

Научно-проектная документация

**Проект зон охраны объекта культурного наследия
«Дом жилой Бермана У. С.»
по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109**

Том 1

**Раздел I. «Предварительные работы»
Раздел II. «Историко-культурные исследования
(материалы по обоснованию)»**

Шифр НПД 1/10. 2024

Иркутск, 2024 г.

Научно-проектная документация

Проект зон охраны объекта культурного наследия

«Дом жилой Бермана У. С.»

по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

Том 1

Раздел I. «Предварительные работы»

Раздел II. «Историко-культурные исследования

(материалы по обоснованию)»

Шифр НПД 1/10. 2024

Заказчик:

Исполнитель:

архитектор Протасова Е. В.

Иркутск, 2024 г.

Научно-проектная документация

Проект зон охраны объекта культурного наследия

«Дом жилой Бермана У. С.»

по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

Шифр НПД 1/10. 2024

Состав документации

№ тома	Наименование комплекта	Обозначение	Примечания
1	Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109. Раздел I. «Предварительные работы» Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)»	НПД 1/10. 2024.ПР НПД 1/10. 2024.ОМ	
2	Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109. Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)»	НПД 1/10. 2024.ПЗО	

Научно-проектная документация

Проект зон охраны объекта культурного наследия

«Дом жилой Бермана У. С.»

по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

Том 1

Раздел I. «Предварительные работы»

НПД 1/10. 2024.ПР

Содержание раздела

1. Общая часть
2. Исходно-разрешительная документация
3. Графическая схема места расположения объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109
4. Текстовая часть к графической схеме места расположения объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109
5. Схема землепользования
6. Инженерно-геодезические работы
7. Археологические исследования
8. Прочие предварительные сведения
9. Приложения

1. Общая часть

Данная научно-проектная документация разработана на основании договора № 2/102024 с ООО «Хороший город», правообладателем земельного участка с кадастровым номером 75:32:030870:15, по адресу: г. Чита, ул. Журавлёва, 2.

Необходимость разработки настоящего проекта зон охраны вызвана предполагаемым строительством на данном земельном участке, попадающем в защитную зону объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109.

Объект культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109 зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под регистрационным номером 751510399260005 (Приказ МК РФ № 33600-р от 5 февраля 2016 г.).

Проведение исследований и разработка научно-проектной документации осуществлялась в соответствии со следующими нормативными документами:

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

— Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2015г. № 972);

— ГОСТ 59124-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования (утвержден и введён в действие приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2020 г. № 936-ст);

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

— Градостроительный кодекс Российской Федерации (№190-ФЗ от 29.12.2004 г.);

— Земельный кодекс Российской Федерации (№ 136-ФЗ от 25.10.2001 г.).

2. Исходно-разрешительная документация

2.1. Перечень исходно-разрешительной документации

– Решение Думы городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 г. № 77 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита»»;

Материалы публичной кадастровой карты г. Читы.

«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).

Письмо Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края № 02-1730/СОКН от 11.11.2024 г.

2.2. Сведения об имеющейся учетной документации по объекту культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

Сведения отсутствуют. (Информация Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края).

2.3. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в границах территории обследования.

Территория обследования определялась на основании изучения картографического материала и натурного обследования сложившейся на данный момент градостроительной ситуации вокруг исследуемого объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109.

Границы территории обследования обусловлены прежде всего, максимально удаленными точками бассейна видимости исследуемого объекта; насыщенностью, прилегающей к нему территории, объектами обладающими признаками объекта культурного наследия; наличием опосредованно-логистических связей с другими ОКН; границами земельного участка, предполагаемого строительства.

Граница территории обследования проходит: от пересечения ул. Журавлёва и ул. Серова, по внутриквартальному пространству до правого угла главного фасада дома №38 по ул. Серова; далее по внутриквартальному пространству до здания по ул. Кастринской, 2, далее по внутриквартальному пространству до перекрёстка улиц Журавлёва и Анохина, далее по внутриквартальному пространству до перекрёстка улиц Бутина и Амурской, далее по внутриквартальному пространству до угла здания по ул. Бутина, 1В; и замыкается на пересечении ул. Журавлёва и ул. Серова.



Рис.1. Схема территории обследования.

2.3.1. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в пределах исследуемой территории.

В результате изучения исходно-разрешительной документации и материалов открытого доступа, собрана первичная учётная информация об объектах культурного наследия, расположенных на территории обследования.

Объекты культурного наследия федерального значения:

«Дом доходный», ул. Амурская, 106;

«Флигель», ул. Амурская, 106-б;

«Дом жилой», ул. Амурская, 108;

Объекты культурного наследия регионального значения:

«Усадьба Назаровой Е.А.», ул. Амурская, 104;

«Дом жилой Бермана У.С.», ул. Амурская, 109;

«Дом жилой Седышева А.М.», ул. Амурская, 110;

«Дом жилой Эпова В.К.», ул. Журавлёва, 4.

2.3.2. Сведения о расположенных на исследуемой территории выявленных объектах культурного наследия, включая объекты археологического наследия.

Выявленные объекты культурного наследия:

«Дом жилой», ул. Амурская, 98;

3. Графическая схема места расположения объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

Графическая схема места расположения объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109 приведена в приложении 1 к разделу I. «Предварительные работы».

4. Текстовая часть к графической схеме места расположения объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

На графической схеме отображена вся застройка, расположенная на территории обследования.

В графической форме показаны тематические слои объектов культурного наследия с подразделением на категории историко-культурной ценности, включая выявленные объекты культурного наследия:

объекты культурного наследия федерального значения – «Дом доходный», ул. Амурская, 106; «Флигель», ул. Амурская, 106-б; «Дом жилой», ул. Амурская, 108;

объекты культурного наследия регионального значения - «Усадьба Назаровой Е.А.», ул. Амурская, 104; «Дом жилой Бермана У.С.», ул. Амурская, 109; «Дом жилой Седышева А.М.», ул. Амурская, 110; «Дом жилой Эпова В.К.», ул. Журавлёва, 4;

выявленные объекты культурного наследия – «Дом жилой», ул. Амурская, 98.

На схеме приведен «Перечень объектов культурного наследия расположенных на территории обследования» с реквизитами нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану и результатами сопоставления адресов, указанных в актах и фактических адресов объектов.

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

Список включает наименование объектов, информацию об их местоположении, категории, виде объекта культурного наследия, времени возникновения, наличии или отсутствии, утвержденной в установленном порядке, территории объекта культурного наследия, предмета охраны объекта культурного наследия, фотографическое изображение его существующего состояния.

Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории приведён в приложении 2 к разделу I. «Предварительные работы».

6. Схема землепользования

Решением Думы городского округа «Город Чита» от 9 июля 2020 года № 77 «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа «Город Чита», на карте градостроительного зонирования, для территории, занимаемой объектом культурного наследия «Дом жилой

Бермана У. С.», по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109, установлена зона делового общественного и коммерческого назначения (О-1).

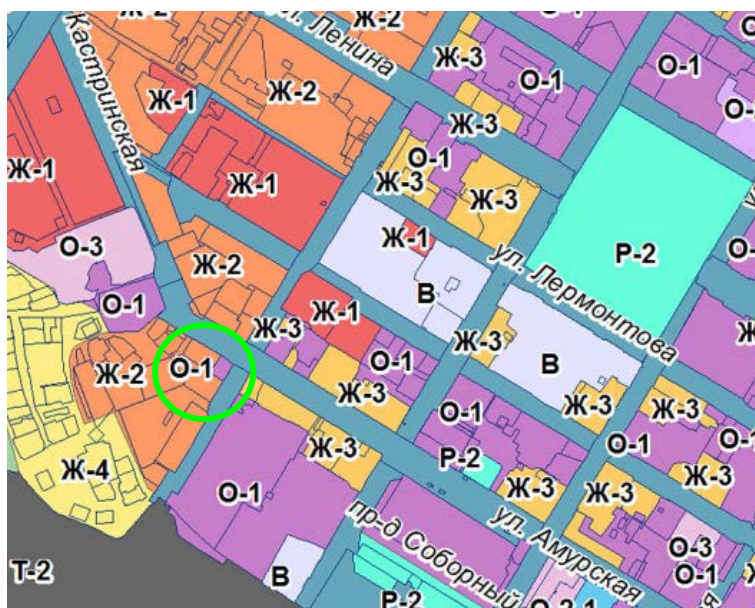


Рис.2. Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа «Город Чита»

Для зоны О-1 наложены «Ограничения использования земельных участков и их частей, и объектов капитального строительства определяются наличием и, в случае её наличия, видом зоны с особыми условиями использования территорий».

Со стороны территории квартала, установлена зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2).

Для зоны Ж-2 также наложены «Ограничения использования земельных участков и их частей, и объектов капитального строительства определяются наличием и, в случае её наличия, видом зоны с особыми условиями использования территорий».

Кроме того, установлены основные параметры разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства жилых зон, где в числе других обозначено:

3	Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений		
3.1	Предельное количество надземных этажей, включая мансардный, для объектов капитального строительства, значащихся в основных и вспомогательных видах использования	этаж	8

3.2	Предельное количество надземных этажей для объектов капитального строительства, значащихся в условно разрешенных видах использования с кодом 2.6	этаж	18
3.3	Предельная высота для объектов капитального строительства, значащихся в основных и вспомогательных видах использования	м	24
3.4	Предельная высота для объектов капитального строительства, значащихся в условно разрешённых видах использования с кодом 2.6	м	54

7. Инженерно-геодезические работы

Исходя из того, что требования к градостроительным регламентам зон охраны, в части определения допустимой высоты новой застройки, носят приблизительный характер и не требуют геодезической точности, для построения разрезов, высота здания определялась расчетным методом на основании подсчёта рядов кирпичной кладки здания.

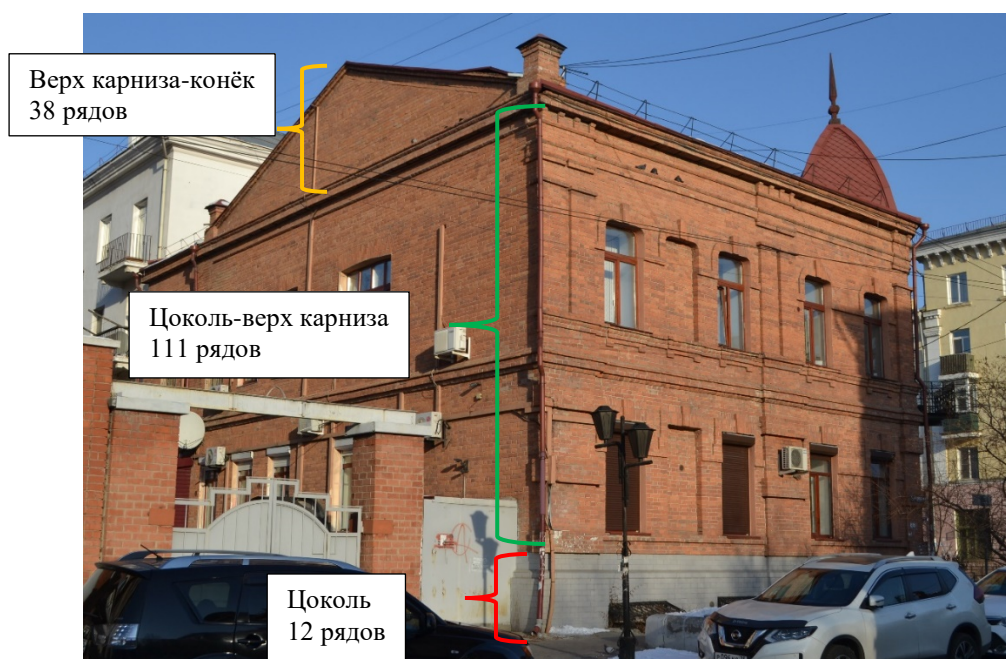


Рис.3. Схема измерения высоты здания

Для перехода к метрическим показателям в трёх местах была замерена высота 5 рядов кирпичной кладки. Усреднённый показатель замеров составил 45,3 см, что в пересчёте даёт высоту одного ряда кладки – 9 сантиметров.



Рис.4. Замер кирпичной кладки здания по ул. Амурской,109

Расчёт высоты фасадной части здания: $(12 + 111) \times 9 = 1107\text{см}$.

Расчёт общей высоты здания (по коньку): $(12 + 111 + 38) \times 9 = 1449\text{ см}$.

К расчетам для построения разрезов, принята высота здания 15 метров.

8. Археологические исследования

Сведения об объектах археологического наследия отсутствуют.

9. Прочие предварительные сведения

Территория обследования расположена в Центральном районе г. Чита, на левобережном склоне реки Чита, в окраинной части исторического центра.

Территория обследования не имеет водных объектов, резких перепадов рельефа, оврагов, тальвегов и т.п. и равномерно понижается к берегу реки от ул. Анохина (абс. отм. 658,7), к началу ул. Журавлёва (абс. отм. 648,9).

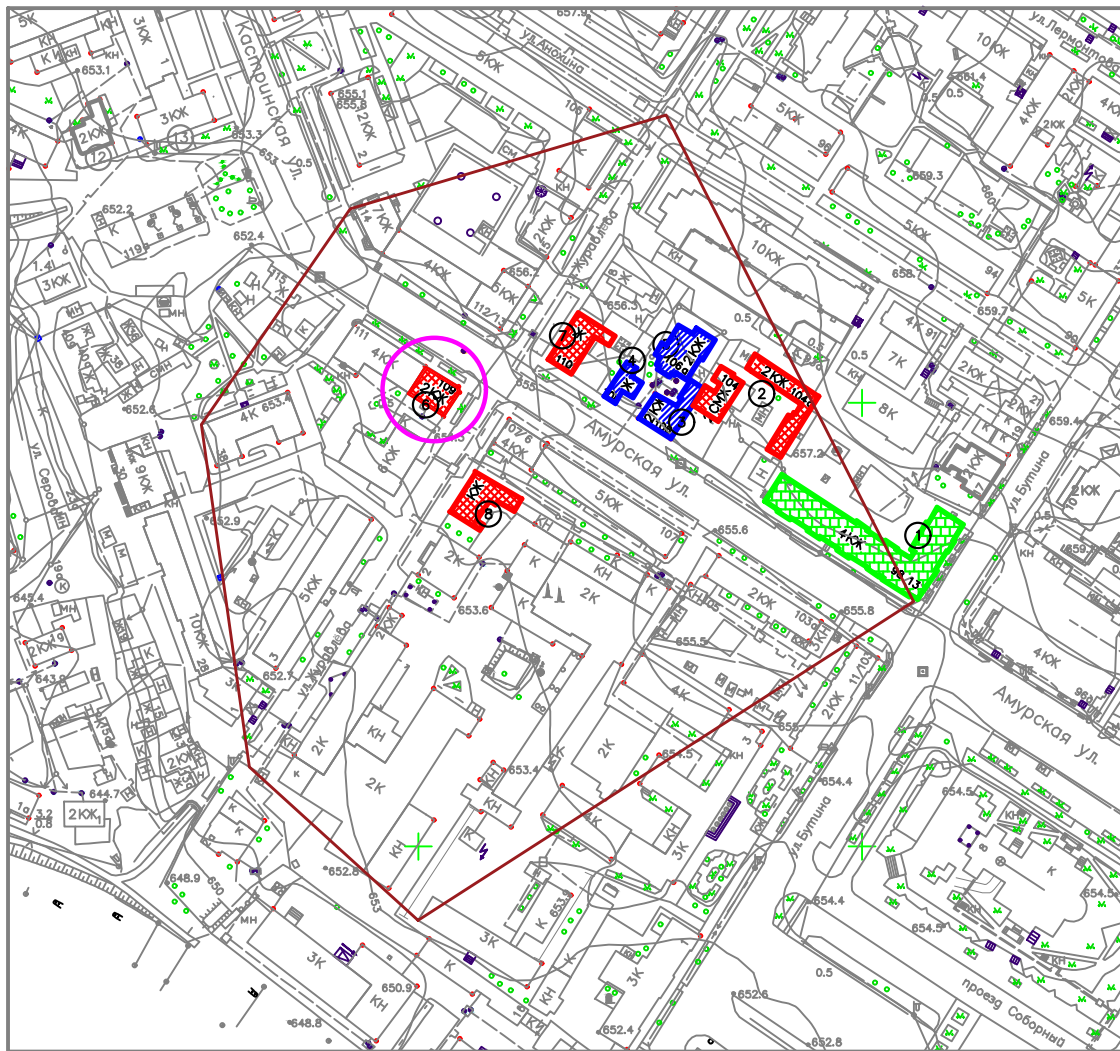
Ландшафт территории рукотворный и сформирован разновременной городской застройкой.

10. Приложения

Приложение 1. Графическая схема места расположения объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

Приложение 2. Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории.

Графическая схема места расположения объекта культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С." по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109



Перечень объектов культурного наследия расположенных в границах обследования



Перечень объектов культурного наследия расположенных в границах территории обследования.						
№ на схеме	Наименование ОКН	Реквизиты Акта о постановке на гос. охрану	Адрес по Акту	Фактический адрес	Примеч.	
1	Дом жилой	Список № 97 от 01.12.99 г.	ул. Калинина, 98	ул. Амурская, 98	ВО	
2	Усадьба Назаровой Е.А.	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47	ул. Калинина, 104	ул. Амурская, 104, 104 а	РГО	
3	Дом доходный.	Указ президента РФ от 20 февраля 1995 года № 176	ул. Калинина,	ул. Амурская, 106	ФГО	
4	Дом жилой.	Указ президента РФ от 20 февраля 1995 года № 176	ул. Калинина,	ул. Амурская, 108	ФГО	
5	Флигель.	Указ президента РФ от 20 февраля 1995 года № 176	ул. Калинина,	ул. Амурская, 106-6	ФГО	
6	Дом жилой Бермана У.С	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47	ул. Калинина, 109	ул. Амурская, 109	РГО	
7	Дом жилой Седышева А.М.	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47	ул. Калинина, 110	ул. Амурская, 110	РГО	
8	Дом жилой Эпова В.К.	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47	ул. Журавлева, 4	ул. Журавлева, 4	РГО	


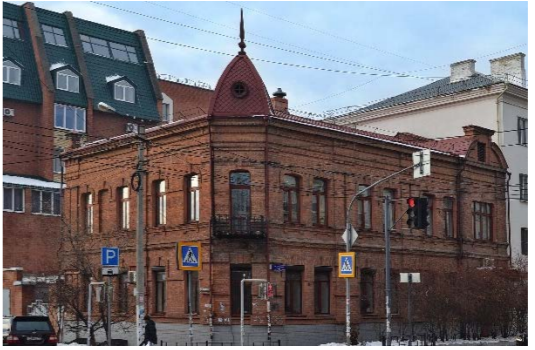


Условные обозначения

- ОКН федерального значения
- ОКН регионального значения
- ОКН выявленные
- Исследуемый объект культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С." по ул. Амурская, 109.
- Номер объекта в перечне и на схеме
- Граница территории обследования

						НПД 1/10.2024		
						Проект зон охраны объекта культурного наследия		
						"Дом жилой Бермана У. С." по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109		
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата			
Разработал	Протасова					Раздел 1 Предварительные работы		
ГАП	Протасова							
						Стадия Лист Листов		
						1		
						Приложение 1		
						Графическая схема места расположения объекта культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С." по адресу г. Чита, ул. Амурская, 109		
						Архитектор Протасова Е. В. 2024 г.		

Аннотированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории

№ п/п	Наименование объекта	Адрес	Вид ОКН	Время возникновения	Реквизиты Акта о постановке на гос. охрану	Реквизиты акта об установлении территории ОКН	Реквизиты акта об утверждении предмета охраны ОКН	Фото современного состояния. или ссылка на приложение	Примечания
1	Дом жилой	ул. Амурская, 98	Памятник	Сер. XX в.	Список № 97 от 01.12.99 г.	Нет.	Нет.		ВО
2	Усадьба Назаровой Е.А.	ул. Амурская, 104, 104 а	Ансамбль	Кон. XIX-нач. XX вв.	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47	Нет.	Нет.		РГО
3	Дом доходный.	ул. Амурская, 106	Памятник	Нач. XX в.	Указ президента РФ от 20 февраля 1995 года № 176	Нет.	Нет.		ФГО
4	Флигель.	ул. Амурская, 106-б	Памятник	Нач. XX в.	Указ президента РФ от 20 февраля 1995 года № 176	Нет.	Нет.		ФГО

5	Дом жилой.	ул. Амурская, 108	Памятник		Указ президента РФ от 20 февраля 1995 года № 176	Нет.	Нет.		ФГО
6	Дом жилой Бермана У.С	ул. Амурская, 109	Памятник	1909 г.	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47	Нет.	Нет.		РГО
7	Дом жилой Седышева А.М.	ул. Амурская, 110	Памятник		Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47	Нет.	Нет.		РГО
8	Дом жилой Эпова В.К.	ул. Журавлева, 4	Памятник	1903 г.	Решение Малого совета областного совета народных депутатов от 04.03.1993 г. № 47	Приказ МК ЗК №22-НПА от 24.12.2013 г.	Распоряжение МК ЗК №523/р от 30.12.2013 г.		РГО

Подраздел «Анализ ранее разработанных проектов зон охраны»

Проекты зон охраны по исследуемому объекту ранее не разрабатывались.

Подраздел "Историко-архитектурные исследования"

Содержание подраздела "Историко-архитектурные исследования"

1. Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план (графическая часть)
2. Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план (текстовая часть)
 - 2.1. Общая часть.
 - 2.2. Общий анализ окружающей застройки.
 - 2.3. Аннотированный список объектов, отраженных на историко-архитектурном опорном плане.
 - 2.4. Анализ типологии исторической застройки.
 - 2.5. Анализ установленных границ территории объекта культурного наследия
 - 2.6. Выводы по подразделу.

Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план

Условные обозначения

- 25 Номер объекта в аннотированном списке
- A Объект культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С."
- Граница территории обследования

Классификация застройки

Категории историко-культурного значения

- Объекты культурного наследия федерального значения
- Объекты культурного наследия регионального значения
- Выявленные объекты культурного наследия

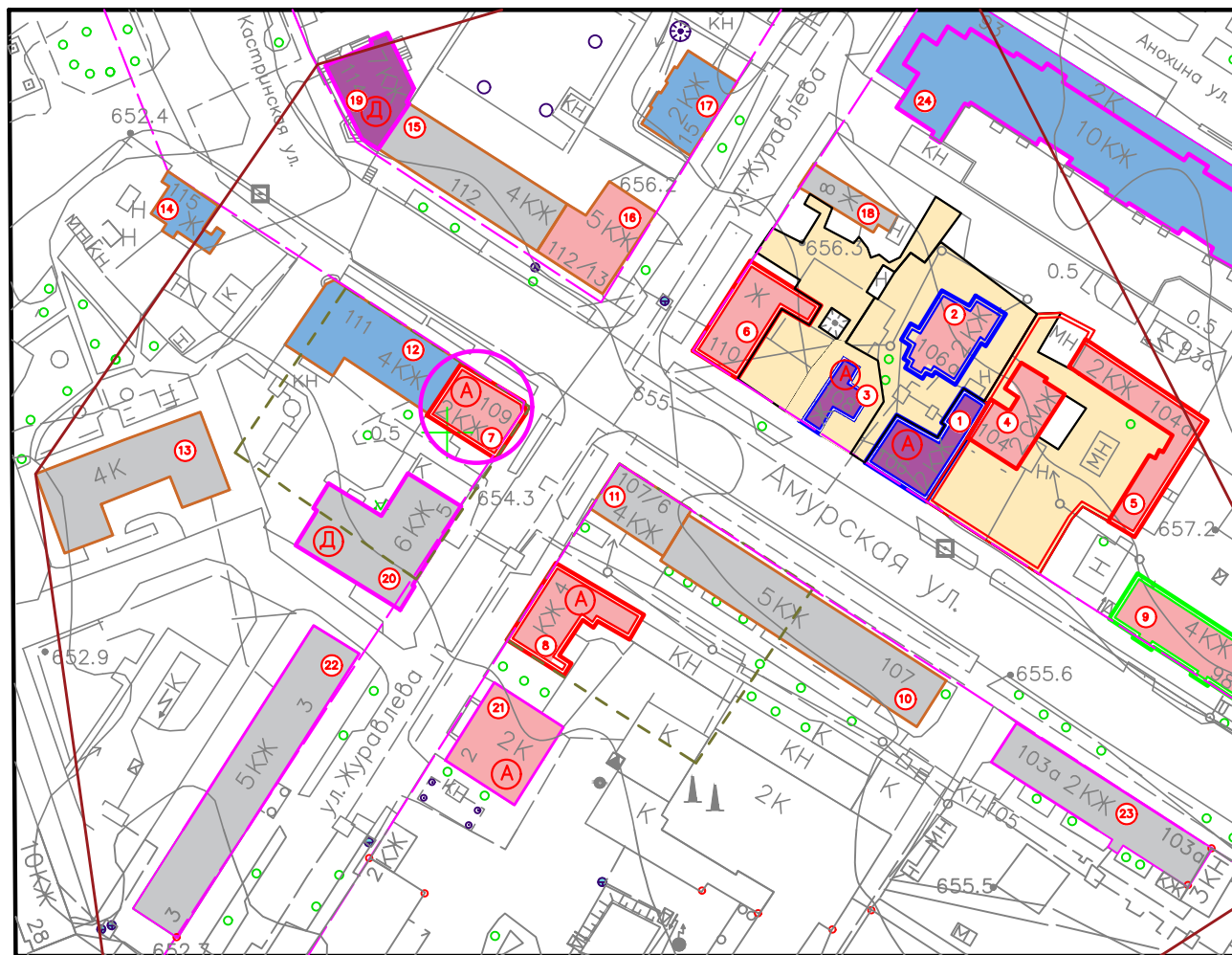
Градоформирующая значимость

- Историческая застройка
- Современная застройка
- Хозяйственные постройки и пристройки

- Д Доминанта
- A Акцент

Архитектурная оценка

- Уникальный
- Рядовой
- Типичный
- Тривиальный



Территориальные характеристики

- Существующие границы кварталов (красные линии)
- Исторические границы земельных участков утратившие фиксацию элементами застройки и благоустройства
- Границы земельных участков сохранившие фиксацию элементами застройки и благоустройства
- Исторически сложившиеся придомовые территории

						НПД 1/10.2024			
						Проект зон охраны объекта культурного наследия			
						"Дом жилой Бермана У. С." по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Раздел 2 Обосновывающие материалы	Стадия	Лист	Листов
						Подраздел Истрико-архитектурные исследования		2	
Разработал ГАП Протасова						Историко-культурный (истрико-архитектурный) опорный план		<i>Архитектор Протасова Е. В.</i>	
								2024 г.	

2. Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план (текстовая часть).

2.1. Общая часть.

Исследуемое здание объекта культурного наследия «Дом Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109, занимает угловое положение на пересечении улиц Амурской и Журавлёва.

В настоящее время объект культурного наследия «Дом Бермана У. С.» плотно окружён современной застройкой высотой 4-7 этажей, и только на противоположном углу, по диагонали перекрёстка, расположено несколько современных ему зданий высотой 1-2 этажа, являющихся также объектами культурного наследия.

Территория опорного плана определена на основании исследований композиционно-видовых связей между исследуемым объектом и расположенными вблизи него другими объектами культурного наследия. (См. подраздел «Ландшафтно-визуальный анализ»)

Сведения, установленные в результате историко-архитектурного анализа объектов капитального строительства, расположенных на территории опорного плана, приведены ниже в форме аннотированного списка.

В графической части историко-культурного (историко-архитектурного) опорного плана, в соответствии с ГОСТ Р 59124-2020 «Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования», на основании данных Государственной службы по охране объектов культурного наследия Забайкальского края, проведённых автором архивных и библиографических исследований и натурного обследования территории, отражены:

- объекты культурного наследия федерального значения;
- объекты культурного наследия регионального значения;
- выявленные объекты культурного наследия;

- архитектурные и градостроительные доминанты и акценты;
- здания исторической застройки;
- здания современной застройки;
- здания, диссонирующие с исторической градостроительной средой;
- хозяйственные постройки и пристройки;
- существующие границы кварталов (красные линии);
- существующие границы земельных участков, сохранившие фиксацию элементами застройки;
- исторические границы земельных участков, утратившие фиксацию;
- исторически сложившиеся придомовые территории;
- классификация застройки по степени ценности.

2.2. Общий анализ окружающей застройки.

Анализ и оценка застройки, прилегающей к исследуемому объекту, проводилась по степени собственной архитектурной значимости объектов и роли их в окружающей застройке, определявшихся по результатам натурного обследования проведенного автором проекта. Результаты данного анализа отражены на историко-архитектурном опорном плане и приводятся в аннотированном списке объектов, отраженных на историко-архитектурном опорном плане.

Исходя из формулировок статьи 3 «Термины о определения», национального стандарта Российской Федерации «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» ГОСТ Р 59124—2020, в материалах опорного плана принята следующая классификация градоформирующих характеристик:

- *Архитектурно-градостроительные доминанты* (доминанты) – здания (комплекс сооружений или отдельное сооружение), господствующие в окружающей застройке, играющие активную градоформирующую роль.

- *Архитектурные акценты* – отдельные сооружения, выделяющиеся композиционно или стилистически в окружающей застройке на фоне других элементов среды.

- *Диссонирующие объекты* – здания, сооружения, постройки (в том числе объекты незавершённого строительства), существование которых наносит вред историко-культурной ценности объекта культурного наследия или противоречит общей концепции образа исторической застройки.

- *Историческая застройка* – совокупность объектов, появившихся до развития крупнопанельного домостроения и перехода к застройке жилыми районами и микрорайонами в середине XX столетия.

- *Нейтральная застройка* – застройка, включающая как исторические, так и современные постройки, которые не обладают собственной архитектурно-художественной ценностью и не нарушают своим масштабом и архитектурным обликом характера исторической среды.

Для оценки архитектурно-художественных достоинств объектов, автором использованы следующие определения:

- *Уникальный* – единственный в своем роде, обладающий выдающимися архитектурными достоинствами, особыми качествами и характеристиками строительных решений и декоративной отделки.

- *Типичный* - сочетающий в себе значительное количество наиболее характерных черт архитектурного образа, конструктивного исполнения и декоративной отделки, наиболее ярко представляющий какой-либо определенный тип.

- *Рядовой* – часто встречающийся, обладающий некоторыми свойственными для определённого типа, обычными, многократно повторяющимися архитектурными решениями и строительными приёмами.

- *Тривиальный* – не имеющий выраженного архитектурного образа, стилистически неопределимый, банальный, не обладающий архитектурно-художественными достоинствами.

При разработке историко-культурного (историко-архитектурного) опорного плана применялись методы натурного обследования территории и научно-аналитические исследования.

В процессе научно-аналитических исследований были изучены материалы исходной, нормативной, учётной и научно-исследовательской документации, как представленной заказчиком, так и выявленной исполнителем в процессе исследований. Были использованы также материалы открытых источников и информация сети Интернет.

Натурное обследование территории проектирования и объектов капитального строительства, расположенных на ней проводилось исполнителем осенью и зимой 2024 г.

2.3. Аннотированный список объектов, отраженных на историко-архитектурном опорном плане.

№ на схеме	Наименование ОКН. Тип объекта строительства.	Историко-культурное значение. Адрес.	Характеристика объекта.	Архитектурная оценка.
Здания объекты культурного наследия				
1	«Дом доходный». Малоэтажный жилой дом.	ФГО г. Чита, ул. Амурская, 106	Двухэтажный каменный дом в стиле модерн с характерным объёмно-планировочным выдающимся фасадом и широкой номенклатурой декора.	Архитектурный акцент квартала по ул. Амурской выделяющийся декоративным оформлением.
2	«Флигель». Малоэтажный жилой дом.	ФГО г. Чита, ул. Амурская, 106 б	Двухэтажный каменный дом в стиле модерн с характерным объёмно-планировочным традиционным фасадом и декоративного оформления.	Типичный образец стиля.
3	«Дом жилой». Усадебный жилой дом.	ФГО г. Чита, ул. Амурская, 108	Одноэтажный деревянный дом в стиле модерн с тривиальным объёмно-планировочным выдающимся фасадом, широкой номенклатурой и уникальным решением декора.	Архитектурный акцент квартала по ул. Амурской выделяющийся уникальным декоративным оформлением..

4	«Усадьба Назаровой». Усадебный жилой дом.	РГО г. Чита, ул. Амурская, 104	Составная часть усадьбы. Двухэтажный деревянный дом с тривиальным объёмно-планировочным решением и интересным декоративным оформлением оштукатуренных фасадов, сочетающих декор каменных домов с деревянными наличниками.	Типичный образец традиционной городской архитектуры.
5	«Усадьба Назаровой». Жилой дом.	РГО г. Чита, ул. Амурская, 104 а	Составная часть усадьбы. Двухэтажный каменный дом сформированный Г-образной блокировкой двух зданий с тривиальным объёмно-планировочным решением и простым декором.	Типичный образец традиционной городской архитектуры.
6	«Дом жилой Седышева А.М.». Усадебный жилой дом.	РГО г. Чита, ул. Амурская, 110	Одноэтажный деревянный дом с тривиальным объёмно-планировочным решением, и широкой номенклатурой традиционного декоративного оформления.	Типичный образец традиционной городской архитектуры.
7	«Дом жилой Бермана У.С.». Малоэтажный жилой дом.	РГО г. Чита, ул. Амурская, 109	Двухэтажный каменный дом с тривиальным объёмно-планировочным решением, усложненным скошенной угловой частью с куполом и шпилем и ризалитом главного входа с барочным фронтоном. В целом скромное декоративное оформление усилено металлическими балконом на углу и металлическим козырьком над главным входом.	Архитектурный акцент фиксирующий угол квартала. Типичный образец традиционной городской архитектуры.
8	«Дом жилой Эпова В.К.». Усадебный жилой дом.	РГО г. Чита, ул. Журавлева, 4	Одноэтажный каменный дом с тривиальным объёмно-планировочным решением, усложненным трехчастным аттиком на главном фасаде и скромным декором.	Архитектурный акцент, выделяющийся декоративным оформлением. Типичный образец традиционной городской архитектуры.
9	Многоквартирный жилой дом с магазинами в первом этаже	ВВО г. Чита, ул. Амурская, 98	Четырёхэтажный каменный дом с магазинами в первом этаже. Скромное декоративное оформление. Интересное сочетание лоджий, балконов и декоративных фальшбалконов.	Типичный образец застройки Соборной площади, фиксирующий один из её углов.

Здания исторической застройки				
10	Многokвapтиpный жилой дом	г. Чита, ул. Амурская, 107	Пятиэтажное каменное здание с тривиальным объёмно-планировочным решением без декоративного убранства. На главном фасаде четыре оси балконов.	Тривиальное типовое здание.
11	Многokвapтиpный жилой дом	г. Чита, ул. Амурская, 107/ ул. Журавлева, 6	Четырёхэтажное каменное здание с тривиальным объёмно-планировочным решением без декоративного оформления.	Тривиальное типовое здание.
12	Многokвapтиpный жилой дом с магазинами в первом этаже.	г. Чита, ул. Амурская, 111	Четырёхэтажное каменное здание с магазином на углу первого этажа, с тривиальным объёмно-планировочным решением, усложнённым скошенной угловой частью с фронтоном и скупым декором.	Рядовой элемент застройки.
13	Многokвapтиpный жилой дом	Г. Чита. Ул. Серова, 38	Четырёхэтажное каменное здание без декора.	Тривиальное типовое здание.
14	Усадебный жилой дом.	г. Чита, ул. Амурская, 115	Одноэтажный деревянный дом с тривиальным объёмно-планировочным решением под вальмовой крышей.	Рядовой усадебный дом.
15	Многokвapтиpный жилой дом	г. Чита, ул. Амурская, 112	Четырёхэтажное каменное здание с парадными подъездами в нишах на главном фасаде и скромным декоративным оформлением.	Тривиальное типовое здание.
16	Многokвapтиpный жилой дом	г. Чита, ул. Амурская, 112 ул. Журавлева, 13	Пятиэтажное каменное здание с парадными подъездами на главном фасаде и несложным декором.	Типичный элемент застройки.
17	Малoэтажный жилой дом	г. Чита, ул. Журавлева, 15	Двухэтажное каменное здание с тривиальным объёмно-планировочным решением. Углы оформлены рустовкой, над центральной частью главного фасада аттик с полукруглым проемом. Дом реконструирован под административное здание.	Рядовой элемент застройки.
18	Усадебный жилой дом.	г. Чита, ул. Журавлева, 8	Одноэтажный деревянный дом с тривиальным объёмно-планировочным решением под двускатной крышей с фронтоном.	Тривиальный усадебный дом.
Здания современной застройки				
19	Многokвapтиpный	г. Чита,	Семиэтажное каменное	Доминанта

	жилой дом повышенной этажности с нежилыми помещениями	ул. Амурская, 114	здание с оригинальным объёмно-планировочным решением, фиксирующим изгиб улицы Амурской и переход её в ул. Кастринскую. Декоративность фасадов обеспечивается различными по цвету стеновыми материалами, мансардной крышей и оригинальным оформлением угла здания.	фиксирующая изгиб улицы с уникальным архитектурным образом.
20	Многоквартирный жилой дом повышенной этажности	г. Чита, ул. Журавлева, 5	Семиэтажное каменное здание сложного объёмно-планировочного решения с угловой частью, решённой в виде башни с куполом. Стилистически сложно определимый образ, формирует сочетание многочисленных разнородных элементов пластики фасадов и отдельных декоративных элементов.	Доминанта господствующая по высоте с нелепым архитектурным образом.
21	Нежилое здание. Кафе	г. Чита, ул. Журавлева, 2	Одноэтажное с мансардой каменное здание с тривиальным объёмно-планировочным решением. На аскетичном главном фасаде, объём тамбура входа оригинально заглублён в просторную высокую нишу, фланкированную эдикулами.	Архитектурный акцент в ряду застройки. Типичный образец с интересным фасадом.
22	Многоквартирный жилой дом	г. Чита, ул. Журавлева, 3	Пятиэтажное каменное здание с тривиальным объёмно-планировочным решением без декора.	Тривиальное типовое здание.
23	Нежилое здание	г. Чита, ул. Амурская, 103 а	Двухэтажный каменный дом с административными и торговыми помещениями.	Тривиальное типовое здание.
24	Многоквартирный жилой дом повышенной этажности с нежилыми помещениями	г. Чита, ул. Анохина, 93	Десятиэтажное каменное здание объёмно-планировочная структура которого формируется активно членённой по вертикали высотной жилой частью и двухэтажным стереобатом коммерческих помещений.	Доминанта, господствующая по высоте и масштабу в окружающей застройке. Рядовой элемент застройки

2.4. Анализ типологии исторической застройки.

В соответствии с терминологией ГОСТ Р 59124—2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» историческая застройка: Включает в себя всю застройку, появившуюся до развития крупнопанельного домостроения и перехода к застройке жилыми районами и микрорайонами, т.е. до середины 50-х годов XX века.

На территории, охваченной историко-архитектурным опорным планом, историческая застройка представлена исключительно жилыми зданиями, типология которых определена автором исследования.

Усадебный жилой дом: одно-двухэтажное здание с индивидуальными объёмно-планировочными характеристиками, как правило, составная часть комплекса построек городской усадьбы.

Малоэтажный жилой дом: одно-двухэтажное отдельно стоящее здание со стандартизированными объёмно-планировочными характеристиками.

Многоквартирный жилой дом: трёх-пятиэтажное здание секционного типа со стандартизированными объёмно-планировочными характеристиками.

Многоквартирный жилой дом с магазинами в первом этаже: трёх-пятиэтажное здание секционного типа со стандартизированными объёмно-планировочными характеристиками в уровнях 2-5 этажей и индивидуальным решением первого этажа.

Многоквартирный жилой дом повышенной этажности: здание высотой 6 и более этажей со стандартизированными объёмно-планировочными характеристиками.

Многоквартирный жилой дом с нежилыми помещениями: здание высотой 2 и более этажей со стандартизированными объёмно-планировочными характеристиками верхних жилых этажей и индивидуальным решением нежилых нижних этажей.

Данная типология предложена автором и использована при составлении аннотированного списка объектов, отраженных на историко-архитектурном опорном плане.

2.5. Анализ установленных границ территории объекта культурного наследия

Границы территории объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109 не установлены.

2.5. Выводы по подразделу.

Объект культурного наследия «Дом Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109 обладает собственной историко-архитектурной ценностью, как характерный представитель городской жилой застройки, принадлежавшей состоятельным домовладельцам. Скромное, но стилистически выдержанное декоративное оформление дома, четырёхгранный купол со шпилем и металлический ажурный балкон, акцентирующие скошенный, выходящий на перекресток угол, барочный фронтон и металлически козырек над главным входом, выгодно выделяют здание на фоне рядовой застройки, демонстрируют достаточно высокий статус его владельца.

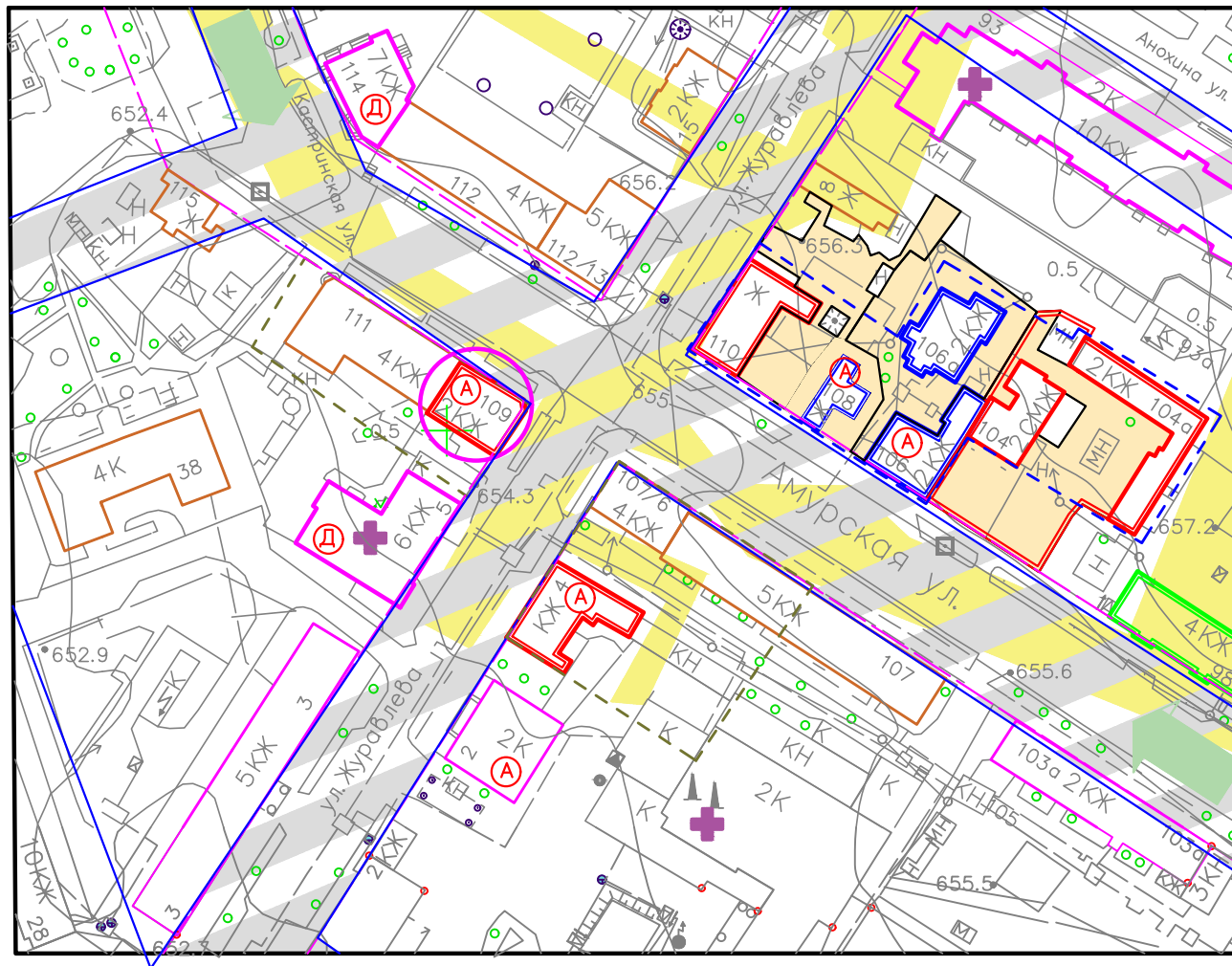
В ближайшем окружении исследуемый объект имеет здания исторической застройки советского периода, типологически принадлежащие к многоквартирным жилым домам, а с архитектурно-художественной точки зрения, характеризующиеся в основном как рядовые и тривиальные объекты. На некотором отдалении от исследуемого объекта, на противоположной стороне перекрёстка расположен фрагмент исторической застройки кон. XIX – нач. XX в., представленной малоэтажными и усадебными жилыми домами с высоким качеством архитектурно-художественных решений. В непосредственной близости, рядом с исследуемым объектом расположен современный многоквартирный жилой дом повышенной этажности, сложно определимый стилистически архитектурно-художественный облик которого диссонирует с прилегающей к нему исторической застройкой.

Подраздел «Историко-градостроительные исследования»

Содержание подраздела «Историко-градостроительные исследования»

1. Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план (графическая часть).
2. Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план (текстовая часть).
 - 2.1. Историко-градостроительная справка
 - 2.2. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории
 - 2.3. Аналитическая информация по объектам и градостроительным ансамблям, отраженным в графической части опорного плана
 - 2.4. Выводы по подразделу

Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план



Условные обозначения

Объект культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С."

Территориальные характеристики

- Существующие границы кварталов (красные линии)
- Исторические границы земельных участков утратившие фиксацию элементами застройки и благоустройства
- Границы земельных участков сохранившие фиксацию элементами застройки и благоустройства
- Граница фрагмента (ансамбля) исторической застройки
- Исторически сложившиеся придомовые территории
- Дорегулярная планировка
- Историческая регулярная планировка
- Основные въездные направления

Категории историко-культурного значения объектов

- Объекты культурного наследия федерального значения
 - Объекты культурного наследия регионального значения
 - Выявленные объекты культурного наследия
 - Историческая застройка
 - Современная застройка
 - Здания диссонирующие с исторической средой
 - Хозяйственные постройки и пристройки
- Градоформирующая значимость
- Доминанта
 - Акцент

						НПД 1/10.2024			
						Проект зон охраны объекта культурного наследия			
						"Дом жилой Бермана У. С." по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109			
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Раздел 2 Обосновывающие материалы	Стадия	Лист	Листов
						Подраздел Историко-архитектурные исследования		3	
Разработал ГАП Протасова						Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план		<i>Архитектор Протасова Е. В.</i>	
								2024 г.	

2. Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план (текстовая часть).

2.1. Историко-градостроительная справка

Город Чита лежит в Читино-Ингодинской впадине и на склонах хребтов Яблоновый (с запада) и Черского (с востока), при впадении р. Чита в р. Ингода. В черте города расположена гора Титовская сопка.



Рис. 1. Центральная часть г. Чита.

Первый топографический план Читинского острога, который подробно отражает ориентиры и существующую застройку в 1830 году, составил декабрист Пётр Иванович Фаленберг.



Рис. 2. план Читинского острога П. И. Фаленберга. 1830 г.

В 1862 году император Александр II утвердил «Проект на устройство обл. г. Читы Заб. обл.» в создании которого добровольно принял активное участие декабрист Д. И. Завалишин.

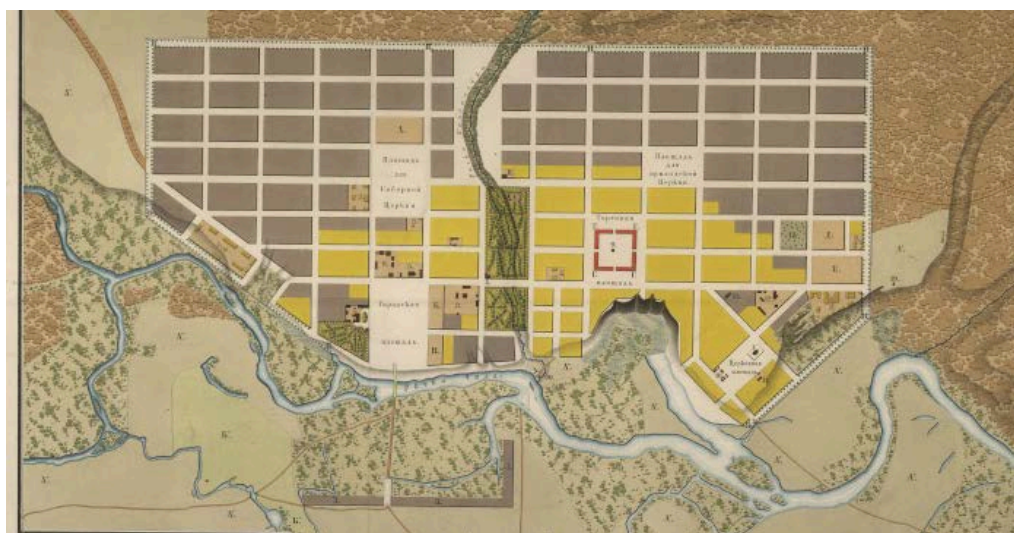


Рис. 3. Проект на устройство обл. г. Читы Заб. обл. Д.И. Завалишина. 1862 г.

В этом плане градостроительная основа центра сформирована прямоугольной сеткой кварталов, которая в дальнейшем сохранилась практически без изменений.

«План обл. г. Читы», созданный в 1911 году в городской землемерной, отразил состояние градостроительной перспективы города.

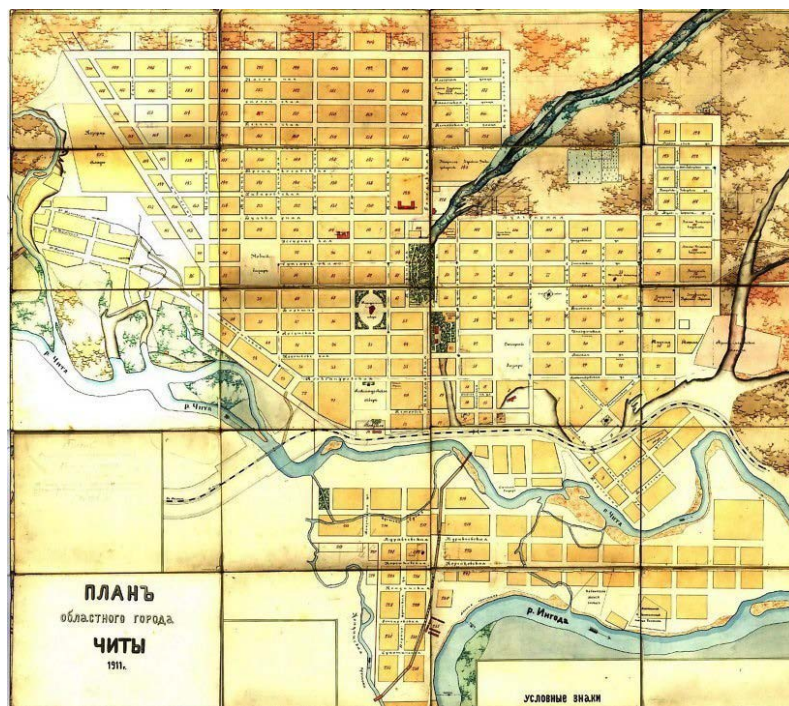


Рис. 4. План обл. г. Читы. 1911 г.

На плане нанесены учреждения, промышленные предприятия; южная часть – впервые нанесена районом Большого Острова; обозначена перспектива развития по дорогам на Антипиху и Песчанку.

В период с 1920 по 1922 гг. Чита была столицей Дальневосточной республики, с 1922 г. – центром Забайкальской губернии.



Рис. 5. План города Читы. 1923 г.

План 1923 г. уже включает в границы города оз. Кеон и село Титовское.

Первый послевоенный проект планировки Читы утвержден в 1956 г., этот план не предусматривал развития территорий и ограничивался численностью населения 180 тыс. человек.

В 1959 – 60 гг. институт Ленгипрогор разработал новый проект размещения жилищного и культурно-бытового строительства до 1965 г.

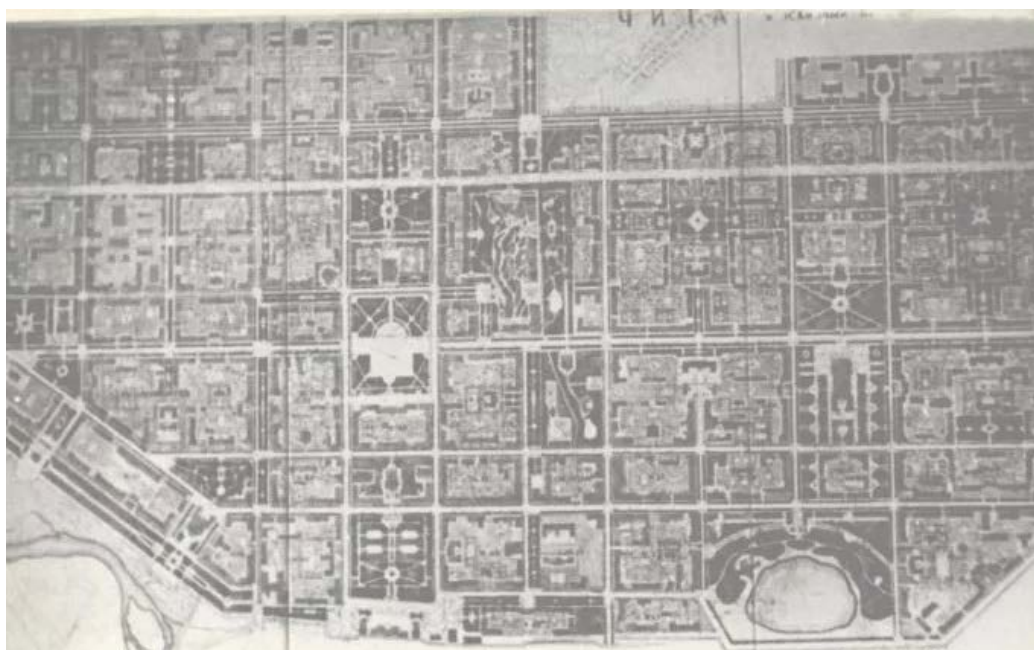


Рис. 6. Проект института Ленгипрогор. 1965 г.

Появление в обл. центре к концу 1960-х крупных предприятий, реконструкция и расширение многих действующих предприятий привели к росту численности населения города на 100 тыс. чел., в связи с чем возникла необходимость в корректировке проекта планировки ген. плана Читы. В границы нового ген. плана были включены все населенные пункты, находившиеся в адм. подчинении Читинского горисполкома.

Резко меняющаяся экономическая ситуация в конце XX начале XXI вв. не способствовала реализации намеченных планов, которые приходилось неоднократно корректировать.

22.12.2011 решением Думы гор. округа «Город Чита» утверждён новый генеральный план краевого центра, обусловленный необходимостью сохранения природного и экономического равновесия территории города. Главными принципиальными решениями ген. плана являются: отказ от активного градостроительного и хозяйственного использования территорий водосборных бассейнов, вынос спецтерриторий аэродрома «Черёмушки» и военного стрельбища «Каштак», как особо опасных технологических территорий и формирование на освобождаемых участках новых селитебных районов городской застройки; строительство двухпутного электрифицированного железнодорожного обхода и автомобильной дороги.

В настоящее время на территории города расположены озёра Кенон и Угдан (второе в настоящее время высохло). В пределах городской черты сохраняются участки естественных ландшафтов, в том числе приречные луга, островки степей и лесостепей, а также значительный массив горной тайги, расположенный северо-восточнее телецентра. Антропогенные ландшафты города включают в себя, кроме кварталов городской застройки, дачные массивы, пашни, сенокосы и несколько озёр на месте бывших шахт (в окрестностях посёлка Черновские Копи).

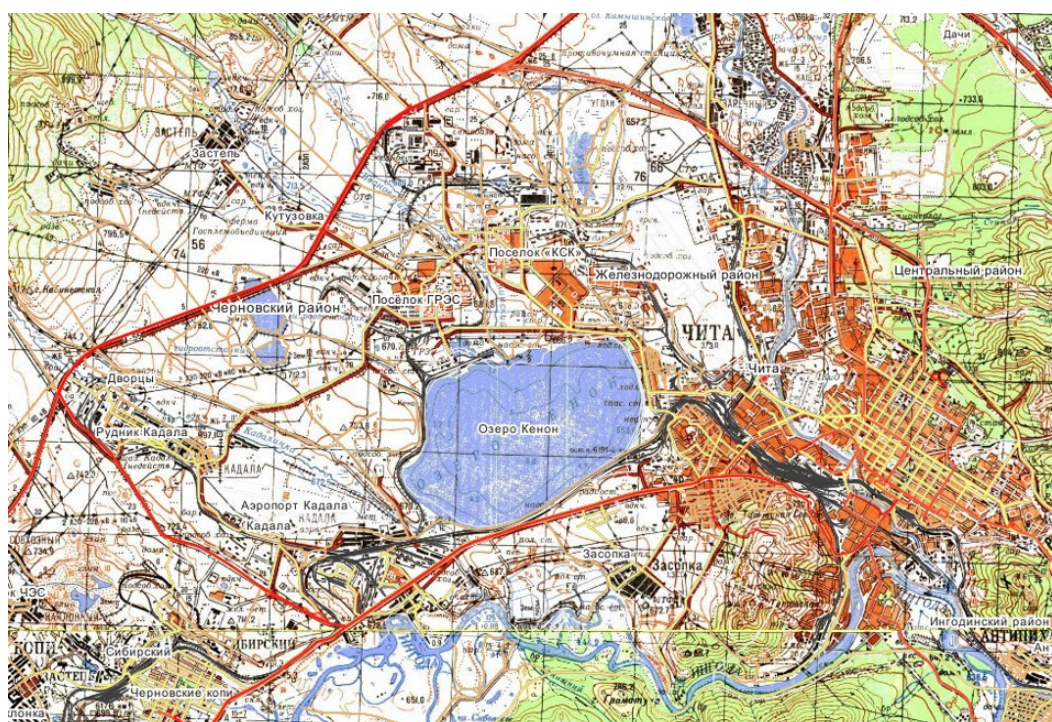


Рис. 7. Географическая карта г. Чита.

В рамках генерального плана разработаны «Правила землепользования и застройки городского округа «город Чита»», в которых, в соответствии с картой градостроительного зонирования, на исследуемой территории установлены следующие территориальные зоны.

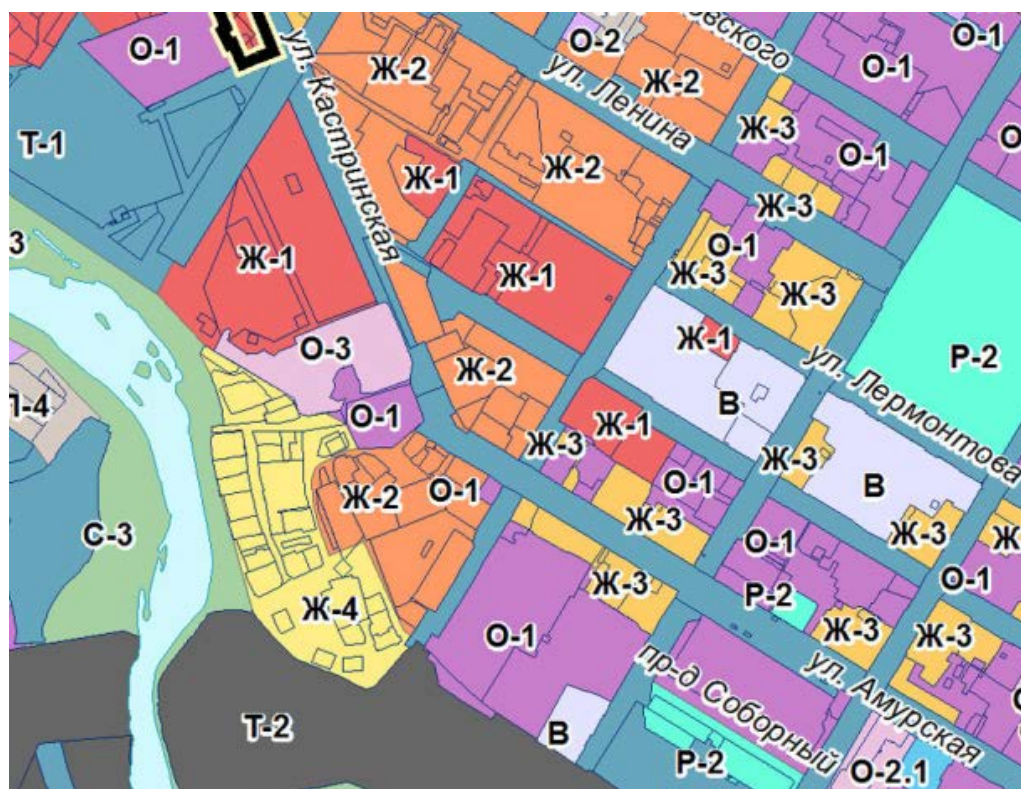


Рис. 8. Фрагмент карты градостроительного зонирования ПЗЗ городского округа «город Чита»

Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-2) предназначена для застройки средней плотности среднеэтажными многоквартирными жилыми домами, в которой допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены: 8 этажей; 24 м. для основных и вспомогательных видов использования и 18 этажей и 54 м. для условно разрешённых видов использования

Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей с мансардой) (Ж-3) предназначенная для низкоплотной застройки малоэтажными жилыми домами, в которой допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены: 4 этажа; 12 м. для основных и вспомогательных видов использования и 18 этажей и 54 м. для условно разрешённых видов использования

Зона делового, общественного и коммерческого назначения (О-1) предназначенная для обслуживания населения и выделенная для создания правовых условий формирования разнообразных объектов городского значения, связанных прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании при соблюдении нижеприведённых видов разрешённого использования недвижимости.

Предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Для всех территориальных зон на исследуемой территории предусмотрены ограничения использования земельных участков и их частей, и объектов капитального строительства, которые определяются наличием и, в случае её наличия, видом зоны с особыми условиями использования территорий.

2.2. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории

Исследуемая территория довольно хорошо локализуется на планах г. Читы, поскольку привязана к перекрёстку, расположенному недалеко от характерного изгиба одной из центральных улиц города.



Рис. 9. Фрагмент ГУГЛ карты г. Чита. Исследуемая территория.

Уже на первом топографическом плане Читинского острога 1830 года показана центральная улица (впоследствии Амурская), а точнее участок Московского тракта, характерно искривляющегося под влиянием рельефа, и пересекающий его в этом месте портограф другой старейшей улицей Читы - Благовещенской (впоследствии Журавлёва).



Рис. 10. Протографа исследуемой территории на плане Читинского острога, 1830 г

Научно-аналитическое исследование этого плана позволило нанести на историко-градостроительный опорный план дорегулярную планировку территории исследования.

На регулярном плане 1862 г. благодаря характерному изгибу пока безымянной, но впоследствии ставшей ул. Амурской уже совершенно чётко локализуется исследуемая территория.



Рис. 11. Исследуемая территория на регулярном плане 1862 г.

План 1911 года уже приводит названия основных улиц, и на нём улица названа Александровской, как она и называлась с 1911 по 1922 г.



Рис. 11. Исследуемая территория на регулярном плане 1911 г.

С тех пор планировка улиц в этой части города не менялась до настоящего времени, поэтому на историко-градостроительный опорный план нанесена историческая регулярная планировка с плана 1911 года.

Под влиянием идеологических соображений периодически изменялись названия многих улиц города, и на плане 1923 года улица Александровская переименована и названа Калининская.



Рис. 12. Исследуемый объект на фрагменте плана г. Читы 1923г.

На этом плане, по не вполне понятным критериям, впервые показаны некоторые здания и в квартале 221 на углу показан дом Бермана.

На основании этого плана и проведённых архивных исследованиях, в 1990 г. краеведом В. Г. Лобановым был составлен план «гор. Чита по состоянию на 1922 год» и на нём кроме каменных домов нанесены и другие постройки, входящие в состав усадеб.



Рис. 13. Фрагмент плана «гор. Чита по состоянию на 1922 год» краеведа В. Г. Лобанова

Кроме этого плана Лобанов собрал поквартальную картотеку, которая позволяет более точно определить состав и границы усадеб. На основании данных этой картотеки на историко-градостроительный опорный план нанесены исторические границы земельных участков, утратившие фиксацию на территории обследования.

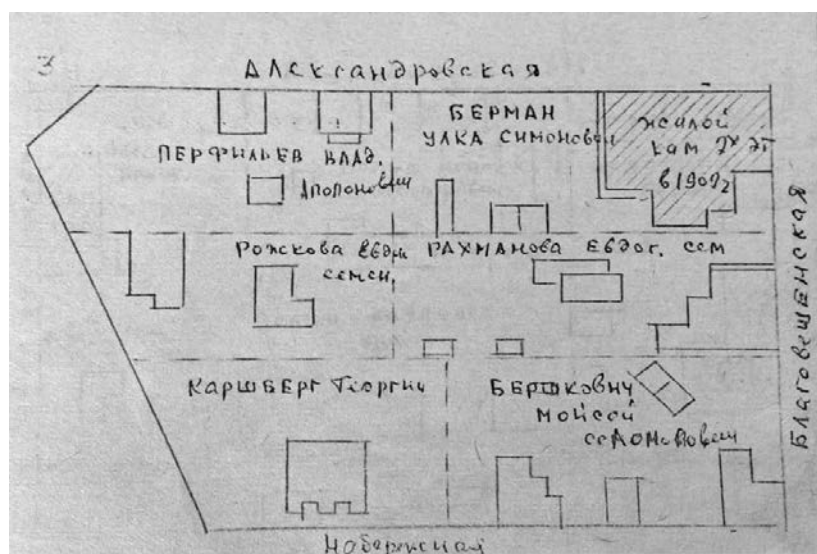


Рис. 14. Карточка краеведа В. Г. Лобанова квартала с исследуемым объектом.

Проектом жилищного и культурно-бытового строительства города до 1965 г., института Ленгипрогор, предполагалось укрупнение городского масштаба и развитие благоустройства общественных территорий.

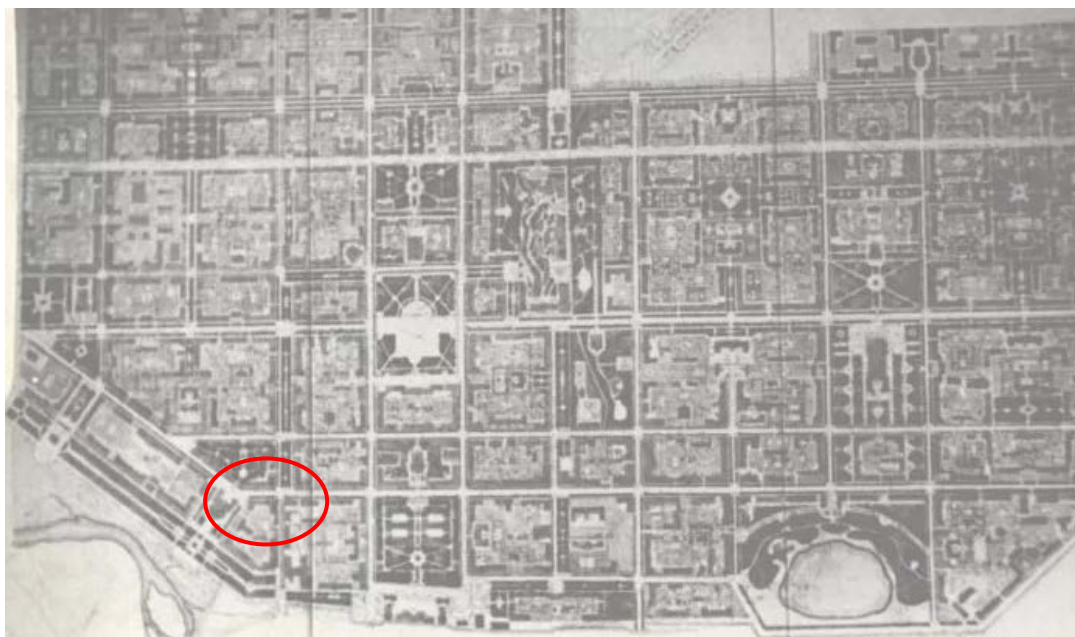


Рис 15. Крупномасштабное здание на месте исследуемого объекта на плане 1965 г.

На месте расположения исследуемого объекта планировалось строительство крупномасштабного здания, охватывающего весь квартал по ул. Амурской. К счастью, этот проект не был осуществлен.

Некогда периферийная часть города стала периферийной частью его центрального района.



Рис 16. Исследуемый объект в структуре городской застройки.

Современная застройка вплетается в структуру центра отдельными зданиями, без учёта сложившегося масштаба и исторической застройки.

2.3. Аналитическая информация по объектам и градостроительным ансамблям, отраженным в графической части опорного плана

В графической части историко-градостроительного опорного плана, в соответствии с ГОСТ Р 59124-2020 «Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» отображены:

- объекты культурного наследия федерального значения;
- объекты культурного наследия регионального значения;
- выявленные объекты культурного наследия;
- архитектурные и градостроительные доминанты и акценты;
- здания современной застройки;
- здания современной застройки, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды;
- исторически сложившаяся планировочная структура;
- исторические границы кварталов и земельных участков, утратившие фиксацию;
- основные въездные направления;
- дорегулярная планировка;
- историческая регулярная планировка.

Анализ объектов и градостроительных ансамблей, отраженных в графической части опорного плана проводился по нескольким критериям: степень участия в формировании целостного образа городской застройки; собственные эстетические достоинства; историко-культурная ценность.

Исторически сложившаяся фронтальная застройка улиц привела к тому, что образ городской застройки в основном формируют здания, расположенные по красным линиям, роль внутриквартальной застройки сведена к простому их заполнению и обеспечению нормативных технико-экономических показателей на территории квартала.

На исследуемой территории образ застройки формируют в основном безликие здания советского периода.



Рис. 17. Подавляющее исследуемый объект.

Маловыразительное здание советского периода по ул. Амурской, 111.



Рис. 18. Монотонная застройка советского периода по ул. Амурской, окружающая исследуемый объект.



Рис. 19. Безликое здание по ул. Журавлева, 3.

Архитектурно-градостроительные доминанты на исследуемой территории имеют роль доминант в основном благодаря своим размерам.

На некотором отдалении от исследуемого объекта расположен десятиэтажный многоквартирный жилой дом повышенной этажности с нежилыми помещениями по ул. Анохина, 93.



Рис. 20. Подавляющее историческую застройку здание по ул. Анохина, 93.

Располагаясь в ряду квартальной застройки и имея довольно типичное для современной архитектуры объемно-планировочное решение и декоративное оформление, является, по сути, рядовым элементом застройки, которому значение доминанты придаёт только циклопический для данной территории масштаб.

Расположенное на значительном удалении от исследуемого объекта и заслоненное от него прилегающей более сомасштабной исторической застройкой это здание имеет лишь опосредованную видовую связь с исследуемым объектом.

Еще одно здание, выполняющее роль градостроительной доминанты также семиэтажный многоквартирный жилой дом повышенной этажности с нежилыми помещениями по ул. Амурская, 114.



Рис. 21. Современное здание по ул. Амурская, 114 – доминанта местного значения.

Даже не являясь господствующим по высоте в окружающей застройке, это здание играет активную градоформирующую роль в формировании композиционной системы незастроенной площади пересечения улиц Амурской, Кастринской и Серова.

Оригинальное объемно-планировочное решение продиктованное, местоположением на изгибе улицы ул. Амурской и переходе её в ул. Кастринскую, декоративность фасадов, обеспеченная различными по цвету стеновыми материалами, крупной мансардной крышей и оригинальным оформлением угла здания выгодно выделяют его в окружающей застройке.

Расположенный в непосредственной близости к исследуемому объекту семиэтажный многоквартирный жилой дом повышенной этажности, расположенный по ул. Журавлёва, 5 также является доминантой только благодаря своему размеру.



Рис. 22. Современное здание по ул. Журавлева, 5, подавляющее исследуемый объект.

Стилистически сложно определимый образ здания формируется сочетанием многочисленных разнородных элементов пластики фасадов и отдельных декоративных элементов, породив довольно нелепый архитектурный облик и всесторонне диссонирующий с окружением.

На противоположной от исследуемого объекта стороне перекрёстка улиц Амурской и Журавлёва, по чётной стороне ул. Амурская, под №№ 110, 108, 106, 106, а, 104, расположена группа объектов культурного наследия регионального и федерального значения.



*Рис. 23. Фрагмент исторической застройки кон. XIX - нач. XX вв.
по ул. Амурская, №№ 110, 108, 106, 106, а, 104,*

Различные по стилистике, материалам исполнения, масштабу эти здания образуют ансамбль исторической застройки кон. XIX - нач. XX вв. Активная композиционно-визуальная связь этого ансамбля с исследуемым объектом делает его составной частью ансамбля.

Основу ансамбля составляют постройки некогда существовавшей усадьбы Коновалова В. Н.: двухэтажный каменный дом, построенный по красной линии в стиле модерн, двухэтажный каменный флигель во второй линии застройки, также построенный в стиле модерн.



Рис. 24. Объект культурного наследия «Дом доходный» по ул. Амурская, 106.



Рис. 25. Объект культурного наследия «Флигель» по ул. Амурская, 106, б.

Также на красной линии стоит еще один дом усадьбы – одноэтажный деревянный жилой дом, который имея тривиальное объёмно-планировочное решение, характерное для рядовых усадебных домов, на главном фасаде объединил традиционные, «народные» принципы декоративного оформления домов с декоративными элементами модерна, породив уникальный образ.



Рис. 26. Объект культурного наследия «Дом жилой.» по ул. Амурская, 108.

Справа от этого комплекса расположены постройки другой усадьбы – объекта культурного наследия «Усадьба Назаровой» состоящей из

двухэтажного деревянного оштукатуренного жилого дома и двухэтажных каменных служб.



Рис. 27. Жилой дом в составе объекта культурного наследия «Усадьба Назаровой»



Рис. 28. Каменные службы в составе объекта культурного наследия «Усадьба Назаровой»

Слева от центрального комплекса, на углу ул. Амурской и Журавлёва расположено довольно крупное одноэтажное деревянное здание с традиционной отделкой равнозначных уличных фасадов.



Рис. 29. Объект культурного наследия «Дом жилой Седышева А.М.» по ул. Амурской, 110.

Занимая угловое положение, это здание вместе с исследуемым объектом, расположенным на другом по диагонали углу перекрёстка, активно участвует в организации его пространства.

Стоящий напротив, исследуемый объект, имея, активный живописный силуэт, благодаря угловому куполу со шпилем и барочному фронтому над входом со стороны ул. Амурской; развитое декоративное оформление, включающее ажурные металлические элементы, безусловно, играет роль архитектурного акцента, организующего пространство городского перекрёстка.



Рис. 30. Объект культурного наследия «Дом жилой Бермана У.С.» по ул. Амурской, 109.

2.4. Выводы по подразделу

Исследуемая территория относится к наиболее старой части города Чита возникший в начале XVIII века. Природный ландшафт в этом месте характеризуется спокойным рельефом местности, равномерно повышающимся от начала улицы Журавлёва к улице Анохина и сохранившимся без серьезных изменений.

Антропогенный ландшафт исследуемой территории претерпел значительные изменения от свободной планировки продиктованной первозданным рельефом к регулярной схеме развития.

Первоначально в одноэтажную деревянную застройку органично встроились каменные дома, а более крупные двухэтажные здания, стали сомасштабными ей доминантами застройки.

Позднее деревянная застройка по красным линиям кварталов почти повсеместно была заменена 4-5-тиэтажными типовыми зданиями советского периода, сформировавшими новый городской ландшафт с укрупнённым модулем застройки. Этот новый модуль ещё был соотносим с двухэтажными зданиями, которые сохраняли свою градостроительную роль.

В настоящее время продолжается процесс укрупнения городского масштаба, при котором здания советского периода утрачивают главенствующее значение, переходя в разряд исторической среды, а малоэтажная застройка практически исчезает либо локально концентрируется.

В таких условиях мелкомасштабные объекты культурного наследия, могут претендовать, в лучшем случае, на роль местных архитектурных акцентов, благодаря своим архитектурным достоинствам.

Исследуемый объект культурного наследия «Дом жилой Бермана У.С.» в настоящее время вплотную окруженный безликими, 4-5ти этажными зданиями советского периода, является значимым архитектурным акцентом местного значения, формирующим пространство вокруг себя благодаря угловому расположению и активному архитектурного облику.















Подраздел "Ландшафтно-визуальный анализ"

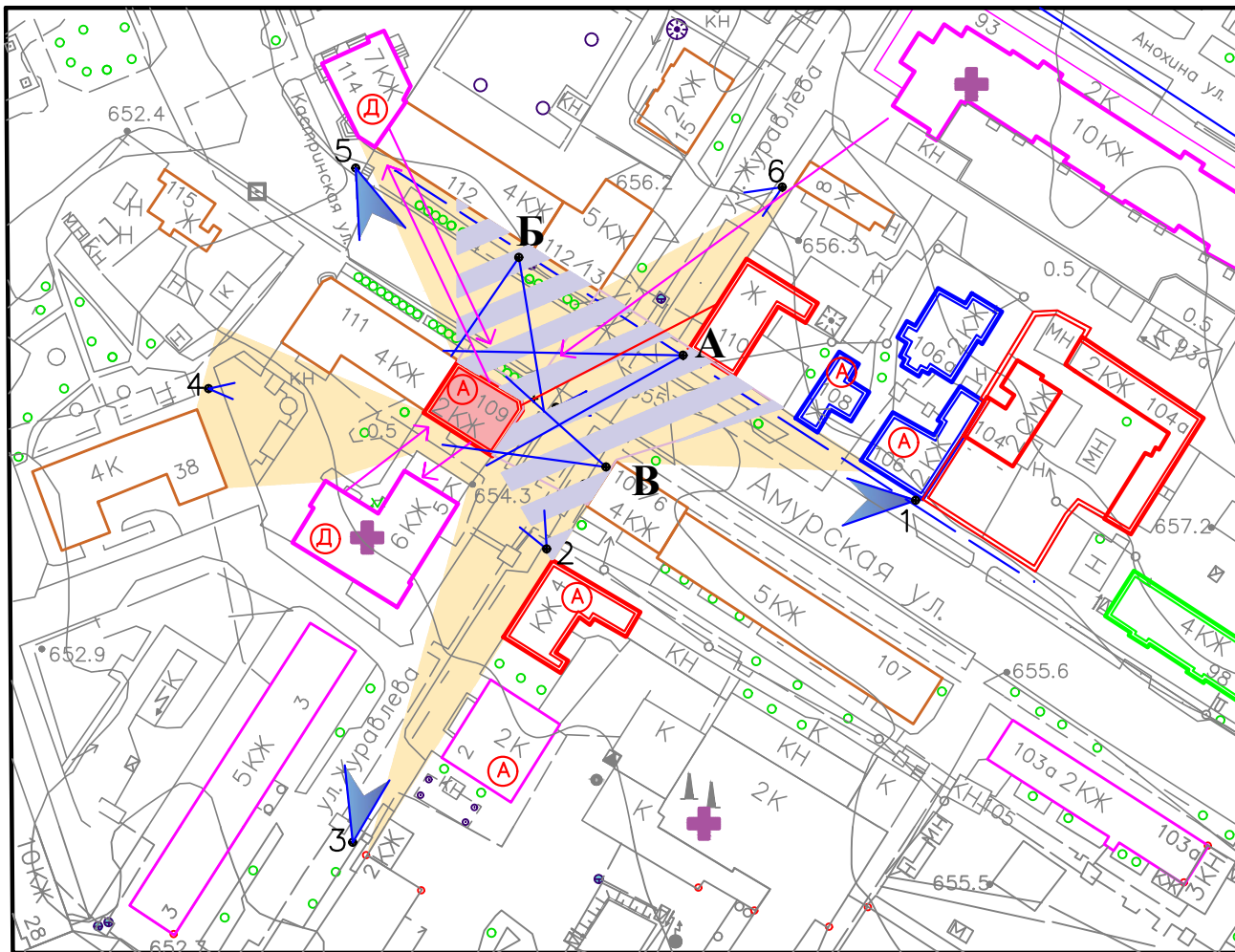
Содержание подраздела «Ландшафтно-визуальный анализ»

1. Схема ландшафтно-визуального анализа
2. Текстовая часть ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия
 - 2.1. Общие сведения о рельефе, природном и антропогенном ландшафте
 - 2.2. Сведения об основных направлениях исторических трасс
 - 2.3. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах
 - 2.4. Визуальное восприятие объекта культурного наследия с основных видовых точек
 - 2.5. Сравнение современных панорам, видов с историческими
 - 2.6. Расчеты предельно допустимых высот объектов капитального строительства
 - 2.7. Выводы о рекомендуемой предельно допустимой высоте объектов капитального строительства для рассмотренных территорий.
 - 2.8. Фотофиксация градостроительной среды рассматриваемой территории.
 - 2.9. Схема фотофиксации градостроительной среды рассматриваемой территории.
 - 2.10. Выводы по подразделу.





План ландшафтно-визуального анализа

Условные обозначения





-  Объект культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С."
-  Объекты культурного наследия федерального значения
-  Объекты культурного наследия регионального значения
-  Выявленные объекты культурного наследия
-  Историческая застройка
-  Современная застройка
-  Хозяйственные постройки и пристройки
-  Объекты диссонирующие с исторической средой
-  Номер объекта в списке
-  Видовые точки основного зрительного восприятия ОКН
-  Видовые точки
-  Зеленые насаждения
-  Бассейн видимости ОКН
-  Зона наилучшего зрительного восприятия ОКН



Пространственно-видовой каркас

-  Доминанта
-  Акцент
-  Композиционная ось ОКН
-  Композиционно видовые связи между доминантами и объектом культурного наследия

Композиционные связи объекта

-  Трасса основных видовых раскрытий
-  Видовая зона
-  Видовые точки панорам с ОКН
-  Видовые точки от ОКН на историческую среду

						НПД 1/10.2024			
						Проект зон охраны объекта культурного наследия			
						"Дом жилой Бермана У. С." по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Раздел 2 Обосновывающие материалы	Стадия	Лист	Листов
						Подраздел Истрико-архитектурные исследования		4	
Разработал ГАП Протасова						<i>Протасова</i>			
План ландшафтно-визуального анализа						Архитектор Протасова Е. В. 2024 г.			

2. Текстовая часть ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия

2.1. Общие сведения о рельефе, природном и антропогенном ландшафте

Исследуемая территория располагается, в центральной части города Чита, на склоне Яблонового хребта, на краю надпойменной террасы левого берега р. Читинка.

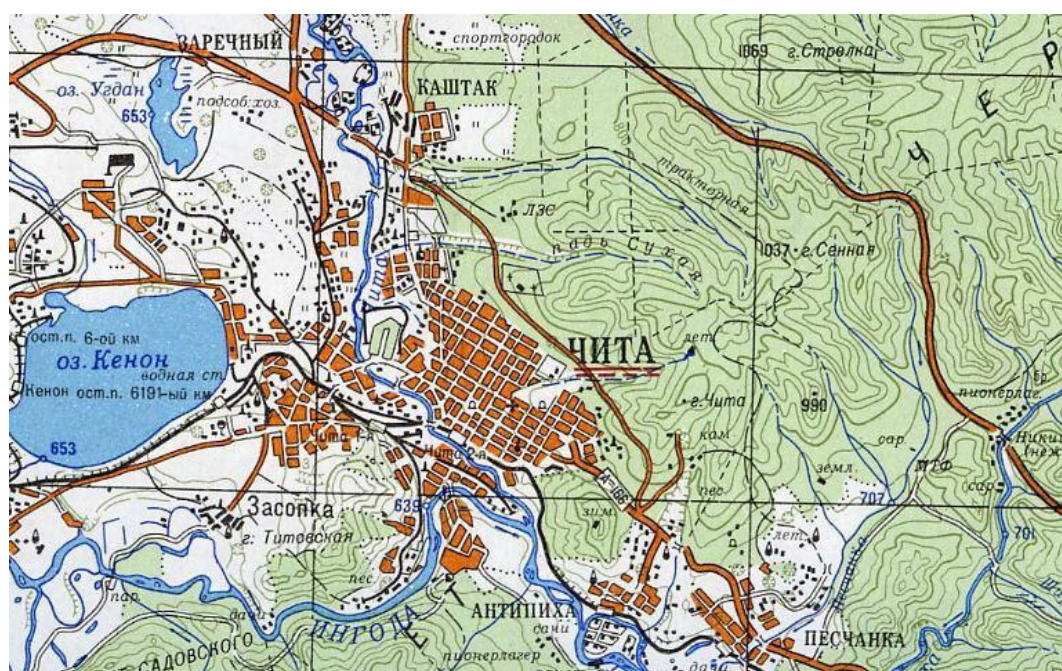


Рис. 1. Фрагмент географической карты. Город Чита.

Рельеф местности на исследуемой территории спокойный, равномерно повышающийся от начала ул. Журавлёва к ул. Анохина. Характерные элементы, формирующие особо ценный природный ландшафт, отсутствуют.

Антропогенный ландшафт образован одновременной урбанизированной городской жилой застройкой.



Рис. 2. Местоположение исследуемого объекта в панораме центральной части г. Чита.

2.2. Сведения об основных направлениях исторических трасс

На топографическом плане Читинского острога 1830 года показан участок Московского тракта, характерно искривляющегося под влиянием рельефа, и впоследствии ставший ул. Амурской.



Рис. 3. Основные исторические трассы на плане Читинского острога 1830 г.

Значение этой улицы, как одной из основных сохранилось в планах регулярной планировки города вплоть до начала XX в.

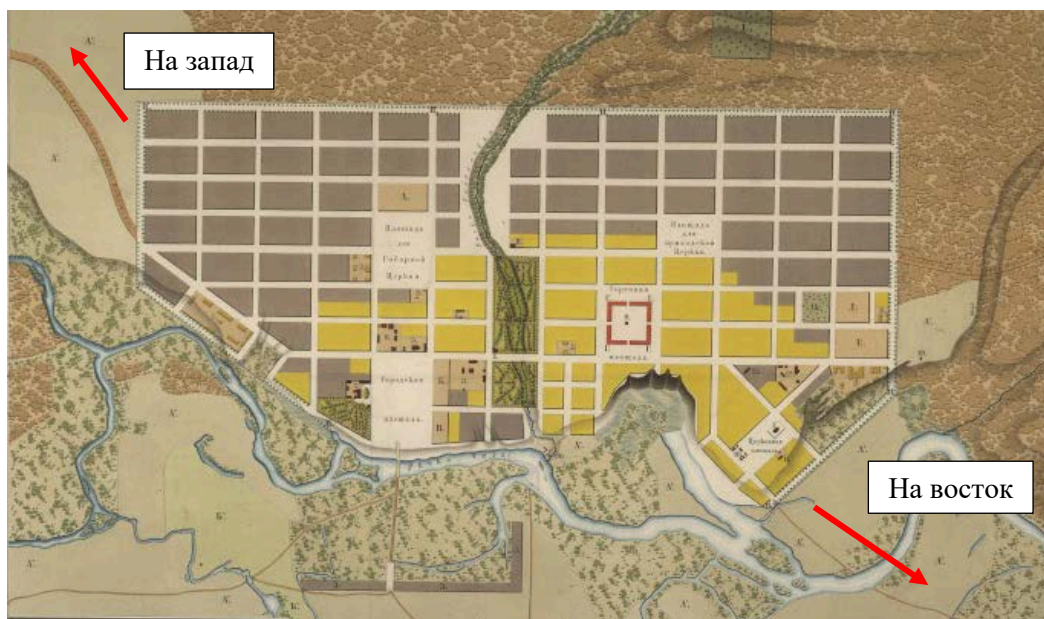


Рис. 4. Направления исторических трасс на регулярном плане 1862 г.

Другая улица, формирующая основу исследуемой территории – Журавлёва, изначально была поперечным элементом регулярной структуры.

Приход в Читу железной дороги обусловил расширение городских территории за пределы первоначальной регулярной решётки, включение в границы города прилегающих поселков и как следствие изменение значения исторических трасс.



Рис. 5. Трассировка магистральной улицы Журавлева, сохраняющей связь с историческим направлением.

Тем не менее, в настоящее время улица Амурская сохранила значение магистральной и остаётся одной из основных улиц города.

2.3. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах

Архитектурно-градостроительные доминанты, как отдельные здания, господствующие в окружающей застройке, на исследуемой территории представлены тремя объектами.

Многоквартирный жилой дом повышенной этажности с нежилыми помещениями по ул. Анохина, 93 (№ 24 в Аннотированном списке).

Десятиэтажное здание объёмно-планировочная структура которого формируется активно членённой по вертикали высотной жилой частью и двухэтажным стереобатом коммерческих помещений.

Это здание имеет лишь опосредованную видовую связь с исследуемым объектом и не оказывает никакого влияния на его восприятие.

Другой объект играющий роль доминанты на исследуемой территории расположенный по ул. Амурская, 114 (№19 в Аннотированном списке), также многоквартирный жилой дом повышенной этажности с нежилыми помещениями.

Семиэтажное здание с оригинальным объёмно-планировочным решением, фиксирующим изгиб улицы ул. Амурской и переход её в ул. Кастринскую.

Расположенное на незначительном удалении от исследуемого объекта это здание имеет прямую и обратную визуальную связь с ним, однако не оказывает никакого влияния на его восприятие.

Третий объект, играющий роль доминанты на исследуемой территории, многоквартирный жилой дом повышенной этажности расположенный по ул. Журавлёва, 5 (№20 в Аннотированном списке).

Семиэтажное здание сложного объёмно-планировочного решения с угловой частью, решённой в виде башни с куполом, поставлено в ряду квартальной застройки и главенствует над ней по высоте и масштабу.

Располагаясь в непосредственной близости к исследуемому объекту и имея с ним непосредственные композиционно-видовые связи, этот архитектурный монстр подавляет памятник, диссонируя своим нелепым нагромождением объёмов со стройной архитектурой памятника, нивелируя его силуэт и значение объекта фиксирующего угол квартала.

2.4. Визуальное восприятие объекта культурного наследия с основных видовых точек

В связи с тем, что изначально архитектурный образ исследуемого объекта культурного наследия «Жилой дом Бермана У. С.», решался как угловой, и все его архитектурно-художественные элементы были сосредоточены на уличных фасадах, более поздняя плотная застройка внутриквартального пространства, практически лишившая возможности обзора дворовых фасадов, не оказала серьезного влияния на общее восприятие архитектурных достоинств памятника.

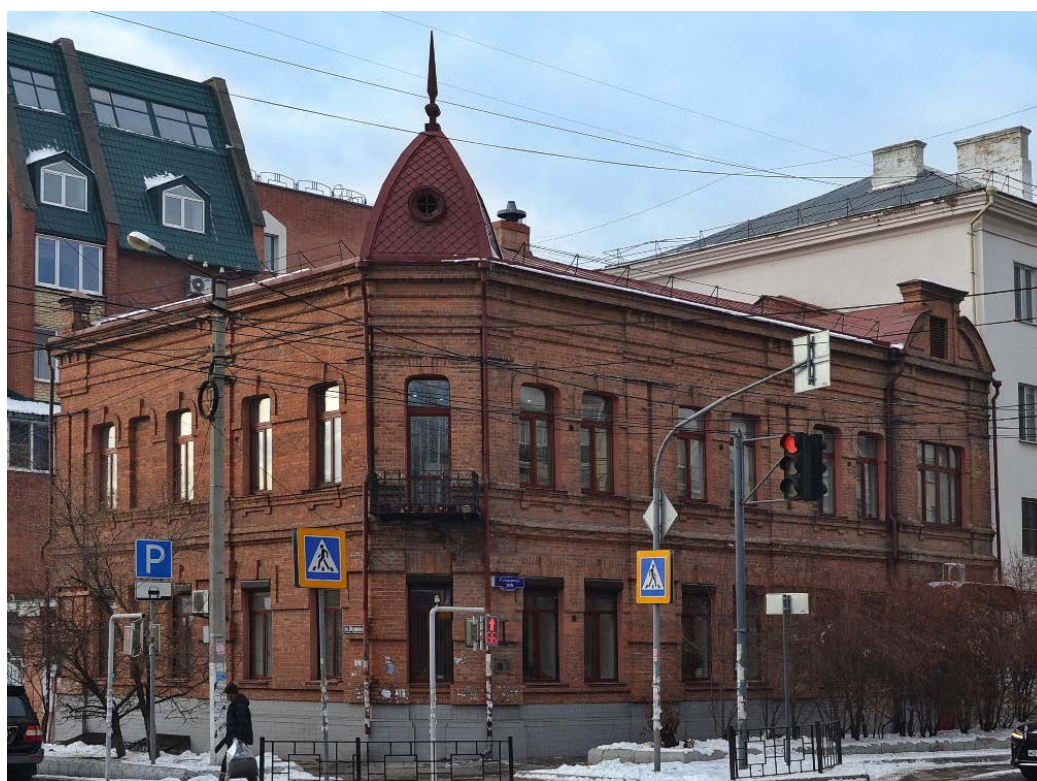


Рис. 6. Вид объекта культурного наследия «Жилой дом Бермана У. С.» с перекрестка улиц Амурская и Журавлева (Точка А на Плане ландшафтно-визуального анализа)

Видовые точки основных ценных видов сосредоточены в пределах перекрёстка улиц Амурской и Журавлёва, причём наиболее значимый ценный вид памятника открывается с видовой точки (А) расположенной на противоположной по диагонали стороне перекрестка.

С этой точки наиболее полно раскрывается и общее объёмно-планировочное решение объекта, и основные элементы его декоративного оформления.

Другая наиболее выгодная видовая точка (Б) расположена на противоположной стороне улицы Амурская.



Рис. 7. Вид объекта культурного наследия «Жилой дом Бермана У. С.» с противоположной стороны ул. Амурская (Точка Б на Плане ландшафтно-визуального анализа)

Наиболее ценным видом с этой видовой точки является общая композиция главного фасада и различные элементы его декоративного оформления, кроме того с неё хорошо просматривается объёмно-планировочное решение здания.

Следующая выгодная видовая точка (В) расположена на противоположной стороне улицы Журавлева. С этой точки раскрывается

наиболее ценный вид композиции второго уличного фасада и элементов его декоративного оформления.



Рис. 8. Вид объекта культурного наследия «Жилой дом Бермана У. С.» с противоположной стороны ул. Журавлева (Точка В на Плане ландшафтно-визуального анализа)

Восприятие менее привлекательной дворовой части исследуемого объекта ограничено и возможно только фрагментарно.



Рис. 9. Вид объекта культурного наследия «Жилой дом Бермана У. С.» с противоположной стороны ул. Журавлева (Точка 2 на Плане ландшафтно-визуального анализа)



Рис. 10. Вид объекта культурного наследия «Жилой дом Бермана У. С.» с противоположной стороны ул. Журавлева (Точка 4 на Плане ландшафтно-визуального анализа)

Все основные видовые точки сосредоточены в пределах одной видовой зоны, расположенной на противоположных сторонах перекрёстка улиц Амурской и Журавлёва.

Панорамное восприятие исследуемого объекта в окружающей застройке возможно на некотором отдалении от него также с противоположных сторон улиц, однако это восприятие затруднено густо разросшимися зелеными насаждениями.



Рис. 11. Панорамный вид объекта культурного наследия «Жилой дом Бермана У. С.» по ул. Амурской. (Точка 5 на Плане ландшафтно-визуального анализа)

По этой же причине практически перекрыты трассы основных композиционно-видовых раскрытий исследуемого объекта культурного наследия.

Объект культурного наследия «Дом Бермана У. С.» вплотную окружен стилистически чуждой ему исторической застройкой советского периода, однако имеет композиционную связь с современной ему застройкой, расположенной на противоположной по диагонали стороне перекрёстка улиц Амурской и Журавлёва и образующей своеобразный ансамбль исторической застройки кон. XIX нач. XX вв.



Рис. 12. Панорамный вид композиционной связи объекта культурного наследия «Жилой дом Бермана У. С.» с фрагментом исторической застройки по ул. Амурской. (Точка 1 на Плате ландшафтно-визуального анализа)

2.5. Сравнение современных панорам, видов с историческими

Благодаря наличию исторических фотографий можно проследить изменение элементов ландшафтно-композиционной структуры города.

Сравнивая имеющиеся исторические фотоматериалы с современными можно сделать вывод о том, что природный ландшафт в целом сохранился, относительной устойчивостью обладают его основные формы: горные склоны и русла рек. Более мелкие образующие природного ландшафта: ручьи, овражки и холмы, во многом сnivelированы.



Рис. 13. Панорамный вид города Читы 19 века.



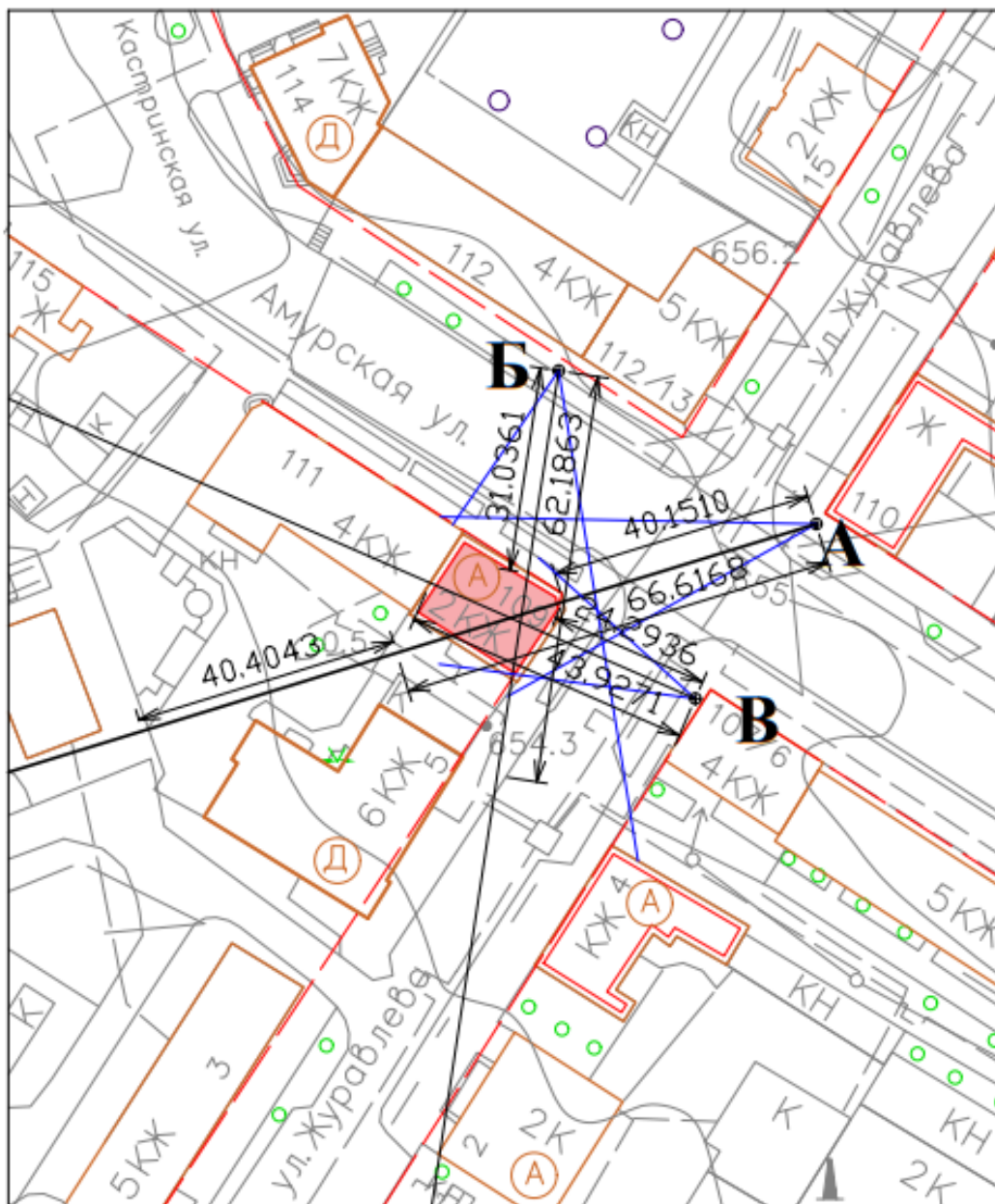
Рис. 14. Современная панорама города Читы с Титовской сопки.

Антропогенный ландшафт изменился значительно кардинальнее. Большой степенью сохранности и устойчивости к изменениям обладает регулярная планировочная структура центра города; некоторая обособленность планировок периферийных районов сохраняющая первоначальное положение их, как прилегающих к городу посёлков.

Самым неустойчивым к изменениям элементом антропогенного ландшафта оказалась архитектурная среда, наиболее подверженная влиянию технических, экономических, культурных и даже политических факторов.

2.6. Расчеты предельно допустимых высот объектов капитального строительства

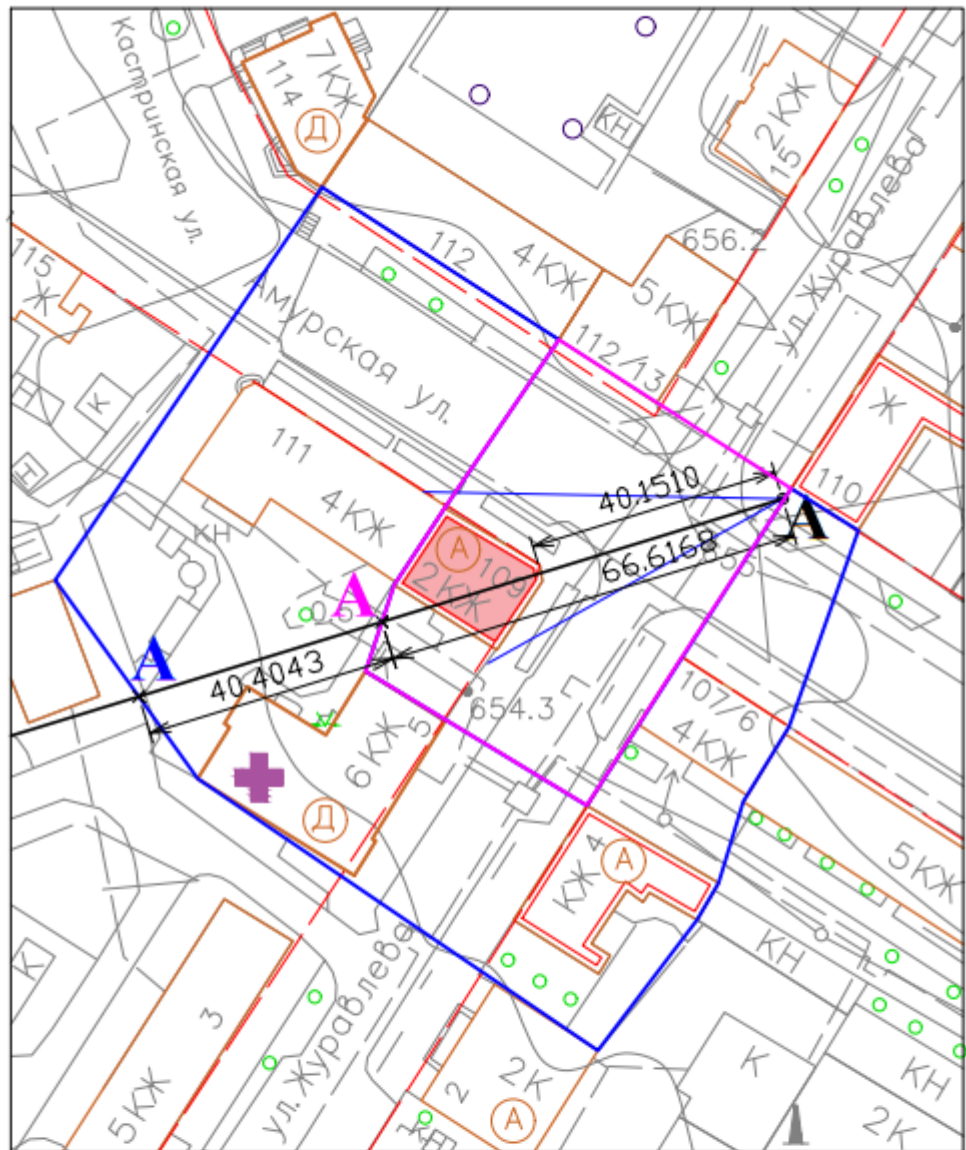
Схема графических разрезов по направлениям осей основного зрительного восприятия



Условные обозначения

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | Объект культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С." | | Существующие границы кварталов |
| | Объекты культурного наследия | | Граница охранной зоны |
| | Здания современной застройки | | Видовые точки основного зрительного восприятия |
| | Доминанта | | Видовые зоны и оси основного зрительного восприятия |
| | Акцент | | |
| | Дисгармоничные объекты | | |

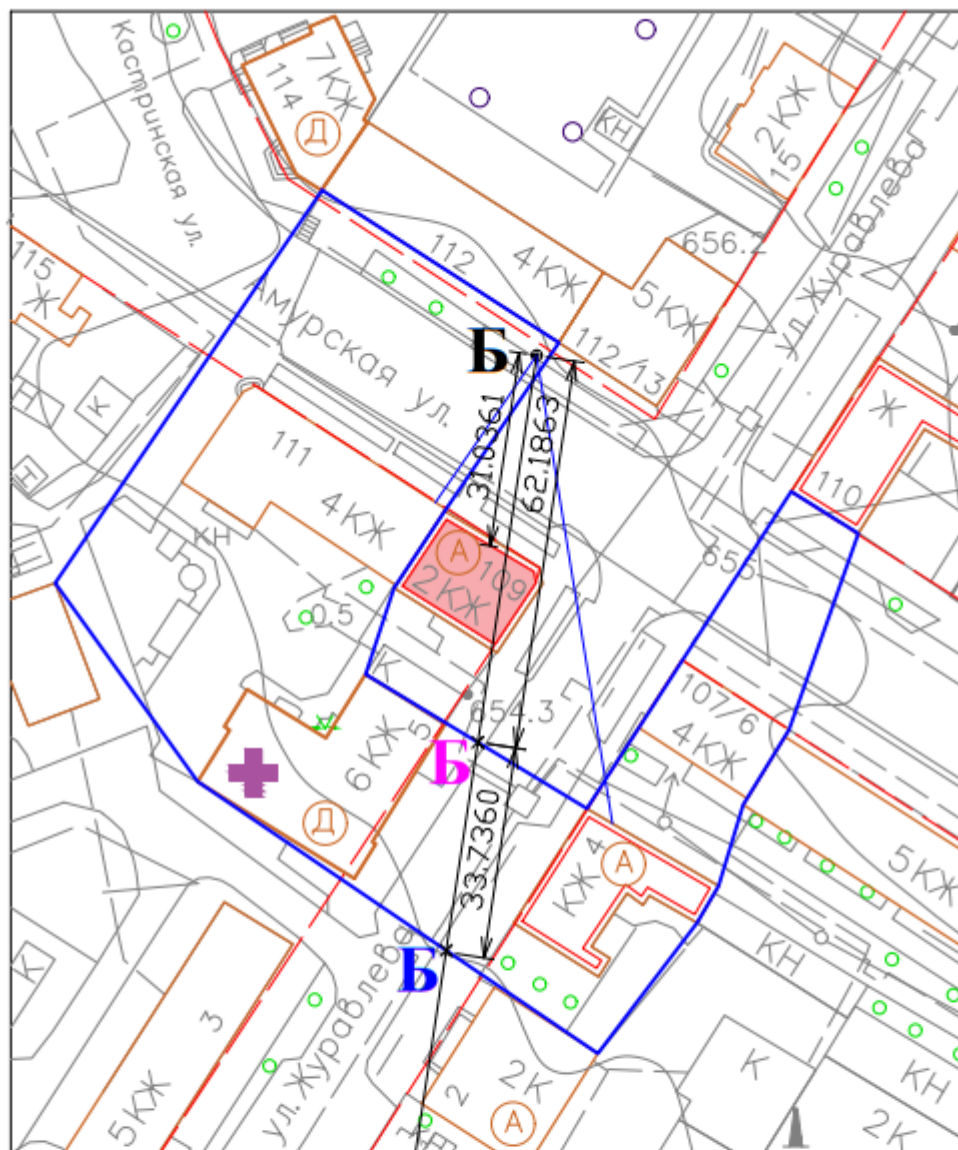
**Схема графического разреза
по направлению оси основного зрительного восприятия с точки А**



Условные обозначения

- | | | | |
|--|--|--|---|
| | Объект культурного наследия
"Дом жилой Бермана У. С." | | Граница охранной зоны (ОЗ) |
| | Объекты культурного наследия | | Граница зоны регулирования застройки
и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) |
| | Здания современной застройки | | Видовые точки
основного зрительного восприятия |
| | Доминанта | | Видовые зоны и оси
основного зрительного восприятия |
| | Акцент | | Контточка пересечения оси
основного зрительного восприятия
с границей ОЗ |
| | Дисгармоничные объекты | | Контточка пересечения оси
основного зрительного восприятия
с границей ЗРЗ |
| | Существующие границы кварталов | | |

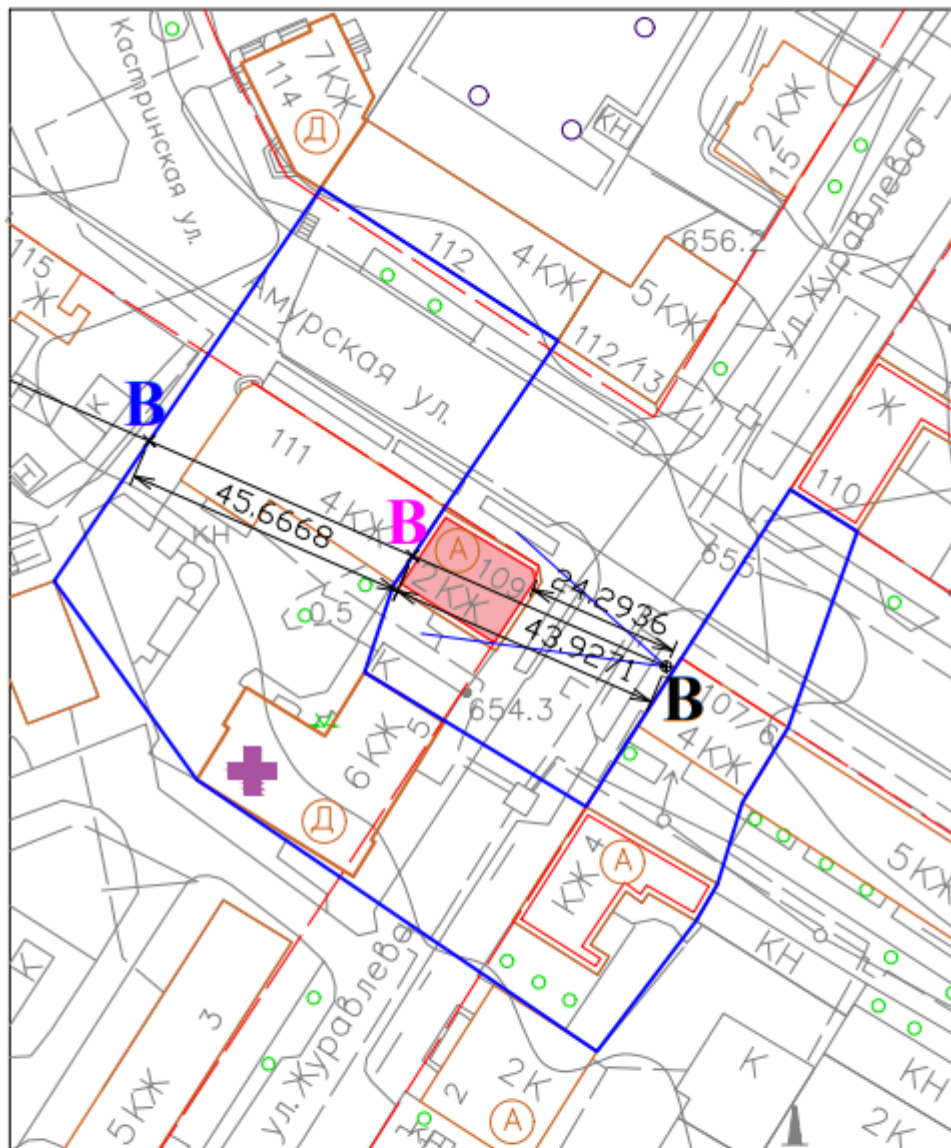
**Схема графического разреза
по направлению оси основного зрительного восприятия с точки Б**



Условные обозначения

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Объект культурного наследия
"Дом жилой Бермана У. С." |  | Граница охранной зоны (ОЗ) |
|  | Объекты культурного наследия |  | Граница зоны регулирования застройки
и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) |
|  | Здания современной застройки |  | Видовые зоны и оси
основного зрительного восприятия |
|  | Доминанта |  | Видовые точки
основного зрительного восприятия |
|  | Акцент |  | Контточка пересечения оси
основного зрительного восприятия
с границей ОЗ |
|  | Дисгармоничные объекты |  | Контточка пересечения оси
основного зрительного восприятия
с границей ЗРЗ |
|  | Существующие границы кварталов | | |

**Схема графического разреза
по направлению оси основного зрительного восприятия с точки В**

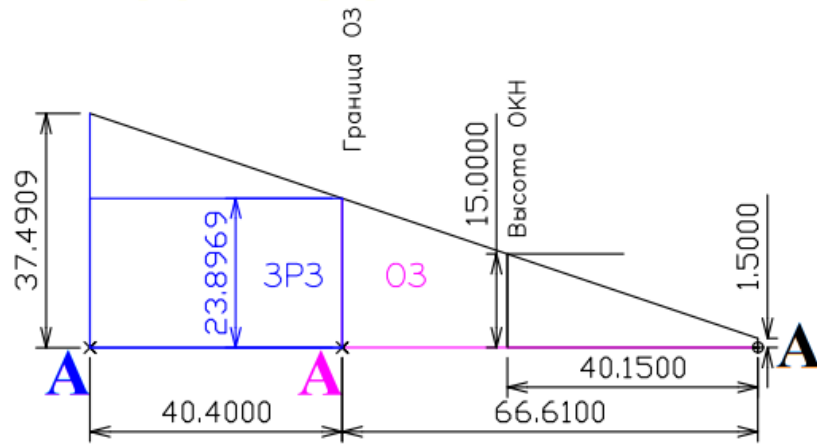


Условные обозначения

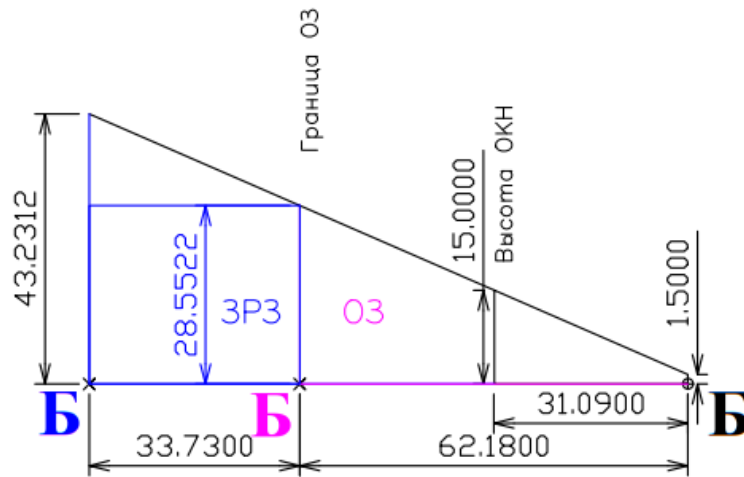
	Объект культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С."		Граница охранной зоны (ОЗ)
	Объекты культурного наследия		Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
	Здания современной застройки		Видовые точки основного зрительного восприятия
	Доминанта		Видовые зоны и оси основного зрительного восприятия
	Акцент		Конточка пересечения оси основного зрительного восприятия с границей ОЗ
	Дисгармоничные объекты		Конточка пересечения оси основного зрительного восприятия с границей ЗРЗ
	Существующие границы кварталов		

Графические разрезы по характерным лучам восприятия.

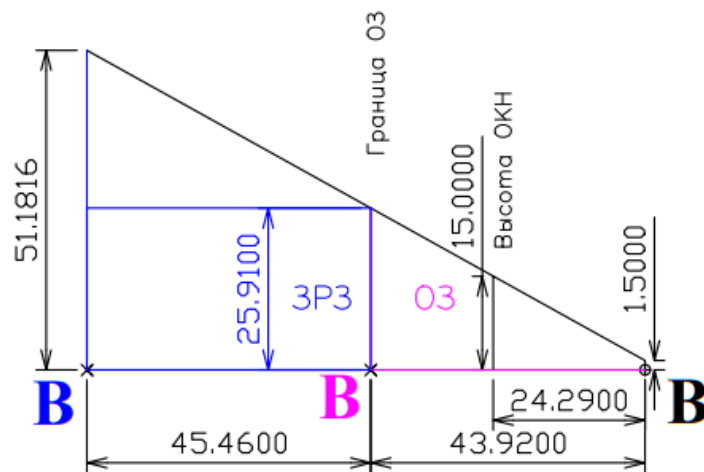
Графический разрез от точки А



Графический разрез от точки Б



Графический разрез от точки В



Построение разрезов по характерным лучам восприятия осуществлялась следующим образом.

На схеме разреза, составленной на топографической подоснове, определялись расстояния от исходной точки до конточек пересечения луча: с фасадом здания, с дальней границей охранной зоны (ОЗ), с дальней границей зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

В исходной точке высота луча зрения человека принималась на отметке +1,5 м. от уровня земли. В конточке пересечения луча с фасадом здания принималась отметка +15 м. – высота здания, определенная в п.7 «Инженерно-геодезические работы», раздела I «Предварительные работы». Расчётная высота объектов капитального строительства, для зоны регулирования застройки (ЗРЗ), определялась измерением расстояния от конточки на плоскости, на границе охранной зоны, до пересечения с вертикальной проекцией луча восприятия в этой точке.

Значения, полученные в результате этих измерений, служат основанием для назначения предельно допустимой высоты объектов капитального строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ): 23,89 – по лучу А; 28,55 – по лучу Б; 29,91 – по лучу В.

Значения аналогичных измерений на дальней границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ): 37,49 – по лучу А; 43,23 – по лучу Б; 51,18 – по лучу В, коррелируются с предельной высотой для объектов капитального строительства, значащихся в основных и вспомогательных видах использования – 24 м. и 54 м. установленной «Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Чита»», что делает нецелесообразным дальнейший анализ разрезов по характерным лучам восприятия.

2.7. Выводы о рекомендуемой предельно допустимой высоте объектов капитального строительства для рассмотренных территорий.

Исходя из вышеприведённых расчётов, предельно допустимую высоту объектов капитального строительства, для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), следует принять – 23 м. от уровня земли, как округлённое значение наименьшей высоты – 23,89 м., полученной на разрезе по лучу А.

В градостроительные регламенты режима зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) следует включить предельно допустимую высоту объектов капитального строительства на территории зоны – 23 м.

2.8. Фотофиксация градостроительной среды рассматриваемой территории.

Здания объекты культурного наследия федерального значения



1. «Дом доходный» ул. Амурская, 106



2. «Флигель» ул. Амурская, 106, а



3. «Дом жилой» ул. Амурская, 108

Здания объекты культурного наследия регионального значения



4. «Усадьба Назаровой» Жилой дом в усадьбе ул. Амурская, 104



5. «Усадьба Назаровой» Службы в усадьбе ул. Амурская, 104, а.



6. «Дом жилой Седышева А.М.» ул. Амурская, 110



7. «Дом жилой Бермана У.С.» ул. Амурская, 109



8. «Дом жилой Эпова В.К.» ул. Журавлева, 4

Здания выявленные объекты культурного наследия



9. «Дом жилой» ул. Амурская, 98

Здания диссонирующей застройки



10. Многоквартирный жилой дом ул. Журавлева, 5.

Здания средовой застройки



11. Многоквартирный жилой дом ул. Амурская, 107



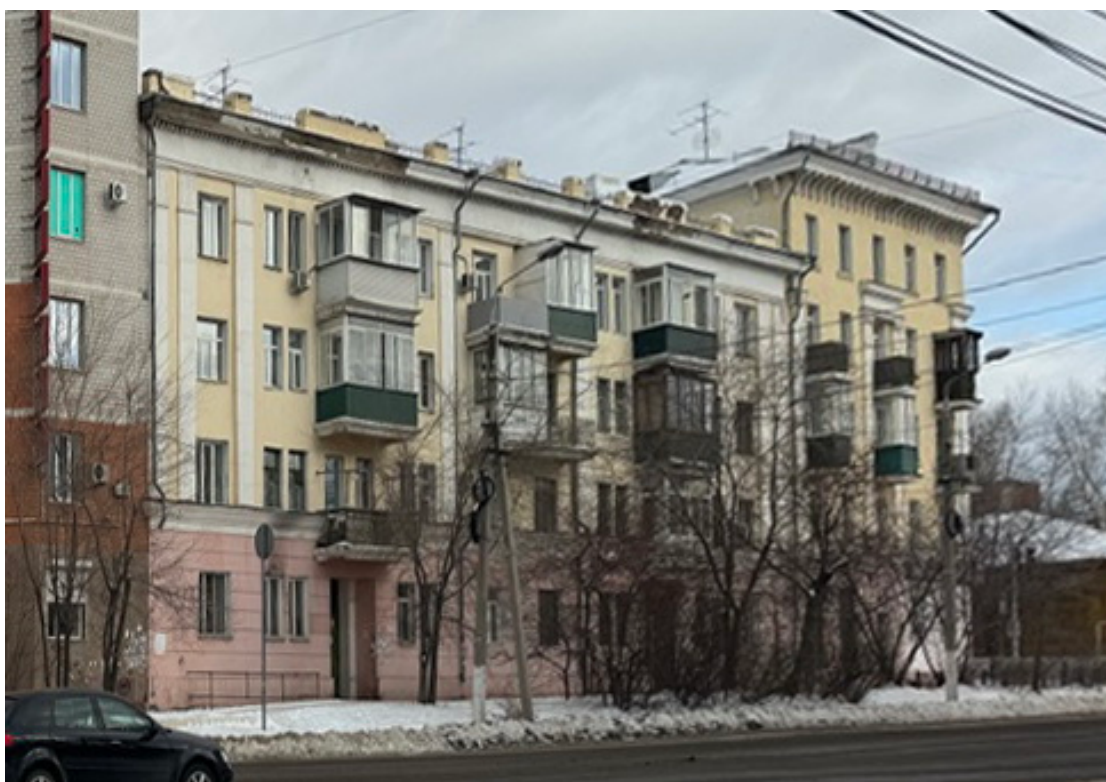
12. Многоквартирный жилой дом ул. Амурская, 107/Журавлева, 6



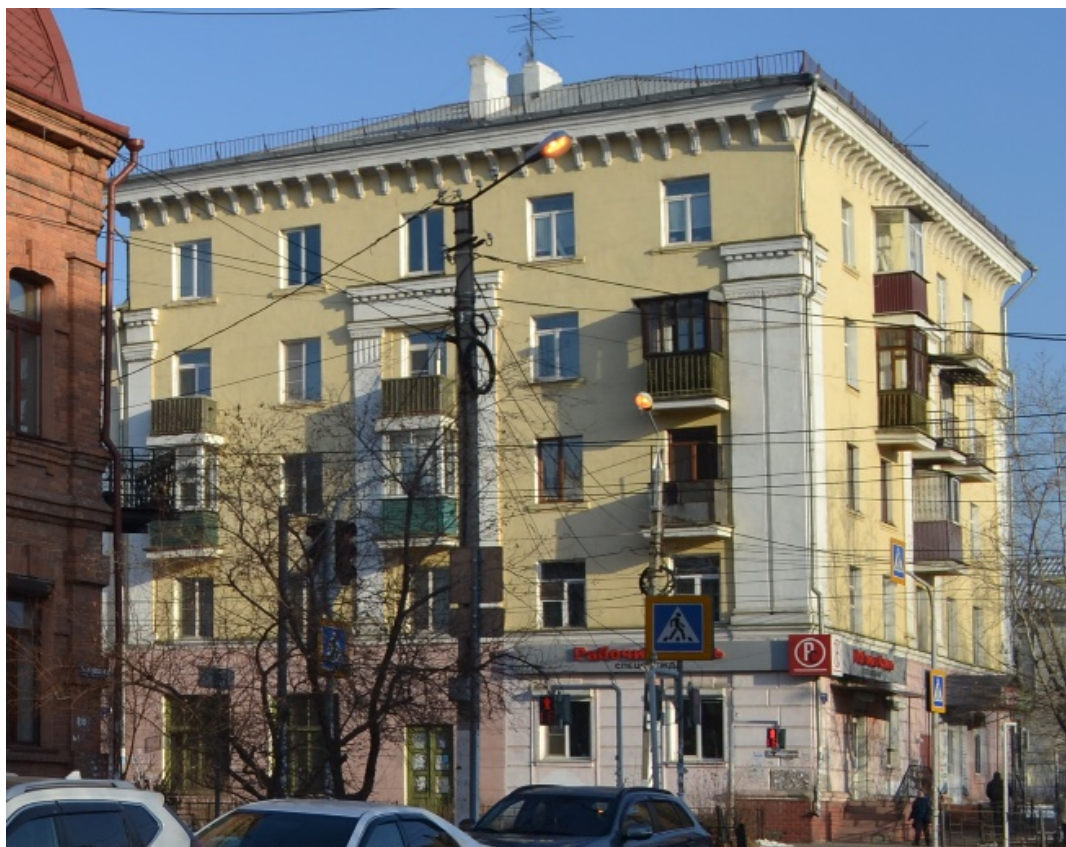
13. Многоквартирный жилой дом ул. Серова, 38



14. Многоквартирный жилой дом с магазином ул. Амурская, 111



15. Многоквартирный жилой дом ул. Амурская, 112



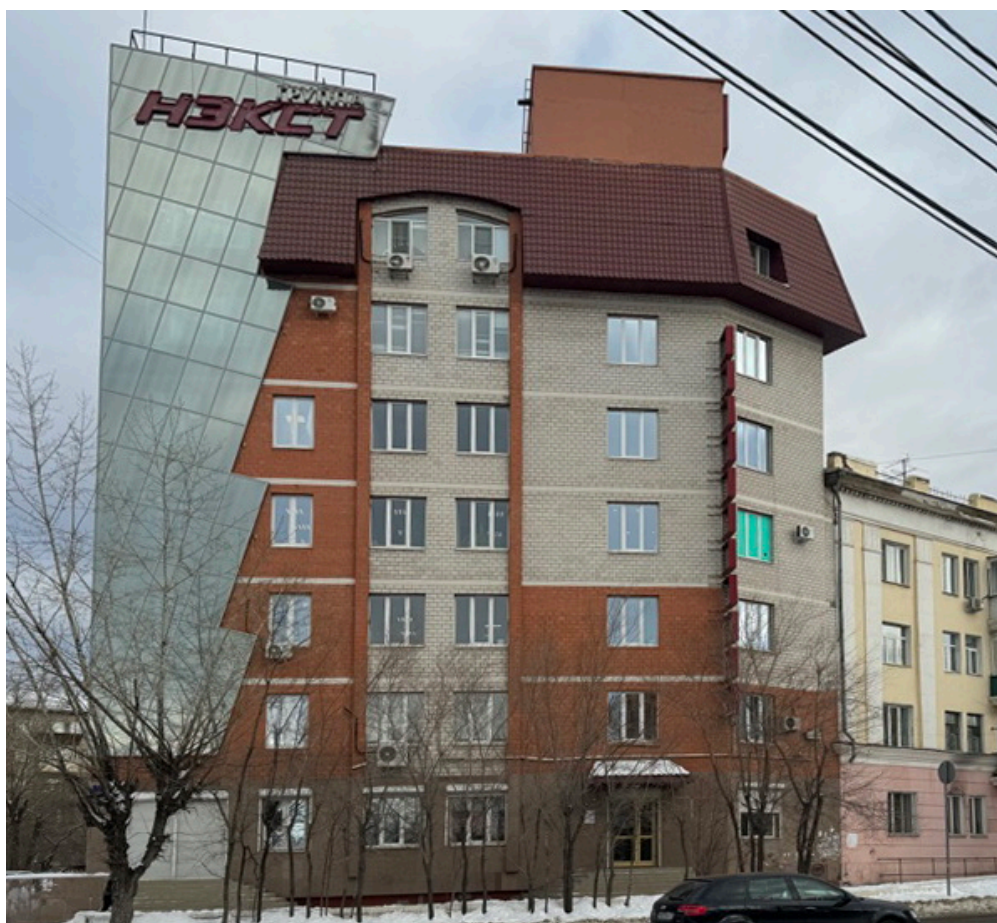
16. Многоквартирный жилой дом ул. Амурская, 112 / ул. Журавлева, 13



17. Малоэтажный жилой дом ул. Журавлева, 15



18. Усадебный жилой дом ул. Журавлева, 8

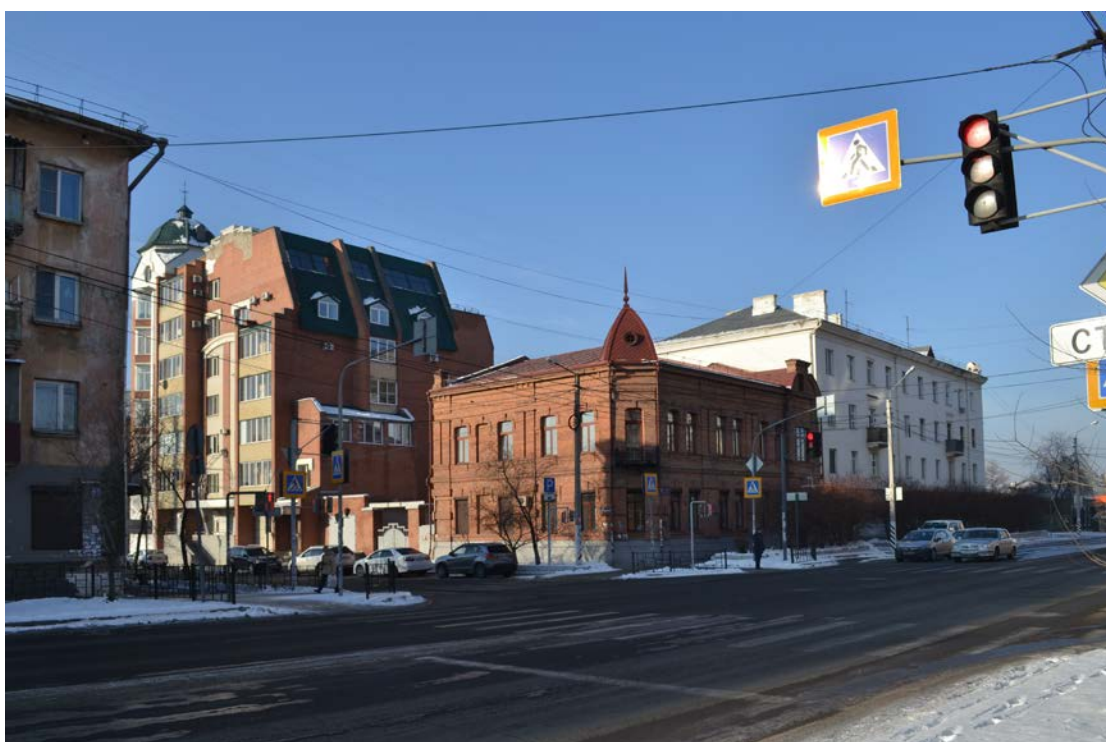


19. Современный многоквартирный жилой дом, градостроительная доминанта ул. Амурская, 114



20. Нежилое здание ул. Журавлева, 2. Кафе.

Ценные виды и панорамы отдельных архитектурных ансамблей



*21. Наиболее ценное видовое раскрытие объекта культурного наследия
«Жилой дом Бермана У. С.»*



22. Панорама фрагмента исторической застройки по ул. Амурской, №№ 104 – 110.



23. Панорама ул. Журавлева от центра к началу улицы.



24. Панорама ул. Журавлева от начала улицы к центру.



25. Панорама ул. Амурской от центра к исследуемому объекту.



26. Улица Амурская от исследуемого объекта к перекрестку с ул. Кастринской

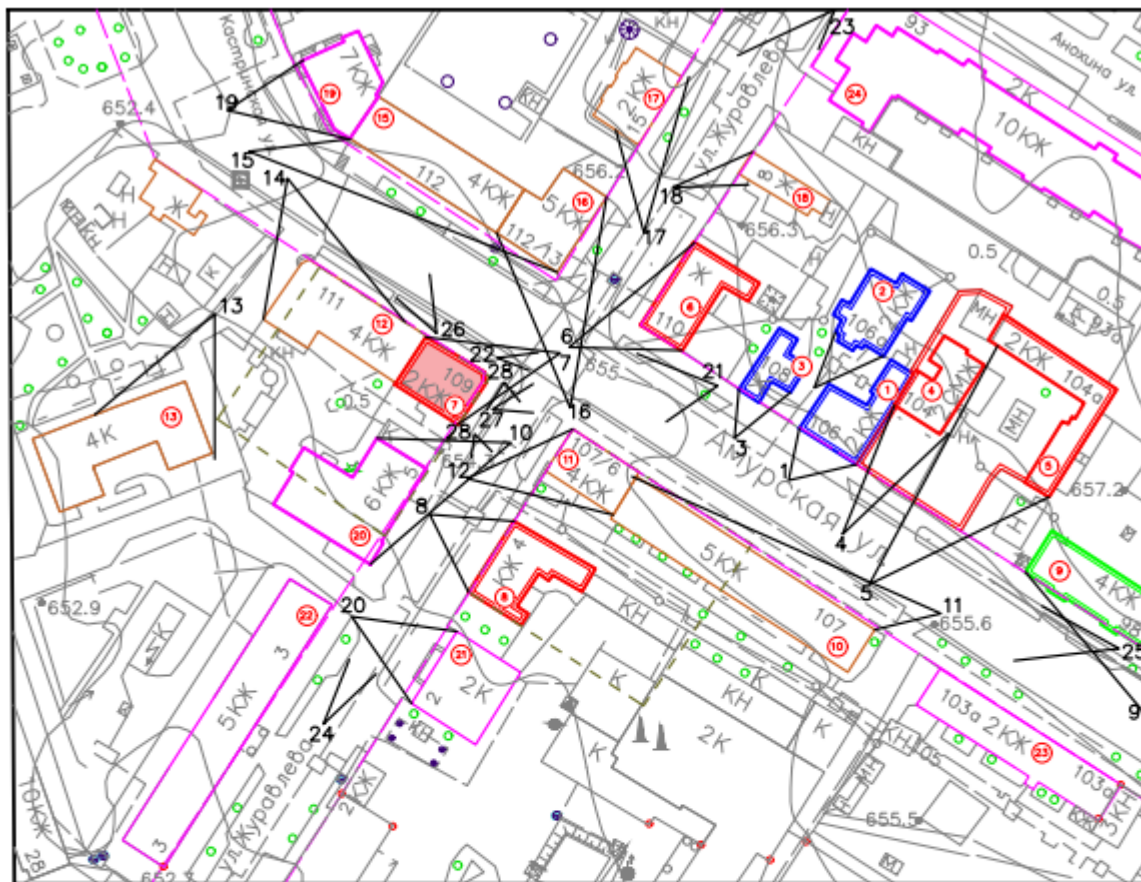


27. Вид от исследуемого объекта на фрагмент исторической застройки по ул. Амурской.







28. Вид от исследуемого объекта на объект культурного наследия «Дом жилой Эпова В. К. по ул. Журавлева, 4.

2.9. Схема фотофиксации градостроительной среды рассматриваемой территории.



Условные обозначения

- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Объект культурного наследия
"Дом жилой Бермана У. С." |  | Историческая застройка |
|  | Объекты культурного наследия
федерального значения |  | Современная застройка |
|  | Объекты культурного наследия
регионального значения |  | Хозяйственные постройки
и пристройки |
|  | Выявленные
объекты культурного наследия |  | Видовая зона и номер фото
в фотофиксации |
| | |  | Номер объекта
в аннотированном списке |

2.10. Выводы по подразделу.

Природный ландшафт исследуемой территории характеризуется спокойным рельефом местности, равномерно повышающимся от начала улицы Журавлёва к улице Анохина и сохранившимся до настоящего времени без серьёзных изменений.

Улица Амурская, первоначально являвшаяся градообразующей, сохраняет роль одной из магистральных улиц города.

В настоящее время укрупнение городского масштаба, привело к появлению новых градостроительных доминант, несопоставимых по габаритам с мелкокомасштабными объектами культурного наследия.

В непосредственной близости к исследуемому объекту в ряду квартальной застройки расположено главенствующее над ней по высоте семиэтажное здание, являющееся локальной доминантой, имеющей с исследуемым объектом непосредственные композиционно-видовые связи, и подавляющее его своим нелепым нагромождением объёмов, нивелируя его стройный силуэт и значение объекта, фиксирующего угол квартала.

Визуальное восприятие объекта культурного наследия сохраняется только с перекрестка улиц Амурской и Журавлева, с трассой основного видового раскрытия проходящей по противоположной стороне ул. Амурской, причем детальное восприятие объекта затруднено разросшимися зелеными насаждениями у фасадов здания.

Просматриваемость прилегающих территорий, по характерным лучам с точек основного зрительного восприятия (на схеме точки А, Б, В), проходящим через центры уличных фасадов памятника и его скошенный угол, ограничена близлежащими зданиями, превосходящими объект культурного наследия по высоте и масштабу. Для расчета по графическим построениям приняты высота здания 15 м.; высота точки восприятия 1,5 м.

Основываясь на результатах расчёта предельно допустимая высота объектов капитального строительства для зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливается – 23 м.

Научно-проектная документация

Проект зон охраны объекта культурного наследия

«Дом жилой Бермана У. С.»

по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

Том 2

Раздел III. "Проект зон охраны (итоговая часть)"

НПД 1/10. 2024.ПЗО

Научно-проектная документация

Проект зон охраны объекта культурного наследия

«Дом жилой Бермана У. С.»

по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

Шифр НПД 1/10. 2024

Состав документации

№ тома	Наименование комплекта	Обозначение	Примечания
1	Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109. Раздел I. "Предварительные работы" Раздел II. "Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)"	НПД 1/10. 2024.ПР НПД 1/10. 2024.ОМ	
2	Проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109. Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)»	НПД 1/10. 2024.ПЗО	

Содержание раздела

1. Общая часть. Построение границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

2. Основной чертеж границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.»

3. Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

4. Ведомость координат характерных точек границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

5. Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

6. Проект режима использования земель и требований к градостроительным регламентам зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

7. Карта градостроительного зонирования. Граница охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

8. Карта градостроительного зонирования. Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

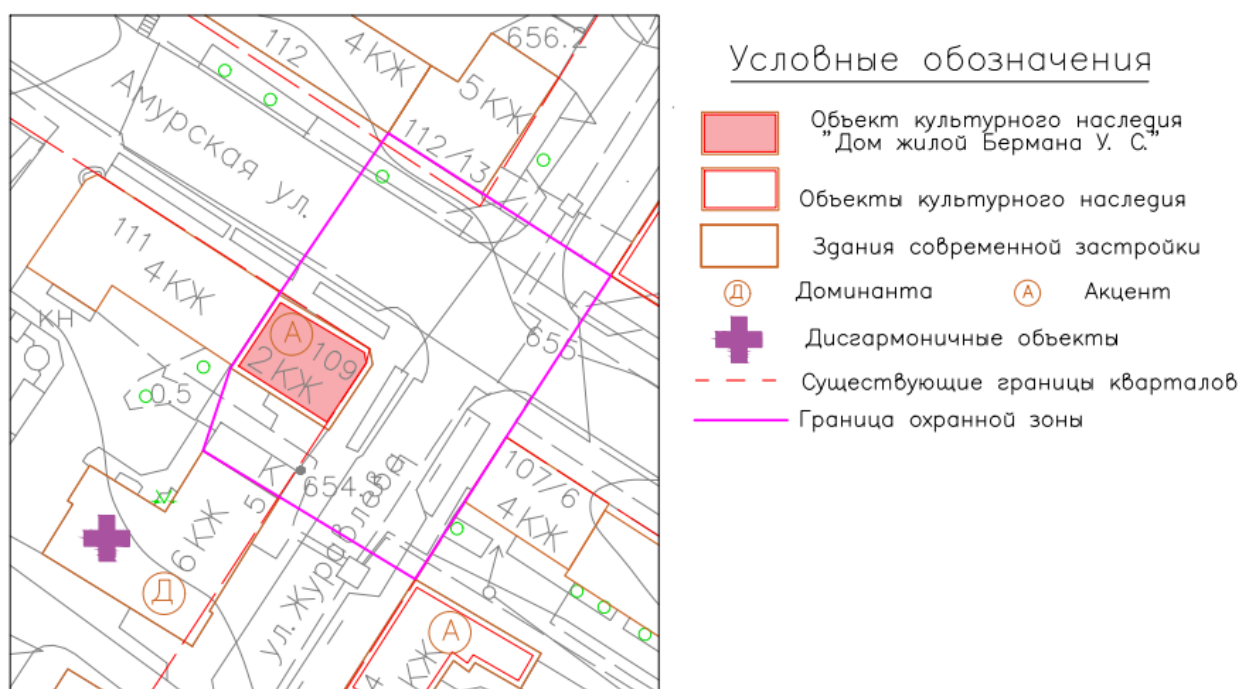
1. Общая часть. Построение границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

Границы зон охраны устанавливались на основании материалов историко-культурных исследований.

Границы территории объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109 не установлены.

Границы зон охраны устанавливались эмпирическим путём на основании изучения картографического материала и натурного обследования территории, прилегающей к объекту культурного наследия. Характерные (поворотные) точки границ преимущественно привязывались к близлежащим топографическим объектам (зданиям, сооружениям и т.п.) для удобства идентификации их на месте, не допуская пересечения линиями границ контуров зданий и сооружений.

Схема построения границы охранной зоны (ОЗ)



Границы охранной зоны (ОЗ) установлены исходя из принципов необходимости обеспечения сохранности объекта культурного наследия,

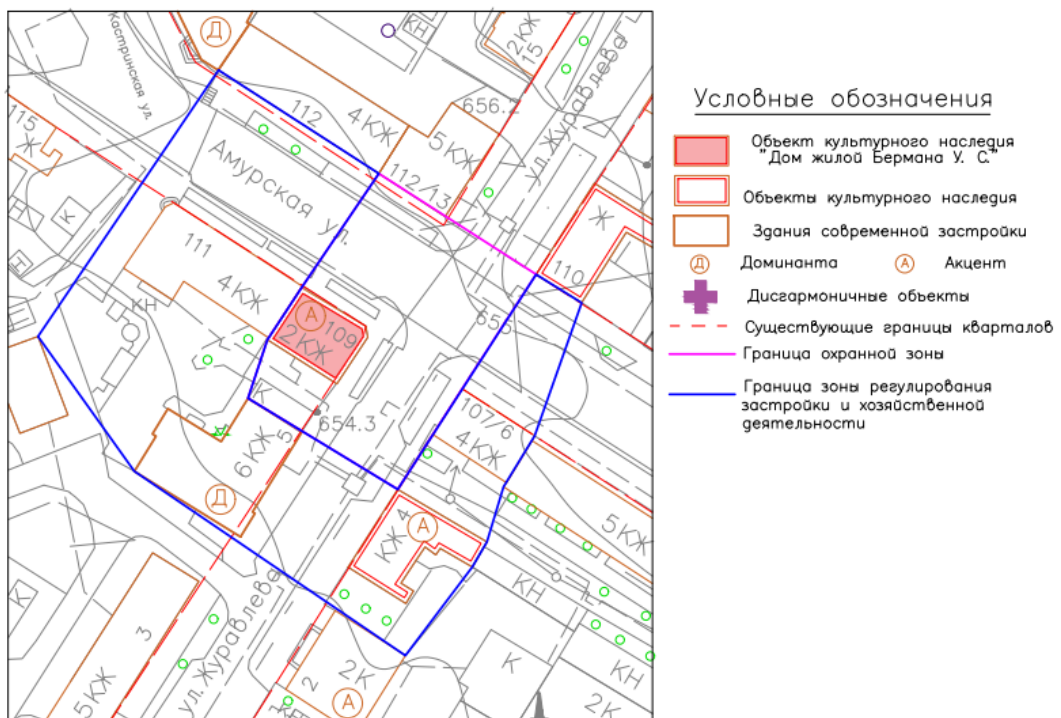
сохранения возможности визуального восприятия основных архитектурно-художественных достоинств памятника, сохранения и поддержания его роли в его историческом окружении, как архитектурного акцента, фиксирующего один из углов перекрёстка улиц Амурской и Журавлёва.

Северо-западная граница зоны проходит по стене объекта культурного наследия, изначально решённой, как брандмауэр, допускающий блокировку здания с соседними строениями.

Северо-восточная и юго-восточная границы охранной зоны охватывают пространство перекрёстка улиц Амурской и Журавлёва, с целью недопущения застройки этой территории при возможном укрупнении городского масштаба и ограничения установки временных построек и объектов, препятствующих визуальному восприятию памятника.

Юго-западная граница проходит по стене соседнего современного здания по ул. Журавлёва, 5, включая в территорию охранной зоны часть дворового пространства, обеспечивая возможность визуального восприятия дворового фасада объекта культурного наследия.

Схема построения границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)



Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) установлены исходя из принципов необходимости обеспечения условий наилучшего восприятия объекта культурного наследия, сохранения его исторической среды и возможности воссоздания сомасштабного памятнику антропогенного ландшафтного окружения.

Территория зоны включает, расположенные в непосредственной близости к исследуемому объекту, существующие на данный момент здания современной застройки и объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по ул. Журавлева, 4.

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности: северо-восточная часть, с трёх сторон охватывает охранную зону и проходя по противоположной от исследуемого объекта стороне улицы, идет вдоль главных фасадов домов № 112 и 110 по ул. Амурской, обеспечивая неизменность его зрительного восприятия, как архитектурного акцента, фиксирующего один из углов перекрестка улиц Амурской и Журавлёва.

Юго-восточная часть границы, пересекая ул. Амурскую, проходит по линии стыка домов 107/6 и 107 по ул. Амурской, далее по двору и стене пристроя к дому №4 по ул. Журавлёва к левому углу левого бокового фасада дома №2 по ул. Журавлева, обеспечивая сохранение его исторической среды.

Юго-западная часть границы, от левого угла левого бокового фасада дома №2 по ул. Журавлёва, пересекая улицу, идёт к левому углу левого бокового фасада дома №5 по ул. Журавлёва и через дворовое пространство доходит до правого угла левого бокового фасада дома №38 по ул. Серова.

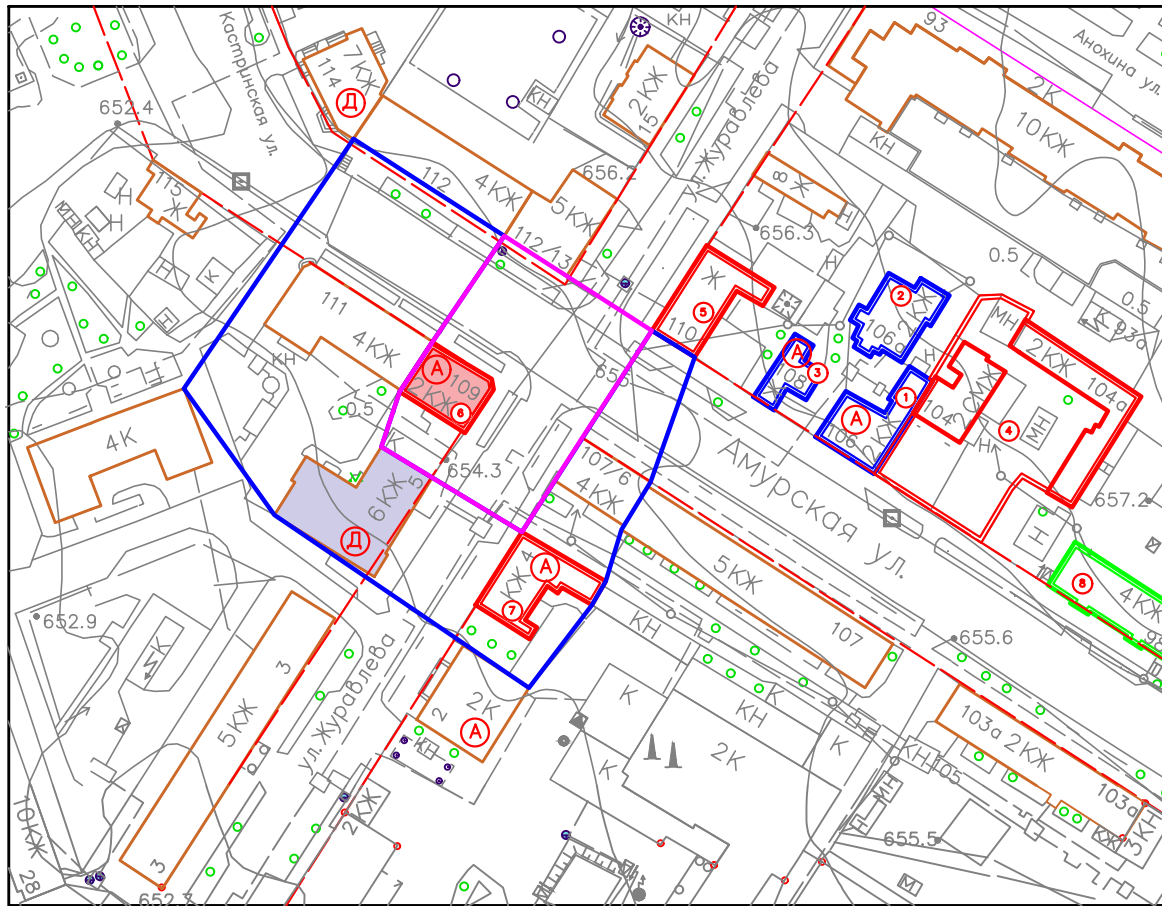
Северо-западный участок границы идёт от правого угла левого бокового фасада дома №38 по ул. Серова, вдоль ул. Серова до левого угла дома № 112 по ул. Амурской.

Эти участки границ, выделяют территорию необходимую для обеспечения возможности воссоздания сомасштабной памятнику прилегающей застройки.

Отсутствие возможности прямого негативного воздействия на исследуемый объект культурного наследия за пределами зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) и значения полученные в результате графических измерений на дальней границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ): 37,49 м. – по лучу А; 43,23 м. – по лучу Б; 51,18 м. – по лучу В, которые коррелируются с предельной высотой для объектов капитального строительства, значащихся в основных и вспомогательных видах использования – 24 м. и 54 м. для объектов капитального строительства, значащихся в условно разрешенных видах использования, установленной «Правилами землепользования и застройки городского округа «Город Чита»», доказывают нецелесообразность разработки зон охраны на этой территории.

Основной чертеж границ зон охраны объекта культурного наследия

"Дом жилой Бермана У. С."



Условные обозначения

- Объект культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С."
- Объекты культурного наследия федерального значения
- Объекты культурного наследия регионального значения
- Выявленные объекты культурного наследия
- Здания современной застройки
- Здания диссонирующие с исторической застройкой
- Д Доминанта А Акцент
- Граница охранной зоны (ОЗ)
- Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Экспликация объектов культурного наследия

№	Наименование ОКН	Фактический адрес	Примеч.
1	Дом доходный.	ул. Амурская, 106	ФГО
2	Дом жилой.	ул. Амурская, 108	ФГО
3	Флигель.	ул. Амурская, 106-б	ФГО
4	Усадьба Назаровой Е.А.	ул. Амурская, 104, 104 а	РГО
5	Дом жилой Седышева А.М.	ул. Амурская, 110	РГО
6	Дом жилой Бермана У.С	ул. Амурская, 109	РГО
7	Дом жилой Эпова В.К.	ул. Журавлева, 4	РГО
8	Дом жилой	ул. Амурская, 98	ВО

						НПД 1/10.2024				
						Проект зон охраны объекта культурного наследия				
						"Дом жилой Бермана У. С." по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109				
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Раздел 3 Проект зон охраны		Стадия	Лист	Листов
Разработал		Протасова				Основной чертеж границ зон охраны объекта культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С."		Архитектор		
ГАП		Протасова						Протасова Е. В.		
								2024 г.		

**Ведомость координат характерных точек границ охранной зоны (ОЗ)
 объекта культурного наследия регионального значения
 «Дом жилой Бермана У. С.»
 по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109**

Каталог координат характерных точек охранной зоны (ОЗ) в МСК-75				
№	X (м)	Y (м)	Дирекционный угол (град, мин, сек)	Длина (м)
1	656896.02	2350196.24	211° 16' 07"	59.94
2	656844.79	2350165.13	299° 41' 16"	41.13
3	656865.16	2350129.40	16° 50' 36"	14.46
4	656879.00	2350133.59	32° 19' 43"	46.94
5	656918.66	2350158.69	121° 05' 13"	43.85
1	656896.02	2350196.24		

Каталог координат характерных точек охранной зоны (ОЗ) в СК WGS-84		
№	Широта (град, мин, сек)	Долгота (град, мин, сек)
1	52°1'55.489"	113°29'38.071"
2	52°1'53.853"	113°29'36.386"
3	52°1'54.535"	113°29'34.534"
4	52°1'54.980"	113°29'34.768"
5	52°1'56.246"	113°29'36.126"
1	52°1'55.489"	113°29'38.071"

**Ведомость координат характерных точек границ
зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Бермана У. С.»
по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109**

Каталог координат характерных точек зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) в МСК-75				
№	X (м)	Y (м)	Дирекционный угол (град, мин, сек)	Длина (м)
1	656896.02	2350196.24	211° 16' 07"	59.94
2	656844.79	2350165.13	299° 41' 16"	41.13
3	656865.16	2350129.40	16° 50' 36"	14.46
4	656879.00	2350133.59	32° 19' 43"	46.94
5	656918.66	2350158.69	301° 14' 48"	44.76
6	656941.88	2350120.42	212° 37' 27"	75.46
7	656878.33	2350079.74	142° 50' 28"	38.87
8	656847.35	2350103.22	122° 37' 54"	76.89
9	656805.89	2350167.97	35° 34' 52"	26.06
10	656827.08	2350183.13	28° 40' 15"	6.82
11	656833.06	2350186.40	15° 18' 53"	13.48
12	656846.06	2350189.96	29° 55' 22"	13.97
13	656858.17	2350196.93	17° 49' 43"	33.18
14	656889.76	2350207.09	77° 31' 49"	75.49
1	656906.06	2350280.80		

**Каталог координат характерных точек
зоны регулирования застройки и
хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
в СК WGS-84**

№	Широта (град, мин, сек)	Долгота (град, мин, сек)
1	52°1'55.489"	52°1'55.489"
2	52°1'53.853"	52°1'53.853"
3	52°1'54.535"	52°1'54.535"
4	52°1'54.980"	52°1'54.980"
5	52°1'56.246"	52°1'56.246"
6	52°1'57.022"	113°29'34.143"
7	52°1'54.993"	113°29'31.943"
8	52°1'53.976"	113°29'33.142"
9	52°1'52.593"	113°29'36.494"
10	52°1'53.268"	113°29'37.311"
11	52°1'53.459"	113°29'37.489"
12	52°1'53.878"	113°29'37.689"
13	52°1'54.265"	113°29'38.067"
14	52°1'55.280"	113°29'38.633"
1	52°1'55.489"	52°1'55.489"

Описание границ зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Бермана У. С.»
по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

Описание границ охранной зоны (ОЗ)
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

От точки 1 (левый угол фасада по ул. Амурской здания по Амурская, 110)
до точки 2 (левый угол главного фасада здания по ул. Журавлева, 4);

от точки 2 до точки 3(правый угол торцевой стены здания по у.
Журавлева, 5);

от точки 3 до точки 4 (левый угол дворового фасада здания по ул.
Амурская, 109);

от точки 4 до точки 5(левый угол фасада по ул. Амурской здания по ул.
Амурская, 112 / ул. Журавлева, 13);

от точки 5 до точки 1.

Описание границ зоны регулирования застройки (ЗРЗ)

объекта культурного наследия регионального значения

«Дом жилой Бермана У. С.» по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109

От точки 1 (левый угол фасада по ул. Амурской здания по Амурская, 110)
до точки 2 (левый угол главного фасада здания по ул. Журавлева, 4);

от точки 2 до точки 3 (правый угол торцевой стены здания по у.
Журавлева, 5);

от точки 3 до точки 4 (левый угол дворового фасада здания по ул.
Амурская, 109);

от точки 4 до точки 5 (левый угол фасада по ул. Амурской здания по ул.
Амурская, 112 / ул. Журавлева, 13);

от точки 5 до точки 6 (левый угол главного фасада здания по ул.
Амурская, 112);

от точки 6 до точки 7 (правый угол левого бокового фасада здания по ул.
Серова, 38);

от точки 7 до точки 8 (левый угол левого бокового фасада здания по ул.
Журавлева, 5);

от точки 8 до точки 9 (левый угол левого бокового фасада здания по ул.
Журавлева, 2);

от точки 9 до точки 10 (левый угол заднего фасада дворовой пристройки
здания по ул. Журавлева, 4);

от точки 10 до точки 11 (правый угол заднего фасада дворовой
пристройки здания по ул. Журавлева, 4);

от точки 11 до точки 12 (левый угол дворового фасада здания по ул.
Амурская, 107);

от точки 12 до точки 13 (правый угол главного /уличного/ фасада здания
по ул. Амурская, 107);

от точки 13 до точки 14 (правый угол фасада по ул. Амурской здания по
Амурская, 110);

от точки 14 до точки 1.

**Проект режима использования земель
и требований к градостроительным регламентам охранной зоны (ОЗ)
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Бермана У. С.»
по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109**

1. Запрещается:

- 1.1. Строительство объектов капитального строительства;
- 1.2. Строительство (прокладка) наземным и надземным способом инженерных сетей и коммуникаций, в том числе размещение вышек сотовой связи;
- 1.3. Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка;
- 1.4. Размещение временных построек и объектов (киосков, навесов, мобильных объектов, отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций);
- 1.5. Возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 1.6. Высадка зеленых насаждений высотой во взрослом состоянии более 1,5 м.;
- 1.7. Размещение элементов благоустройства, препятствующих визуальному восприятию ОКН;
- 1.8. Проектирование и организация уклонов благоустройства территории в сторону объекта культурного наследия;
- 1.9. Установка элементов систем инженерного и (или) технического оборудования на крышах и фасадах зданий и сооружений.

2. Разрешается:

- 2.1. Устройство и реконструкция сетей инженерно-технического обеспечения, реконструкция и (или) ремонт объектов улично-дорожной сети на основании документации или разделов документации, обосновывающей

меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, согласованной органом охраны объектов культурного наследия;

2.2. Снос диссонирующих объектов: зданий и сооружений, пристроек, глухих не просматриваемых ограждений территории, не адаптированных к исторической среде;

2.3. Проведение работ по благоустройству территории: сохранение, восстановление, разбивка газонов и цветников; сохранение и санация существующих деревьев и кустарников, высадка новых растений высотой во взрослом состоянии не более 1,5 м.; установка разряженных ограждений высотой не более 1,2 м; размещение уличной мебели, малых архитектурных форм, произведений декоративного и монументального искусства, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;

2.4. Кратковременное размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление.

**Проект режима использования земель
и требований к градостроительным регламентам
зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Бермана У. С.»
по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109**

1. Запрещается:

1.1. Изменение исторически сложившихся линий застройки кон. XIX–нач. XX в. по улицам Амурской и Журавлева;

1.2. Строительство объектов капитального строительства максимальной высотой от уровня земли: по красной линии ул. Амурской более 15 м., на остальной территории более 23 м.;

1.3. Реновация существующих объектов капитального строительства по истечению их жизненного цикла;

1.4. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с увеличением их размеров, пропорций и параметров;

1.5. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием нетрадиционных строительных материалов (навесных фасадных систем);

1.6. Применение в отделке фасадов ярких, контрастных цветовых решений, частичной дискретной покраски и отделки фасадов;

1.7. Устройство сетей инженерно-технического обеспечения в наземном и надземном исполнении;

1.8. Размещение отдельно стоящих рекламных конструкций и элементов благоустройства препятствующих визуальному восприятию ОКН;

1.9. Хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка, проведение изыскательских, земляных, строительных,

хозяйственных и иных работ без соблюдения законодательства в области охраны объектов культурного наследия.

2. Разрешается

2.1. Снос зданий и сооружений, не обладающих признаками ОКН;

2.2. Строительство адаптированных к исторической среде объектов капитального строительства максимальной высотой от уровня земли до 23 м.;

2.3. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с без увеличения их размеров, пропорций и параметров;

2.4. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием традиционных строительных материалов (открытая каменная или кирпичная кладка, штукатурка, окраска, металлическая кровля) и адаптированных цветовых решений (охристые, коричневые, кирпичные оттенки – для стен; терракотовые, коричневые оттенки – для крыш);

2.5. Размещение адаптированных к исторической среде реклам и вывесок, в соответствии с муниципальными правовыми актами г. Чита, не препятствующих визуальному восприятию ОКН;

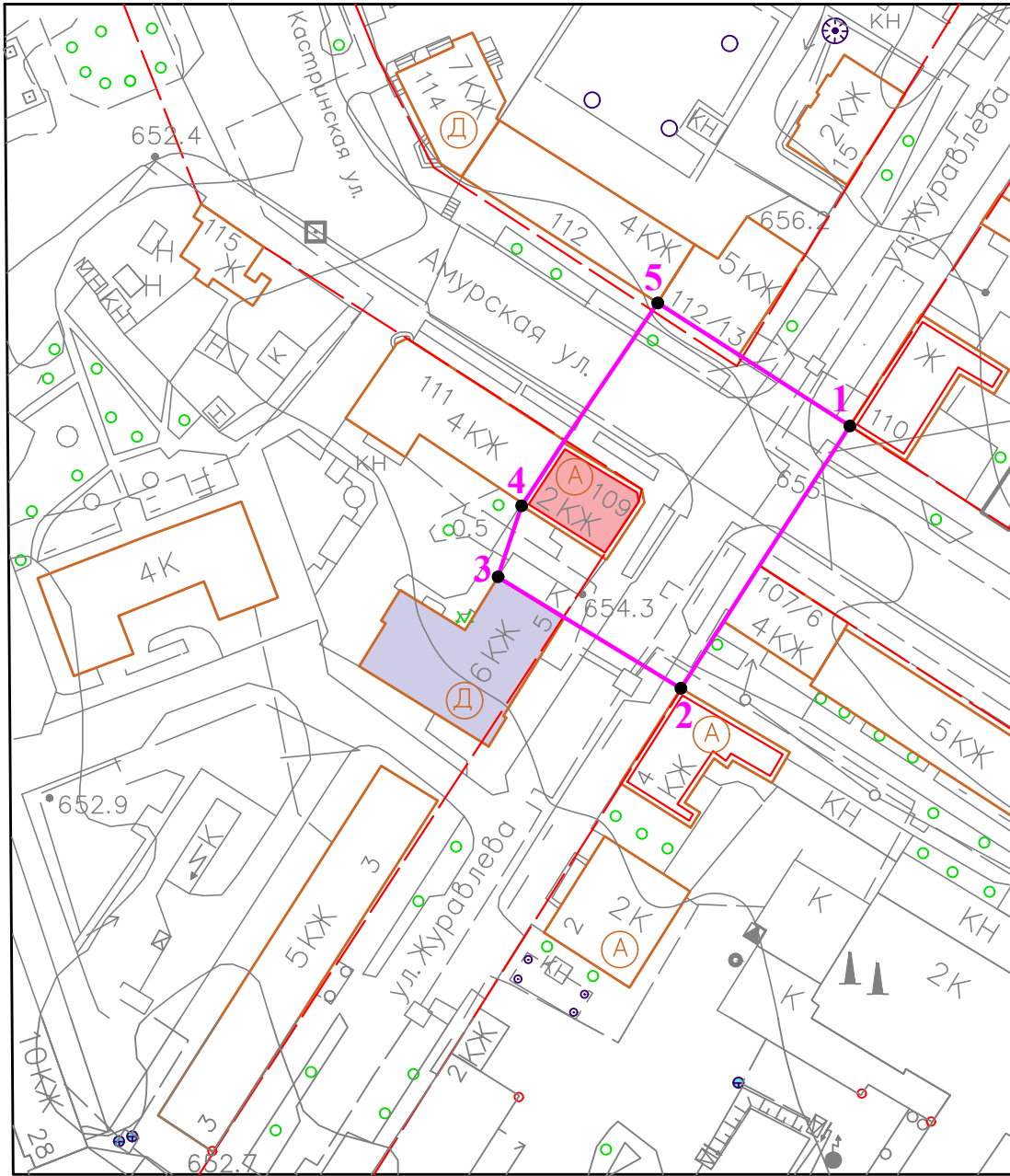
2.6. Выполнение работ по благоустройству, в том числе размещение уличной мебели, малых архитектурных форм, элементов и произведений декоративного искусства и монументального искусства, не препятствующих визуальному восприятию исследуемого ОКН;

2.7. Посадка и реконструкция зеленых насаждений с подбором пород, не образующих во взрослом возрасте препятствий для обзора объекта культурного наследия;

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

2.9. Хозяйственная деятельность, не оказывающая негативное воздействие на ОКН.

Карта градостроительного зонирования
Граница охранной зоны (ОЗ)
объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой Бермана У. С."
расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, 109

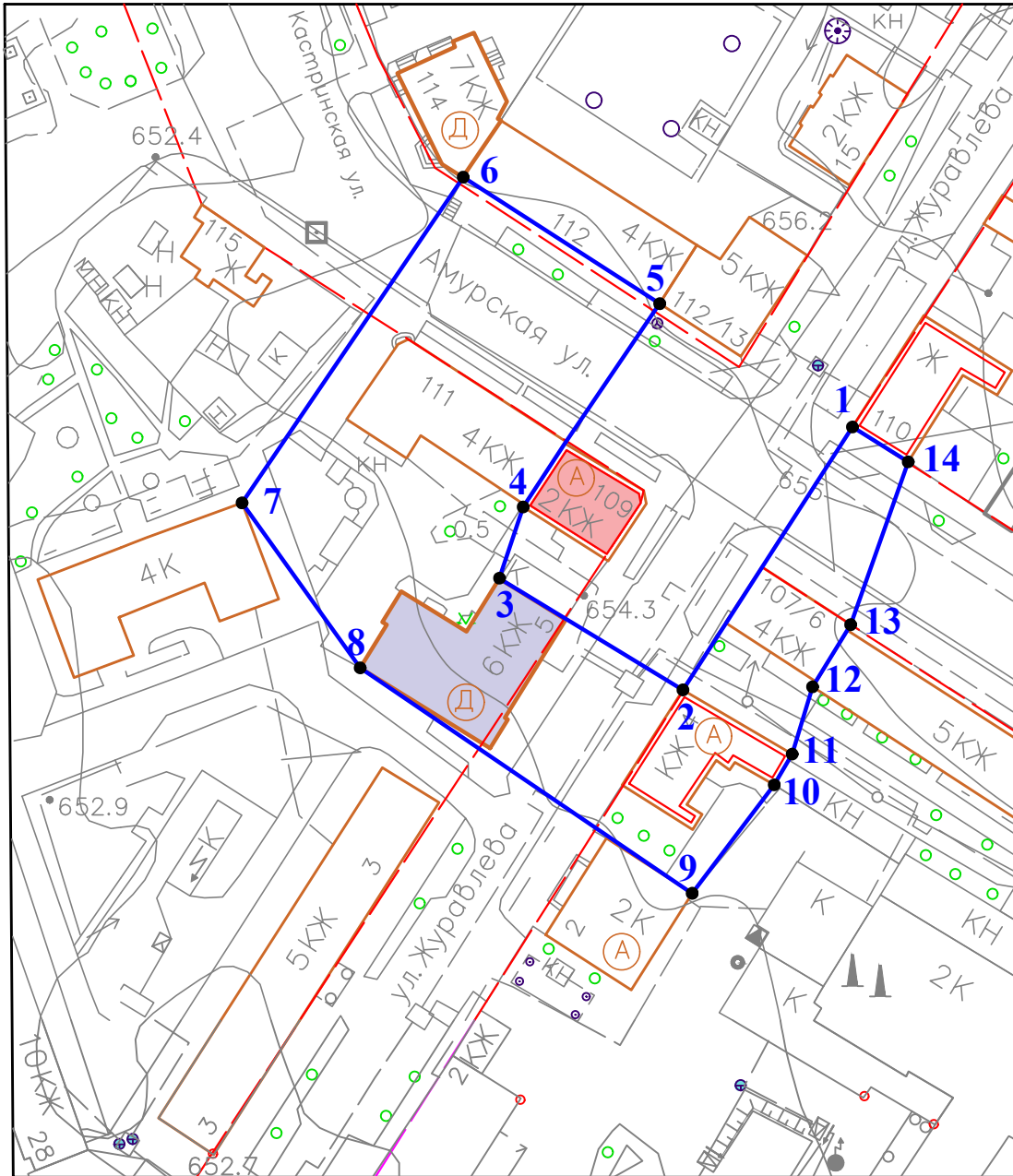


Условные обозначения

- | | |
|------------------------------|---|
| Объекты культурного наследия | Объект культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С." |
| Здания современной застройки | Существующие границы кварталов (красные линии) |
| Доминанта | Акцент |
| Дисгармоничные объекты | Граница зоны охраны |
| | Характерная (поворотная) точка границы зоны охраны |

						НПД 1/10.2024			
						Проект зон охраны объекта культурного наследия			
						"Дом жилой Бермана У. С." по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Раздел 3 Проект зон охраны	Стадия	Лист	Листов
									6
Разработал	Протасова					Карта градостроительного зонирования Граница зоны охраны	Архитектор Протасова Е. В.		
ГАП	Протасова						2024 г.		

Карта градостроительного зонирования
Граница зоны
регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
объекта культурного наследия регионального значения "Дом жилой Бермана У. С."
расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Амурская, 109



Условные обозначения

- | | |
|------------------------------|--|
| Объекты культурного наследия | Объект культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С." |
| Здания современной застройки | Существующие границы кварталов (красные линии) |
| Доминанта | Акцент |
| Дисгармоничные объекты | Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) |
| | Характерная (поворотная) точка границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) |

						НПД 1/10.2024			
						Проект зон охраны объекта культурного наследия			
						"Дом жилой Бермана У. С." по адресу: г. Чита, ул. Амурская, 109			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Раздел 3 Проект зон охраны	Стадия	Лист	Листов
									7
Разработал	Протасова					Карта градостроительного зонирования Граница зоны охраны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1	Архитектор Протасова Е. В.		
ГАП	Протасова						2024 г.		