



МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ

П Р И К А З

от «01» июня 2026 года

г. Чита

№ 6-НПА

**Об установлении границ зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного
по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148,
и об утверждении требований к градостроительным регламентам
в границах территорий данных зон**

В соответствии с постановлением Правительства Забайкальского края от 9 января 2025 года № 1 «О некоторых вопросах государственного управления», пунктом 3 статьи 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», статьей 10 Закона Забайкальского края от 18 декабря 2009 года № 310-33К «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Забайкальского края», Положением о Министерстве культуры Забайкальского края, утвержденным постановлением Правительства Забайкальского края от 19 июня 2017 года № 249, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения в его исторической среде, **п р и к а з ы в а ю:**

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

2. Утвердить прилагаемые требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Никитина Ф.А.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, ул. Чкалова, д. 148.

3. Опубликовать настоящий приказ на сайте в информационно - телекоммуникационной сети «Интернет» на официальном интернет-портале правовой информации исполнительных органов государственной власти Забайкальского края (<http://право.зabaykalskiykray.rf>).

4. Направить копию настоящего приказа в установленном порядке в Министерство культуры Российской Федерации, Управление Федеральной

службы государственной регистрации, кадастра и картографии по
Забайкальскому краю, администрацию городского округа «Город Чита».

Министр культуры



А.Е. Ячменёва



УТВЕРЖДЕНЫ
по приказу Министерства культуры
Забайкальского края
от 01.06.2026 года № 6-НПА

ГРАНИЦЫ

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

I. Описание границ охранной зоны (ОЗ)

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

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

ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1)

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

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

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1.	Местоположение объекта	Забайкальский край, г. Чита

2.	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (P +/- Дельта P)	Не требуется
3.	Иные характеристики объекта	-

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-75 Забайкальский край (зона 2)			
2. Сведения о характерных точках границ объекта - не заполняется					
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
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
1	657648.14	2350521.69	картометрический	0,01	
2	657639.18	2350516.22	картометрический	0,01	
3	657626.42	2350537.25	картометрический	0,01	
4	657642.02	2350546.77	картометрический	0,01	
5	657654.78	2350525.75	картометрический	0,01	
6	657666.96	2350533.18	картометрический	0,01	
7	657647.78	2350564.79	картометрический	0,01	
8	657613.17	2350543.66	картометрический	0,01	
9	657637.94	2350502.85	картометрический	0,01	
10	657653.72	2350512.49	картометрический	0,01	
1	657648.14	2350521.69	картометрический	0,01	

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

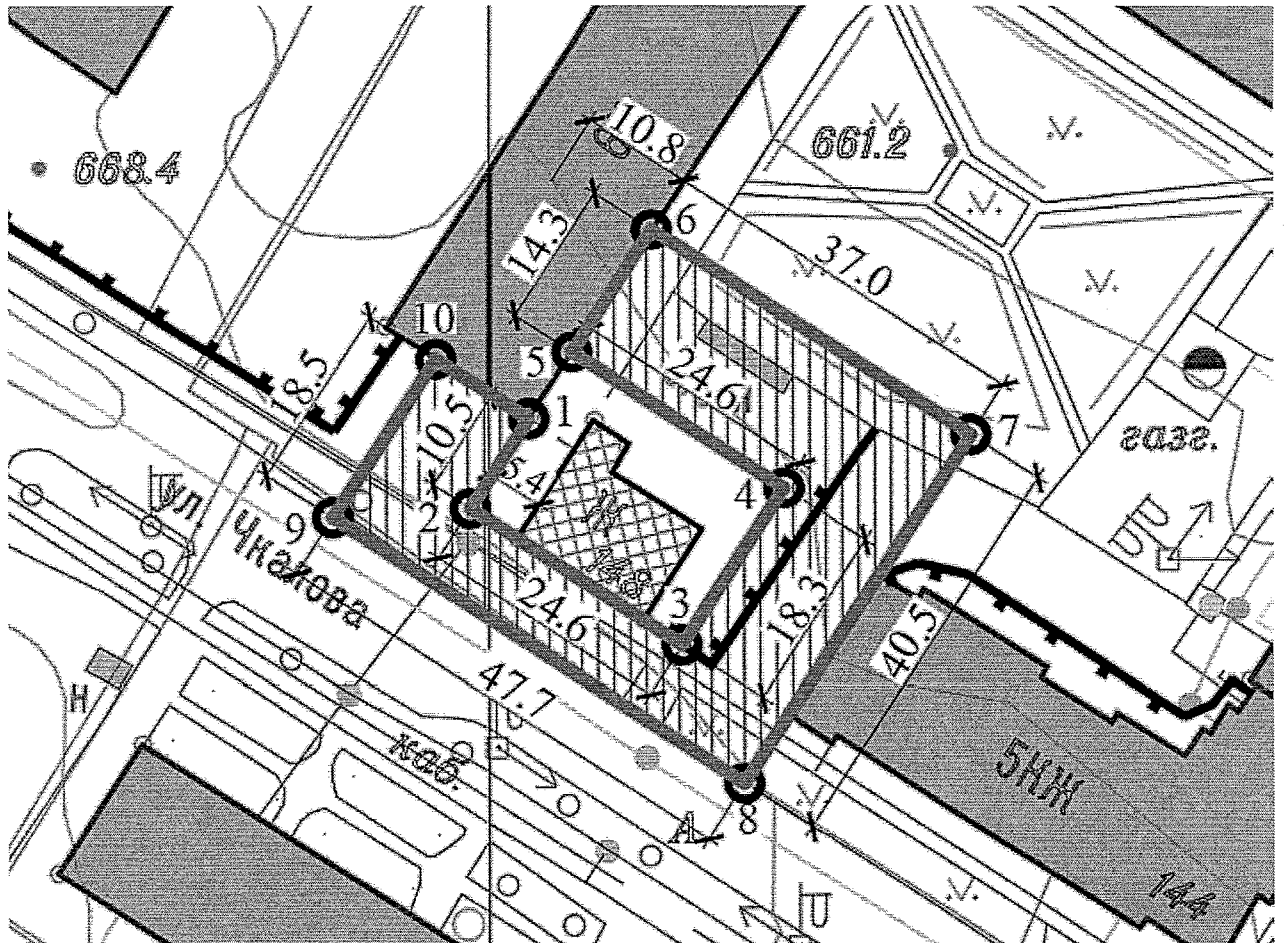
ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ**местоположения границ охранной зоны (ОЗ-1)**

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	На юго-запад на расстояние 10,5 м перпендикулярно ул. Чкалова
2	3	На юго-восток на расстояние 24,6 м вдоль ул. Чкалова
3	4	На северо-восток на расстояние 18,3 м
4	5	На северо-запад на расстояние 24,6 м
5	6	На северо-восток на расстояние 14,3 м
6	7	На юго-восток на расстояние 37,0 м
7	8	На юго-запад на расстояние 40,5 м перпендикулярно ул. Чкалова

8	9	На северо-запад на расстояние 24,6 м вдоль ул. Чкалова
9	10	На северо-восток на расстояние 18,5 м
10	1	На юго-восток на расстояние 10,8 м

КАРТА (СХЕМА)

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



II. Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

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

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 определены по результатам историко-культурных и натурных исследований, в том числе ландшафтно-визуального анализа. Зона ЗРЗ-1

находится к северо- востоку от объекта, занимает участки дворового пространства и назначена для поддержания высотных характеристик объектов застройки вблизи объекта исследования, сохранения малоэтажного характера застройки ул. Чкалова.

ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

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

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

Раздел 1

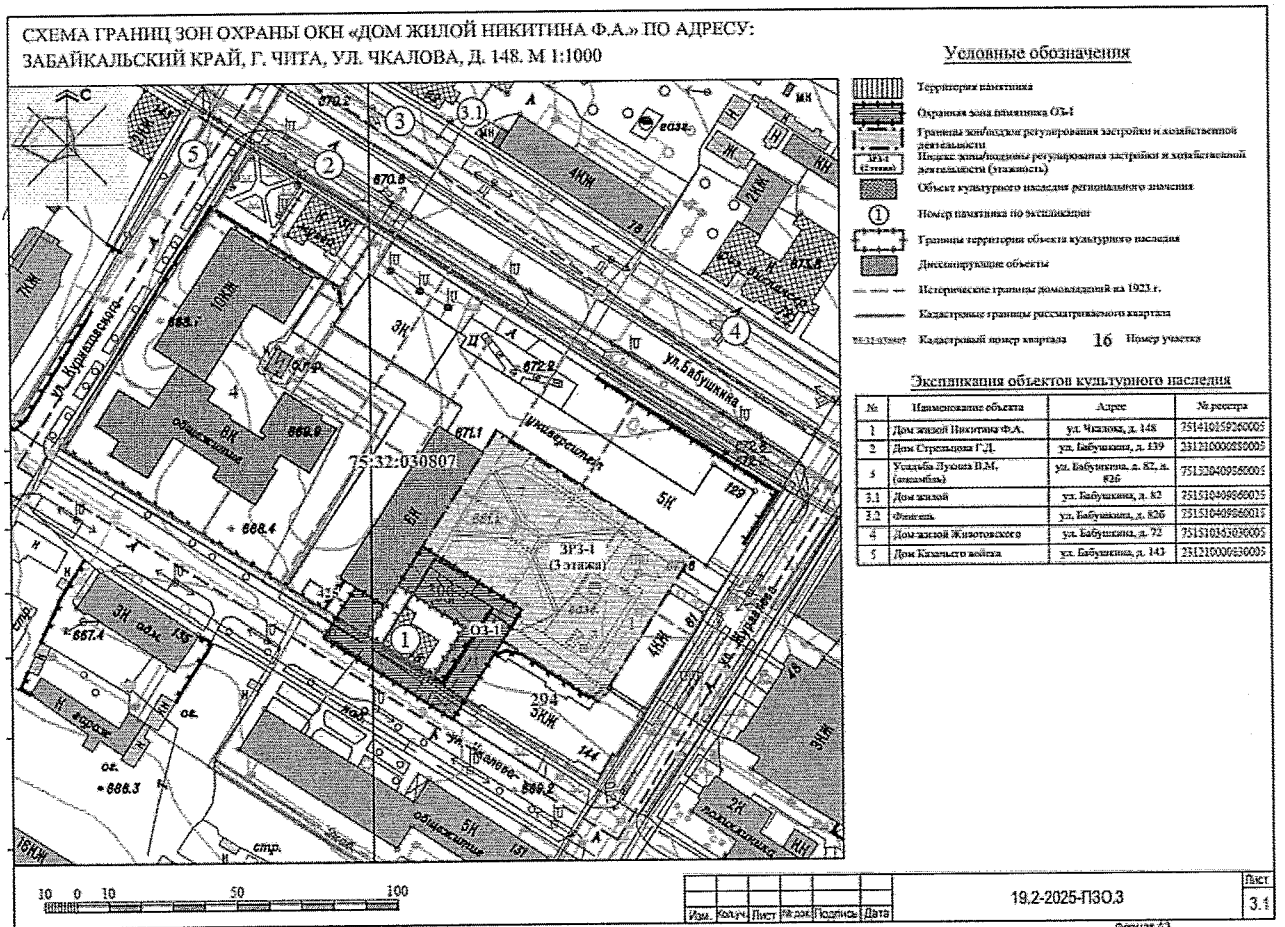
Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1.	Местоположение объекта	Забайкальский край, г. Чита
2.	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (P +/- Дельта P)	Не требуется
3.	Иные характеристики объекта	-

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-75 Забайкальский край (зона 2)			
2. Сведения о характерных точках границ объекта - не заполняется					
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
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
6	657666.96	2350533.18	картометрический	0,01	
7	657647.78	2350564.79	картометрический	0,01	
11	657638.13	2350558.90	картометрический	0,01	
12	657619.51	2350589.58	картометрический	0,01	

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

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





УТВЕРЖДЕНЫ
 Приказом Министерства культуры
 Забайкальского края
 от 01.06.2026 года № 6-НПА

ТРЕБОВАНИЯ

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

1. Общие требования:

- 1) обеспечение пожарной безопасности;
- 2) защита от динамических и акустических воздействий, оказывающих влияние на сохранность исторических зданий;
- 3) сохранение гидрогеологических и экологических условий, необходимых для сохранности исторических зданий;
- 4) сохранение исторической планировки улиц;
- 5) сохранение исторически сложившихся границ земельных участков, в том числе ограничение изменения границ земельных участков при проведении землеустройства; ограничение разделения земельных участков;
- 6) обеспечение доступности визуального восприятия исторических зданий в их историко-градостроительной и природной среде.

Описание режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ-1)

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

Запрет:

- 1) на строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);
- 2) на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

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

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

5) на реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такая реконструкция

6) необходима для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

7) 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;

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

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

10) 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;

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

3. 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 года).

4. 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.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

5. 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.

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

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

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