

**АКТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

научно-проектной документации

**«Проект зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения
«Дом жилой Ядонист К.Д.»,
расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40»**

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:
Гусева Татьяна Викторовна – образование высшее; специальность

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.

«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 Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40» (Шифр 19.1-2025; 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 Ядонист К.Д.» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40),

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.» (Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40) (далее также - ОКН), представленных в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40»⁴.

11. Перечень документов, представленных заявителем

11.1. НПД. Том 1. Раздел I. Предварительные работы (Шифр 19.1-2025-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:

Введение.

Раздел I. Предварительные работы

11.2. НПД. Том 2. Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (Шифр 19.1-2025-ПЗО.2)⁶

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. № 18-25
Приложение 2. Фрагмент решения Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов № 47 от 04.03.93 г.
Приложение 3. 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
 - 2.4. Рекомендации по установлению границ территории объектов культурного наследия исследуемого квартала
 - 2.4.1. Графическое описание местоположения границ территории объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40
 - 2.4.2. Текстовое описание местоположения границ территории объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40
 - 2.4.3. Режим использования территории объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40
 - 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
 - 3.4. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории
 - 3.5. Выводы по историко-градостроительным исследованиям
 - 4.1. 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

11.3. НПД. Том 3. Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть) (Шифр 19.1-2025-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 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;

-
- 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

- 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, застройки проектируемой территории (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-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

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

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 Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40» 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 № 18-25¹⁰.

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 1.

«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.

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»

14.1. Общие сведения об объекте культурного наследия

14.1.1. сведения о наименовании объекта:

- «Дом жилой Ядонист К.Д.» (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:

- 1896 г. (по данным «Госоргана» - п.13.9)¹¹;

14.1.3. сведения о местонахождении объекта:

- Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40 (по данным «Госоргана»);

- г. Чита, ул. К. Григоровича, 40 (по данным «Государственного списка недвижимых памятников истории и культуры...», п.13.9);

сведения о местонахождении ОКН в ЕГРОКН - Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40;

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.

- ОКН расположен в центральной части города на территории квартала, ограниченного улицами: Чкалова (бывш. ул. Уссурийская), Журавлева (бывш. ул. Благовещенская), Костюшко-Григоровича (бывш. ул. Сунгарийская), Курнатовского (бывш. ул. Албазинская);
- по данным Единого государственного кадастра недвижимости номер кадастрового квартала, на котором расположен ОКН - № 75:32:030806 (относится к землям населенных пунктов); земельный участок ОКН зарегистрирован с кадастровым № 75:32:030806:3;
- ОКН занимает рядовое положение в застройке квартала и ул. Костюшко-Григоровича, по исторической красной линии которой поставлен главным юго-западным фасадом;
- в настоящее время ОКН - единственный сохранившийся элемент 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 № 142 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 (представлял до пожаров 1994-1995 гг.) одноэтажный, Г-образный в плане бревенчатый дом (на невысоком каменном цоколе) под вальмовой крышей; к юго-восточной стене основного объема примыкал жилой прируб и открытая галерея (под односкатной крышей, поддерживаемой резными столбиками), заканчивавшаяся на лицевой стороне усадьбы «красным» входом; открытые бревенчатые стены завершались фризом из горизонтально уложенных досок и несложно профилированным подшивным карнизом; особый интерес представляло обрамление оконных проемов главного фасада с объемными «барочными» сандриками;

14.1.6. сведения о предмете охраны объекта:

- предмет охраны ОКН в установленном законодательством порядке не утвержден;

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

14.1.7. сведения о границах территории объекта:

- границы территории ОКН не утверждены; авторами НПД разработан Проект границ территории объекта культурного наследия¹³.

14.2. Факты, выявленные при изучении документации.

14.2.1. В разделе «Предварительные работы» определены: цель, программа планируемых работ, территория исследования¹⁴; представлены сведения об ОКН (в т.ч. сведения из ЕГРОКН), о его расположении, о земельных участках (с графическим сопровождением соответствующих схем, анализа кадастрового квартала № 75:32:030806)¹⁵.

Также приведены сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия, расположенных (располагавшихся) на территории исследуемого квартала и утраченных в настоящее время.

«... Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Золотухиной Т.В.». Номер в ЕГРОКН: 751610721770005. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 42.

¹³ Проект границ территории объекта культурного наследия представлен на рассмотрение в государственную службу по охране объектов культурного наследия Забайкальского края. Описание рекомендуемых границ территории памятника приведено в НПД (п.11.2), а также в п. 14.2.4 акта экспертизы.

¹⁴ «Территория исследования представляет собой типичный по размерам жилой квартал - основную планировочную единицу города. Большая часть исторической застройки исследуемого и соседних кварталов утрачена. В примыкающем с севера-востока квартале сохранены исторические здания деревянного и каменного жилых домов, в соседнем квартале с южной стороны расположены исторические здания доходного и жилых домов. Современная застройка несет локальный характер: пересечение улиц Курнатовского и Костюшко-Григоровича фиксирует доминанта квартала - 16-этажный жилой дом; в средней части ул. Курнатовского расположено строящееся здание 8-этажного жилого дома... на момент исследований сохранено деревянное здание жилого дома Ядониста (после пожаров в 1994-95 гг. утрачены оригинальные конструкции крыши, перекрытия, заполнение дверных и оконных проемов, наличники, галерея с парадным входом, верхние венцы). Остальные исторические здания квартала, указанные в реестре Минкульта, утрачены, на их месте в 2016 г. возведен 16-этажный жилой дом по ул. Костюшко-Григоровича, д. 44».

¹⁵ «... 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. 17).

Объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Угрюмова П.И.». Номер в ЕГРОКН: 751610721780005. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 44».

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

№	Наименование объекта, местоположение, категория и вид ОКН	Год создания	Границы территории	Предмет охраны	Фотоизображение существующего состояния
1	<u>Объекты культурного наследия</u>				
1.1	Памятник, ОКН регионального значения «Дом жилой Ядонист К.Д.», ул. Костюшко-Григоровича, д. 40	1896 г.	Нет (на утверждении)	Нет	
2	<u>Утраченные объекты культурного наследия</u>				
2.1	Памятник, ОКН регионального значения «Дом жилой Золотухиной Т.В.», ул. Костюшко-Григоровича, д. 42	1870-1880 гг.	Нет	Нет	
2.2	Памятник, ОКН регионального значения «Дом жилой Угрюмова П.И.», ул. Костюшко-Григоровича, д. 44	1903-1904 гг.	Нет	Нет	

Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры

160 ул. К. Григоровича, 40.		<p>Одноэтажный деревянный жилой дом с Г-образным планом – к боковому дворовому фасаду, поставленного торцом к улице основного объема, примыкает развитый жилой прируб и традиционная открытая галерея с красным входом. Опоскатная кровля галереи опирается на резные столбики.</p> <p>Ценность дому придает выполненная на высоком художественном уровне объемная резьба барочных наличников.</p>	ИГО
"___"		Фрагмент наличника главного фасада.	"___"

Сведения из аннотированного каталога (об утраченных объектах культурного наследия)

161	ул. К. Григоровича, 42. Дом жилой Золотухиной Т. В. 1870-1880-е гг.		Оригинальный пример деревянного жилого дома, обшпаклеванного из 2-этажного и 3-этажного. Парадный вход устроен на главном фасаде одноэтажного объема. Двухэтажный объем по оси венчается в уровне кровли фронтоном. Открытые бревенчатые фасады украшены профильной резьбой.	МГО
162	ул. К. Григоровича, 44. Дом жилой Угрюмова П. И. 1903-04 гг.		Пример небольшого одноэтажного деревянного жилого дома, выстроенного с использованием традиционных архитектурных приемов широко распространенных в Чите в к. XIX-н. XX вв. - к поставленному вдоль улицы основному объему (к боковому дворовому фасаду) прилагает галерея с красным входом. Открытые бревенчатые фасады декорированы профильной резьбой.	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».

Подраздел предваряет общая характеристика архитектурного наследия города с конкретизацией особенностей освоения и формирования застройки исследуемой территории¹⁶.

«...Здание исследуемого объекта «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40, построено по данным реестра Минкульта в 1896 г. в эклектичном стиле, сведения об авторах проекта отсутствуют. Здание одноэтажное, деревянное на невысоком каменном цоколе, Г-образное в плане: главным фасадом расположено по красной линии ул. Костюшко-Григоровича (утрачена галерея со входом). Силуэт сформирован скатной крышей без акцентных элементов (оригинальные конструкции и покрытие

¹⁶ «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 Чкалова (бывш. Уссурийская) – 9 Января (бывш. Постройки в границах исследуемого квартала улиц Чкалова (бывш. Уссурийская) – Журавлева (бывш. Благовещенская) – Костюшко-Григоровича (бывш. Сунгарийская) – Курнатовского (бывш. Албазинская) относятся к деятельности купеческого сословия города, в связи с близким расположением Нового Базара (следующий квартал 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).

утрачено). Сруб главного фасада обшит доской (поздняя отделка). Оригинальный декор фасадов утрачен (поздние наличники упрощенной формы). Протяженность главного фасада по ул. Анохина – 8,86 м, бокового – 18,8 м. Сведения о ходе строительства отсутствуют¹⁷...

Согласно проведенным исследованиям, квартал населяли зажиточные мещане и купцы. Согласно архивным данным, предоставленным ГУК «ЦОСОКН», первым владельцем усадьбы исследуемого объекта был Ваулин Данила Иванович. В 1901 году Ваулин продал усадьбу Ядонист Ксении Даниловне, жене учителя Читинского городского 5-ти классного училища, Губернского секретаря Ядониста Алексея Ивановича¹⁸...

В результате произошедших 08.01.1994 года и 09.11.1995 года пожаров здание «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40, утратило: крышу, перекрытие, заполнение дверных и оконных проемов, наличники, галерею с парадным входом, верхние венцы. Бревенчатый сруб частично обгорел снаружи¹⁹...

Внешний вид здания характерен для деревянных жилых домов сибирских городов дореволюционного периода. Характерной особенностью городских усадебных домов Читы является наличие крытой веранды, через которую осуществляется вход в здание. Веранда могла оставаться открытой или быть остекленной. Карнизы украшались подзорными досками. При этом вход акцентировался украшенным резьбой козырьком и филенчатой с

¹⁷ «По информации, предоставленной Центром охраны и сохранения объектов культурного наследия Забайкальского края (ГУК «ЦОСОКН»), в 2011 г. по заказу собственника объекта в связи со значительными утратами вследствие ряда пожаров конструкций и декора здания сотрудниками Центра была проведена историко-культурная экспертиза в целях исключения объекта из Реестра объектов культурного наследия. Сотрудниками ГУК «ЦОСОКН» была разработана научно-исследовательская документация, в том числе обоснование об утрате ценности объекта культурного наследия. По результатам экспертизы был подготовлен акт историко-культурной экспертизы с рекомендацией исключить объект культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40, из реестра, как объект, утративший историко-культурное значение».

¹⁸ С 1925 года в домах проживали наследники Ядонист К.Д. Муж - Ядонист Алексей Иванович (род. 09.03.1869 г.) православный, из казачьего сословия Забайкальской области. Образование получил в Иркутской учительской семинарии, окончил полный курс и получил звание учителя в 1889 году. Распределился в Ундинское начальное училище. С 1901 года - помощник учителя в 3-х кл. училище в г. Чите. Согласно Памятной книжке Забайкальской области на 1914 г., состоял на должности губернского секретаря в Читинской городской думе. В должности надворного советника состоял в белых войсках Восточного фронта. В 1919-1920 гг. заведующий учебным отделом войскового правления Забайкальского казачьего войска. Награжден орденом Св. Станислава 3-й степени. Дети Николай, Евгений, Александра, Людмила, Елена. Николай окончил Читинскую мужскую гимназию. Учился 1906-1915 годы.

¹⁹ В 1996 году дом был передан в собственность семье Константиновых, с условием восстановления его за счет собственных средств. При восстановлении здания после пожара вальмовая кровля, заменена двускатной над основным объемом и односкатной над ризалитом. Традиционная галерея, с парадным входом на правом фланге юго-западного фасада, под односкатной кровлей, вписанная во внутренний угол объема, заменена остекленной верандой с оштукатуренными фасадами. Около входа на северо-восточном фасаде пристроена еще одна веранда.

По состоянию на 2011 г. на участке сохранились оба жилых дома, а хозяйственные постройки, как и границы усадьбы, были утрачены...

По результатам визуального осмотра здание находится в неудовлетворительном состоянии. Утрачены оригинальное объемно-планировочное решение, высотные и объемные характеристики, конструкции и декор» (п.11.2, с. 12-15).

многосложными профилями дверью. Крыльцо могло быть расположено перед входом либо было скрыто за дверью».

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.

Краткая характеристика ОКН. «Одноэтажное деревянное здание под двускатной крышей (поздней) на высоком каменном цоколе. Г-образное в плане. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле. Фиксирует красные линии, фронт застройки ул. Костюшко-Григоровича и внешние исторические границы усадьбы. Объект имеет искажения от первоначального объема вследствие пожара: выполнено переустройство вальмовой крыши в двускатную, утрачены оригинальные конструкции крыши и веранды, заполнение оконных проемов, полностью утрачен декор. Фасады имеют значительные искажения: первоначальный вид утрачен (изменены объемные и высотные характеристики, открытый сруб зашит доской), в композиции сохранено членение проемами, их габариты. Силуэт крыши без акцентных элементов. Фриз, карниз отделан доской. Оконные проемы – с прямоугольным завершением. Оконные наличники поздние, простой формы. Стены зашиты доской без окраски, фронтоны и фриз окрашены в бордово-красный цвет. Наличники – в холодный зеленый. Здание эксплуатируется, находится в неудовлетворительном состоянии».

Подобные описания даны всем зданиям, находящимся на территории квартала, характеризуя их как «средовые» (Малоэтажный жилой дом, Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40б, нач. 20 в.), «нейтральные» (Малоэтажный жилой дом, Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40в., нач. 20 в.; Административное здание, Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40а, нач. 20 в.), «диссонирующие» (Многоэтажный жилой дом, Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 44, 2016 г.; Среднеэтажное жилое здание (общежитие), Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлёва, д. 55, 1966 г.; Среднеэтажное жилое здание (общежитие), Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, 131, 1960 г.) (п. 11.2. с. 16-19).

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

²⁰ К застройке этого периода, помимо ОКН, отнесены объекты, квалифицируемые авторами как «средовые» и «нейтральные». «Данный период характеризуется постепенной сменой деревянной усадебной застройки на каменную рядовую городскую... Средовой объект расположен по соседству с домом Ядонист и имеет схожий тип по высотности. Крыша вальмовая с поздним покрытием. Оконные проемы вытянуты по вертикали, прямоугольные. Оконные рамы утрачены. Фасад без отделки (открытый сруб). Расположение главного фасада вдоль красных линий позволяет формировать визуальные связи с объектом культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.» и фиксировать исторические внешние границы усадеб. Нейтральные объекты имеют схожий тип по высотности, силуэту крыш и отделке фасадов с включением поздних материалов (сайдинг), отсутствующий либо упрощенный декор. Расположение объектов в глубине квартала не оказывает влияния на восприятие фронта застройки улиц, при этом размещение глухих высоких заборов вдоль красных линий улиц носит диссонирующий характер».

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

Авторами установлено, что «утвержденные границы территорий объектов культурного наследия в границах исследуемой территории отсутствуют». На основании проведенных исследований разработан и предложен проект границ территории памятника. «В настоящее время проект границ территории объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40, находится на утверждении в Государственной службе по охране объектов культурного наследия Забайкальского края». Сведения о разработанном документе приведены в требуемом объеме и содержании (с графическим описанием местоположения границ территории объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40, с картой-схемой границ территории объекта культурного наследия, с текстовым описанием местоположения границ территории объекта культурного наследия, с режимом использования территории объекта культурного наследия)²³.

²¹ «Данный период характеризуется переходом от неоклассицизма к советскому модернизму. В массовом типовом строительстве это выражается в отсутствии декоративных элементов, упрощении пластики фасада и планировочных решений.

Нейтральная застройка советского периода носит локальный характер, расположена в северной части квартала и фиксирует фронт застройки ул. Чкалова. Высотность здания адаптирована к исторической застройке и составляет 3 этажа. Крыша плоская, без акцентных элементов. Оконные проемы прямоугольные с белыми пластиковыми рамами. В оформлении фасадов отсутствует декор. В отделке используется штукатурка и окраска темно-бежевого цвета. Объемно-пространственное решение здания не оказывает влияния на восприятие исторической градостроительной среды квартала.

Диссонирующая застройка советского периода фиксирует южный и восточный углы квартала. Главные фасады зданий расположены вдоль красных линий улиц Журавлева и Чкалова без ограждения перед ними. Высотность зданий не адаптирована к исторической застройке и составляет 5 этажей. Крыши вальмовые, без акцентных элементов, темнокрасного цвета. Оконные проемы прямоугольные с белыми пластиковыми рамами. В оформлении фасадов отсутствует декор. Фасады без отделки (открытая кирпичная кладка из силикатного кирпича). Объемно-пространственные и цветовые решения зданий конфликтуют с характером исторической градостроительной среды квартала».

²² «... Диссонирующая застройка современного периода фиксирует западный угол квартала. Главные фасады зданий расположены вдоль красных линий улиц Курнатовского и Костюшко-Григоровича без ограждения перед ними. Высотность здания не адаптирована к исторической застройке и составляет 16 этажей. Крыша плоская, без акцентных элементов. Оконные проемы прямоугольные с белыми пластиковыми рамами. В оформлении фасадов отсутствует декор. В отделке используется открытая кирпичная кладка из желтого силикатного кирпича, навесные фасадные системы. Объемно-пространственные решения здания конфликтуют с характером исторической градостроительной среды квартала».

²³ В полном объеме проект границ территории памятника содержится в НПД. Ниже приведены фрагменты документа.

Рекомендуемые границы территории объекта культурного наследия учтены при разработке НПД.

Выводы историко-архитектурных исследований:

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 (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	657514.91	2350463.95	картометрический	0,01	
2	657535.16	2350476.32	картометрический	0,01	
3	657525.27	2350492.51	картометрический	0,01	
4	657505.01	2350480.14	картометрический	0,01	
1	657514.91	2350463.95	картометрический	0,01	
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта - не заполняется					



. Карта-схема границ территории объекта культурного наследия «Дом жилой Ядониет К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40

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 1,6 м от наружных стен северо-западного фасада. Протяженность 23,7 м.
2	3	Северо-восточная граница проходит параллельно северо-восточному фасаду, на расстоянии 4,5 м от наружных стен северо-восточного фасада веранды. Протяженность 19,0 м.
3	4	Юго-восточная граница проходит параллельно юго-восточному фасаду веранды, на расстоянии 5,0 м от наружных стен веранды. Протяженность 23,7 м.
4	1	Юго-западная граница проходит по линии главного фасада, вдоль красных линий ул. Костюшко-Григоровича. Протяженность 19,0 м.

«Исследуемый квартал не относится к исторически-ценным территориям – 80% территории относится к советскому и современному периодам...

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

Существующее состояние территории исследования и расположенного на ней исторически ценного здания, объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.», не позволяет выделить сохраняемое стилевое решение.

Большая часть исторической застройки, внесенной в единый реестр объектов культурного наследия, утрачена. Объект исследования «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40, находится в неудовлетворительном состоянии.

Сохраняемый тип застройки – малоэтажные каменные и деревянные здания жилого и общественного назначений. Сохраняемый силуэт – не установлен. Сохраняемое цветовое решение стен – серые, бежево-охристые, красно-коричневые; крыш – не установлено.

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).

14.2.5. Историко-градостроительные исследования.

Краткая историко-градостроительная справка о возникновении и периодах развития города (от «острога» и до «военно-стратегического центра» кон. XIX в.)²⁴ завершена характеристикой современного состояния застройки ул. Костюшко-Григоровича.

²⁴ «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».

«Улица Костюшко-Григоровича расположена в исторической части города и занимает расстояние от ул. Ленинградской до ул. Двинской. Целостное восприятие улицы возможно в условно восточной части от ул. Ленинградской до ул. Курнатовского и от ул. Богомягкова до ул. Красноармейской. В квартале между Курнатовского и Богомягкова расположен Старый рынок (бывш. Базарная площадь). Условно западная часть улицы расположена на месте кузнечных рядов (бывш. ул. 2-я Кузнечная). Фронт застройки организован по красным линиям.

Застройка восточной части улицы полностью сформирована и включает здания разного периода строительства, начиная с конца 19 в. до настоящего времени. Кварталы преимущественно застроены мало- и среднеэтажными зданиями с локальными участками многоэтажных. Функциональное назначение большей части зданий общественное, включающее административные и торговые здания, гостиницы, филармонии, детские сады. Застройка западной части улицы преимущественно жилая, представлена малоэтажными усадебными домами. Восприятие улицы ограничено двусторонней застройкой. Застройка вблизи бывшей Базарной площади с западной стороны (от ул. Богомягкова) представлена историческими малоэтажными доходными домами (ансамбль объектов культурного наследия «Акцизное управление «Винная монополия»).

К визуальным ориентирам улицы относятся: Здание Забайкальской краевой филармонии им. О.Л. Лундстрема по ул. Бутина, д. 51, фиксирующее градостроительный узел пересечения улиц Костюшко-Григоровича и Бутина. Ансамбль объектов культурного наследия «Акцизное управление «Винная монополия», расположенный в квартале улиц Костюшко-Григоровича – Чкалова - Богомягкова – Шилова.

Горизонталы улицы растут в восточном направлении, рельеф – преимущественно спокойного характера. В восточном направлении перспектива улицы замыкается на типовой среднеэтажной застройке ул. Лермонтова. В западном направлении перспектива улицы замыкается на неорганизованном открытом пространстве (пустыри, огороды). Перспективное восприятие улицы ограничено в пределах 3-4 кварталов в обоих направлениях. Повышение этажности не связано с особенностями рельефа, силуэт улицы организован, расположение высотных зданий преимущественно связано с градостроительными узлами.

Таким образом, исходя из анализа застройки улицы, в визуальном отношении представляет интерес восточная часть ул. Костюшко-Григоровича».

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)²⁵.

²⁵ «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,

Выводы историко-градостроительных исследований.

«Квартал исследования относится к освоенным до 1862 года территориям. Сохранены исторические размеры квартала с фиксацией фронта застройки улиц. В связи с утратой большей части исторической застройки, в том числе историко-культурного значения объекта исследования, данная территория не относится к исторически ценным.

Объемно-планировочная структура территории характеризуется сохранением исторических планировочных направлений и трасс. Трассировка улиц соответствует историческому размещению транзитной дороги (в наст. вр.

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 через квартал выделена 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 г в г. Санкт-Петербурге за министром внутренних дел князем Гагариным, исследуемая территория квартала обозначена номером 78 и относится к полностью застроенным территориям. Нынешняя улица Костюшко-Григоровича носит наименование Сунгарийская, 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 80. На территории соседнего квартала 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 г. квартал исследования обозначен под номером 97. на территории квартала указана синагога, построенная в 1908 г. Улица Ингодинская также заканчивается у городского сада, ее начало перенесено за ул. Баргузинскую мимо тюрьмы до артиллерийских складов. Территория старого кладбища в соседнем квартале с восточной стороны застроена.

На плане 1923 года квартал исследования обозначен под номером 121. Улица Сунгарийская переименована в им. Григоровича-Костюшко, Благовещенская – в Журавлевскую. Каменные здания преимущественно расположены вблизи Базарной и Соборной площадей. На территории исследуемого квартала выделено каменное здание (в наст. вр. утрачено)...

На плане 1956 г., разработанного ленинградским отделением «ГИПРОГОР», указано, что территория квартала преимущественно одноэтажными деревянными зданиями. Единственная каменная постройка расположена по ул. Чкалова. Хозяйственные постройки расположены на внутриквартальной территории. Внутриквартальное деление характерно для исторических центров городов, когда несколько участков усадебной застройки объединялось для строительства одного доходного дома. Квартал характеризуется периметральной композиционной структурой. Улицы квартала носят современное наименование...

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

В настоящее время большая часть первоначальных строений квартала утрачена. С западной стороны квартала появились многоэтажные жилые здания; с восточной – среднеэтажные здания общежитий. Объемные характеристики и первоначальный облик сохранившихся зданий изменились за счет пристроек либо вследствие пожаров. Окружающая застройка соседних территорий представлена среднеэтажными зданиями советского и современного периодов с локальными включениями малоэтажных исторических зданий».

Амурская) вдоль р. Читинки. Первоначальные наименования улиц в границах квартала исследования не сохранились.

Застройка ул. Костюшко-Григоровича сформирована в несколько этапов и включает здания разного периода строительства, начиная с конца 19 в. до настоящего времени. Двусторонняя историческая застройка отсутствует.

Визуальные ориентиры включают в себя ансамбль объектов культурного наследия и современные высотные здания, преимущественно фиксирующие пересечения улиц. Градостроительные узлы ул. Костюшко-Григоровича в границах исследуемого квартала сформированы средне- и многоэтажными зданиями.

Сохраняемый тип застройки кварталов для восточной и западной части улицы – дискретный периметральный. Сохраняемое зонирование квартала – жилое и общественно-деловое.

Существующая высотность застройки квартала и ул. Костюшко-Григоровича – от 1 до 16 этажей.

Перспективное восприятие застройки ул. Костюшко-Григоровича предпочтительно в восточном направлении, в кварталах вблизи исторического месторасположения Базарной и Соборных площадей. Западная часть улицы сформирована 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 рельефе²⁶, о транспортной инфраструктуре²⁷, об элементах природного ландшафта²⁸, о градостроительных доминантах²⁹.

²⁶ «Территория исследуемого квартала расположена в г. Чите, в центральной части Забайкалья. Чита лежит в Читинско-Ингодинской впадине и на склонах хребтов Яблоновый (с запада) и Черского (с востока), при впадении р. Чита в р. Ингода. Наивысшая отметка рельефа в черте города — 1039 м (гора Чита), наименьшая — 632 м (в долине р. Ингода между пос. Песчанка и пгт. Атамановка). В черте города расположена гора Титовская сопка (780 м) — вулканическая постройка, формирование которой началось в верхнем палеозое. Постройка - возвышенность характерной формы, приуроченная к каналам и трещинам, по которым из магматических очагов поступают на поверхность продукты извержения. По геологическому строению здесь есть песчаники, алевролиты, местами эффузивы и граниты (утёс Сухотино в долине реки Ингода, скалы Дворцы в долине ручья Кадалинка). На территории города расположены озёра Кенон и Угдан (второе в настоящее время высохло) — остатки озёрного бассейна плейстоценовой эпохи. В пределах городской черты сохраняются участки естественных ландшафтов, в том числе приречные луга, островки степей и лесостепей, а также значительный массив горной тайги.

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 – 5,0 м до конька крыши)³⁰.

По результатам проведенного анализа разработчиками отмечено следующее: «Видовая зона главного фасада объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40, имеет ограниченный радиус обзора, до 100 м в восточную сторону и до 40 м в западную, ввиду своих небольших габаритов, близости соседних зданий, глухих заборов и пристроек (гараж). Видовая зона дворовых фасадов ограничена глухим забором и соседними зданиями. Силуэт крыши здания просматривается частично (фоновая нагрузка). Наилучшее визуальное восприятие объекта осуществляется с противоположной стороны ул. Костюшко-Григоровича. Приоритетный ракурс – с восточной стороны. Свободное пространство с восточной стороны (проезд, интервал между зданиями), малый подъем горизонталей рельефа и расположение вдоль

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

Участок ул. Чкалова повышается на 4 м в юго-восточном направлении; ул. Журавлева – на 2 м в северо-восточном направлении; ул. Костюшко-Григоровича – на 3 м в юго-восточном направлении; ул. Курнатовского - на 3 м в северо-восточном направлении.

Наименьшая отметка квартала на пересечении улиц Костюшко-Григоровича и Курнатовского – 664 м, наивысшая отметка на пересечении улиц Чкалова и Журавлева – 669 м».

²⁷ «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».

²⁸ «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».

²⁹ «Доминантой квартала в связи с высотными характеристиками является многоэтажное жилое здание по ул. Костюшко-Григоровича, д. 44. 16-этажный объем, расположен по красным линиям квартала, фиксирует градостроительный узел пересечения улиц, формирует фоновую нагрузку для соседних малоэтажных зданий, - участвует в визуальном восприятии объекта исследования. В отношении объекта культурного наследия в границах квартала исследования, современные доминанты относятся к диссонирующим объектам, не адаптированным к исторической среде».

³⁰ Выбор «точек» сопровождается фотофиксацией с графическим отображением на чертеже «План ландшафтно-визуального анализа. Схема фотофиксации».

красных линий позволяют наблюдать объект, расположенный в середине квартала, с пересечения улиц Журавлева и Костюшко-Григоровича».

Обобщены сведения о ценных видах, панорамах, перспективах³¹.

Прокомментированы сведения о композиционной связи природного и городского ландшафта с ОКН³².

Сравнительный анализ современных пространственных, панорамных раскрытий с историческими (использованы фотографические изображения 1910-х гг., 1960-х гг., 1980 г.) обобщен в выводе: «В настоящее время большую часть территории квартала занимают средне- и многоэтажные здания советского и современного периодов. Малоэтажная застройка расположена в середине квартала. Исследуемый объект исторически ценной застройки утратил историко-культурное значение в связи с рядом пожаров, последующих ремонтов и переустройств. Здания повышенной этажности (16 этажей) образуют диссонирующую фоновую нагрузку».

«Расчеты предельно допустимых высот объектов капитального строительства» представлены в виде математического вычисления предельно допустимой высоты застройки и построения разрезов по характерным лучам восприятия³³. «Согласно полученным данным в ходе построения разрезов по характерным лучам восприятия, предельная высота застройки в расчетной зоне находится в диапазоне 3,7-8,5 м. Существующее превышение высот 16-этажного жилого дома по ул. Костюшко-Григоровича, д. 44, составляет 45,2 м. С учетом утраты историко-культурного значения объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40, и характера существующей градостроительной среды предлагается откорректировать полученную величину предельной высоты застройки на 1-2 м. Рекомендуемая предельно допустимая высота объектов капитального строительства в расчетной зоне составит 9,5 м».

Выводы по результатам ландшафтно-визуального анализа:

«Рельеф исследуемой территории отличается повышением горизонталей в восточном направлении. Перепад высот вдоль улиц составляет 2-4 м.

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

³¹ «Градостроительное значение здания объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40, заключается в фиксации красных линий улицы, в том числе внешних исторических границ усадеб. Здание является элементом исторической застройки квартала, участвует в панораме улицы. Здание не является визуальным ориентиром, историко-культурное значение утрачено. Ценный вид на здание с восточной стороны вблизи пересечения улиц Журавлева и Костюшко-Григоровича включает фоновую нагрузку в связи с близким расположением диссонирующих объектов - многоэтажных жилых домов».

³² Спокойный характер рельефа участка по ул. Костюшко-Григоровича не оказывает влияния на архитектурное решение главного фасада здания – уменьшение высоты цоколя не наблюдается. Со стороны городского ландшафта здание фиксирует фронт застройки улицы.

³³ 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».

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 45,2 м.

Объект исследования – объект культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40, утратил 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 12Н. 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. Костюшко-Григоровича; главным фасадом фиксирует красные линии улицы, в том числе исторические внешние границы домовладения.

По результатам расчетов рекомендуемая предельная высота застройки в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности составляет – 9,5 м (до конька крыши).

В целях сохранения объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40, и дальнейшего развития территории исследования требуется разработка режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в составе проекта зон охраны».

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 северный угол исследуемого квартала относится к общественно-деловым зонам делового, общественного и коммерческого назначений (О-1). Западный угол квартала относится к жилой зоне застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-1). Восточный угол квартала и участок вдоль ул. Журавлева относится к жилой зоне застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2). Участок в средней части квартала по ул. Костюшко-Григоровича относится к жилой зоне застройки малоэтажными жилыми домами (Ж-3)³⁴.

Согласно основному чертежу генерального плана квартал исследования относится к территориям с установленными кадастровыми границами жилой малоэтажной застройки с включением общественно-деловой застройки с восточной стороны, в том числе к зоне исторической застройки. Участок

³⁴ 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).

объекта исследования выделен как территория жилой малоэтажной застройки³⁵.

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 Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40, располагаются на противоположной стороне улицы Костюшко-Григоровича, имеют различные радиусы обзора и должны быть сохранены.

Режимы использования зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40, 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) и «зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (ЗРЗ)³⁶.

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 Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40.

«Границы охранной зоны ОЗ-1 определены на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа. Зона ОЗ-1 занимает участок ул. Костюшко-Григоровича 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.

³⁵ 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.

³⁶ «Сведения об элементах охраняемого природного ландшафта в границах исследуемой территории отсутствуют».

За базовую точку 1 принята точка, расположенная на расстоянии 1,6 м вдоль красной линии ул. Костюшко-Григоровича от западного угла главного фасада здания»³⁷.

14.3.1.2. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Ядониет К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40.

«Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 определены по результатам историко-культурных и натурных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Зона ЗРЗ-1 находится к северо-западу, северо-востоку и юго-востоку от объекта, занимает участки дворового пространства и вдоль ул. Костюшко-Григоровича. Зона ЗРЗ-1 назначена для поддержания композиционно-видовых связей и высотных характеристик объектов застройки вблизи объекта исследования, сохранения малоэтажного характера застройки ул. Костюшко-Григоровича»³⁸.

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;

³⁷ 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.

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.

3) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости в границах охранной зоны установить согласно Правил 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 – 0,0 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)³⁹

Запрет:

1) на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и историческую застройку;

2) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

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

³⁹ 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 не относится к исторически ценным территориям – 80% территории относится к советскому и современному периодам. По заключению ГУК «ЦОСОКН», выполненному в 2011 г., здание объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40, утратило историко-культурное значение.

Согласно результатам, полученным в ходе проведения историко-градостроительных исследований, существующая высотность квартала по ул. Костюшко-Григоровича – от 1 до 16 этажей. Согласно результатам, полученным в ходе проведения ландшафтно-визуального анализа, объект исследования является ценным историко-градостроительным объектом: фиксирует фронт застройки ул. Костюшко-Григоровича; 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. Рекомендуемая предельная высота застройки в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности составляет – 9,5 м (до конька крыши)».

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 – 9,5 м.
- 3) Этажность – 2.
- 4) Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики – не устанавливаются.
- 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, бежевые, охристые, кирпичные, коричневые оттенки.
- 6) Отделочные материалы для кровли – не устанавливаются».

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 Костюшко-Григоровича, 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 ОКН.

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

16. Вывод экспертизы⁴⁰

⁴⁰ Вывод экспертизы сформулирован в соответствии с п. 22 (г) «Положения о государственной историко-культурной экспертизе» №530.

«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40» (Шифр 19.1-2025; 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 Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40.

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.

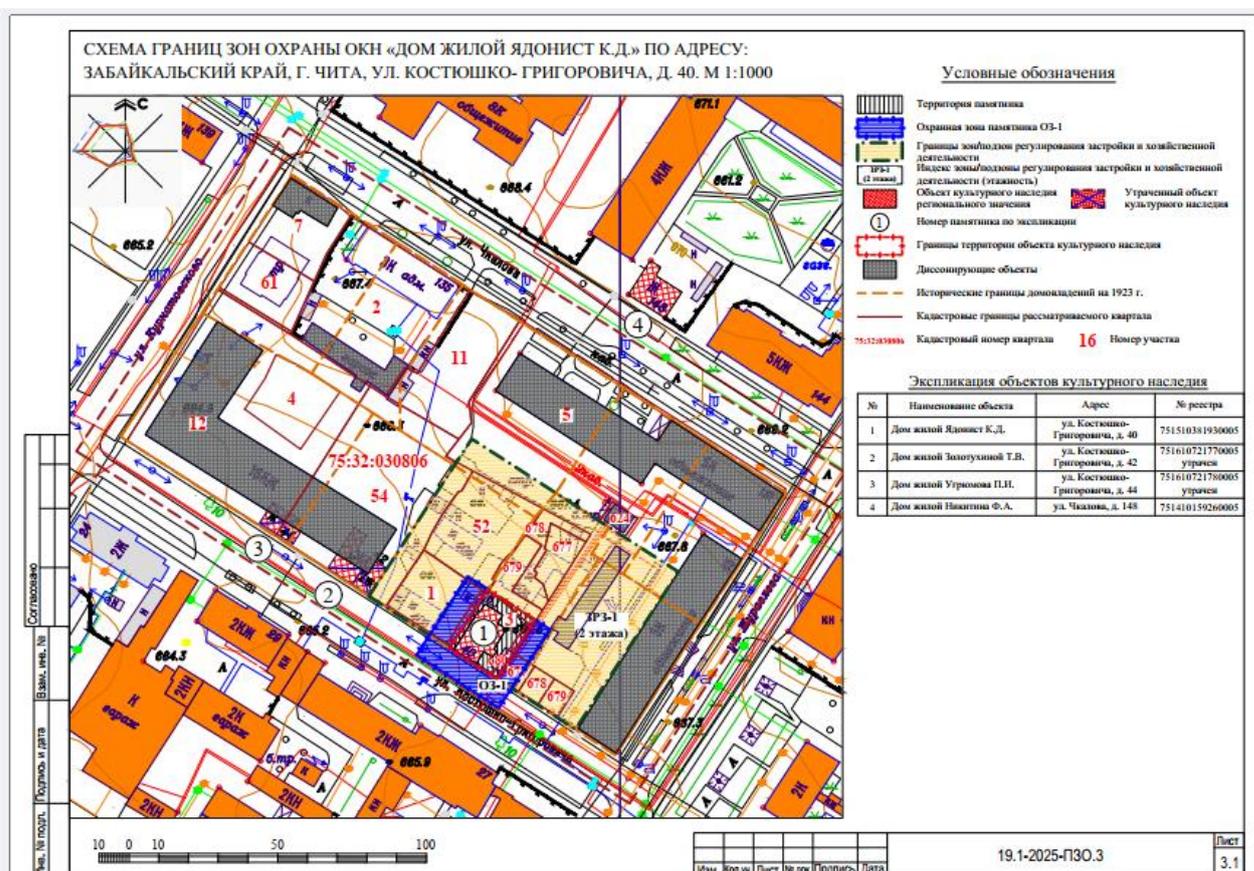
Настоящее экспертное заключение (Акт государственной историко-культурной экспертизы) оформлено в электронном виде и подписано усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов.

К Акту государственной историко-культурной экспертизы прилагаются:
Приложение № 1. Графическая часть НПД. «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40.
Приложение № 2. Материалы утверждаемой части НПД. Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.».
Приложение № 3. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40»

Графическая часть НПД.

«Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40



к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40»

Материалы утверждаемой части НПД. Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.»

«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 занимает участок ул. Костюшко-Григоровича 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 расстоянии 1,6 м вдоль красной линии ул. Костюшко-Григоровича от западного угла главного фасада здания.

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

Охранная зона (ОЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40

(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	

2	3	На северо-восток на расстояние 23,7 м перпендикулярно ул. Костюшко-Григоровича
3	4	На юго-восток на расстояние 6,0 м
4	5	На юго-запад на расстояние 31,7 м перпендикулярно ул. Костюшко-Григоровича
5	6	На северо-запад на расстояние 33,0 м вдоль ул. Костюшко-Григоровича
6	7	На северо-восток на расстояние 31,7 м перпендикулярно ул. Костюшко-Григоровича
7	8	На юго-восток на расстояние 8,0 м
8	1	На юго-запад на расстояние 23,7 м перпендикулярно ул. Костюшко-Григоровича

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-западу, северо-востоку и юго-востоку от объекта, занимает участки дворового пространства и вдоль ул. Костюшко-Григоровича. Зона ЗРЗ-1 назначена для поддержания композиционно-видовых связей и высотных характеристик объектов застройки вблизи объекта исследования, сохранения малоэтажного характера застройки ул. Костюшко-Григоровича.

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 Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д.

40

(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 характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (M _t), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
4	657522.14	2350497.63	картометрический	0,01	
7	657539.33	2350469.50	картометрический	0,01	
9	657519.08	2350457.12	картометрический	0,01	
10	657531.74	2350436.40	картометрический	0,01	
11	657586.04	2350469.58	картометрический	0,01	
12	657542.85	2350540.26	картометрический	0,01	
13	657488.55	2350507.07	картометрический	0,01	
14	657501.88	2350485.25	картометрический	0,01	
4	657522.14	2350497.63	картометрический	0,01	
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта- не заполняется					

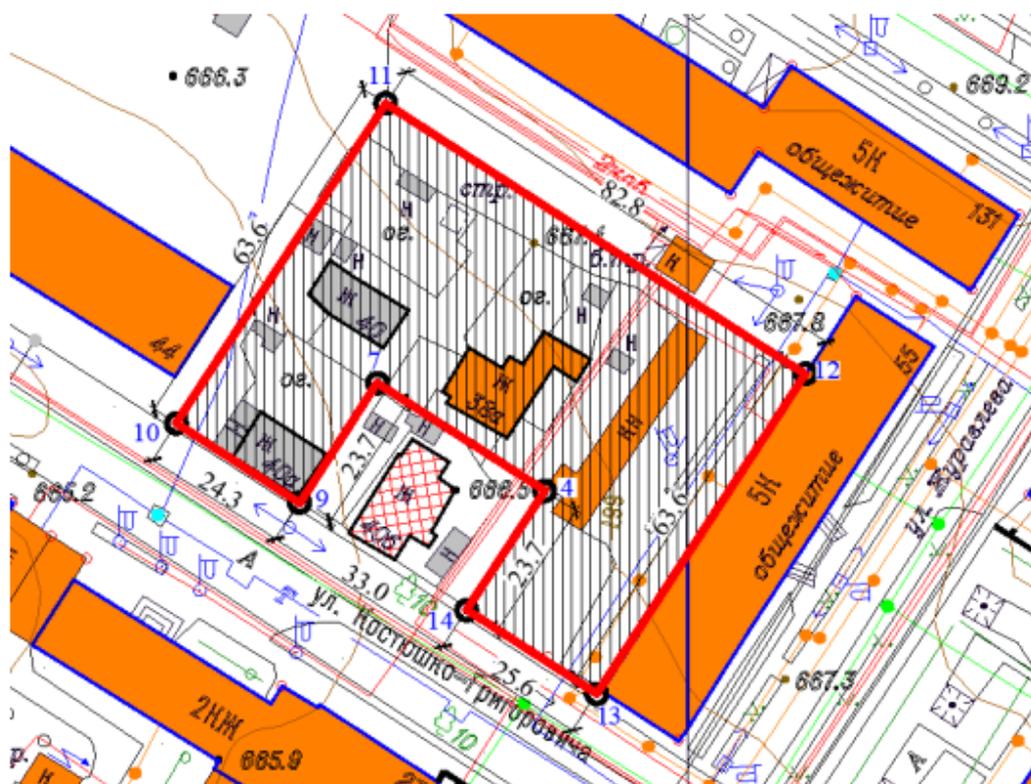


Рис. 2. Карта-схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

Раздел 3 «Сведения о местоположении измененных (уточненных) границ объект: не заполняется.

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
4	7	На северо-запад на расстояние 33,0 м
7	9	На юго-запад на расстояние 23,7 м перпендикулярно ул. Костюшко-Григоровича
9	10	На северо-запад на расстояние 24,3 м вдоль ул. Костюшко-Григоровича
10	11	На северо-восток на расстояние 63,6 м
11	12	На юго-восток на расстояние 82,8 м
12	13	На юго-запад на расстояние 63,6 м перпендикулярно ул. Костюшко-Григоровича
13	14	На северо-запад на расстояние 25,6 м вдоль ул. Костюшко-Григоровича
14	4	На северо-восток на расстояние 23,7

5. Баланс территорий зон охраны объекта культурного наследия

Баланс территории выполнен в границах зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Ядонист К.Д.» по ул. Костюшко-Григоровича, д. 40.

№ 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	0,06	
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	0,45	
2.1	Площадь застройки	га	0,07	
2.2	Плотность застройки	%	16	

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 Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40»

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 Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40»⁴¹

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.

⁴¹ Заседание экспертной комиссии проводилось по месту нахождения экспертов с использованием средств видео-конференц-связи

3. Определение перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

Решили:

По вопросу 1.

1. Выбрать председателем экспертной комиссии – Прокудина А.Н.

2. Возложить обязанности ответственного секретаря экспертной комиссии на Урбанова А.А.

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 Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40» (исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2025 г.) в составе:

Том 1. Раздел I. Предварительные работы. Исходно-разрешительная документация (шифр Шифр 19.1-2025-ПЗО.1).

Том 2. Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (Шифр 19.1-2025-ПЗО.2).

Том 3. Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть) (Шифр 19.1-2025-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 Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40»
Протоколы заседаний экспертной комиссии⁴².

Протокол № 2

итогового заседания экспертной комиссии,

проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40»

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.

⁴² 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 Ядонист К.Д.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Костюшко-Григоровича, д. 40, 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.