

АКТ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ

научно-проектной документации

**«Проект зон охраны объекта культурного наследия,
включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
по адресу: город Чита, ул. Нагорная, 46 «Дом Пономарева», 1910 г.»**

1. Дата начала проведения экспертизы: 01.08.2026 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы: 10.09.2026 г.
3. Место проведения экспертизы: г. Иркутск, г. Улан-Удэ
4. Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью
Специализированный застройщик «Альфа.Элемент» (ООО СЗ «Альфа.Элемент»)

5. Основание проведения государственной историко-культурной экспертизы:

- Федеральный закон № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г.
- Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 (далее также - «Положение о государственной историко-культурной экспертизе» № 530).
- Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Постановление Правительства Российской Федерации от 13.09.2015 г. № 972)¹ (далее также – «Положение о зонах охраны»);
- Договоры на проведение государственной историко-культурной экспертизы между ООО СЗ «Альфа.Элемент» и экспертами: Гусевой Т.В., Прокудиным А.Н., Урбановым А.А.²

6. Сведения об экспертах:

Гусева Татьяна Викторовна – образование высшее; специальность «архитектура»; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 32 года; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №1109 от 15.06.2026 г. по следующим объектам экспертизы:

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

документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

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

¹В ред. постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 г. № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

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

документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

проекты зон охраны объекта культурного наследия;

проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;

разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов;

документация, обосновывающая установление требований к осуществлению деятельности в границах территории достопримечательного места, ограничений использования лесов и требований к градостроительному регламенту в границах территории достопримечательного места;

документация, обосновывающая уточнение сведений об объекте культурного наследия, включенном в реестр, о выявленном объекте культурного наследия

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

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

документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;

документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;

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

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

проекты зон охраны объекта культурного наследия.

Урбанов Алексей Андреевич – образование – высшее; специальность инженер; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 18 лет; индивидуальный предприниматель; государственный эксперт по проведению государственной историко-

культурной экспертизы; аттестован в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации № 2690 от 18.09.2023 г. по следующим объектам экспертизы: выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; *проекты зон охраны объекта культурного наследия;*

7. Отношения к заказчику:

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

8. Информация об ответственности за достоверность сведений:

в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты Гусева Т.В., Прокудин А.Н., Урбанов А.А.: несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в настоящем Акте государственной историко-культурной экспертизы³.

9. Объект экспертизы:

научно-проектная документация - «Проект зон охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации по адресу: город Чита, ул. Нагорная, 46 «Дом Пономарева», 1910 г.» (Шифр 18-2026, ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2026 г.) (*далее также – НПД, Документация*).

10. Цель экспертизы:

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

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия «Дом Пономарева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46,

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Дом Пономарева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46 (*далее также – ОКН*),

представленных в научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов

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

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

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации по адресу: город Чита, ул. Нагорная, 46 «Дом Пономарева», 1910 г.»⁴.

11. Перечень документов, представленных заявителем

11.1. НПД. Том 1. Раздел I. Предварительные работы (18-2026-ПЗО.1)⁵

11.2. НПД. Том 2. Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (18-2026-ПЗО.2)⁶

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

⁵ Содержание Тома 1:

Введение.

Раздел I. Предварительные работы

Исходно-разрешительная документация. Предварительные исследования

1.1. Общие данные

1.1.1. Сведения об организации, проводящей комплексные научные исследования

1.2. Сведения о собственнике (пользователе) объекта

1.3. Программа научных исследований и проектных работ

1.3.1. Общие положения

1.3.2. Цель и объект научно-исследовательских работ

1.3.3. Состав и содержание научно-исследовательских работ

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

1.3.5. Специальные мероприятия

1.3.6. Порядок представления результатов научно-исследовательских работ

1.3.7. Сроки выполнения работы

1.4. Сведения об объекте культурного наследия

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

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

1.6.1. Сведения из аннотированного каталога памятников архитектуры

1.7. Схема землепользования с указанием существующего положения объекта культурного наследия

1.8. Определение территории исследования

Заключение

Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников

Приложение 1. Копия задания на разработку проекта зон охраны объекта культурного наследия от 18.05.2026 г. № 02-26

Приложение 2. Фрагмент Указа Президента Российской Федерации от 20.02.1995 г. № 176

Приложение 3. Фрагмент решения Малого совета Читинского областного Совета народных депутатов № 47 от 04.03.93 г.

Приложение 4. Копия приказа Минкультуры РФ №1462 от 27.11.2012

Приложение 5. Копия паспорта объекта культурного наследия № 231210004060006 от 05.07.2017 г

Приложение 6. Копия паспорта памятника истории и культуры СССР (недвижимые) №3.3.-1.54.26 от 20.05.1991 г.

Приложение 7. Копия постановления Читинской Городской Думы от 11.08.1907 г.

Приложение 8. Графическая часть

⁶ Содержание Тома 2:

Введение.

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

1. Архивные исследования

1.1. Историко-архивные и библиографические исследования

1.2. Историческая справка

2. Историко-архитектурные исследования

2.1. Классификация застройки

2.2. Анализ типологии исторической застройки

2.3. Анализ установленных границ территории объектов культурного наследия

- 2.3.1. Границы территории объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.»
- 2.4. Выводы по историко-архитектурным исследованиям
- 3. Историко-градостроительные исследования
- 3.1. Отчет о проведенных историко-культурных исследованиях
- 3.1.1. Историко-градостроительная справка
- 3.2. Аналитическая информация по объектам, отраженным в графической части
- 3.3. Аналитическая информация о расположении на исследуемой территории градостроительных ансамблей
- 3.4. Ретроспективный анализ развития исследуемой территории
- 3.5. Выводы по историко-градостроительным исследованиям
- 4. Ландшафтно-визуальный анализ
- 4.1. Сведения о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности, особенностях его формирования
- 4.2. Сведения об исторической транспортной инфраструктуре
- 4.3. Сведения о ценных элементах природного ландшафта
- 4.4. Сведения о ценных элементах антропогенного ландшафта
- 4.5. Сведения об архитектурно-градостроительных доминантах
- 4.6. Сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия
- 4.7. Сведения о ценных видах, панорамах, перспективах
- 4.8. Сведения о композиционной связи с объектом культурного наследия природного или городского ландшафта
- 4.9. Сравнение современных панорам, видов с историческими
- 4.10. Расчеты предельно допустимых высот объектов капитального строительства
- 4.11. Выводы по результатам ландшафтно-визуального анализа
- 5. Анализ градостроительной документации
- 5.1. Правила землепользования и застройки городского округа «Города Чита»
- 5.2. Генеральный план городского округа «Город Чита»
- 5.3. Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.» 2021 года
- Выводы и обоснование принятых проектных решений
- Заключение
- Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников
- Приложение 1. Материалы фотофиксации
- Приложение 2. Графическая часть

⁷ Содержание Тома 3:

Введение.

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)

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

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

- экспертной комиссией при проведении экспертизы изучены материалы НПД в целях определения ее соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы⁸;
- проведены консультации с разработчиком НПД;
- обсуждены результаты проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов;
- оформлены результаты исследований, проведенных в рамках государственной историко-культурной экспертизы, в виде Акта.

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

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

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

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

13.4. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (утв. постановлением Правительства Российской Федерации от 13.09.2015 г. № 972)⁹.

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

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

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

13.8. Материалы публичной кадастровой карты г. Читы.

13.9. «Государственный список недвижимых памятников истории и культуры республиканского значения» (Приложение № 2 к Решению малого Совета Читинского областного Совета народных депутатов от 4 марта 1993 г. № 47).

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

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

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

⁹ В ред. постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 г. № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации по адресу: город Чита, ул. Нагорная, 46 «Дом Пономарева», 1910 г.» разработана ООО ТАПМ «Читаархпроект» в соответствии с договором № 18 от 25.09.2026 г. (заказчик – ООО СЗ «Альфа.Элемент»), на основании «Задания на разработку проекта зон охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» от 18.05.2026 г. № 02-26 и лицензии на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации № МКРФ 00903 от 04.07.2013 г.) с общей целью обеспечения сохранности объекта культурного наследия, конкретизированной авторами в целях разработки разделов НПД¹⁰.

Разделы Документации выполнены в соответствии с действующим законодательством по охране и сохранению объектов культурного наследия с учетом основных положений нормативно-правовых документов¹¹.

¹⁰ Разделы I-II. «Целями научно-исследовательских работ являются:

1. Сбор исходно-разрешительной документации по объекту исследования. Составление первичного представления об объекте исследования и его историко-градостроительной среде на территории квартала в границах улиц: Новобульварная (бывш. Якимова) – Бутина (бывш. Софийская) – Нагорная – Журавлева (бывш. Благовещенская).

2. Раскрытие информационных материалов, полученных в ходе комплексных историко-архитектурных, историко-градостроительных и архивных исследований, для обоснования состава зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в их границах. Общая оценка архитектурных особенностей историко-градостроительной среды объекта исследования в существующем состоянии, в том числе оценка степени изменений в структуре и ее технической сохранности на момент проведения исследований.

3. Определение границ сопряженной с объектом исследования территории, в пределах которой осуществление нерегулируемой градостроительной, хозяйственной и деятельности приведет к прямому или косвенному негативному воздействию на сохранность данного объекта в его исторической среде; определение на данной территории подзон с режимами использования земель и требований к градостроительным регламентам, которые позволят сохранить объект в его исторической среде».

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

Результатом работы является разработанный проект зон охраны объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, д. 46, в том числе, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в их границах, в целях сохранения и восстановления традиционных характеристик исторической среды объекта культурного наследия».

¹¹ В НПД приведен «Перечень нормативных актов, документов и библиографических источников»:

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

2. Постановление Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 (ред. от 27.12.2024) «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

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

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

5. ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Общие требования».

6. ГОСТ Р 56198-2014 Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники.

14.1. Общие сведения об объекте культурного наследия

14.1.1. сведения о наименовании объекта:

- «Дом Пономарева, 1910 г.» (в соответствии с Указом Президента Российской Федерации «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» от 20.02.1995 г. № 176); такое же наименование (с соединением наименования и даты сооружения объекта) приведено в данных научного паспорта ОКН 2017 г. и в данных единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации) (*далее также – ЕГРОКН*);
- «Дом жилой Пономарева Ф.Е.» (в соответствии с «Государственным списком недвижимых памятников истории и культуры республиканского значения» - п.13.9);
- «Дом жилой архитектора Пономарева Ф.Е.» (по данным научного паспорта ОКН 1991 г.);

14.1.2. сведения о времени возникновения или дате создания объекта:

- 1910 г. (по данным документов, указанных в п. 14.1.1);

14.1.3. сведения о местонахождении объекта:

- Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, д. 46 (сведения об адресе в ЕГРОКН);
- Читинская область, г. Чита, ул. Нагорная, 46 (сведения о местонахождении памятника по данным «Государственного списка недвижимых памятников истории и культуры республиканского значения» значения», п. 13.9, а также научного паспорта 1991 г.);
- ОКН расположен на северо-восточной периферии центральной исторической части города в квартале, ограниченном улицами: Новобульварная (бывш. Якимова) – Бутина (бывш. Софийская) – Нагорная – Журавлева (бывш. Благовещенская); главным юго-западным фасадом поставлен с небольшим отступом от исторической красной линии застройки ул. Нагорная;
- по данным Единого государственного кадастра недвижимости кадастровый квартал № 75:32:030737, в котором расположен ОКН, относится к землям населенных пунктов; земельный участок ОКН зарегистрирован с кадастровым номером № 75:32:030737:1;

14.1.4. сведения о категории историко-культурного значения объекта:

- объект культурного наследия федерального значения (поставлен на государственную охрану на основании Решения малого Совета Читинского областного Совета народных депутатов от 4 марта 1993 г. № 47; регистрационный № 9 в «Государственном списке

7. ГОСТ Р 56905-2016 Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования.

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

9. ГОСТ Р 15.101-2021 Система разработки и постановки продукции на производство. Порядок выполнения научно-исследовательских работ.

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

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

12. Методические рекомендации «Разработка историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населенных мест» (Министерство культуры РСФСР, «Спецпроектреставрация», Москва, 1990 г.).

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

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

15. Энциклопедия Забайкалья: Читинская область: [в 4 т.] / СО РАН. Чит. ин-т природ. ресурсов [и др.] (т. 1); СО РАН. Ин-т природ. ресурсов, экологии и криологии [и др.] (т. 2–4); гл. ред. Р. Ф. Гениатулин. — Новосибирск: Наука, 2000–2006.

недвижимых памятников истории и культуры...» - п.13.9; Указа Президента Российской Федерации «Об утверждении Перечня объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения» от 20.02.1995 г. № 176);

- в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации ОКН зарегистрирован под номером 231210004060006 как объект культурного наследия федерального значения;

14.1.5. сведения о виде объекта:

- памятник;
- общая видовая принадлежность – памятник градостроительства и архитектуры;

1	2	3	4	5
208.	ул.Нагорная,46.		Небольшой деревянный загородный жилой дом со сложной объемно-пространственной структурой. Асимметричная композиция строится на сочетании нескольких почти равнозначных объемов и акцентируется квадратной в плане оаеенкой с шатровым завершением. Открытый сруб украшен пропильной резьбой.	республик. госохрана
	Дом жилой арх.Пономарева, 1910 г.			

(фрагмент «Аннотированного каталога памятников архитектуры центральной части г. Читы» (1993 г.)

14.1.6. сведения о предмете охраны объекта:

- предмет охраны ОКН утвержден приказом Министерства культуры Российской Федерации от 27.11.2012 г. № 1462 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.» (г. Чита) и его регистрации в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»¹²;

14.1.7. сведения о границах территории объекта:

- границы территории ОКН разработаны и утверждены приказом Министерства культуры Забайкальского края от 29.11.2013 г. № 20-НПА¹³.

¹² В общем виде предмет охраны составляют: объемно-пространственная и планировочная композиция, строительные конструкции, композиция и архитектурно-художественное оформление фасадов и интерьеров. Копия приказа в полном объеме приведена в Разделе I НПД (п. 11.1, с. 32-35).

¹³ В Разделе II приведено «Описание границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.».

«Северный угол территории (поворотная т. 1) расположен на пересечении северо-западной границы, проходящей параллельно северо-западному фасаду на расстоянии 3,4 м от северо-западного фасада пониженного объема по исторической границе усадьбы, зафиксированной ограждением, и северо-восточной границы, проходящей параллельно северо-восточному фасаду на расстоянии 4,5 м от северо-восточного фасада позднего дворового пристроя;

- далее по прямой линии длиной 34,0 м, проходящей параллельно северо-восточному фасаду на расстоянии 4,5 м от северо-восточного фасада позднего дворового пристроя, до точки пересечения с линией юго-восточной границы, проходящей параллельно юго-восточному фасаду объекта по линии ограждения, являющегося исторической границей усадьбы, на расстоянии 8,65 м от юго-восточного фасада здания (северо-восточная граница от т. 1 до т. 2);

- далее по прямой линии длиной 31,0 м, проходящей параллельно юго-восточному фасаду объекта по линии ограждения, являющегося исторической границей усадьбы, на расстоянии 8,65 м от юго-восточного фасада здания, до точки пересечения с линией юго-западной границы, проходящей параллельно юго-западному фасаду здания на расстоянии 7,0 м от выступающего объема фасада по исторической линии застройки ул. Нагорная, зафиксированной историческим ограждением фасада (юго-восточная граница от т. 2 до т. 3);

- далее по прямой линии длиной 36,0 м, параллельно юго-западному фасаду здания на расстоянии 7,0 м от выступающего объема фасада по исторической линии застройки ул. Нагорная, зафиксированной историческим ограждением фасада, до точки пересечения с линией северо-западной границы, проходящей

14.2. Факты, выявленные при изучении документации.

14.2.1. В разделе «Предварительные работы» представлены сведения об ОКН (в т.ч. сведения из ЕГРОКН), о его расположении, о земельных участках (с графическим сопровождением соответствующих схем, в т.ч. фрагмента публичной кадастровой карты г. Чита, сведения из единого государственного кадастра недвижимости, анализ кадастрового квартала № 75:32:030737 и земельного участка ОКН)¹⁴.

Также приведена информация об иной исходно-разрешительной документации¹⁵.

параллельно северо-западному фасаду на расстоянии 3,4 м от северо-западного фасада пониженного объема по исторической границе усадьбы, зафиксированной ограждением (юго-западная граница от т. 3 до т. 4);
- далее по прямой линии длиной 31 м, проходящей параллельно северо-западному фасаду на расстоянии 3,4 м от северо-западного фасада пониженного объема по исторической границе усадьбы, зафиксированной ограждением до точки пересечения с северным углом территории (северо-западная граница от т. 4 до т. 1)» с координатами поворотных точек (в системе координат МСК-75).



Схема границ территории ОКН

¹⁴ «Сведения из Единого государственного кадастра недвижимости:

Вид объекта недвижимости: Земельный участок. Вид земельного участка: Землепользование. Кадастровый номер: 75:32:030737:1. Кадастровый квартал: 75:32:030737. Адрес: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, д. 46. Площадь декларированная: 1 820 кв. м. Статус: Ранее учтенный.

Категория земель: Земли населенных пунктов. Вид разрешенного использования: для обслуживания зданий и сооружений.

По данным анализа земельный участок исследуемого объекта граничит со следующими земельными участками:

- С северо-запада - Земельный участок. Кадастровый номер 75:32:030737:373. Адрес - Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, д. 48. Вид разрешенного использования - индивидуальное жилищное строительство.
- С северо-востока: 1) Земельный участок. Кадастровый номер 75:32:030737:6. Адрес - Забайкальский край, г. Чита, ул. Новобульварная, д. 51. Вид разрешенного использования - для обслуживания жилого дома, выращивания плодово-ягодных и овощных культур. 2) После 13.07.2006 - до 24.12.2024. Земельный участок. Кадастровый номер 75:32:030737:589. Адрес - Забайкальский край, г. Чита, ул. Новобульварная, д. 49. Вид разрешенного использования - для обслуживания и использования квартиры в многоквартирном жилом доме. 3) После 24.12.2024. Земельный участок. Кадастровый номер 75:32:030737:589. Адрес - Забайкальский край, г. Чита, ул. Новобульварная, д. 49. Вид разрешенного использования - Стоянки транспорта общего пользования.
- С юго-востока - Земельный участок. Кадастровый номер 75:32:030737:20. Адрес - Забайкальский край, г. Чита, ул. Новобульварная, д. 45а. Вид разрешенного использования - для строительства жилого комплекса.
- С юго-запада - Земельный участок. Кадастровый номер 75:32:000000:1188. Адрес - Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная. Вид разрешенного использования - для обслуживания улицы».

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

2) Паспорт объекта культурного наследия № 231210004060006 от 05.07.2017 г.

3) Паспорт памятника истории и культуры СССР (недвижимые) № 3.3.-1.54.26 от 20.05.1991 г.

4) Обязательное постановление по строительной части Читинской Городской Думы от 11.08.1907 г.

5) Научно-исследовательская документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46» (Шифр 01-2021, ИП Бунакова Ольга Николаевна, 2021 г.).

6) Акт государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46 от 17.02.2023 г.

Территория исследования – «представляет собой типичный по размерам жилой квартал - основную планировочную единицу города. Большая часть исторической застройки исследуемого квартала утрачена. В примыкающих с северо-запада и северо-востока кварталах застройка представлена зданиями советского и современного периодов. В примыкающем с юго-запада квартале включения застройки дореволюционного периода составляют до 25% и имеют локальный характер»¹⁶.

14.2.2. Историко-культурные исследования. Материалы по обоснованию проекта зон охраны.

Раздел состоит из пяти подразделов, содержащих результаты проведенных исследований.

В подразделе «*Архивные исследования (Историко-архитектурные и библиографические исследования)*» приведена общая характеристика формирования застройки исследуемой территории¹⁷ и более подробно – истории возведения ОКН,

7) Проект планировки и проект межевания в составе проекта планировки территории ограниченной улицами Новобульварная, Бутина, Подгорбунского, Курнатовского, Смоленская, Богомягова в Центральном административном районе городского округа «Город Чита» (Том 2.1 Материалы по обоснованию проекта планировки территории (обосновывающая часть), Шифр 01-ППМ-06-24, ООО ПКБ «Вектор», 2024 г.)».

¹⁶ «В примыкающем с юго-востока квартале сохранено более 75% застройки дореволюционного периода, преимущественно в деревянном исполнении, в том числе сохранена исторически ценная застройка: объект культурного наследия федерального значения «Дом Тимаховича» по ул. Нагорная, д. 38, стр. 1, и объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Николаевой А.А.» по ул. Нагорная, д. 32. Современная застройка занимает более 60% квартала: северный угол и фронт застройки ул. Новобульварной фиксирует 9-этажный жилой дом, восточный и южный углы и фронт застройки ул. Бутина фиксирует жилой комплекс переменной этажности (9-16 этажей).

Застройка советского периода носит локальный характер: в средней части ул. Журавлева расположен 2-этажный жилой дом.

Застройка дореволюционного периода представлена одноэтажными деревянными домами и расположена на западном углу квартала и в средней части квартала по ул. Нагорной и Новобульварной.

Исторически ценная застройка несет локальный характер: в средней части квартала по ул. Нагорной расположено деревянное здание переменной этажности (1-2 этажа) объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1920 г.»

В 2024 году ООО ПКБ «ВЕКТОР» был разработан проект планировки территории и проект межевания территории ограниченной улицами Новобульварная, Бутина, Подгорбунского, Курнатовского, Смоленская, Богомягова в Центральном административном районе городского округа «Город Чита» Заказчик работ - АО «Альфа Групп» в соответствии с Постановлением Администрации Городского округа «Город Чита» № 559 от 23.09.2024г. о выдаче разрешения АО «Альфа Групп» для подготовки проекта планировки и межевания территории в границах улиц Новобульварная, Бутина, Подгорбунского, Курнатовского, Смоленская, Богомягова. Контур застройки попадает под действие защитных зон объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.» (на расстоянии 100 м от границы территории объекта). В связи с намерением выполнения архитектурно-градостроительных решений, разработанных проектом планировки, существует необходимость анализа структуры и проведения комплексных научных исследований территории квартала и разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.» (п.11.1, с. 17).

¹⁷ «Основная часть сохранившихся исторических зданий построена на рубеже 19-20 веков и составляет достаточно широкий круг памятников архитектуры: гражданские здания и сооружения, промышленные здания и сооружения, культовые сооружения. На развитие архитектуры повлияли многие социальные, культурные и экономические факторы, например, закладка железной дороги. Развитие стилевых норм в профессиональной архитектуре города можно проследить благодаря сохранившейся деревянным и каменным постройкам. Все они представляют основные стилевые направления архитектуры данного периода - классицизм, эклектику, модерн...

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

К началу 20 века город Чита стал вторым городом в Восточной Сибири после Иркутска. В 1907 г. в Чите было 44 улицы. В 1910 г. в Чите проживало 68 тыс. человек. Чита была в ряду крупных городов Сибири...

Постройки в границах исследуемого квартала улиц Новобульварная (бывш. им. Якимова/Бульвар на горе) – Бутина (бывш. Софийская) – Нагорная – Журавлева (бывш. Благовещенская) и связаны с развитием города в северо-восточном направлении, с вырубкой естественных сосновых лесов, при сохранении заложенной

описание его архитектурных особенностей с соответствующими фотографическими изображениями разных лет¹⁸.

«Согласно архивным данным, предоставленным ГУК «ЦОСОКН», дом был построен по проекту и первоначально принадлежал Федору Евпловичу Пономареву (по данным ГАЧО дом построен в 1908 г.) 24 февраля 1917 г. была утверждена дарственная запись на подаренное дворянином Федором Евпловичем Пономаревым жене своей Вере Павловне Пономаревой недвижимое имущество, находящееся в г. Чите по ул. Нагорной - 7,6 саж. и вглубь двора 25 саж., всего 190 кв. саж.¹⁹ ...

В 20-х годах дом принадлежал лесхозу, затем, согласно купли-продажи от 17.12.34 г., Читинский леспромхоз продал дом редакции газеты «Отпор» и передал на баланс НГЧ- 3 Заб. ж/д. Дом многоквартирный, 9 квартир. В 2003 году дом был муниципализирован. Историческая планировка помещений сохранена частично в связи с многочисленными перепланировками – в ходе эксплуатации проведено переустройство индивидуального жилого дома в многоквартирный. В интерьерах помещений сохранена арка дверного проема между одноэтажным и двухэтажным объемами, деревянная лестница с резными поручнями и стойками. На территории усадьбы частично сохранена кованая ограда из металлических прутьев со столбиками по цоколю из красного кирпича...

В 2014 году была разработана научно-проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46 (шифр объекта: 0143394-02, ООО Проектно-строительная фирма «Адрис»). Заказчиком выступила администрация городского округа «Город Чита». Проект был согласован в установленном законом порядке на основании положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы...

исторической планировочной структуры. Сохранился загородный характер построек (неофициальное наименование объекта исследования – дача архитектора Пономарева).

Согласно проведенным исследованиям квартал населяли состоятельные горожане и купцы. Особняки начала 20 в., являющиеся образцами деревянного зодчества, принадлежавшие людям с большим достатком, представляют собой отдельно стоящие дома со сложной объемно-планировочной структурой, сочетающей 1- 2-этажные объемы с купольными или шатровыми завершениями (жилые дома Животовско-го по ул. Бабушкина, 72; В.М. Лукина (П.А. Лукиной) по ул. Бабушкина, 82; Д.А. Вамбурга по ул. Ленина, 32; Никитина Г.В. дом по ул. Кастринской, 1а; Пономарева Ф.Е. дом по ул. Нагорной, 46; доходный дом Д.В. ПолUTOва по ул. Ленина, 100), декоративным убранством, рассчитанным на круговой обзор (жилые дома Берковича по ул. Заб. Рабочего, 63б; Тимоховича М.М. дом по ул. Нагорной, 38; Шиллинга С.А. дом по ул. Подгорбунского, 40). Единственным образцом жилого дома секционного типа нач. 20 в. является 2-этажный жилой дом Комплекса застройки Винной монополии акцизного управления по ул. Чкалова, 147» (п.11.2, с. 10-11).

¹⁸ «Здание переменной этажности (1-2 этажа), деревянное на невысоком каменном цоколе, ступенчатое в плане сложной формы: главным фасадом расположено с отступом от красной линии ул. Нагорной.

Силуэт сформирован разновысокими объемами 1 и 2 этажей, перекрытыми двускатной и вальмовой крышей. Объем лестничной клетки акцентирован шатровой (4- скатной) башенкой с щипцовым фронтоном. Основной сруб жилого дома ступенчатый сложной формы, открытый бревенчатый с перерубами. К юго-восточному фасаду примыкает крыльцо парадного входа под односкатным навесом со скругленными углами. Юго-западный фасад акцентирован балконом под односкатным навесом на резных кронштейнах. Фасады декорированы пропильной и накладной резьбой: по фризу установлены вертикальные резные плахи со свесами, наличники с элементами пропильной и накладной резьбы. Протяженность главного фасада по ул. Нагорной – 22,62 м, бокового – 19,08 м».

¹⁹ «Пономарев Федор Евплович (даты жизни не установлены), техник-строитель. Из дворянской семьи. Работал городским архитектором в Чите, автор многочисленных построек. В 1903 году сдал экзамен в техническо-строительном комитете МВД на право ведения строительных работ. В августе 1903 года принят на должность Читинского городского архитектора, которую занимал до 1911 года. В мае 1914 года подал прошение о приеме на прежнюю должность, занимал ее (с короткими перерывами) до 1921 года. В Чите сохранился особняк Пономарева. Основные постройки в Чите – доходные дома Старновского, ПолUTOвых, Духая, Окулова, Зазовских, Короткова, Древновских и др. Под его руководством построены мечеть, Госбанк, здание казначейства, женская гимназия на 500 учащихся, банк Труфанова и др.».

В 2015 за счет средств местного бюджета начаты работы по сохранению объекта – работы были выполнены не в полном объеме. ООО «Антей» были восстановлены фальцевое покрытие кровли и водосточная система, проведена окраска купола, проведен ремонт конструкций кровли, слуховых окон, печных труб, проведена замена кровли над балконом и укрепление конструкций балкона. В помещениях был выполнен ремонт печей, реставрация поручней и балясин внутренней деревянной лестницы. Были изготовлены элементы наличников, декоративные кронштейны, парадная дверь (установлены не были)²⁰...

По результатам визуального осмотра здание находится в неудовлетворительном состоянии. Сохранены высотные и объемные характеристики, оригинальное объемно-планировочное решение с изменениями в связи с перепланировками. Конструкции и декор сохранены частично и находятся в неудовлетворительном состоянии. На территории памятника продолжается разрушение оригинальной ограды из кирпича и кованого ограждения».

Историко-архитектурные исследования.

Классификация застройки представлена «Аннотированным списком объектов застройки исследуемого квартала» в табличном виде с описанием и фотографическими изображениями объектов, с данными о наименовании, датировке: объекта культурного наследия (Дом Пономарева, 1910 г. Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, д. 46), средовых построек²¹, нейтральных объектов²², диссонирующих объектов²³.

²⁰ В 2021 году была разработана научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46» (шифр 01-2021, ИП Бунакова О.Н.). Заказчиком работ выступила Государственная служба по охране объектов культурного наследия Забайкальского края. Проект получил положительное заключение государственной историко-культурной экспертизы, но не был утвержден в установленном законом порядке.

²¹ Малоэтажный жилой дом. Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, д. 52 – ул. Журавлёва, д. 94. 1906 г. «Одноэтажное деревянное здание под вальмовой крышей на невысоком каменном цоколе. Г-образное в плане. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, построено в эклектичном стиле. Фиксирует красные линии, фронт застройки и градостроительный узел пресечения улиц Журавлева и Нагорной и внешние исторические границы усадьбы. Силуэт крыши без акцентных элементов. Карниз декорирован подзорами, фриз – резными досками со свесами. Оконные проемы – с прямоугольным завершением. Оконные наличники с разорванным карнизом. Стены без отделки, открытый сруб, цоколь побелен. Наличники без окраски. Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии».

²² Малоэтажный жилой дом. Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, д. 48. 1964 г. «Одноэтажное деревянное здание под вальмовой крышей на невысоком каменном цоколе. Г-образное в плане. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке советского периода, не имеет выраженных стилевых характеристик. Фиксирует красные линии, фронт застройки ул. Нагорной. Силуэт крыши без акцентных элементов. Оконные проемы – с прямоугольным завершением. Оконные наличники прямоугольные, с профилированным карнизом, без декора. Стены без отделки, открытый сруб, цоколь побелен. Наличники окрашены. Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии».

Малоэтажное общественное здание (баня). Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, д. 50. 1914 г. (переустройство в 2022 г.). «Одноэтажное деревянное здание под вальмовой крышей на невысоком каменном цоколе. Г-образное в плане. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке дореволюционного периода, не имеет выраженных стилевых характеристик. Фиксирует красные линии, фронт застройки ул. Нагорной. Силуэт крыши без акцентных элементов. Оконные проемы – с прямоугольным завершением. Оконные наличники прямоугольные, с профилированным карнизом, без декора. Открытый сруб зашит сайдингом, цоколь побелен. Наличники окрашены».

Малоэтажный жилой дом. Забайкальский край, г. Чита, ул. Журавлева, д. 96. 1936 г. «Двухэтажное деревянное здание под двускатной крышей на невысоком каменном цоколе. Прямоугольное в плане. Относится к малоэтажной рядовой городской застройке советского периода, не имеет выраженных стилевых характеристик. Фиксирует красные линии, фронт застройки ул. Журавлева. Силуэт крыши без акцентных элементов. Оконные проемы – с прямоугольным завершением. Оконные наличники прямоугольные, простые без декора. Без ставень. Стены без отделки, открытый сруб, цоколь побелен. Наличники частично окрашены. Здание эксплуатируется, находится в неудовлетворительном состоянии».

Малоэтажное нежилое здание. Забайкальский край, г. Чита, ул. Новобульварная, д. 49а. 1936 г. (ремонт 2024 г.). «Двухэтажное деревянное здание под вальмовой крышей на невысоком каменном цоколе.

Приведен типологический анализ застройки со следующей ее классификацией: застройка дореволюционного периода 1901-1917 гг.²⁴, застройка периода 1936-1955 гг.²⁵, застройка периода типовой архитектуры 1956-1990 гг.²⁶, современная застройка после 1991 г.²⁷, а также результаты анализа установленных границ территории объекта культурного наследия.

Выводы подраздела.

Прямоугольное в плане, не имеет выраженных стилевых характеристик. Фиксирует красные линии, фронт застройки ул. Новобульварной. Силуэт крыши без акцентных элементов. Оконные проемы отсутствуют (защиты под отделкой). Открытый сруб защит сайдингом, цоколь побелен. Здание эксплуатируется, находится в неудовлетворительном состоянии».

Малоэтажный жилой дом. Забайкальский край, г. Чита, ул. Новобульварная, д. 51. После 1991 г. «Двухэтажное кирпичное здание под вальмовой крышей на невысоком каменном цоколе. Прямоугольное в плане. Относится к малоэтажной городской застройке современного периода. Стены облицованы силикатным кирпичом желтого оттенка. Фиксирует красные линии, фронт застройки ул. Новобульварной. Здание эксплуатируется, находится в удовлетворительном состоянии».

²³ Многоэтажный жилой дом (9 этажей). Забайкальский край, г. Чита, ул. Новобульварная, д. 53. 2010 г.

Многоэтажный жилой дом (16 этажей). Забайкальский край, г. Чита, ул. Новобульварная, д. 115, к. 1 – ул. Бутина, д. 45а. 2009 г.

Многоэтажный жилой дом (9 этажей). Забайкальский край, г. Чита, ул. Новобульварная, д. 115, к. 2. 2009 г.

²⁴ «Данный период характеризуется постепенной сменой деревянной усадебной застройки на каменную рядовую городскую. Исторически ценная застройка носит локальный характер, к ней относится здание объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенное в средней части квартала по ул. Нагорной... Большая часть средовых объекты утрачена в связи с активной застройкой советского и современного периодов. Сохраненный средовой объект, одноэтажный жилой дом, расположен недалеко от дома Пономарева на углу улиц Журавлева и Нагорной. Высотность здания – 1 этаж. Крыша вальмовая с фальцевым покрытием. Оконные проемы вытянуты по вертикали, прямоугольные. Оконные рамы утрачены. Фасад без отделки (открытый сруб)... Нейтральные объекты имеют схожий тип по высотности, силуэту крыш и отделке фасадов с включением поздних материалов (сайдинг), отсутствующий либо упрощенный декор. Расположение части объектов в глубине квартала не оказывает влияния на восприятие фронта застройки улиц».

²⁵ «Данный период характеризуется переходом от конструктивизма к неоклассицизму. В массовом типовом строительстве это выражается в использовании классических элементов: ступенчатых карнизов, профилированных поясков, кронштейнов заводского бетонного литья, имитирующего лепнину. Для развития массового деревянного домостроения Техбюро Академии архитектуры были спроектированы типовые серии деревянных многоквартирных домов.

К данному типу застройки относится нейтральный объект - многоквартирный жилой дом по ул. Журавлева, д. 96 (Серия 241 «Проект 115 Двухэтажного деревянного брусчатого восьмиквартирного дома с водопроводом, канализацией, с вариантами печного и центрального отопления»). Здание жилого дома фиксирует фронт застройки ул. Журавлева. Фасад здания симметричен, без акцентных элементов. Крыша вальмовая, без акцентных элементов. Высотные отметки здания, членение фасада, открытый сруб без отделки не диссонируют с характером исторической градостроительной среды квартала, что позволяет отнести здание к нейтральным, адаптированным к среде объектам».

²⁶ «Данный период характеризуется переходом от неоклассицизма к советскому модернизму. В массовом типовом строительстве это выражается в отсутствии декоративных элементов, упрощении пластики фасада и планировочных решений. Индивидуальное деревянное домостроение практически прекращается.

Нейтральная застройка советского периода носит локальный характер, расположена в средней части квартала и фиксирует фронт застройки ул. Нагорной. Высотность здания адаптирована к исторической застройке и составляет 1 этаж. Крыша вальмовая, без акцентных элементов. Оконные проемы прямоугольные с белыми пластиковыми рамами. В оформлении фасадов отсутствует декор. В отделке используется сайдинг. Объемно-пространственное решение здания не оказывает влияния на восприятие исторической градостроительной среды квартала».

²⁷ «Диссонирующая застройка современного периода фиксирует северный угол квартала, формирует фронт застройки вдоль ул. Бутина от восточного до южного угла квартала. Высотность зданий не адаптирована к исторической застройке и составляет 9-16 этажей. Крыши плоские, без акцентных элементов. Оконные проемы прямоугольные с белыми пластиковыми рамами. В оформлении фасадов отсутствует декор. В отделке используется открытая кирпичная кладка из белого, желтого и красно-коричневого силикатного кирпича – нейтральное решение отделки. Объемно-пространственные решения зданий конфликтуют с характером исторической градостроительной среды квартала».

«Исследуемый квартал относится к исторически ценным территориям, несмотря на малое количество сохранившихся объектов культурного наследия (1 объект) - сохранено историко-культурное значение, представляет архитектурную ценность.

Исторически ценный и средовой объекты относятся к дореволюционному периоду. Застройка советского периода носит нейтральный характер, современного периода - диссонирующий характер.

Стилевое решение исторически ценного здания соответствует началу 20 в. – модерн, средовой объект - эклектика.

Исторически ценный объект находится в неудовлетворительном состоянии с сохранением первоначального облика и объема. Работы по сохранению проведены не в полном объеме. Сохраняемый тип застройки – малоэтажные деревянные здания жилого назначения. Сохраняемый силуэт – вальмовые, скатные и шатровые крыши, треугольные фронтоны. Сохраняемое цветовое решение стен – не установлено; крыш – красно-коричневые оттенки. Отделочные материалы для адаптации (нейтрализации) диссонирующих объектов - натуральное дерево, натуральный камень, кирпич, штукатурка, окраска, клинкерная плитка.

Внешние границы исторической городской усадьбы сохранены по оригинальной ограде вдоль красной линии, границы внутри квартала утрачены. Границы территории объекта культурного наследия утверждены в законном порядке» (п.11.2, с. 27).

Материалы *историко-градостроительных исследований* представлены историко-градостроительной справкой, в которой описаны основные этапы развития города²⁸ с краткой характеристикой освоения квартальной территории. «Средняя часть улицы Нагорной расположена в северо-восточной исторической части города и занимает расстояние от ул. Ленинградской до ул. Журавлева (2 квартала). Фрагмент начального участка улицы находится с восточной стороны от ул. Токмакова, конечный фрагмент имеет продолжение за ул. Шилова в западную сторону. Целостное восприятие улицы отсутствует, фрагментарное разбиение на карте города произошло в связи с укрупнением жилых кварталов между Новобульварной и Смоленской. Фронт застройки средней части улицы организован по красным линиям.

Застройка средней части улицы полностью сформирована и включает здания разного периода строительства, начиная с конца 19 в. до настоящего времени. Кварталы

²⁸ «Города Восточной Сибири и Дальнего Востока возникали в 17 веке, как военно-опорные пункты, в основном по берегам рек из построенных деревянных острогов. Город Чита появился как опорный пункт русских землепроходцев под руководством сотника П. И. Бекетова на пути к освоению Даурской земли, а затем Амурского бассейна. В документе из архива 1798 года, есть описание острога: «Острог из стоячего соснового лесу и при въезде во оной башнями под крышей. В нем анбар казенный, крытый сосновым тесом с сеньми в одной связи, три прежние (анбара) под ветхими крышами, между оными сарай для положения железа и свинца один».

Периоды роста Читы чередовались с долгими годами застоя. В конце 18-го века Читинский острог стал селением, жизнь населения ухудшилась, селение приписали к Городищенской волости. В 1823 г. образована Читинская волость... 11 июля 1851 г., благодаря Н. Н. Муравьеву-Амурскому - генерал-губернатору Восточной Сибири, Чита становится областным центром Забайкалья. Выбор Читы, как областного центра обоснован тем, что город занимал центральное место среди территорий Забайкалья. После того, как появилось Забайкальское казачье войско, город Чита стал военно-стратегическим центром. Несмотря на центральное положение, военное значение и четкую сетку улиц в середине 19 века Чита была невзрачной, с однообразной архитектурой и неблагоустроенными улицами. Доминантами были несколько церквей, постройки военного собрания, гостиница «Восточное подворье» и Губернский дом.

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

Город развивался, в основном, в северо-восточном направлении, занимая территорию леса, развитие определялось проектными планами и сохраняло заложенную в первом проектном плане 1862г. – квартальную планировочную структуру».

преимущественно застроены малоэтажными жилыми зданиями с локальными участками многоэтажных. Функциональное назначение большей части зданий жилое и общественное, включающее административные и торговые здания, учебные и медицинские заведения. Имеется локальное включение участков производственного назначения (стоянки). Историческая застройка представлена малоэтажными деревянными зданиями. В соседнем квартале с восточной стороны от территории исследования сохранено 70-80% одноэтажной застройки дореволюционного периода, в том числе имеющие историко-культурную ценность. Восприятие улицы ограничено двусторонней застройкой».

Текстовая часть подраздела *ретроспективный анализ развития исследуемой территории* сопровождается фрагментами исторических планов 1830-1963 гг. с комментариями в отношении исследуемой территории²⁹.

В 2024 году ООО ПКБ «ВЕКТОР» разработан проект планировки территории и проект межевания территории, ограниченной улицами Новобульварная, Бутина, Подгорбунского, Курнатовского, Смоленская, Богомякова в Центральном административном районе городского округа «Город Чита»³⁰.

В настоящее время большая часть первоначальных одноэтажных строений квартала утрачена: появились многоэтажные жилые здания (9-16 этажей), каменные хозяйственные

²⁹ «На момент составления плана Читинского острога в 1830 году, территория исследования не была освоена и представляла собой свободные незастроенные земли и леса. На плане выделяется прямая широкая улица, расположенная параллельно течению реки Читинки – Главная улица (будущая ул. Амурская). К ней примыкают кварталы усадебной застройки. Застройка расположена по пути Московского тракта. Пространственно-планировочная структура города обладает чертами, характерными для других сибирских городов, основанных как крепости-остроги: 1. Город развивается вдоль реки; 2. Транзитные дороги становятся главными улицами.

На плане, составленном при участии декабриста Д.И. Завалишина, утвержденном 3 апреля 1862 года императором Александром II, отражено деление кварталов, которое сохраняется в современной планировочной структуре города. Центр города постепенно сместился с ул. Амурской на ул. Большую (ныне - Ленина). Согласно планировочному решению, город делился на прямоугольные кварталы в плане 25х50 саженей и улицы шириной в 10-15 саженей. На соотношение сторон кварталов повлияли особенности рельефа - активное падение горизонталей по направлению к набережной р. Читинки, поэтому условно широтное направление вдвое длиннее меридионального. Исследуемая территория на плане представляет собой неразграниченные свободные территории, леса (обозначение зоны на плане - «Мышанный лес») и расположена с северо-восточной стороны от регулярной разбивки городских улиц, где серым цветом выделена зона незастроенной территории (обозначение зоны на плане - «Кварталы вновь предназначенные»).

На плане, утвержденного к исполнению 4 декабря 1885 года в г. Санкт-Петербурге за министром внутренних дел князем Гагариным, исследуемая территория квартала обозначена номером 154 и относится к разграниченным незастроенным территориям (на плане выделены светло-желтым). Нынешняя улица Новобульварная не имела официального наименования и носила название Бульвар на горе, Журавлева – Благовещенская, Бутина – Софийская. Улица Нагорная не имела переименований. На квартал ниже с западной стороны была оставлена неразграниченная свободная территория (в настоящее время примерно в этих границах расположен Парк Пионеров).

На плане 1923 года квартал исследования обозначен под номером 14. «Бульвар на горе» (Новобульварная) получает официальное наименование – ул. им. Якимова, Благовещенская – в Журавлевскую, Софийская – в Бутинскую. На территории исследуемого квартала выделено каменное здание (в наст. вр. утрачено). В соседних кварталах с восточной стороны расположены участки озеленения (сады).

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

³⁰ «... Основной задачей разработки указанного проекта планировки и межевания территории является обоснование проектных решений по размещению жилого квартала и объектов социальной инфраструктуры местного значения в пределах существующей застройки, путем частичной градостроительной реконструкции сложившихся элементов планировочной структуры в пределах Центрального административного района городского округа «Город Чита». В границах квартала исследования предлагается размещение двухэтажного здания школы на 160 мест, с учетом 20% в условиях реконструкции для размещения школы на 190 мест. Контур застройки попадает под действие защитных зон объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.» (на расстоянии 100 м от границы территории объекта)».

постройки. Исходя из анализа исторической структуры квартала № 154 застройка деревянными зданиями снизилась с 90% до 25%, застройка кирпичными зданиями в настоящее время составляет 75%. Значительно снизилась доля озеленения за счет исчезновения приусадебных садов, палисадников и огородов. Исходя из анализа исторических показателей планировки, застройки и озеленения территории квартала № 154 повысилась застроенность до 30-40 %, вдоль ул. Бутина составляет 55%» (п.11.2, с. 35-36).

Выводы подраздела.

«Объемно-планировочная структура территории характеризуется сохранением исторических планировочных направлений и трасс. Трассировка улиц соответствует историческому размещению транзитной дороги (в наст. вр. Амурская) вдоль р. Читинки. Первоначальные наименования улиц в границах квартала исследования не сохранились, улица Нагорная – без переименований.

Застройка ул. Нагорной сформирована в несколько этапов и включает здания разного периода строительства, начиная с конца 19 в. до настоящего времени. Фрагментарный характер улицы отражает градостроительную тенденцию города к укрупнению кварталов, смежных с ул. Нагорной.

Визуальные ориентиры включают в себя малоэтажные объекты культурного наследия и современные высотные здания, имеющие диссонирующий характер по отношению к исторической застройке улицы. Градостроительные узлы ул. Нагорной в границах исследуемого квартала сформированы многоэтажным жилым комплексом с восточной стороны и одноэтажным жилым домом - с западной.

Сохраняемый тип застройки кварталов – малоэтажная застройка западного угла квартала. Сохраняемое зонирование квартала – жилое и общественно-деловое. Существующая высотность застройки квартала – от 1 до 16 этажей. Существующая высотность квартала по ул. Нагорной – от 1 до 10 этажей.

Перспективное восприятие застройки средней части ул. Нагорной ограничено двумя кварталами от ул. Журавлева до ул. Ленинградской.

По результатам историко-градостроительных исследований разработан историко-культурный опорный план в графической части данного раздела»³¹

В подразделе «Ландшафтно-визуальный анализ» приведены сведения о рельефе и гидрографии, общие сведения о природном ландшафте местности и особенностях его формирования.

«Территория исследуемого квартала расположена в г. Чите, в центральной части. Чита лежит в Читинско-Ингодинской впадине и на склонах хребтов Яблоновый (с запада) и Черского (с востока), при впадении р. Чита в р. Ингода. Наивысшая отметка рельефа в черте города — 1039 м (гора Чита), наименьшая — 632 м (в долине р. Ингода между пос. Песчанка и пгт. Атамановка).

В черте города расположена гора Титовская сопка (780 м) — вулканическая постройка, формирование которой началось в верхнем палеозое. Постройка - возвышенность характерной формы, приуроченная к каналам и трещинам, по которым из магматических очагов поступают на поверхность продукты извержения.

³¹ «На плане отражены месторасположение исследуемого объекта культурного наследия, его границы территории, в том числе исторические границы домовладений квартала по состоянию на 1923 г.

Согласно классификации объектов, расположенных на исследуемой территории, и результатам анализа типологии исторической застройки, проведенным в составе историко-архитектурных исследований, на плане отражены зоны характерных периодов создания объектов, в том числе группировка объектов по характеру и ценности застройки:

1. Застройка дореволюционного периода конца 1901-1917 гг. 2. Застройка периода типовой архитектуры 1936-1955 гг. 3. Застройка периода функциональной типовой архитектуры 1956-1990 гг. 4. Современная застройка после 1991 г. Зонирование обосновано кадастровым и историческим делением квартала».

По геологическому строению здесь есть песчаники, алевролиты, местами эффузивы и граниты (утёс Сухотино в долине реки Ингода, скалы Дворцы в долине ручья Кадалинка). На территории города расположены озёра Кенон и Угдан (второе в настоящее время высохло) — остатки озёрного бассейна плейстоценовой эпохи. В пределах городской черты сохраняются участки естественных ландшафтов, в том числе приречные луга, островки степей и лесостепей, а также значительный массив горной тайги.

Особенности рельефа повлияли на формирование квартальной сетки города. Квартальное членение улиц, условно параллельных направлению течения р. Читинки, вдвое длиннее улиц, расположенных перпендикулярно.

Территория квартала отличается активным рельефом — наблюдается падение горизонталей с севера на юг и возвышение с запада на восток. Горизонталы исследуемого квартала повышаются с запада на восток. Участки улиц Нагорной и Новобульварной повышаются на 8 м в юго-восточном направлении; улица Бутина повышается на 5 м и Журавлева — на 4 м в северо-восточном направлении. Наименьшая отметка квартала на пересечении улиц Журавлева и Нагорной — 705 м, наивысшая отметка на пересечении улиц Нагорной и Бутина — 715 м).

Также приведены сведения об исторической транспортной инфраструктуре³², сведения о ценных элементах природного ландшафта³³, сведения об архитектурно-градостроительных доминантах³⁴ и сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия³⁵, сведения о ценных видах, панорамах, перспективах³⁶.

³² «Первой транспортной «магистралью», проложенной в Забайкалье, стал так называемый Московский (Сибирский) тракт, шедший от Москвы на Дальний Восток и представлявший собою обыкновенную тележную дорогу для гужевого транспорта. Иногда его называли «государева дорога», а буряты — «Улаанай харгы». Данный тракт проходил через города Иркутск, Верхнеудинск, Читу. Наиболее престижными и дорогими участками считались кварталы по пути Московского тракта, проходящего через Большой остров по ул. Аянской и поворачивающего на запад по Главной улице (совр. ул. Амурская) до р. Кайдаловки (совр. территория городского сада).

Исторические въезды в острог из г. Иркутска проходили с западной стороны через р. Кайдаловку по Главной улице и с южной стороны через р. Читинку по ул. Аянской. Исторический выезд из острога в г. Нерчинск проходил с восточной стороны по ул. Декабристов.

Основные направления исторических трасс: на запад — в г. Иркутск, на восток — в г. Нерчинск.

Также большое влияние на планировочную структуру города оказало строительство Транссибирской железнодорожной магистрали, отделившей центр города от реки Читы. Направление на запад — в г. Улан-Удэ, на восток — в г. Сковородино.

³³ «Сведения о разграниченных исторических участках озеленения отсутствуют. Исторические зеленые насаждения в границах исследуемого квартала представляли сады и огороды на дворовой части приусадебных участков. В настоящее время растительность представлена отдельно растущими деревьями на участках озеленения вдоль дорог основных улиц и на дворовой части».

³⁴ «Доминантой квартала в связи с высотными характеристиками является многоэтажное жилое здание по ул. Бутина, д. 115, к. 1. 16-этажный объем, расположен по красным линиям квартала, фиксирует фронт застройки и градостроительный узел пересечения улиц Бутина и Новобульварной, формирует фоновую нагрузку для малоэтажных зданий квартала, участвует в визуальном восприятии объекта исследования с восточной стороны. В отношении объекта культурного наследия в границах квартала исследования, современная доминанта относится к диссонирующим объектам, не адаптированным к исторической среде».

³⁵ «Анализ визуального восприятия объекта исследования проводился на основе результатов фотофиксации, полученных в ходе обхода здания с различных точек.

Для определения точек восприятия и раскрытия объекта принимаем следующие расстояния: 3Н — восприятие силуэта здания и его связи с окружающими зданиями; 2Н — восприятие объекта в целом; 1Н — детальное восприятие объекта. Н — общая высота памятника. Отличительной особенностью памятника являются его разновысокие объемы и переменная этажность, формирующие ассиметричный узнаваемый силуэт. В связи с чем для анализа визуального восприятия объекта исследования требуется оценка построений по лучам восприятия по разным высотам (4,9 м — до карниза 1 этажа; 8,4 м — до карниза 2 этажа; 13,6 м — до вершины шатра).

Видовая зона главного фасада объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.» имеет ограниченный радиус обзора ввиду расположения в средней части квартала, своих небольших габаритов, близости соседних зданий, глухих заборов: до 100 м в восточную сторону в связи с близким расположением многоэтажной застройки жилого комплекса и до 150 м в западную, благодаря малоэтажной застройке

Расчеты предельно допустимых высот объектов капитального строительства разработчиками НПД проведены способом математического вычисления предельно допустимой высоты застройки и способом построения разрезов по характерным лучам восприятия³⁷. Математические вычисления наглядно представлены в графическом виде на «Схемах определения предельно допустимых высот застройки методом построения разрезов по характерным лучам восприятия».

Выводы подраздела.

«Рельеф исследуемой территории отличается активным повышением горизонталей в восточном направлении. Перепад высот вдоль улиц в юго-восточном направлении составляет 8 м, в северо-восточном – 4-5 м.

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

Современные доминанты оказывают влияние на объект исследования, создают фоновую нагрузку и включаются в его восприятие. Превышение высот составляет 22,8-27,4 м.

Объект исследования – объект культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.» сохраняет статус визуального ориентира, обладает достаточным количеством видовых точек и зон восприятия, участвует в панораме улицы. Просматриваемость главного фасада

западного угла квартала. Видовая зона дворовых фасадов ограничена глухим забором и соседними зданиями.

Силуэт крыши здания просматривается частично (фоновая нагрузка многоэтажной застройкой с восточной стороны). Наилучшее визуальное восприятие объекта осуществляется с противоположной стороны ул. Нагорной. Приоритетный ракурс на акцентные элементы (шатровая крыша) сохраняется с западной и восточной сторон.

Свободное пространство с восточной стороны (проезд, интервал между зданиями) позволяют наблюдать объект, расположенный в середине квартала, с близких расстояний ЗН. Хозяйственная застройка ограничивает обзор с запада, многоэтажный жилой комплекс – с востока. Несмотря на активный подъем горизонталей рельефа, расположение с отступом от красных линий, близкое размещение диссонирующих объектов сохраняются видовые точки с пересечения улицы Нагорной с Журавлева и Бутина – просматриваются акцентные элементы (шатровый купол со шпилем).

Территория квартала отличается активным рельефом с падением горизонталей с севера на юг и возвышением с запада на восток. Благодаря разрывам с соседней многоэтажной застройкой, отступам от красных линий и сохраненным участкам зеленых насаждений, здание объекта культурного значения «Дом Пономарева, 1910 г.» сохраняет основные видовые точки вдоль ул. Нагорной. Визуальное восприятие здания ограничено близким расположением диссонирующих объектов (хозяйственные постройки, многоэтажные здания)».

³⁶ «Градостроительное значение здания объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.» заключается в фиксации красных линий улицы, в том числе внешних исторических границ усадеб. Здание является элементом исторической застройки квартала, участвует в панораме улицы. Здание сохраняет историко-культурное значение и является визуальным ориентиром, благодаря сохранившемуся без искажений первоначальному облику. Ценный вид на здание сохраняется с западной и восточной сторон, вблизи пересечения улицы Нагорной с Журавлева и Бутина».

³⁷ «Для расчетной зоны № 1: $НП1 = ((4.9 - 3.12 - 1.5) * 121.9) / 94.3 + 1.5 + 3.92 = 5.78$ м – снижение нагрузки для восприятия силуэта одноэтажного объема памятника. $НП2 = ((8.4 - 3.12 - 1.5) * 121.9) / 94.3 + 1.5 + 3.92 = 10.31$ м – снижение нагрузки для восприятия силуэта двухэтажного объема памятника. $НП3 = ((13.6 - 3.12 - 1.5) * 121.9) / 94.3 + 1.5 + 3.92 = 17.03$ м – предельная высота для восприятия акцентных элементов (шатровой крыши) памятника.

Согласно полученным данным в ходе математических вычислений, предельная высота застройки в расчетной зоне № 1 находится в диапазоне 5.78-17.03 м. Согласно полученным данным в ходе построения разрезов по характерным лучам восприятия, предельная высота застройки в расчетной зоне находится в диапазоне 5,8-16,7 м. Существующее превышение высот 9-этажного жилого дома по ул. Бутина, д. 115, к. 2, составляет 22,8 м. Существующее превышение высот 16-этажного жилого дома по ул. Бутина, д. 115, к. 2, составляет 27,4 м.

Для расчетной зоны № 2: Расчетная зона № 2 расположена в смежном квартале, выходит за пределы радиуса видимости 100 м, включение в зоны радиуса видимости 150 м незначительное – назначение зон с ограничением предельно допустимых высот объектов капитального строительства не требуется...

Рекомендуемая предельно допустимая высота объектов капитального строительства в зоне составит 10 м».

сохраняется с западной и восточной сторон на расстоянии до 10Н. Видовая зона дворовой части объекта ограничена расстоянием в 2-3Н (близко расположенные соседние здания, глухие заборы соседних участков).

В настоящее время объект исследования является ценным историко-градостроительным объектом: фиксирует фронт застройки ул. Нагорной; главным фасадом фиксирует красные линии улицы, в том числе исторические внешние границы домовладения (на территории памятника сохранена оригинальная ограда).

Рекомендуемая предельная высота застройки в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности составляет – 10 м. Рекомендуется сохранить существующий малоэтажный характер застройки. Результаты ландшафтно-визуального анализа оформлены в виде схем в графической части данного раздела.

В целях сохранения объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.» и дальнейшего развития территории исследования требуется разработка режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в составе проекта зон охраны» (п.11.2, с. 45).

Актуальные данные о градостроительном регулировании в отношении территории исследования приведены и проанализированы в подразделе «Анализ градостроительной документации».

Правилами землепользования и застройки городского округа «Города Чита» от 09.07.2020 г. № 77 западная часть исследуемого квартала вдоль ул. Нагорной, в том числе участок вдоль ул. Новобульварной, относятся к жилой зоне застройки малоэтажными жилыми домами (до 4-х этажей с мансардой). Северный угол и восточная часть квартала вдоль ул. Бутина относятся к жилой зоне застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами (Ж-1). В графическом виде ситуация представлена на фрагменте карты градостроительного зонирования, дополненной сведениями о границах установленной защитной зоне объекта культурного наследия³⁸.

Также приведены сведения о ранее разработанном проекте зон охраны³⁹ и сведения документации «Генеральный план городского округа «Город Чита».

Результаты проведенных историко-архитектурных, историко-градостроительных исследований и ландшафтно-визуального анализа обобщены в выводах раздела и в итоговом заключении.

³⁸ 100 м от внешних границ территории памятника.

³⁹ «Согласно научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46» (Шифр 01–2021, ИП Бунакова Ольга Николаевна, 2021 г.) для объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.» предлагалось установить зоны охраны в составе:

- охранный зона ОЗ-1 включает в себя фрагмент тротуара по ул. Нагорная;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 назначена с целью сохранения исторической линии застройки квартала, поддержания исторического масштаба и композиции застройки вдоль ул. Нагорная, для обеспечения единства новых построек с исторической городской средой, для закрепления композиционного значения объекта культурного наследия в городском ландшафте (предельная максимальная высота возводимых объектов капитального строительства составляет не более 7,5 м по коньку кровли);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 назначена с целью допустимого развития территории, сформированной в период развития промышленности 1930-х гг. г. Читы, с целью ограничения высотных параметров нового строительства для сохранения видимости высотного акцента объекта культурного наследия (предельная максимальная высота возводимых объектов капитального строительства составляет не более 12 м по коньку кровли);
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 назначена с целью ограничения высотных параметров нового строительства и с целью формирования гармоничной градостроительной среды по ул. Новобульварной (предельная максимальная высота возводимых объектов капитального строительства составляет не более 15,5 м по коньку кровли)...

Проект зон охраны не был утвержден в законном порядке».

«С учетом собранных и уточненных данных (выписки из архивных источников; сохранившиеся фотоматериалы) принято решение о необходимости дальнейшей разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, д. 46, в том числе, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в их границах, в целях сохранения и восстановления традиционных характеристик исторической среды объекта культурного наследия.

На основании проведенных исследований определяющими факторами для определения состава зон охраны и установления их границ являются следующие: сохранение исторических линий застройки улиц позволяет учитывать их при возможном новом строительстве; благоприятные точки визуального восприятия объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.» располагаются на противоположной стороне улицы Нагорной, имеют различные радиусы обзора и должны быть сохранены.

Режимы использования зон охраны объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.» назначить в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса РФ и Федерального закона от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (п.11.2, с. 52).

14.3. Проект зон охраны. Характеристика итоговой части НПД

По итогам проведенных исследований в целях обеспечения сохранности ОКН в его исторической среде разработчиком предложено установить зоны охраны в следующем составе: «охранная зона» (ОЗ) и «зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности» (ЗРЗ)⁴⁰.

В итоговой части НПД приведены данные о проектируемых зонах охраны ОКН: об охранной зоне – ОЗ, о зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ.

Предваряя изложение проектов режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны, авторы представили «принципы разработки состава зон охраны объекта культурного наследия»⁴¹.

⁴⁰ Согласно материалам историко-культурных исследований сведения об элементах охраняемого природного ландшафта в границах исследуемой территории отсутствуют - зона охраняемого природного ландшафта для объекта исследования не устанавливается.

⁴¹ «Границы зон охраны объектов культурного наследия установлены согласно требованиям ГОСТ Р 59124-2020, Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 (ред. от 27.12.2024) и следующих принципов:

Границы охранной зоны определяются на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа с учетом насыщенности территории объектами культурного наследия, элементами историко-градостроительной среды и зоны наилучшего зрительного восприятия объекта культурного наследия, а также целостностью и подлинностью исторической среды, сохранением «духа места».

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности определяются на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа, включающего определение предельно-допустимой высоты застройки на различных участках зоны.

Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны установлены согласно ГОСТ Р 59124-2020, Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 (ред. от 27.12.2024) с учетом следующих общих принципов:

Сбалансированность необходимость обеспечения баланса сохранения объектов культурного наследия в их исторической среде и хозяйственного развития территорий.

Научная обоснованность и объективность - ограничение застройки территории в той мере, в какой это необходимо для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде.

Соразмерность - ограничения застройки территорий, соразмерные рискам причинения вреда объектам культурного наследия.

Полнота и предсказуемость - наличие исчерпывающего перечня запретов и (или) ограничений градостроительной и хозяйственной деятельности.

Определенность и реализуемость - недопустимость установления противоречивых, допускающих неоднозначное толкование и неисполнимых градостроительных регламентов».

14.3.1. Охранная зона (ОЗ).

«Границы охранной зоны ОЗ определены на основании материалов историко-культурных исследований, в том числе материалов ландшафтно-визуального анализа. Зона ОЗ огибает территорию объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.», в том числе занимает участок ул. Нагорной перед главным фасадом и участок дворовой части объекта, и назначается в целях сохранения наилучшего зрительного восприятия здания в целом и элементов главных и дворовых фасадов с близкого расстояния, регенерации историко-градостроительной среды.

Границы охранной зоны ОЗ состоят из внешнего и внутреннего контура. Внутренний контур проходит по границе территории объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.». За базовую точку 1 внутреннего контура принята точка, расположенная на северном углу границы территории объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.»⁴².

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

Запрет:

1) на строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

2) на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

3) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

4) на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

5) на реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такая реконструкция необходима для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

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

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

8) на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенномачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-

⁴² Материалы описания местоположения границ охранной зоны (ОЗ), содержащиеся в НПД (Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ) (с Картой-схемой границ охранной зоны, с Разделом 1 (со сведениями об объекте), с Разделом 2 (со сведениями о местоположении границ объекта в системе координат МСК-75 Забайкальский край (зона 2), со сведениями о характерных точках части (частей) границы объекта) и Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ) ОКН - в полном объеме приведены в Приложении №2 к настоящему Акту государственной историко-культурной экспертизы.

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

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

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

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

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

1) Процент застройки земельных участков - 0%.

2) Высота объектов до конька кровли – 0 м.

3) Этажность – 0.

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

14.3.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)⁴³.

«Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ определены по результатам историко-культурных и натурных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Зона ЗРЗ находится к северо-западу и северо-востоку от объекта, занимает участки вдоль улиц Нагорной, Журавлева и Новобульварной и назначена для поддержания высотных характеристик объектов застройки вблизи объекта исследования, сохранения малоэтажного характера застройки квартала»⁴⁴.

⁴³ Проектное предложение по режиму использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах территории ЗРЗ предваряется кратким изложением обоснования высотности строительства в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

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

Согласно результатам, полученным в ходе проведения историко-градостроительных исследований, существующая высотность квартала по ул. Нагорной – от 1 до 9 этажей.

Согласно результатам, полученным в ходе проведения ландшафтно-визуального анализа, объект исследования является ценным историко-градостроительным объектом: фиксирует фронт застройки ул. Нагорной; главным фасадом фиксирует красные линии улицы, в том числе исторические внешние границы домовладения.

Предельно допустимая высота объектов капитального строительства для территории в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности определена с учетом сложившихся композиционно-видовых и видовых связей объекта культурного наследия и его современного окружения, видовых точек. Расчет и анализ предельно допустимой высоты выполнен в ходе проведения ландшафтно-визуального анализа. Рекомендуемая предельная высота застройки в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ составляет 10 м».

⁴⁴ Материалы описания местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), содержащиеся в НПД (Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (с Картой-схемой границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, с Разделом 1 (со сведениями об объекте), с Разделом 2 (со

«Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

Запрет:

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

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

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

- 1) Процент застройки земельных участков - 65%.
- 2) Высота объектов до конька кровли – 10 м.
- 3) Этажность – 2.
- 4) Объемно-пространственные и композиционно-силуэтные характеристики – вальмовые, скатные, шатровые крыши, треугольные фронтоны).

15. Обоснование выводов экспертизы

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

Научно-проектная документация («Проект зон охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия

сведениями о местоположении границ объекта в системе координат МСК-75 Забайкальский край (зона 2), со сведениями о характерных точках части (частей) границы объекта) и Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) ОКН - в полном объеме приведены в Приложении №2 к настоящему Акту государственной историко-культурной экспертизы.

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации по адресу: город Чита, ул. Нагорная, 46 «Дом Пономарева», 1910 г.»), разработанная ООО ТАПМ «Читаархпроект» в 2026 г., по составу, объему и содержанию соответствует «Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (№ 972 от 13.09.2015 г., в ред. постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 г. № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972) и состоит из требуемых разделов обосновывающей и утверждаемой частей НПД.

Материалы историко-культурных исследований содержат необходимые данные (сведения об объекте культурного наследия, в т.ч. сведения, содержащиеся в ЕГРОКН; результаты историко-архитектурных и историко-градостроительных исследований; историко-культурный опорный план; сведения, содержащиеся в документах территориального планирования, правилах землепользования и застройки; материалы натурных исследований и ландшафтно-визуального анализа; плановграфические и фотофиксационные материалы объекта культурного наследия и окружающей застройки).

Экспертная комиссия, рассмотрев обосновывающую часть НПД, отмечает всесторонний подход разработчиков к обоснованию проектных предложений по составу и границам зон охраны, предложений по установлению режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ) и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ). Также эксперты положительно отмечают расширение границ исследования (и территориальных, и хронологических), необходимое для объективной характеристики современной градостроительной ситуации и изменений исторической городской среды от момента начала освоения территории и до последующих преобразований.

В НПД представлены и проанализированы материалы ранее выполнявшихся исследований, проектов, существующих документов градостроительного зонирования. При проведении исследований в рамках историко-культурной экспертизы подтверждается достоверность сведений об объекте культурного наследия.

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

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

В соответствии с п. 13 Положения о зонах охраны, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны, предлагаемые разработчиком НПД, установлены с учетом принципов:

- сбалансированность - необходимость обеспечения баланса сохранения объекта культурного наследия в его исторической среде и хозяйственного развития территорий;
- научная обоснованность и объективность - ограничение застройки территории в той мере, в какой это необходимо для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде;
- соразмерность - ограничения застройки территорий, соразмерные рискам причинения вреда объекту культурного наследия;
- полнота и предсказуемость - наличие исчерпывающего перечня запретов и ограничений градостроительной и хозяйственной деятельности;
- определенность и реализуемость - недопустимость установления противоречивых, допускающих неоднозначное толкование и неисполнимых градостроительных регламентов.

16. Вывод экспертизы⁴⁵

«Проект зон охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации по адресу: город Чита, ул. Нагорная, 46 «Дом Пономарева», 1910 г.» (Шифр 18-2026, ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2026 г.) соответствует (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия рекомендует к утверждению в установленном порядке предложенные указанным проектом границы территорий зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия «Дом Пономарева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, д. 46.

Экспертная комиссия в составе:

Председатель экспертной комиссии

Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь экспертной комиссии

Гусева Т.В.

Член экспертной комиссии

Урбанов А.А.

Дата оформления Акта государственной историко-культурной экспертизы – 10.09.2026 г.

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

К Акту государственной историко-культурной экспертизы прилагаются:

Приложение № 1. Графическая часть НПД. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом Пономарева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46.

Приложение № 2. Материалы утверждаемой части НПД. Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом Пономарева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46.

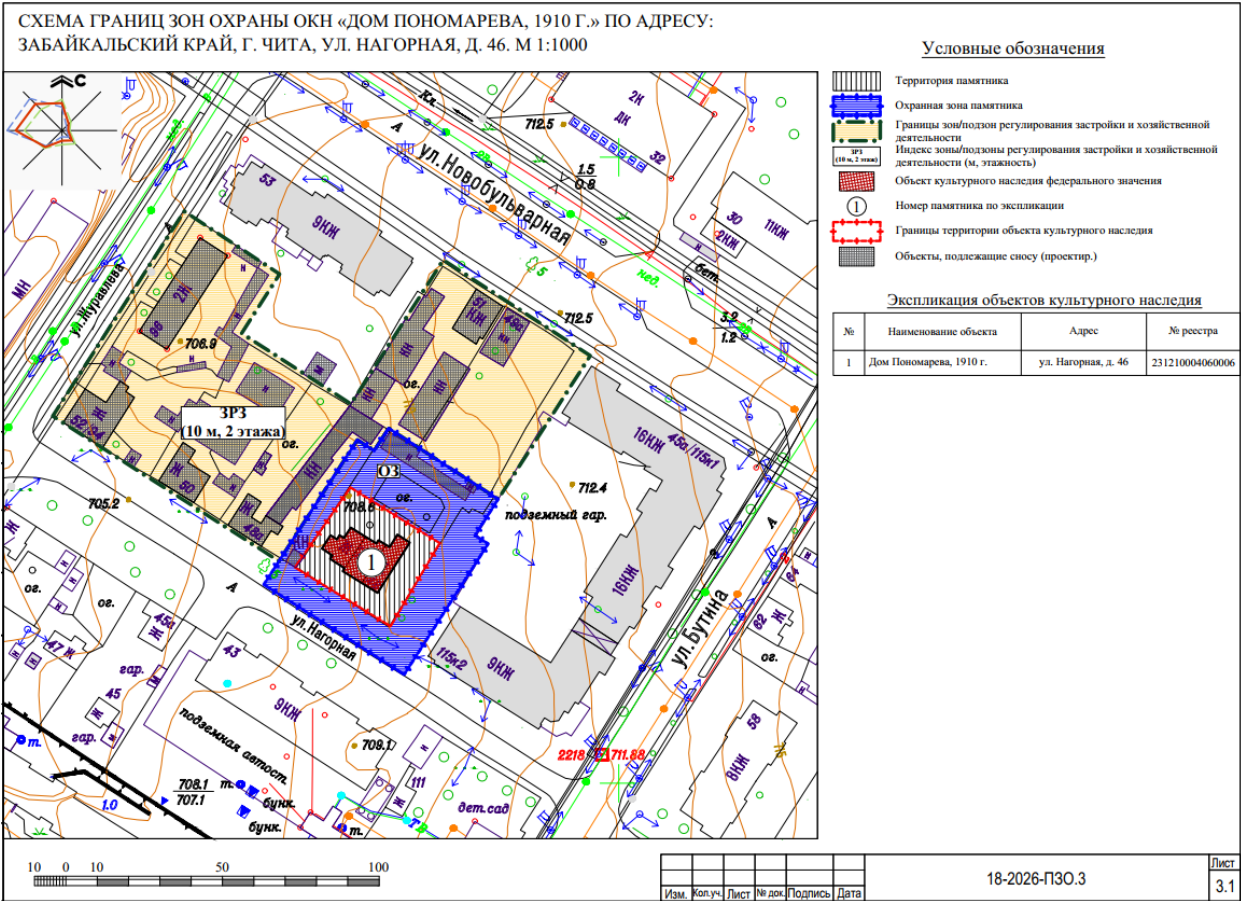
Приложение № 3. Протоколы заседаний экспертной комиссии⁴⁶.

⁴⁵ Вывод экспертизы сформулирован в соответствии с п. 22 (г) «Положения о государственной историко-культурной экспертизе» №530.

⁴⁶ Проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации по адресу: город Чита, ул. Нагорная, 46 «Дом Пономарева», 1910 г.», учитывая ее значительный объем, представлена отдельным приложением (отдельным файлом).

Приложение №1
к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации по адресу: город Чита, ул. Нагорная, 46 «Дом Пономарева», 1910 г.»

Графическая часть НПД.
Схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом Пономарева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, д. 46.



к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации по адресу: город Чита, ул. Нагорная, 46 «Дом Пономарева», 1910 г.»

Материалы утверждаемой части НПД. Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия «Дом Пономарева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, д. 46.

Описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия «Дом Пономарева»»

Графическое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ)

Охранная зона (ОЗ) объекта культурного наследия «Дом Пономарева», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, д. 46.

Раздел 1

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

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-75 Забайкальский край (зона 2)			
2. Сведения о характерных точках границ объекта - не заполняется					
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта- не заполняется					
Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
Контур 1 (внутренний)					
1	658399	2351212	картометрический	0,01	
2	658382	2351241	картометрический	0,01	
3	658355	2351226	картометрический	0,01	
4	658373	2351195	картометрический	0,01	
1	658399	2351212	картометрический	0,01	
Контур 2 (внешний)					
5	658418.22	2351223.69	картометрический	0,01	
6	658396.55	2351259.27	картометрический	0,01	
7	658384.74	2351252.14	картометрический	0,01	

8	658382.21	2351256.45	картометрический	0,01	
9	658339.71	2351230.78	картометрический	0,01	
10	658367.23	2351185.19	картометрический	0,01	
11	2351213.81	658414.28	картометрический	0,01	
12	658410.96	2351219.27	картометрический	0,01	
5	658418.22	2351223.69	картометрический	0,01	

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

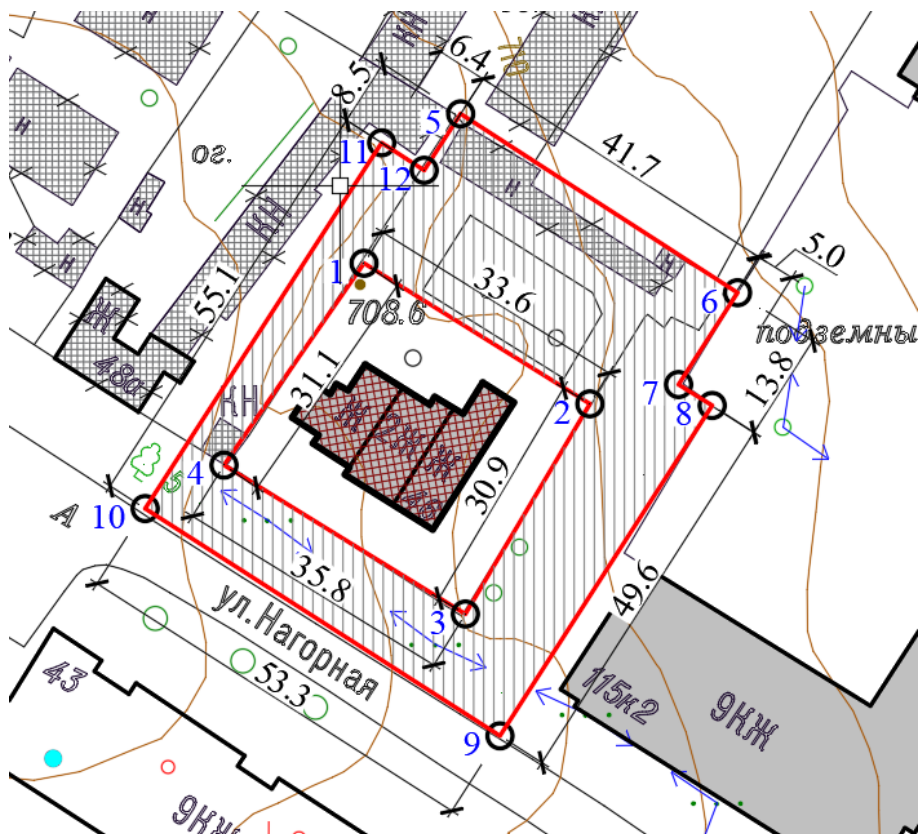


Рис. 1. Карта-схема границ охранной зоны (ОЗ)

Текстовое описание местоположения границ охранной зоны (ОЗ)

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
Контур 1 (внутренний)		
1	2	На юго-восток на расстояние 33,6 м
2	3	На юго-запад на расстояние 30,9 м
3	4	На северо-запад на расстояние 35,8 м
4	1	На северо-восток на расстояние 31,1 м
Контур 2 (внешний)		
5	6	На юго-восток на расстояние 41,7 м
6	7	На юго-запад на расстояние 13,8 м
7	8	На юго-восток на расстояние 5,0 м
8	9	На юго-запад на расстояние 49,6 м
9	10	На северо-запад на расстояние 53,3 м
10	11	На северо-восток на расстояние 55,1 м

11	12	На юго-восток на расстояние 6.4 м
12	5	На северо-восток на расстояние 8.5 м

Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия «Дом Пономарева»

Графическое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия федерального значения «Дом Пономарева, 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, д. 46

Раздел 1

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



Карта-схема границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-75 Забайкальский край (зона 2)			
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
13	658374.87	2351189.83	картометрический	0,01	
14	658419.21	2351116.37	картометрический	0,01	
15	658485.77	2351156.55	картометрический	0,01	
16	658466.53	2351187.57	картометрический	0,01	
17	658447.29	2351175.95	картометрический	0,01	
18	658425.68	2351211.43	картометрический	0,01	
19	658472.47	2351239.70	картометрический	0,01	
20	658443.15	2351287.42	картометрический	0,01	
6	658396.55	2351259.27	картометрический	0,01	
5	658418.22	2351223.69	картометрический	0,01	
12	658410.96	2351219.27	картометрический	0,01	
11	658414.28	2351213.81	картометрический	0,01	
13	658374.87	2351189.83	картометрический	0,01	
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта - не заполняется					

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

Текстовое описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
13	14	На северо-запад на расстояние 85.8 м
14	15	На северо-восток на расстояние 77.7 м
15	16	На юго-восток на расстояние 36.5 м
16	17	На юго-запад на расстояние 22,5 м
17	18	На юго-восток на расстояние 41.6 м
18	19	На северо-восток на расстояние 54,7 м
19	20	На юго-восток на расстояние 56,0 м
20	6	На юго-запад на расстояние 54,4 м
6	5	На северо-запад на расстояние 41.7 м
5	12	На юго-запад на расстояние 8,5 м
12	11	На северо-запад на расстояние 6.4 м
11	13	На юго-запад на расстояние 46.1 м

Баланс территорий зон охраны объекта культурного наследия

Баланс территории выполнен в границах зон охраны объекта культурного наследия «Дом Пономарева, 1910 г.».

№ п/п	Баланс территории (по площади земельных участков)	Единицы измерения	Показатель	Примечание
1	Общая площадь в границах охранной зоны (ОЗ), всего, в том числе:	га	0,22	
1.1	Площадь застройки	га	0	
1.2	Плотность застройки	%	0	
2	Общая площадь в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ), всего, в том числе:	га	0.84	
2.1	Площадь застройки	га	0.21	
2.2	Плотность застройки	%	25	

к Акту государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации по адресу: город Чита, ул. Нагорная, 46 «Дом Пономарева», 1910 г.»

Протоколы заседаний экспертной комиссии⁴⁷.

Протокол № 1

организационного заседания экспертной комиссии,

проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации по адресу: город Чита, ул. Нагорная, 46 «Дом Пономарева», 1910 г.»

г. Иркутск, г. Улан-Удэ

01.08.2026 г.

Присутствовали:

члены экспертной комиссии:

Гусева Татьяна Викторовна – образование высшее; специальность «архитектура»; стаж работы (по профилю экспертной деятельности) – 32 года; государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы; аттестована в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации №1109 от 15.06.2026 г.

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

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

Повестка дня:

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

Решили:

По вопросу 1.

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

⁴⁷ Заседание экспертной комиссии проводилось по месту нахождения экспертов с использованием средств видео-конференц-связи

2. Возложить обязанности ответственного секретаря экспертной комиссии на Гусеву Т.В.

По вопросу 2.

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

На экспертизу представлена научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации по адресу: город Чита, ул. Нагорная, 46 «Дом Пономарева», 1910» (исполнитель: ООО ТАПМ «Читаархпроект», г. Чита, 2026 г.) в составе:

Том 1. Раздел I. Предварительные работы (18-2026-ПЗО.1).

Том 2. Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) (18-2026-ПЗО.2)

Том 3. Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть) (18-2026-ПЗО.3)

Предварительно признать состав Документации достаточным для проведения экспертизы.

По вопросу 3.

Запрашивать у Заказчика дополнительные материалы, а также пояснения к разделам, содержанию и обоснованиям - в случае возникновения вопросов – обсудить в рабочем порядке

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

Члены экспертной комиссии:

Гусева Т.В.

Прокудин А.Н.

Урбанов А.А.

Протокол № 2

итогового заседания экспертной комиссии,

проводящей государственную историко-культурную экспертизу научно-проектной документации «Проект зон охраны объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации по адресу: город Чита, ул. Нагорная, 46 «Дом Пономарева», 1910 г.»

г. Иркутск, г. Улан-Удэ

10.09.2026 г.

Присутствовали:

Председатель комиссии: Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь комиссии: Гусева Т.В.

Член экспертной комиссии: Урбанов А.А.

Повестка дня:

Обсуждение результатов рассмотрения откорректированной проектной документации.

Решили:

1. Представленная документация по объему, составу и содержанию соответствует требованиям «Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (утв. постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. №569), «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (№ 972 от 13.09.2015г. в ред. №1936 от 27.12.2024 г.), ГОСТ Р 59124—2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны»; включает необходимые разделы: историко-культурных исследований, сведений об объекте культурного наследия, обоснований проектных решений, графических и текстовых материалов итоговой части проекта.

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

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

Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны, установленные для объекта культурного наследия «Дом Пономарева», 1910 г.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Нагорная, 46, могут быть рекомендованы к согласованию и утверждению в установленном законодательством порядке.

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

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

Председатель комиссии: Прокудин А.Н.

Ответственный секретарь комиссии: Гусева Т.В.

Член экспертной комиссии: Урбанов А.А.