия», расположенный в квартале улиц Костюшко-Григоровича – Чкалова - Богомягова – Шилова; Объекты культурного наследия, фиксирующие градостроительные узлы пересечения улиц: «Первая женская гимназия» по ул. Чкалова, д. 140; «Дом жилой Новикова А.А.» по ул. Бутина, д. 61 (ул. Чкалова, д. 119); «Дом Трухина Д.Ф., Смолянского А.О.» по ул. Чкалова, д. 124; «Полицейское и пожарное управление» по ул. Чкалова, д. 116, и т.д.; Объект ценной застройки советского периода - здание Забайкальского краевого художественного музея по ул. Чкалова, 120а, расположенное в квартале в зоне бывшего городского сада.

Горизонталы улицы растут в восточном направлении, рельеф – преимущественно спокойного характера, благодаря чему перспективное раскрытие улицы в восточном направлении замыкается на элементах природного ландшафта - окружающих город сопки. В западном направлении перспектива улицы замыкается на неорганизованном открытом пространстве (пустыри, участки под строительство). Перспективное восприятие улицы ограничено в пределах 4-5 кварталов в обоих направлениях. Повышение этажности не связано с особенностями рельефа, силуэт улицы организован, расположение высотных зданий носит диссонирующий характер и не связано с градостроительными узлами.

Таким образом, исходя из анализа застройки ул. Чкалова, она представляет интерес на всем своем протяжении, преимущественно на участке от ул. Красноармейской (квартал за бывшей Новобазарной площадью) и до ул. Столярова (кварталы над площадью Декабристов)».

Планографические материалы подробно рассмотрены в подразделе «Ретроспективный анализ развития исследуемой территории» (фрагменты проектных планов прокомментированы в отношении к территории

исследования, начиная с плана П.И. Фаленберга 1830 г. и до настоящего времени)²⁶.

Выводы историко-градостроительных исследований.

«Квартал исследования относится к исторически ценным, освоенным до 1862 года территориям. Сохранены исторические размеры квартала с фиксацией фронта застройки улиц.

²⁶ «На момент составления плана Читинского острога в 1830 году, территория исследования не была освоена и представляла собой свободные незастроенные земли и леса. На плане выделяется прямая широкая улица, расположенная параллельно течению реки Читинки – Главная улица (будущая ул. Амурская). К ней примыкают кварталы усадебной застройки. Застройка расположена по пути Московского тракта...

На плане, составленном при участии декабриста Д.И. Завалишина, утвержденном 3 апреля 1862 года императором Александром II, отражено деление кварталов, которое сохраняется в современной планировочной структуре города. Выделены кварталы для размещения церквей, парков. Центр города постепенно сместился с ул. Амурской на ул. Большую (нынешняя Ленина). Согласно планировочному решению, город делился на прямоугольные кварталы в плане 25x50 саженей и улицы шириной в 10-15 саженей. На соотношение сторон кварталов повлияли особенности рельефа - активное падение горизонталей по направлению к набережной р. Читинки, - поэтому условно широтное направление вдвое длиннее меридионального. Исследуемая территория на плане обозначена серым цветом – зона незастроенной территории (обозначение зоны на плане - «Кварталы вновь предназначаемые»). С восточной стороны ниже через квартал выделена территория под буквой «А» (обозначение зоны на плане - «Для Архиепископского дома»), кварталом ниже расположена территория площади для Соборной церкви. Застроенные территории обозначены желтым цветом и располагаются вдоль ул. Большой (нынешняя Ленина).

На плане, утвержденного к исполнению 4 декабря 1885 года в г. Санкт-Петербурге за министром внутренних дел князем Гагариным, исследуемая территория квартала обозначена номером 92 и относится к полностью застроенным территориям (на плане выделены темно-желтым), выше находятся разграниченные незастроенные территории (на плане выделены светло-желтым). Нынешняя улица Бабушкина носит наименование Бульварная, Журавлева – Благовещенская, Чкалова – Уссурийская, Курнатовского – Албазинская...

На плане 1906 года, выполненным межевым инженером Поповым по утвержденному проектному плану 1886 года, частью с натуры, произведена нумерация кварталов и приведен перечень зданий и городских учреждений, выделена каменная застройка. Квартал исследования обозначен под номером 63. На квартал ниже с западной стороны под номером 18 обозначен Новый базар (в наст. вр. Старый рынок).

На ранее свободных территориях с восточной стороны появились Кузнечные ряды. На плане 1911 года квартал исследования обозначен под номером 113. В соседнем квартале с восточной стороны указано каменное здание женской гимназии (в наст. вр. объект культурного наследия «Первая женская гимназия» по ул. Чкалова, д. 140). Территория Кафедрального собора полностью сформирована.

На плане 1923 года квартал исследования обозначен под номером 101. Улица Бабушкина переименована в им. Кузнецова, Благовещенская – в Журавлевскую. Каменные здания преимущественно расположены вблизи Базарной и Соборной площадей. На территории исследуемого квартала выделено каменное здание (в наст. вр. объект культурного наследия «Дом Стрельцова Г.Д.» по Бабушкина, д. 139). В соседних кварталах с северной и восточной сторон расположены небольшие участки озеленения (сады)...

На плане 1955 года, разработанного ленинградским отделением «ГИПРОГОР», указано, что территория квартала по красным линиям застроена преимущественно одноэтажными деревянными зданиями, единственное двухэтажное здание расположено по ул. Чкалова (в наст. вр. объект культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.»). Единственное каменное здание расположено по ул. Бабушкина (в наст. вр. объект культурного наследия «Дом Стрельцова Г.Д.»). Хозяйственных постройки расположены на внутриквартальной территории. Внутриквартальное деление характерно для исторических центров городов, когда несколько участков усадебной застройки объединялось для строительства одного доходного дома. Квартал характеризуется периметральной композиционной структурой. Улицы квартала носят современное наименование...

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

В настоящее время большая часть первоначальных строений квартала утрачена: появились многоэтажные жилые здания; общежитие, корпус университета. Объекты культурного наследия в границах квартала сохранили объемные характеристики и первоначальный облик. Окружающая застройка соседних территорий представлена среднеэтажными зданиями советского и современного периодов с локальными включениями малоэтажных исторических зданий».

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. Чкалова сформирована в несколько этапов и включает здания разного периода строительства, начиная с конца 19 в. до настоящего времени. В восточной части улицы присутствует двусторонняя историческая застройка.

Визуальные ориентиры включают в себя ансамбль объектов культурного наследия и современные высотные здания, имеющие диссонирующий характер по отношению к среднеэтажной застройке улицы. Градостроительные узлы ул. Чкалова в границах исследуемого квартала сформированы среднеэтажными зданиями.

Сохраняемый тип застройки кварталов – дискретный периметральный. Сохраняемое зонирование квартала – жилое и общественно-деловое.

Существующая высотность застройки квартала – от 1 до 10 этажей.

Существующая высотность квартала по ул. Чкалова – от 2 до 8 этажей.

Перспективное восприятие застройки ул. Чкалова предпочтительно от ул. Столярова до ул. Красноармейской, на насыщенность кварталов исторической застройкой влияет близкое расположение важных исторических объектов: Базарной и Соборных площадей, территории городского сада. Небольшой участок западной части улицы сформирован на месте бывших Кузнечных рядов».

На основании проведенных исследований (историко-архитектурных, историко-градостроительных) - с выявлением и систематизацией информационных материалов по застройке и территории исследуемого квартала - составлен историко-культурный опорный план с классификацией всей застройки квартала по типологии (в соответствии с ранее проведенной характеристикой (п. 14.2.4) и обозначением условных «зон» таких типов), с классификацией застройки, с отображением рекомендуемых границ территории объекта культурного наследия, а также исторических границ усадебной застройки. В графическом виде материалы представлены на чертеже «Историко-культурный опорный план» (М 1:1000).

14.2.6. «Ландшафтно-визуальный анализ».

В подразделе последовательно проанализированы и представлены сведения: о рельефе²⁷, о транспортной инфраструктуре²⁸, об элементах природного ландшафта²⁹, о градостроительных доминантах³⁰.

²⁷ «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

В подразделе о визуальном восприятии ОКН определены и прокомментированы основные видовые точки визуального восприятия - силуэта здания, объема в целом, деталей. Удаленность «точек» от ОКН основана на общепринятых расчетах, исходя из закономерностей визуального восприятия (т.е. тройной, двойной, одинарной высоты воспринимаемого объекта – 8,2 м до конька крыши)³¹.

По результатам проведенного анализа разработчиками отмечено следующее: «Видовая зона главного фасада объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.» по ул. Чкалова, д. 148, имеет ограниченный радиус обзора, до 100 м в восточную сторону и до 150 м в западную, ввиду расположения в средней части квартала, своих небольших габаритов, близости соседних зданий, глухих заборов. Видовая зона дворовых фасадов ограничена глухим забором и соседними зданиями.

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.

Территория квартала отличается спокойным рельефом – падение горизонталей с севера на юг отсутствует и возвышение с запада на восток незначительное. Горизонтали исследуемого квартала повышаются с запада на восток. Участки улиц Бабушкина и Чкалова повышаются на 3 м в юго-восточном направлении; улиц Курнатовского и Журавлева – на 3 м в северо-восточном направлении. Наименьшая отметка квартала на пересечении улиц Чкалова и Курнатовского – 667 м, наивысшая отметка на пересечении улиц Бабушкина и Журавлева – 673 м».

²⁸ «Первой транспортной «магистралью», проложенной в Забайкалье, стал так называемый Московский (Сибирский) тракт, шедший от Москвы на Дальний Восток и представлявший собою обыкновенную тележную дорогу для гужевого транспорта. Иногда его называли «государева дорога», а буряты – «Улаанай харгы». Данный тракт проходил через города Иркутск, Верхнеудинск, Читу. Наиболее престижными и дорогими участками считались кварталы по пути Московского тракта, проходящего через Большой остров по ул. Аянской и поворачивающего на запад по Главной улице (совр. ул. Амурская) до р. Кайдаловки (совр. территория городского сада).

Исторические въезды в острог из г. Иркутска проходили с западной стороны через р. Кайдаловку по Главной улице и с южной стороны через р. Читинку по ул. Аянской. Исторический выезд из острога в г. Нерчинск проходил с восточной стороны по ул. Декабристов. Основные направления исторических трасс: на запад – в г. Иркутск, на восток – в г. Нерчинск. Также большое влияние на планировочную структуру города оказало строительство Транссибирской железнодорожной магистрали, отделившей центр города от реки Читы. Направление на запад – в г. Улан-Удэ, на восток – в г. Сковородино».

²⁹ «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. Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта отсутствуют. Городской ландшафт представлен сетью улиц и рядовой застройкой».

³⁰ «Доминантой квартала в связи с высотными характеристиками является многоэтажное жилое здание по ул. Курнатовского, д. 34. 10-этажный объем, расположен по красным линиям квартала, фиксирует фронт застройки, формирует фоновую нагрузку для соседних малоэтажных зданий, не участвует в визуальном восприятии объекта исследования.

В отношении объектов культурного наследия в границах квартала исследования, современные доминанты относятся к диссонирующим объектам, не адаптированным к исторической среде».

³¹ Выбор «точек» сопровождается фотофиксацией с графическим отображением на чертеже «План ландшафтно-визуального анализа. Схема фотофиксации».

Силуэт крыши здания просматривается частично (фоновая нагрузка). Наилучшее визуальное восприятие объекта осуществляется с противоположной стороны ул. Чкалова. Приоритетный ракурс сохраняется с западной и восточной сторон.

Свободное пространство с восточной стороны (проезд, интервал между зданиями), малый подъем горизонталей рельефа и расположение вдоль красных линий позволяют наблюдать объект, расположенный в середине квартала, с пересечения улиц Журавлева и Чкалова.

Территория квартала отличается спокойным пологим рельефом – падение горизонталей с севера на юг отсутствует и возвышение с запада на восток незначительное. Благодаря разрывам с соседней среднеэтажной застройкой, отступам от красных линий и сохраненным участкам зеленых насаждений, здание объекта культурного значения «Дом жилой Никитина Ф.А.» по ул. Чкалова, д. 148, сохраняет основные видовые точки вдоль ул. Чкалова. Визуальное восприятие здания ограничено с дворовой стороны (нет доступа)».

Обобщены сведения о ценных видах, панорамах, перспективах³².

Прокомментированы сведения о композиционной связи природного и городского ландшафта с ОКН³³.

Сравнительный анализ современных пространственных, панорамных раскрытий с историческими (использованы фотографические изображения 1911 г., 1960 г., 1965 г., 2001 г.) обобщен в выводе: «В настоящее время размещение малоэтажной застройки носит локальный характер, большую часть территории квартала занимают средне-и многоэтажные здания советского и современного периодов. Для сохранения баланса в восприятии объектов разной этажности необходимо сохранить существующие зоны благоустройства и озеленения вблизи ценных историко-культурных объектов, в том числе объекта исследования».

Расчеты предельно допустимых высот объектов капитального строительства представлены в виде математического вычисления предельно допустимой высоты застройки и построения разрезов по характерным лучам восприятия³⁴.

³² «Градостроительное значение здания объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.» по ул. Чкалова, д. 148, заключается в фиксации красных линий улицы, в том числе внешних исторических границ усадеб. Здание является элементом исторической застройки квартала, участвует в панораме улицы. Здание сохраняет историко-культурное значение и является визуальным ориентиром, благодаря сохранившемуся без искажений первоначальному облику.

Ценный вид на здание сохраняется с западной и восточной сторон, вблизи пересечения улиц Журавлева и Чкалова включает фоновую нагрузку в связи с близким расположением диссонирующих объектов – дворового крыла корпуса университета».

³³ Спокойный характер рельефа участка по ул. Чкалова не оказывает влияния на архитектурное решение главного фасада здания – уменьшение высоты цоколя не наблюдается. Со стороны городского ландшафта здание фиксирует фронт застройки улицы.

³⁴ Результаты расчетов и построений оформлены на чертежах: «Схема расположения разрезов по направлениям видовых связей», «Схема определения допустимых высот застройки методом построения разрезов по характерным лучам восприятия».

«Согласно полученным данным в ходе построения разрезов по характерным лучам восприятия, предельная высота застройки в расчетной зоне находится в диапазоне 8,9-12,3 м. Существующее превышение высот 10-этажного жилого дома по ул. Курнатовского, д. 34, составляет 13,5 м.

В настоящее время свободный доступ на дворовую внутриквартальную территорию отсутствует. Территория используется под озеленение, размещение детских площадок, обслуживание жилого дома и университета – рекомендуется сохранить существующий участок благоустройства. С учетом требований по сохранению характеристик историко-градостроительной среды объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.» по ул. Чкалова, д. 148, и 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 12,5 м.»

Выводы по результатам ландшафтно-визуального анализа:

«Рельеф исследуемой территории отличается повышением горизонталей в восточном направлении. Перепад высот вдоль улиц составляет 3 м.

Территория находится вне зоны исторических трасс. Элементы ценного природного и антропогенного ландшафта в границах территории отсутствуют. Элементы исторических форм ландшафта в границах территории исследования отсутствуют.

Современные доминанты оказывают влияние на объект исследования, создают фоновую нагрузку и включаются в его восприятие. Превышение высот составляет 10,7-13,5 м.

Объект исследования – объект культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.» по ул. Чкалова, д. 148, у сохраняет статус визуального ориентира, обладает достаточным количеством видовых точек и зон восприятия, участвует в панораме улицы. Просматриваемость главного фасада сохраняется с восточной стороны на расстоянии до 8Н, с западной - до 6-7Н. Видовая зона дворовой части объекта ограничена расстоянием в 1-2Н (близко расположенные соседние здания, глухие заборы соседних участков).

В настоящее время объект исследования является ценным историко-градостроительным объектом: фиксирует фронт застройки ул. Чкалова; главным фасадом фиксирует красные линии улицы, в том числе исторические внешние границы домовладения.

Рекомендуемая предельная высота застройки в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности составляет – 12,5 м. Рекомендуется сохранить существующий участок благоустройства.

Результаты ландшафтно-визуального анализа оформлены в виде схем в графической части данного раздела. В целях сохранения объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.» по ул. Чкалова, д. 148, и дальнейшего развития территории исследования требуется разработка режимов

использования земель и требований к градостроительным регламентам в составе проекта зон охраны» (п.11.2, с. 40).

14.2.7. Анализ градостроительной документации.

Объект анализа – документация, содержащая сведения об ограничении градостроительной деятельности на территории квартала. Сведения о ранее разработанных проектах зон охраны отсутствуют.

«Согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77 средняя часть исследуемого квартала, в том числе участок вдоль ул. Бабушкина, относятся к общественно-деловым зонам размещения объектов среднего профессионального и высшего образования (О-3). Западный угол квартала относится к жилой зоне застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-1). Южный угол квартала и участок вдоль ул. Чкалова относится к жилой зоне застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2)³⁵.

Согласно основному чертежу генерального плана квартал исследования относится к территориям с установленными кадастровыми границами общественно-деловой застройки с включением жилой среднеэтажной застройки, в том числе к зоне исторической застройки. Участок объекта исследования выделен как территория жилой малоэтажной застройки³⁶.

³⁵ Сведения из Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77 приведены в документации в т.ч. в табличной форме (с фрагментами: карты градостроительного зонирования, карты зон охраны объектов культурного наследия, защитных зон объектов культурного наследия).

№	Наименование объекта	Местонахождение объекта культурного наследия в соответствии с актом органа государственной власти о его постановке на государственную охрану	Местонахождение объекта культурного наследия в соответствии с данными органов технической инвентаризации	Категория историко-культурного значения, сведения о границах территории	Сведения о защитной зоне
55.	Дом Стрельцова Г.Д.	ул. Бабушкина, 139	ул. Бабушкина, 139	РЗ, Приказ Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края от 27 декабря 2018г. № 4-НПА (приложение 12)	100 м от линии внешней стены памятника
191.	Дом жилой Никитина Ф.А.	ул. Чкалова, 148	ул. Чкалова, 148	РЗ	200 м от линии внешней стены памятника

³⁶ Проект генерального плана городского округа «Город Чита» разработан ОАО «Гипрогор» и утвержден решением Думы городского округа «Город Чита» от 22 декабря 2011 года № 282.

Согласно Положению о территориальном планировании одним из стратегических направлений градостроительной деятельности городского округа до 2030 г. является сохранение историко-культурного, ландшафтного и архитектурно-пространственного своеобразия города.

В заключении раздела авторами НПД обобщены и указаны основные факторы для определения состава зон охраны и установления их границ: «сохранение исторических линий застройки улиц позволяет учитывать их при возможном новом строительстве; благоприятные точки визуального восприятия объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.» по ул. Чкалова, д. 148, располагаются на противоположной стороне улицы Чкалова, имеют различные радиусы обзора и должны быть сохранены.

Режимы использования зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.» по ул. Чкалова, д. 148, назначить в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

14.3. Проект зон охраны ОКН.

Характеристика итоговой (утверждаемой) части НПД

По итогам проведенных исследований (историко-архитектурных, градостроительных, натурного обследования, ландшафтно-визуального анализа) в целях обеспечения сохранности ОКН на сопряженной с ним территории разработчиком предложено установить зоны охраны в следующем составе: «охранная зона» (ОЗ-1) и «зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (ЗРЗ-1)³⁷.

14.3.1. Описание границ проектируемых зон охраны.

14.3.1.1. Описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148.

«Границы охранной зоны ОЗ-1 определены на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа. Зона ОЗ-1 огибает территорию объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.», в том числе занимает участок ул. Чкалова перед главным фасадом и участок дворовой части объекта, и назначается в целях сохранения наилучшего зрительного восприятия здания в целом и элементов главных и дворовых фасадов с близкого расстояния, регенерации историко-градостроительной среды.

За базовую точку 1 принята точка, расположенная на южном углу корпуса университета, на расстоянии 5,4 м от северо-западного фасада здания объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.»³⁸.

³⁷ «Сведения об элементах охраняемого природного ландшафта в границах исследуемой территории отсутствуют».

³⁸ Материалы описания местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1), содержащиеся в НПД (Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) с Картой-схемой границ охранной зоны, с Разделом 1 (со сведениями об объекте), с Разделом 2 (со сведениями о местоположении границ объекта в системе координат МСК-75 Забайкальский край (зона 2) и Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1), - в полном объеме приведены в Приложении №2 к настоящему Акту государственной историко-культурной экспертизы.

14.3.1.2. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148.

«Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 определены по результатам историко-культурных и натуральных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Зона ЗРЗ-1 находится к северо-востоку от объекта, занимает участки дворового пространства и назначена для поддержания высотных характеристик объектов застройки вблизи объекта исследования, сохранения малоэтажного характера застройки ул. Чкалова»³⁹.

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

14.3.2.1. «Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны (ОЗ-1)

Запрет:

- 1) на строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);
- 2) на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;
- 3) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;
- 4) на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;
- 5) на реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такая реконструкция

³⁹ Материалы описания местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1), содержащиеся в НПД (Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1) с Картой-схемой границ охранной зоны, с Разделом 1 (со сведениями об объекте), с Разделом 2 (со сведениями о местоположении границ объекта в системе координат МСК-75 Забайкальский край (зона 2) и Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1), - в полном объеме приведены в Приложении №2 к настоящему Акту государственной историко-культурной экспертизы.

необходима для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

б) на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, за исключением случаев, если такое размещение необходимо для обеспечения его современного использования;

7) на применение для наружной отделки фасадов объектов капитального строительства строительных материалов, архитектурных и цветовых решений, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды;

8) на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и (или) природной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров;

9) на проведение работ в области благоустройства, за исключением случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объект культурного наследия, или не нарушают характеристики его историко-градостроительной среды, или необходимы для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

10) на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах охранной зоны установить согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Чита» (Решение Думы городского округа «Город Чита» № 77 от 09.07.2020).

Предельные параметры строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в границах охранной зоны:

1) Процент застройки земельных участков - 0%.

2) Высота объектов до конька кровли – 0 м.

3) Этажность – 0.

4) Цветовые решения для тротуаров, площадок и дорожек - серые и коричневые оттенки».

14.3.2.1. «Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории *зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности* (ЗРЗ-1)⁴⁰

Запрет:

- 1) на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;
- 2) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;
- 3) на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;
- 4) на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;
- 5) на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды. Этот запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и

⁴⁰ В НПД приведено Обоснование высотности строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

«Согласно результатам, полученным в ходе проведения историко-архитектурных исследований, сохраняемый тип застройки – малоэтажные каменные и деревянные здания жилого и общественного назначений. Исследуемый квартал относится к исторически ценным территориям.

Согласно результатам, полученным в ходе проведения историко-градостроительных исследований, существующая высотность квартала по ул. Чкалова – от 2 до 8 этажей. Согласно результатам, полученным в ходе проведения ландшафтно-визуального анализа, объект исследования является ценным историко-градостроительным объектом: фиксирует фронт застройки ул. Чкалова; главным фасадом фиксирует красные линии улицы, в том числе исторические внешние границы домовладения.

Предельно допустимая высота объектов капитального строительства для территории в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности определена с учетом сложившихся композиционно-видовых и видовых связей объекта культурного наследия и его современного окружения, видовых точек. Расчет и анализ предельно допустимой высоты выполнен в ходе проведения ландшафтно-визуального анализа. Во внимание принято, что в настоящее время дворовая внутриквартальная территория используется под озеленение, размещение детских площадок, обслуживание жилого дома и университета – рекомендуется сохранить существующий участок благоустройства. Рекомендуемая предельная высота застройки в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности составляет 12,5 м».

антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) установить согласно Правилам землепользования и застройки городского округа «Город Чита» (Решение Думы городского округа «Город Чита» № 77 от 09.07.2020).

Предельные параметры строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1):

- 1) Процент застройки земельных участков - 30%.
- 2) Высота объектов до конька кровли – 12,5 м.
- 3) Этажность – 3.
- 4) Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики – вальмовые и скатные крыши, треугольные фронтоны.
- 5) Отделочные материалы для стен: дерево; открытая каменная кладка; открытая кирпичная кладка; открытый сруб или зашитый доской; штукатурка; окраска по кирпичу, дереву или штукатурке; клинкерная плитка. Цветовые решения для стен – натуральное дерево; натуральный камень; серые, бежево-охристые, красно-коричневые оттенки.
- 6) Отделочные материалы для кровли: листовой не профилированный металл. Цветовые решения для крыш – красно-коричневые оттенки»

15. Обоснование выводов экспертизы

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

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

В обосновании проектных решений рассмотрены и аргументированы требования по охране и сохранению ОКН (с позиций обеспечения условий физической сохранности и выполнения мероприятий по его сохранению, оптимальных условий визуального восприятия, пространственного раскрытия), учтены особенности положения ОКН в застройке квартала и улицы Чкалова, современной ситуации, градостроительного окружения.

Результаты проведенных исследований положены в основу предложений по установлению границ территорий зон охраны ОКН (с учетом границ земельных участков, прошедших кадастровый учет на момент разработки НПД). Также разработаны предложения по границам территории объекта культурного наследия.

Предлагаемое проектом установление двух видов зон охраны ОКН – «охранной зоны» (ОЗ-1) и «зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (ЗРЗ-1) - правомерно.

16. Вывод экспертизы⁴¹

«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148» (Шифр 19.2-2025; ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2025 г.) соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению в установленном порядке предложенные указанным проектом границы территорий зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148.

Экспертная комиссия в составе:

Председатель экспертной комиссии Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь экспертной комиссии Урбанов А.А.

Член экспертной комиссии Гусева Т.В.

Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы – 04.12.2025 г.

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

К Акту государственной историко-культурной экспертизы прилагаются:

⁴¹ Вывод экспертизы сформулирован в соответствии с п. 22 (г) «Положения о государственной историко-культурной экспертизе» №530.

Приложение № 1. Графическая часть НПД. «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148.

Приложение № 2. Материалы утверждаемой части НПД. Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.»

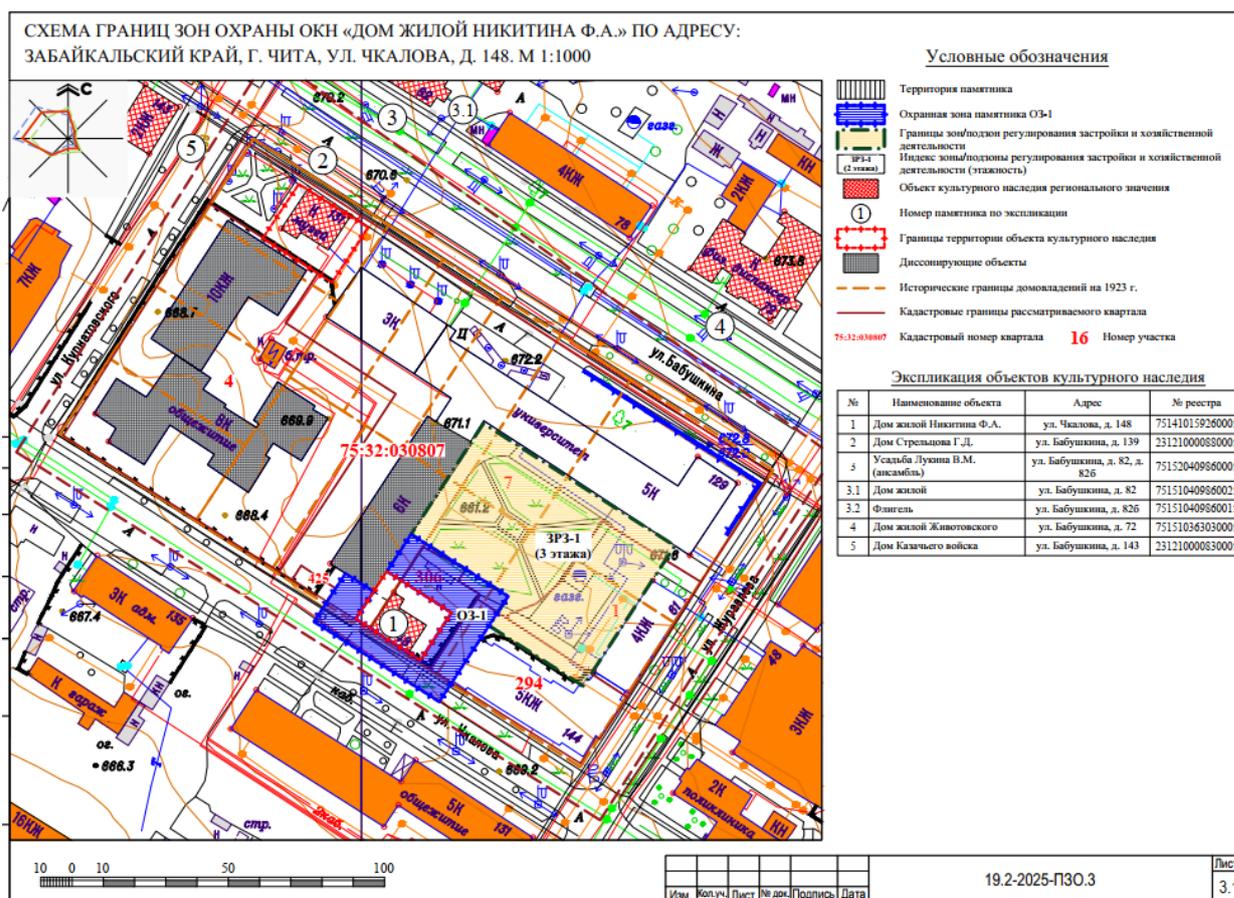
Приложение № 3. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Приложение №1

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148»

Графическая часть НПД.

«Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148.



к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148»

Материалы утверждаемой части НПД. Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.».

«4.1. Описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1)

Границы охранной зоны ОЗ-1 определены на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа. Зона ОЗ-1 огибает территорию объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.», в том числе занимает участок ул. Чкалова перед главным фасадом и участок дворовой части объекта, и назначается в целях сохранения наилучшего зрительного восприятия здания в целом и элементов главных и дворовых фасадов с близкого расстояния, регенерации историко-градостроительной среды.

За базовую точку 1 принята точка, расположенная на южном углу корпуса университета, на расстоянии 5,4 м от северо-западного фасада здания объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.».

4.1.1. Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1)

Охранная зона (ОЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148

(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	-

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-75 Забайкальский край (зона 2)			
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения	Описание обозначения точки на местности
	X	Y			

				характерной точки (Mt), м	(при наличии)
1	2	3	4	5	6
1	657648.14	2350521.69	картометрический	0,01	
2	657639.18	2350516.22	картометрический	0,01	
3	657626.42	2350537.25	картометрический	0,01	
4	657642.02	2350546.77	картометрический	0,01	
5	657654.78	2350525.75	картометрический	0,01	
6	657666.96	2350533.18	картометрический	0,01	
7	657647.78	2350564.79	картометрический	0,01	
8	657613.17	2350543.66	картометрический	0,01	
9	657637.94	2350502.85	картометрический	0,01	
10	657653.72	2350512.49	картометрический	0,01	
1	657648.14	2350521.69	картометрический	0,01	

3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта- не заполняется

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

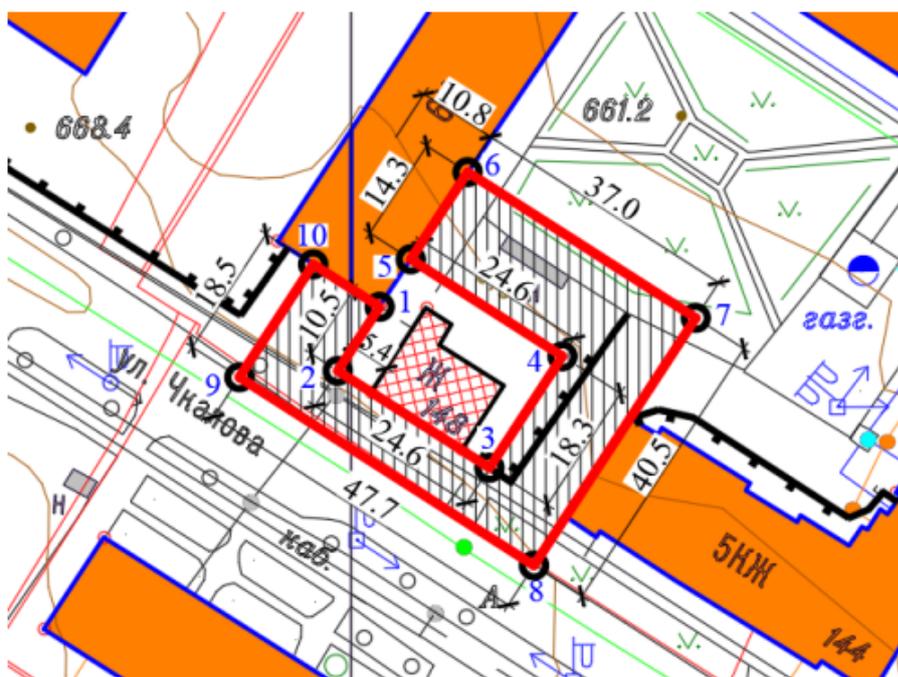


Рис. 1. Карта-схема границ охранной зоны (OZ-1)

4.1.2. Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (OZ-1)

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	На юго-запад на расстояние 10,5 м перпендикулярно ул. Чкалова
2	3	На юго-восток на расстояние 24,6 м вдоль ул. Чкалова
3	4	На северо-восток на расстояние 18,3 м

4	5	На северо-запад на расстояние 24,6 м
5	6	На северо-восток на расстояние 14,3 м
6	7	На юго-восток на расстояние 37,0 м
7	8	На юго-запад на расстояние 40,5 м перпендикулярно ул. Чкалова
8	9	На северо-запад на расстояние 24,6 м вдоль ул. Чкалова
9	10	На северо-восток на расстояние 18,5 м
10	1	На юго-восток на расстояние 10,8 м

«4.2. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 определены по результатам историко-культурных и натуральных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Зона ЗРЗ-1 находится к северо-востоку от объекта, занимает участки дворового пространства и назначена для поддержания высотных характеристик объектов застройки вблизи объекта исследования, сохранения малоэтажного характера застройки ул. Чкалова.

4.2.1. Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148

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

Раздел 1

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

Раздел 2

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

характерных точек части границы	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
6	657666.96	2350533.18	картометрический	0,01	
7	657647.78	2350564.79	картометрический	0,01	
11	657638.13	2350558.90	картометрический	0,01	
12	657619.51	2350589.58	картометрический	0,01	
13	657665.50	2350617.65	картометрический	0,01	
14	657703.30	2350555.36	картометрический	0,01	
6	657666.96	2350533.18	картометрический	0,01	
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта - не заполняется					

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



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

4.2.2. Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3

6	7	На юго-восток на расстояние 37,0 м
7	11	На юго-запад на расстояние 11,3 м
11	12	На юго-восток на расстояние 35,9 м
12	13	На северо-восток на расстояние 53,9 м
13	14	На северо-запад на расстояние 72,9 м
14	6	На юго-запад на расстояние 42,6 м

5. Баланс территорий зон охраны объекта культурного наследия

Баланс территории выполнен в границах зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Никитина Ф.А.» по ул. Чкалова, д. 148.

№ п/п	Баланс территории (по площади земельных участков)	Единицы измерения	Показатель	Примечание
1	Общая площадь в границах охранной зоны (ОЗ-1), всего, в том числе:	га	0,12	
1.1	Площадь застройки	га	0	
1.2	Плотность застройки	%	0	
2	Общая площадь в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1), всего, в том числе:	га	0,35	
2.1	Площадь застройки	га	0	
2.2	Плотность застройки	%	0	

Процент застроенности земельного участка под жилую застройку может варьироваться в пределах 30-55%.

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148»

Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии,

проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148»⁴²

г. Иркутск, г. Улан-Удэ

11.11.2025 г.

Присутствовали:

члены экспертной комиссии:

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

Прокудин Александр Николаевич - образование высшее; специальность – «архитектура»; кандидат исторических наук; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 28 лет; эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 29.09.2023 г. № 2785;

Урбанов Алексей Андреевич – образование – высшее; специальность инженер; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 18 лет; эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2690 от 18.09.2023 г.

Повестка дня:

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

⁴² Заседание экспертной комиссии проводилось по месту нахождения экспертов с использованием средств видео-конференц-связи

Решили:

По вопросу 1.

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

По вопросу 2.

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

На экспертизу представлена научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148» (исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2025 г.) в составе:

Том 1. Раздел I. Предварительные работы. Исходно-разрешительная документация (шифр Шифр 19.2-2025-ПЗО.1).

Том 2. Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (Шифр 19.2-2025-ПЗО.2).

Том 3. Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть) (Шифр 19.2-2025-ПЗО.3).

Предварительно признать состав Документации достаточным для проведения экспертизы.

По вопросу 3.

Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы, а также пояснения к разделам, содержанию и обоснованиям (в т.ч. по обоснованию границ ЗРЗ-1) - в случае возникновения вопросов – обсудить в рабочем порядке

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

Члены экспертной комиссии:

Гусева Т.В.

Прокудин А.Н.

Урбанов А.А.

Приложение №4

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148»

Протоколы заседаний экспертной комиссии⁴³.

Протокол № 2
итогового заседания экспертной комиссии,
проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148»

г. Иркутск, г. Чита

04.12.2025 г.

Присутствовали:

Председатель комиссии: Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь комиссии: Урбанов А.А.

Член экспертной комиссии: Гусева Т.В.

Повестка дня:

Обсуждение результатов рассмотрения откорректированной проектной документации.

Решили:

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

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

⁴³ Заседание экспертной комиссии проводилось по месту нахождения экспертов с использованием средств видео-конференц-связи

3. При проведении исследований в рамках историко-культурной экспертизы подтверждается: достоверность сведений об объекте культурного наследия, сведений о его визуальном восприятии, обоснованность предлагаемых Документацией границ зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны в составе: охранная зона – ОЗ-1, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ-1.

4. Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны, установленные для объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148 могут быть рекомендованы к согласованию и утверждению в установленном законодательством порядке.

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

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

Председатель комиссии: Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь комиссии: Урбанов А.А.

Член экспертной комиссии: Гусева Т.В.