

ООО ТАПМ «Читаархпроект»

лицензия Министерства культуры Российской Федерации № МКРФ 00903 от 4 июля 2013г.

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ЭКОСИБИРЬ ЛОГИСТИКА»


**Проект 21-2020**

**Проект зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения  
«Дом жилой Шмуйловича Л.Х.», г. Чита, ул. Амурская, 22.**

**Том 2**

**Границы зон охраны, режимы использования земель  
и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны**

**Директор**



**М.Н. Лиханова**



г. Чита, 2020г.

Заказчик: Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ЭКОСИБИРЬ ЛОГИСТИКА»

Границы зон охраны, режимы использования земель  
и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

**Проект 21-2020 Том 2**

### Состав научно-проектной документации

Обозначение	Наименование	Примечания
1	2	3
	Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия	Том 1
	Границы зон охраны, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны	Том 2

Главный инженер проектов

Лиханова М.Н.

Исполнил:

Леонтьева К.А.

Заказчик: Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «ЭКОСИБИРЬ ЛОГИСТИКА»

Границы зон охраны, режимы использования земель  
и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны

Проект 21-2020 Том 2

№ пп	Наименование	Стр.
	Состав научно-проектной документации	2
	Содержание пояснительной записки	3
	Введение	4
1.	Схема размещения объектов культурного наследия	5
	Схема границ зон охраны ОКН-1. М 1:500	7
2.	Территория объекта культурного наследия	8
2.1.	Территории памятников	8
2.2.	Описание границ территории памятника ОКН-1 "Дом жилой Шмуйловича Л.Х." по ул.Амурской,22	8
2.3.	Режимы использования территории памятника	9
	Схема границ территории памятника ОКН-1. М 1:500	10
3.	Зона охраны объекта культурного наследия	11
3.1.	Охранная зона	14
	Схема границ территории зоны охраны ОЗ. М 1:500	14
3.2.	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия	15
	Схема границ территории зоны регулирования застройки ЗРЗ-1	17
	Схема границ территории зоны регулирования застройки ЗРЗ-2	18
	Схема границ территории зоны регулирования застройки ЗРЗ-3	19
4.	Режим использования зон охраны. Регламенты.	20
4.1.	Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах охранной зоны (ОЗ)	21
4.2.	Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1	22
4.3.	Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2	23
4.4.	Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3	25
	Документы	26

## **Введение**

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения - "Дом жилой Шмуйловича Л.Х.", расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, 22, разработан в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», согласно «Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.

Предметом исследования является "Дом жилой Шмуйловича Л.Х." расположенный на территории квартала в границах улиц: Столярова (бывш. Камчатская) - Анохина (бывш. Ленская) – Красноярская - Амурская (бывш. Калинина/Александровская).

Задачей является определение состава и границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения - "Дом жилой Шмуйловича Л.Х." и определение режимов использования земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны (установление границ зон с особыми условиями) в целях сохранения объекта культурного наследия.

При разработке проекта зон охраны проанализирована и учтена следующая нормативно-методическая документация: Инструкция «По организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР», утвержденная приказом Министерства культуры СССР № 33 от 24.01.1986г., методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (Министерство культуры РСФСР, "Спецпроектреставрация", Москва, 1990г.). При разработке использованы проектные материалы историко - архитектурного опорного плана центральной части г. Читы, материалы исторических планов г. Читы, материалы краеведа Лобанова В.Г, натурные обследования, материалы фотофиксации.

Проект выполнен на топооснове М 1:500.

## **1. Схема размещения объектов культурного наследия**

В границах исследуемого квартала в настоящее время располагается 4 объекта культурного наследия:

*1. "Дом жилой Шмуйловича Л.Х." по ул.Амурской,22* - объект культурного наследия регионального значения (Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов от 04.03.93г. № 47, по списку № 94 (приложение № 1) (далее ОКН-1).

Располагается в северо-восточной части квартала. Представляет собой одноэтажный деревянный жилой дом, г-образный в плане, под вальмовой кровлей. Главный северо-восточный фасад фиксирует историческую красную линию застройки ул. Анохина.

*2.«Дом жилой А.Л.Фейшна» по ул. Анохина, 15* - объект культурного наследия регионального значения (Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов от 04.03.93г. № 47, по списку № 9 (приложение № 1) (далее ОКН-2).

Находится на углу пересечения ул. Анохина и ул. Красноярская. Представляет собой одноэтажный кирпичный дом. П-образный в плане, кровля вальмовая, силуэт формирует фронтоны парадного входа и кирпичные парапетные столбики. Северо-восточный главный фасад обращен на ул. Анохина.

*3.«Дом жилой Б. И.Моносзона» по ул. Анохина, 15-а* - объект культурного наследия регионального значения (Решение Малого совета Читинского областного совета народных депутатов от 04.03.93г. № 47, по списку № 10 (приложение № 1) (далее ОКН-3).

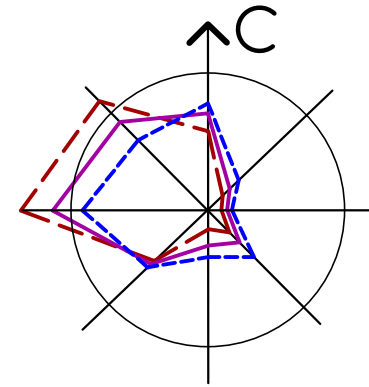
Располагается в северо-восточной части квартала. Представляет собой одноэтажный деревянный жилой дом, г-образный в плане, под вальмовой кровлей. Главный северо-восточный фасад фиксирует историческую красную линию застройки ул. Анохина.

*4.«Дом жилой С.Б. Моносзона» по ул. Красноярской, 7* – выявленный объект культурного наследия (далее ОКН-4). Располагается на пересечении улиц Анохина и Красноярской.

Продольный юго-западный фасад фиксирует историческую линию застройки ул. Красноярской. Одноэтажный кирпичный дом, прямоугольный в плане под вальмовой кровлей.

В рамках данного проекта зоны охраны определены для ОКН-1 «*Дом жилой Шмуйловича Л.Х.*».

# Схема границ зон охраны ОКН. М 1:500

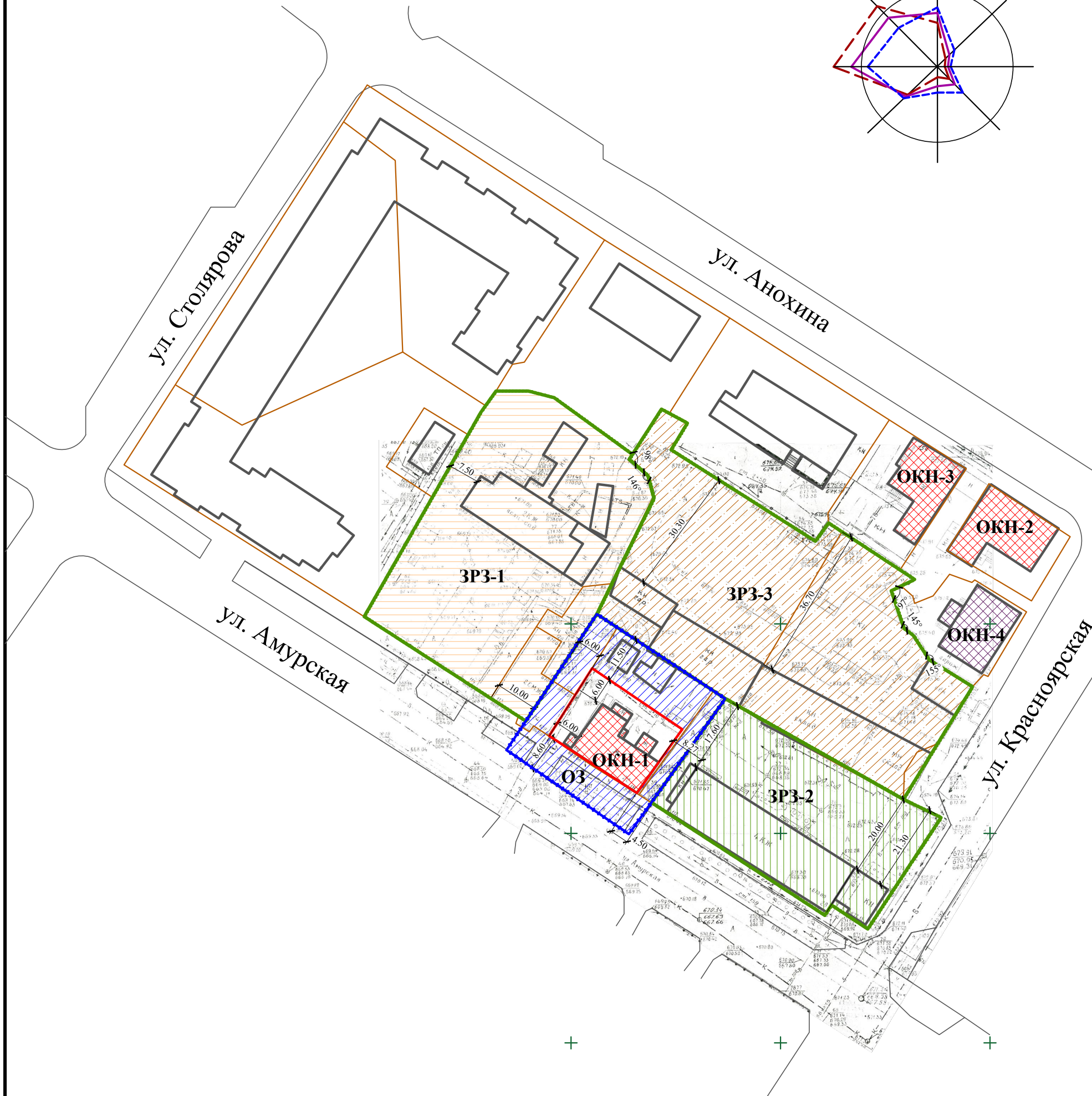


## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

Обозначения	Наименование
	Границы участков по кадастров. учету
	Существующие строения
	Объекты культурного наследия
	Границы территории памятника
	Границы охранной зоны памятника
	Границы зоны регулирования застройки ЗРЗ-1
	Границы зоны регулирования застройки ЗРЗ-2
	Границы зоны регулирования застройки ЗРЗ-3

## ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

- ОКН-1 - Дом жилой Л.Х.Шмуйлловича    Амурская, 22 (РГО)
- ОКН-2 - Дом жилой А.Л.Фейшна    Анохина, 15 (РГО)
- ОКН-3 - Дом жилой Б. И.Моносзона    Анохина, 15-а (РГО)
- ОКН-4-Дом жилой С.Б. Моносзон    Красноярская, 7 (ВО)



## **2. Территории объектов культурного наследия**

На основании проведенных исследований и согласно Федеральному закону от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью.

Таким образом, предлагается в границы территории объекта включить территорию самого объекта.

### **2.1. Территория памятника**

В данной работе границы территории памятника ОКН-1 "Дом жилой Шмуйловича Л.Х." по ул. Амурской, 22, нанесены по данным Государственной службы по сохранению объектов культурного наследия Забайкальского края, а также на основании опубликованной информации из Единого государственного реестра объектов культурного наследия. Координаты границы территории уточнены (в МСК-75).

### **2.2. Описание границ территории памятника ОКН- 1 "Дом жилой Шмуйловича Л.Х." по ул.Амурской,22**

Описание границ:

Территория имеет очертания прямоугольника. Юго-западная граница от т. 1 до т.2 - по линии наружной стены юго-западного фасада. Северо-западная граница от т.2 до т.3 - на расстоянии 6,0 м от северо-западного фасада. Северо-восточная граница от т.3 до т.4 - на расстоянии 6,0 м от северо-восточного фасада дворового крыла. Юго-восточная граница от т.4 до т. 1 - по наружной линии брандмауэрной стены.



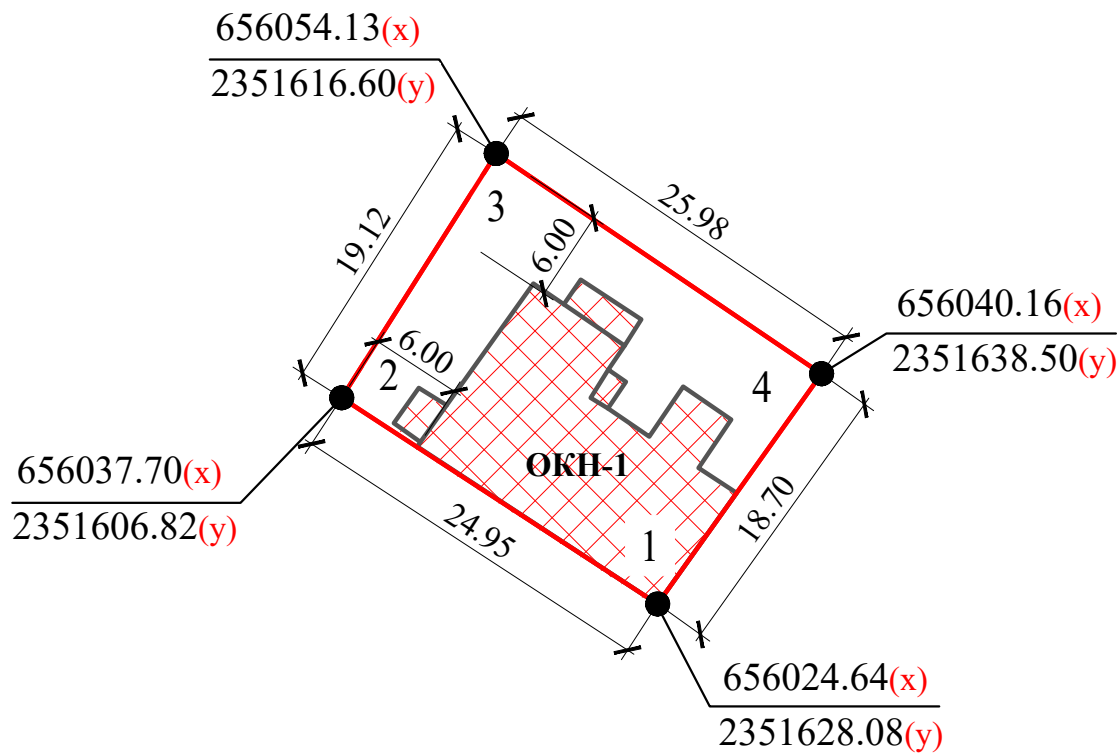
## **2.1. Режимы использования территорий памятника**

В соответствии со статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" на территориях указанных объектов культурного наследия регионального значения (далее - памятники):

1) запрещается: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению памятника или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды;

2) разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности памятника и позволяющей обеспечить функционирование памятника в современных условиях.

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКА ОКН-1. М 1:500



Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Объект культурного наследия
	Границы территории ОКН
	Характерная (поворотная) точка границы территории ОКН
	Координаты границ территории памятника

Координаты границы территории ОКН- 1  
"Дом жилой Шмуйловича Л.Х." по ул.Амурской,22

№ точки фиксации	Система координат МСК-75		Расстояние
	X	Y	
1	656024.64	2351628.08	24.95м
2	656037.70	2351606.82	19.12м
3	656054.13	2351616.60	25.98м
4	656040.16	2351638.50	18.70м

### **3. Зоны охраны объектов культурного наследия**

Согласно Федеральному закону от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015г. № 972, систему зон охраны объектов культурного наследия составляют: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

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

На основании проведенных исследований проектом устанавливается следующий состав зон охраны:

ОЗ – охранный зона ОКН-1 "Дом жилой Шмуйловича Л.Х." по ул. Амурской, 22;

Зоны регулирования застройки – ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3.

Для ОКН-1 **охранная зона (ОЗ)** устанавливается с северо-востока по границе дворовой территории (земельного участка по ул. Амурская ,22), с северо-запада – по границе смежного земельного участка по Амурской, 24, с юго-востока на расстоянии 4,5 м от границы территории ОКН и проходит по земельному участку по ул. Амурской, 20, с юго-востока - по границе проезжей части ул. Амурской, включая тротуар и газон.

Смежная территория участка по ул. Амурской, 24 по документам кадастрового учета предназначена для обслуживания и использования нежилых помещений административного назначения, (см. кадастровый участок 75:32:020154:8). В настоящее время ранее существовавшее здание по ул. Амурская,24 демонтировано, с учетом возможного освоения участка и требований по сохранению ОКН в его историко-градостроительной среде, проектом предлагается включить территорию до границы земельного участка по ул. Амурская, 24 (проезд во двор) в охранную зону ОКН-1.

Смежная территория по Амурской, 20 по кадастровому учету имеет разрешенное использование – для объектов характерных для населенных пунктов (см. кадастровый квартал 75:32:020154). На участке по ул. Амурской, 20 существует неэксплуатируемый объект – 4-х этажное здание с высоким цоколем. На участке планируется новое строительство в габаритах существующего здания (в плане), поэтому проектом предлагается установить охранную зону на расстоянии 4,50 м от стены ОКН-1 (т.к. граница территории ОКН-1 проходит по наружной грани брандмауэрной стены).

Предлагаемая проектом охранная зона (ОЗ) обеспечивает сохранность ОКН-1

### **3.1. Охранные зоны**

*Охранная зона (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой Шмуйловича Л.Х." по ул.Амурской,22*

Описание границ:

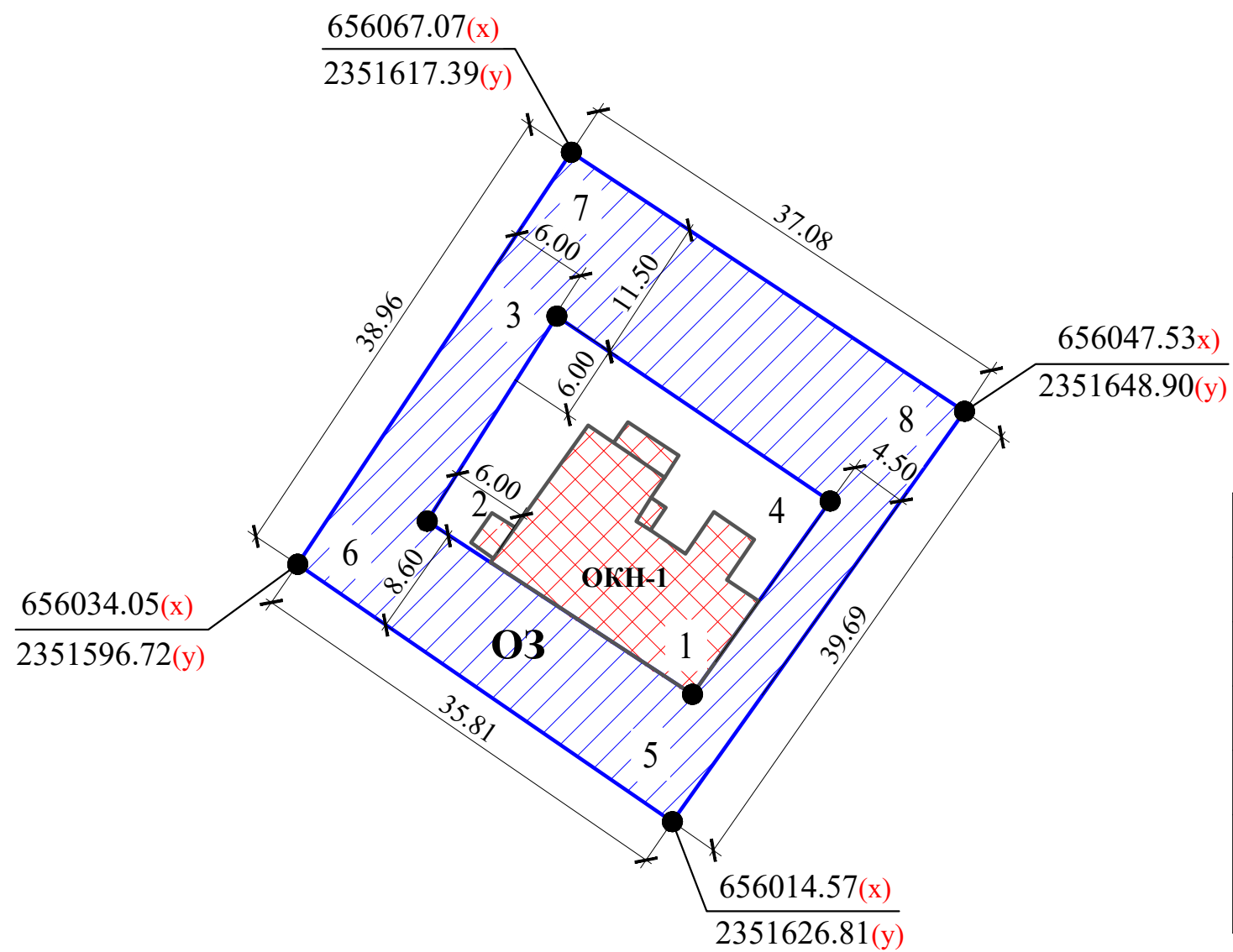
*Внутренние границы* охранной зоны проходят по границам территории памятника:

Юго-западная граница от т. 1 до т.2 - по линии наружной стены юго-западного фасада. Северо-западная граница от т.2 до т.3 - на расстоянии 6,0 м от северо-западного фасада. Северо-восточная граница от т.3 до т.4 - на расстоянии 6,0 м от северо-восточного фасада дворового крыла. Юго-восточная граница от т.4 до т. 1 - по наружной линии брандмауэрной стены.

*Внешние границы охранной зоны:*

Юго-западная граница от т.5 до т 6. проходит по полосе отвода дороги улицы Амурской и на расстоянии 8,60 м. от линии главного фасада. Северо-западная граница от т. 6 до т. 7 проходит на соседнем участке, на расстоянии 6 м от границы участка памятника и 16 м от линии бокового фасада. Северо-восточная граница от т.7 до т.8 проходит по границе участка памятника на расстоянии 11,50 м. от линии дворового крыла северо-восточного фасада. Юго-восточная граница от т.8. до т.5 проходит по соседнему участку на расстоянии 4,5 м от наружной линии брандмауэрной стены.

В соответствии с ранее проведенными исследованиями (Том 1 Обоснование проекта зон охраны объекта культурного наследия) предлагается для объекта культурного наследия "Дом жилой Шмуйловича Л.Х." по ул. Амурской, 22 - назначить границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1,2,3 (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3), на участках, примыкающих к охранной зоне ОКН-1.



Условные обозначения

Обозначение	Наименование
	Объект культурного наследия
<b>ОЗ</b>	Индекс охранной зоны ОКН
	Границы территории охранной зоны ОЗ
	Характерная (поворотная) точка границы ОЗ ОКН
$\frac{656037.70(x)}{2351606.82(y)}$	Координаты границ охранной зоны ОКН

Координаты внешней границы охранной зоны ОЗ  
"Дом жилой Шмуйловича Л.Х." по ул.Амурской,22

№ точки фиксации	Система координат МСК-75		Расстояние
	X	Y	
5	656014.57	2351626.81	35.81м
6	656034.05	2351596.72	38.96м
7	656067.07	2351617.39	37.08м
8	656047.53	2351648.90	39.69м

### **3.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия**

#### *Описание границ зоны регулирования хозяйственной деятельности ЗРЗ-1:*

Юго-западная граница от т.1 до т.2. проходит по границе территории участка по Амурской 24 а (детский сад) и по части границы участка по Амурской 24. Северо-западная граница от т. 2 до т. 3 по границе участка на расстоянии 7,50 м от торцевого фасада детского сада. Северо-восточная граница – ломанная, сложной конфигурации - состоит из 7 отрезков повторяющих границы участка по кадастровому учету совпадающие с существующими границами участка (т.3–т.4, т.4–т.5, т.5–т.6, т.6-т.7 т.7-т.8, т.8–т.9, т. 9- т.10). Юго-восточная граница состоит из двух отрезков. Отрезок т.10 – т.11 проходит по границе участка по кадастровому учету. Отрезок т.11 – т.1 проходит от излома участка Амурской,24 а, по середине участка Амурской, 24 на расстоянии от северо-западной границы участка Амурской, 24 а 10,00 м.

#### *Описание границ зоны регулирования хозяйственной деятельности ЗРЗ-2:*

Юго-западная граница от т.1 до т.2 проходит по границе участка, преломляется в т.2 и уходит на юго-восток в отрезок от т.2 до т.3 по границе участка, далее вновь преломляется на юго-запад в отрезок т. 3- т.4. и также повторяет линию границы участка. Юго-восточная граница проходит от т. 4 до т. 5 по границе участка. Северо-восточная граница представлена двумя отрезками. Отрезок от т. 5 до т.6 проходит под небольшим углом от дворового фасада здания от т.5 на расстоянии 21,30 м . Отрезок от т.6 до т.7 проходит на расстоянии 20 м. от т.6 до линии дворового фасада здания и на расстоянии 17,60 м. от т. 7 до линии дворового фасада здания. Северо-западная граница от т.7 до т.1 проходит на участке территории здания Амурская, 20 на расстоянии 4,50 м от наружной линии брандмауэрной стены ОКН-1.

#### *Описание границ зоны регулирования хозяйственной деятельности ЗРЗ-3:*

Северо-восточная граница ЗРЗ-3 представлена ломаной линией состоящей из 10 отрезков, повторяющей границы участка по кадастровому учету. Отрезок т.1 - т.2 проходит параллельно отрезку т.1 – т.16. Следующий отрезок т.2 – т.3 под углом 155 градуса от отрезка т1.- т.2. Отрезок т.3.-т.4 параллелен т1.- т.2. Отрезок т.4 –

т.5 под углом 145 градусов от т.3.-т.4. Отрезок т.5 – т.6 под углом 97 градусов от т. 4 –т. 5. Отрезок т.6. – т.7 параллелен т.1 – т. 2, находится на расстоянии 36,70 м от здания. Отрезок т.7 – т. 8 развернут на северо-запад перпендикулярен предыдущему отрезку. Отрезок т. 8 – т. 9 параллелен т.1.-т.2 находится на расстоянии 30,30 м от здания. Отрезок т.9 –т.10 перпендикулярен предыдущему отрезку, развернут на северо-запад. Отрезок т. 10 – т. 11 параллелен т.1.-т.2.

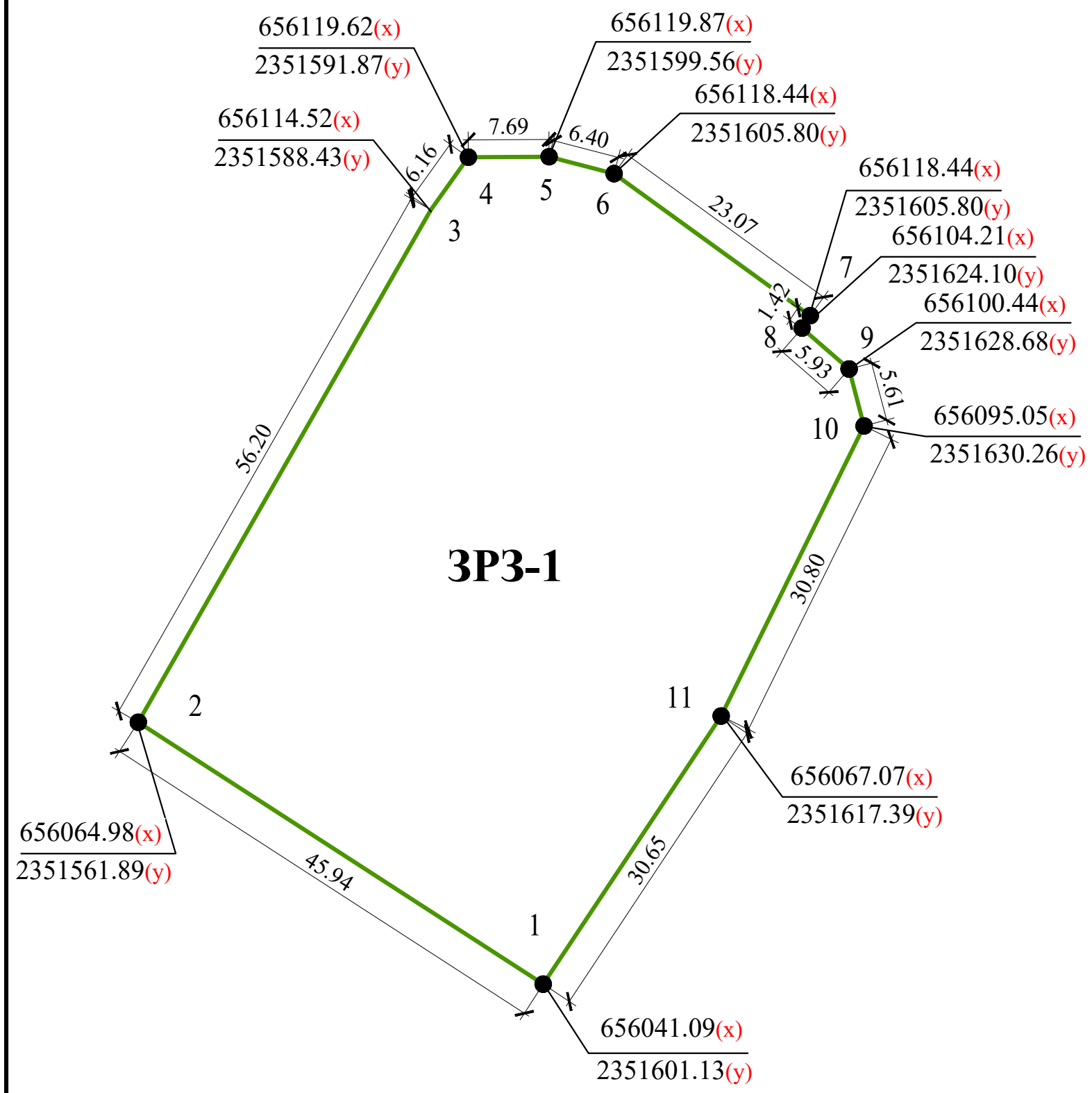
Северо-западная граница ЗРЗ-3 проходит по границе кадастрового учета, представлена ломанной кривой сложной конфигурации состоящей из 4 отрезков. Отрезок т.11-т.12 проходит по границе участка. Отрезок т.12-т.13 развернут на юго-запад на 98 градусов относительно предыдущего отрезка. Отрезок т.13 – т.14 развернут относительно предыдущего отрезка на 146 градусов. Отрезок т. 14 – т.15 проходит по границе кадастрового участка, а так же по линии торцевого фасада здания.

Юго-западная граница представлена двумя отрезками проходящими по ломанной линии фасада – т. 15. – т. 16. и т.16 – т.17.



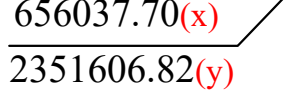
Юго-восточная граница представлена отрезком т.17- т.1 проходит от крайней точки линии кадастрового учета на юго-востоке до крайней точки преломления границ следующего участка.



СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЗОНЫ РЕГУЛИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ ЗРЗ-1 М 1:500

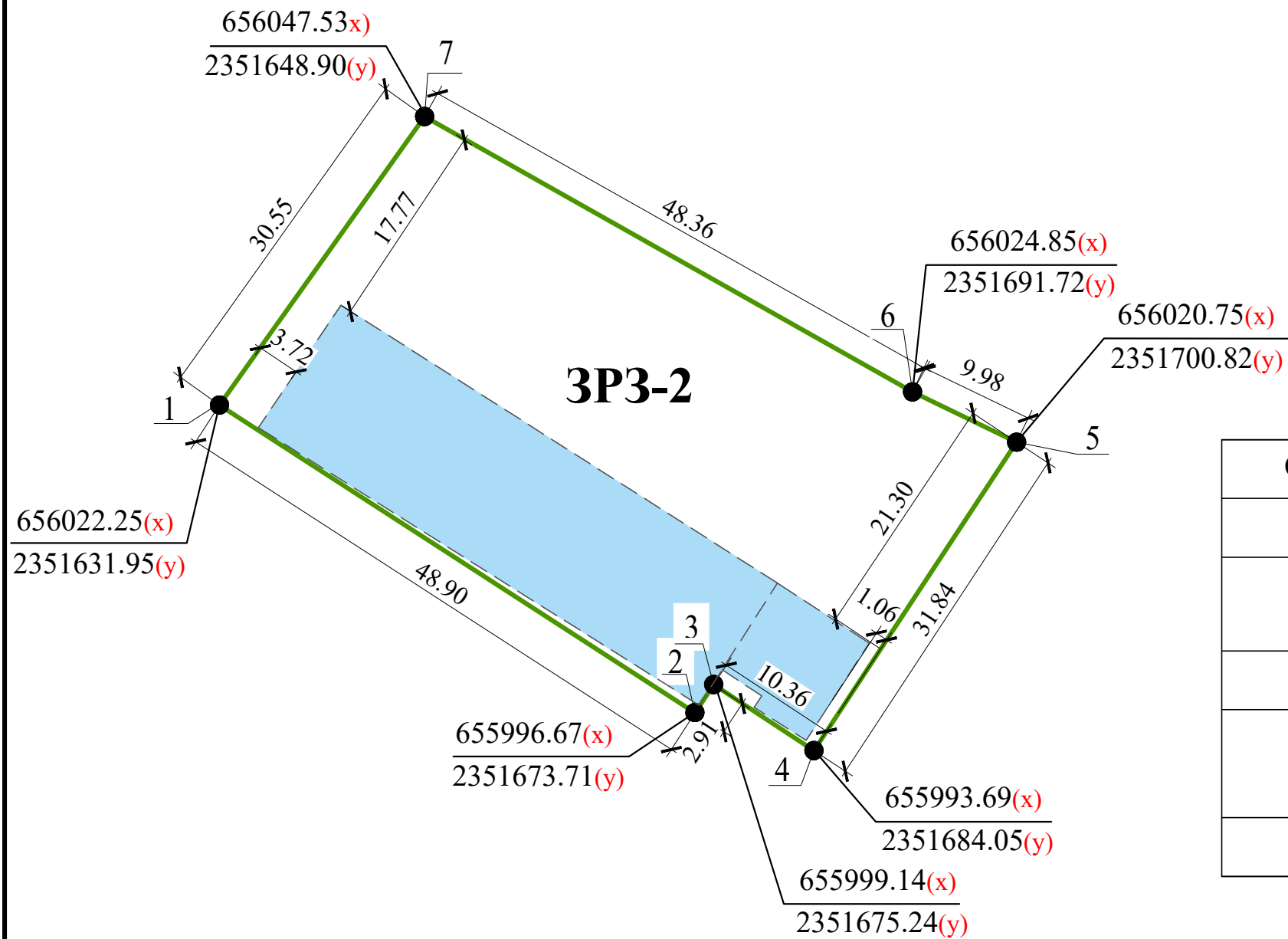


Условные обозначения

Обозначение	Наименование
<b>ЗРЗ-1</b>	Индекс зоны регулируемой застройки ЗРЗ-1
	Границы территории зоны регулирования застройки ЗРЗ-1
	Характерная (поворотная) точка границы ЗРЗ-1
	Координаты границ зоны регулирования застройки ЗРЗ-1

Координаты границы зоны регулирования застройки ЗРЗ -1

№ точки фиксации	Система координат МСК-75		Расстояние
	X	Y	
1	656041.09	2351601.13	45.94м
2	656064.98	2351561.89	56.2м
3	656114.52	2351588.43	6.16м
4	656119.62	2351591.87	7.69м
5	656119.87	2351599.56	6.4м
6	656118.44	2351605.80	23.07м
7	656105.42	2351624.84	1.42м
8	656104.21	2351624.10	5.93м
9	656100.44	2351628.68	5.61м
10	656095.05	2351630.26	30.8м
11	656067.07	2351617.39	30.65м



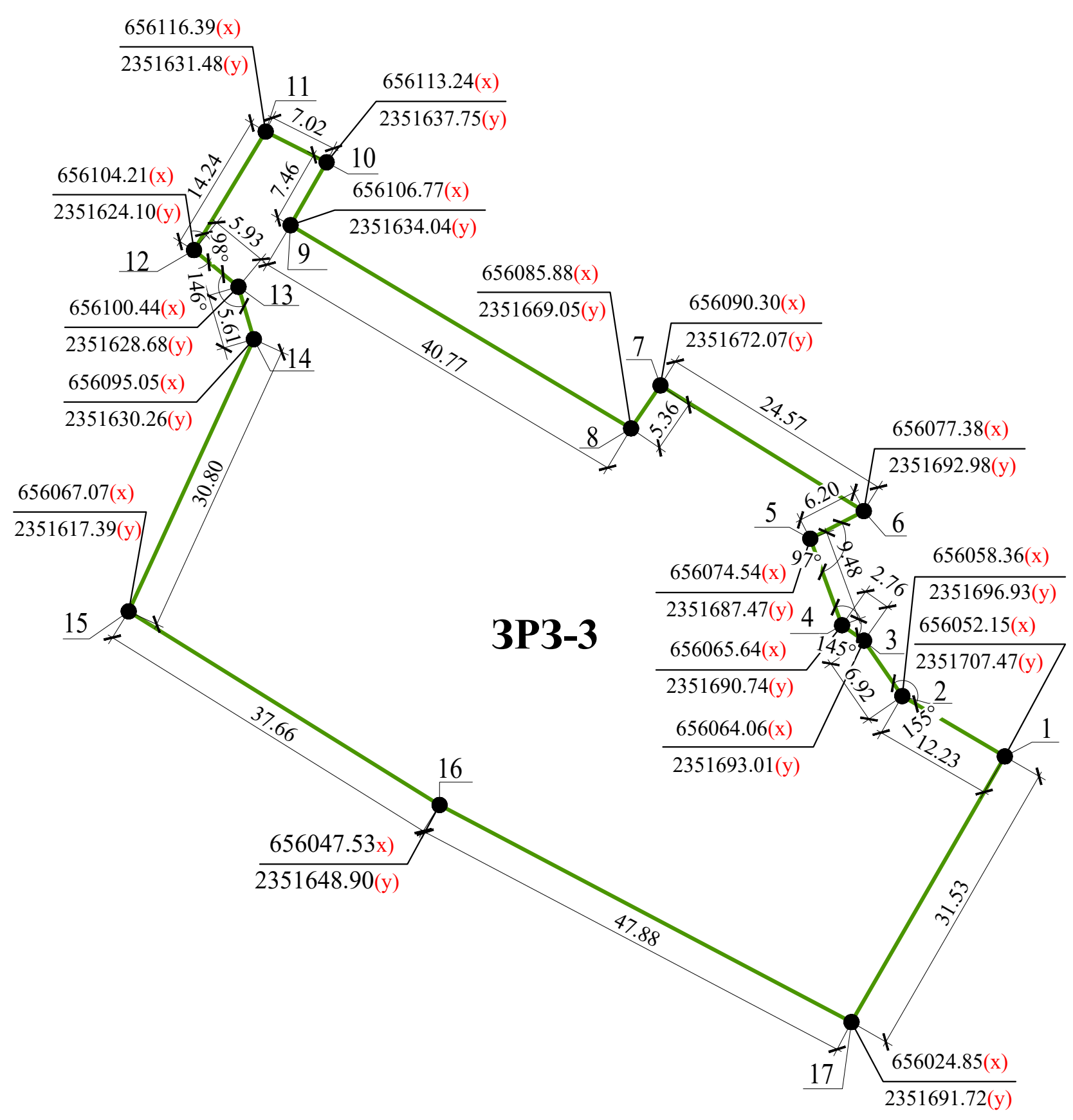
Условные обозначения

Обозначение	Наименование
<b>ЗРЗ-2</b>	Индекс зоны регулируемой застройки ЗРЗ-2
	Границы территории зоны регулирования застройки ЗРЗ-2
	Характерная (поворотная) точка границы ЗРЗ-2
$\frac{656037.70(x)}{2351606.82(y)}$	Координаты границ зоны регулирования застройки ЗРЗ-2
	Объект незавершенного строительства



Координаты границы зоны регулирования застройки ЗРЗ -2

№ точки фиксации	Система координат МСК-75		Расстояние
	X	Y	
1	656022.25	2351631.95	48.90м
2	655996.67	2351673.71	2.91м
3	655999.14	2351675.24	10.36м
4	655993.69	2351684.05	31.84м
5	656020.75	2351700.82	9.98м
6	656024.85	2351691.72	48.36м
7	656047.53	2351648.90	30.55м

СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ЗОНЫ РЕГУЛИРУЕМОЙ ЗАСТРОЙКИ ЗРЗ-3 М 1:500



Условные обозначения

Обозначение	Наименование
<b>ЗРЗ-3</b>	Индекс зоны регулируемой застройки ЗРЗ-3
	Границы территории зоны регулирования застройки ЗРЗ-3
	Характерная (поворотная) точка границы ЗРЗ-3
$\frac{656037.70(x)}{2351606.82(y)}$	Координаты границ зоны регулирования застройки ЗРЗ-3

Координаты границы зоны регулирования застройки ЗРЗ-3

№ точки фиксации	Система координат МСК-75		Расстояние
	X	Y	
1	656052.15	2351707.47	12.23м
2	656058.36	2351696.93	6.92м
3	656064.06	2351693.01	2.76м
4	656065.64	2351690.74	9.48м
5	656074.54	2351687.47	6.2м
6	656077.38	2351692.98	24.57м
7	656090.30	2351672.07	5.36м
8	656085.88	2351669.05	40.77м
9	656106.77	2351634.04	7.46м
10	656113.24	2351637.75	7.02м
11	656116.39	2351631.48	14.24м
12	656104.21	2351624.10	5.93м
13	656100.44	2351628.68	5.61м
14	656095.05	2351630.26	30.8м
15	656067.07	2351617.39	37.66м
16	656047.72	2351648.57	47.88м
17	656024.85	2351691.72	31.53м

#### **4. Режим использования зон охраны. Регламенты.**

Режимы использования зон охраны объектов культурного наследия назначены в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972.

Согласно Федеральному закону от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

сохранению подлежат все исторически ценные градостроительные объекты: планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношение между различными городскими пространствами, объемно-пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты.

В связи с этим в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия для установленных данным проектом территорий зон охраны определены режимы использования территорий и градостроительные регламенты.

#### **4.1. Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах охранной зоны (ОЗ)**

а) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение полностью утраченных элементов историко-градостроительной среды);

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей без увеличения их размеров, пропорций и параметров по высоте и в плане, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм;

в) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе запрет на размещение рекламы, вывесок, временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов) влияющих на восприятие ОКН в границах зон наилучшего восприятия ОКН;

г) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

д) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом окружении;

е) запрещение проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, создающих угрозу для сохранности объекта культурного наследия;

ж) устройство сетей инженерно-технического обеспечения. В случае, если указанные работы осуществляются на земельных участках непосредственно связанных с земельным участком объекта культурного наследия, эти работы проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия, включающего оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия,

согласованного с органом охраны объектов культурного наследия на основании акта государственной историко-культурной экспертизы;

#### **4.2. Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 ЗРЗ-1**

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, в том числе установление предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, составляет не более 2 этажей, высотой 6 м – до карниза здания, по материалам и архитектурным решениям – с использованием приемов, характерных для объекта культурного наследия;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей: без увеличения их размеров, пропорций и параметров по высоте и в плане, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений с использованием приемов, характерных для объекта культурного наследия;

в) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

д) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом окружении;

ж) обеспечение защиты объекта культурного наследия от динамических и иных негативных воздействий.

#### **4.3. Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 ЗРЗ-2**

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, в том числе установление предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, а именно:

по высотности - от уровня земли до карниза не более 17,5 м (5 этажей с цоколем с учетом падения рельефа).

по отделке - использование строительных и отделочных материалов, не диссонирующих, в том числе по цветовой гамме, с ОКН (кирпич, штукатурка или другие отделочные материалы со схожей текстурой с использованием охристой или красно-коричневой гаммы);

- по конструкции крыши – чердачная с металлическим покрытием (с использованием красно-коричневой гаммы)

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей с соблюдением требований п. а);

в) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе для элементов благоустройства и малых форм, непосредственно расположенных в зоне восприятия памятника с ул. Амурской:

ограждение – металлическое или кирпичное с использованием приемов, характерных для периода строительства ОКН;

малые формы (в зоне восприятия по ул. Амурской)- с использованием приемов, характерных для периода строительства ОКН-1;

озеленение – с ограничением по высоте, приближению к ОКН-1 и густоте посадок – не препятствующих восприятию ОКН-1

г) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

д) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

е) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом окружении;

ж) обеспечение защиты объекта культурного наследия от динамических и иных негативных воздействий;

з) устройство сетей инженерно-технического обеспечения. В случае, если указанные работы осуществляются на земельных участках непосредственно связанных с земельным участком объекта культурного наследия, эти работы проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия, включающего оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованного с органом охраны объектов культурного наследия на основании акта государственной историко-культурной экспертизы;



#### **4.4. Режим использования земель и градостроительные регламенты в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗЗРЗ-3**

а) ограничение строительства, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, касающееся размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, в том числе установление предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства, по высотности составляет 12,0 м до карниза здания. С использованием строительных материалов, не диссонирующих по цветовой гамме с ОКН;

б) ограничение капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей: без увеличения их размеров, пропорций и параметров по высоте и в плане, использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений с использованием приемов, характерных для объекта культурного наследия;

в) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде;

г) обеспечение защиты объекта культурного наследия от динамических и иных негативных воздействий.

## Документы

1. Аннотированный каталог памятников архитектуры и градостроительства г. Читы.
2. В.Г. Лобанов. Старая Чита, Чита, 2001г. изд. Степанов М.А.;
3. Закон Забайкальского края от 18.12.2009 года N 310-33К «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края»;
4. Инструкция «О порядке учета обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры» № 203 от 13.05.86г.;
5. Малая энциклопедия Забайкалья. Т Архитектура и строительство. Гл. ред. Н. Н. Жданова, отв. ред. Н.Н. Бунтовский. - Новосибирск : Наука, 2016. - 540 с.
6. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (Министерство культуры РСФСР, "Спецпроектреставрация", Москва, 1990г.);
7. План квартала, составленный по материалам ГАЧО краеведом В.Г. Лобановым.;
8. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской федерации от 12.09.2015 г. № 972;
9. Порядок регулирования отношений при сносе зеленых насаждений на территории городского округа «Город Чита» (с изменениями на: 15.02.2017);
10. Правила благоустройства территории городского округа "Город Чита" (с изменениями на 26 марта 2020 года);
11. Федеральный Закон от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
12. 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.