



МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ ЗАБАЙКАЛЬСКОГО КРАЯ

П Р И К А З

от «14» октября 2026 года

г. Чита

№ 24-НПА

Об установлении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Бермана У.С.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Амурская, д. 109, 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 Бермана У.С.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Амурская, д. 109.

2. Утвердить прилагаемые требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Бермана У.С.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Амурская, д. 109.

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.забайкальскийкрай.рф>).

А.Е. Ячменёва



УТВЕРЖДЕНЫ

приказом Министерства культуры
Забайкальского края
от 14.10.2026 года № 24-НПА

ГРАНИЦЫ

зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Бермана У.С.», расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, Амурская, д. 109

I. Описание границ охранной зоны (ОЗ)

Границы охранной зоны (ОЗ) установлены от границ территории объекта культурного наследия эмпирическим путём исходя из принципов необходимости обеспечения сохранности объекта культурного наследия, сохранения возможности визуального восприятия основных архитектурно-художественных достоинств памятника, сохранения и поддержания его роли в его историческом окружении, как архитектурного акцента, фиксирующего один из углов перекрёстка улиц Амурской и Журавлёва.

Северо-западная граница зоны огибает территорию объекта культурного наследия и пересекает ул. Амурскую до противоположной стороны.

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

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

Границы зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 также установлены эмпирическим путём исходя из принципов необходимости обеспечения условий наилучшего восприятия объекта культурного наследия, сохранения его исторической среды и возможности воссоздания сомасштабного памятнику антропогенного ландшафтного окружения.

ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

местоположения границ охранной зоны (ОЗ)

Охранная зона (ОЗ) объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.»,
расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Амурская, д. 109

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

Раздел 1

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

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-75 Забайкальский край (зона 2)			
2. Сведения о характерных точках границ объекта - не заполняется					
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадрати ческая погрешно сть положени я характерн ой точки (Mt), м	Опис ание обоз начен ия точки на мест ности (при налич ии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
Подзона ОЗ-1.1					
1	656896.02	2350196.24	картометрический	0,01	
2	656844.79	2350165.13	картометрический	0,01	
3	656865.16	2350129.40	картометрический	0,01	
4	656873.92	2350130.40	картометрический	0,01	
5	656864.04	2350146.99	картометрический	0,01	
6	656880.24	2350157.15	картометрический	0,01	
7	656882.81	2350156.60	картометрический	0,01	
8	656891.76	2350141.40	картометрический	0,01	
9	656918.66	2350158.69	картометрический	0,01	
1	656896.02	2350196.24	картометрический	0,01	

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

ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ

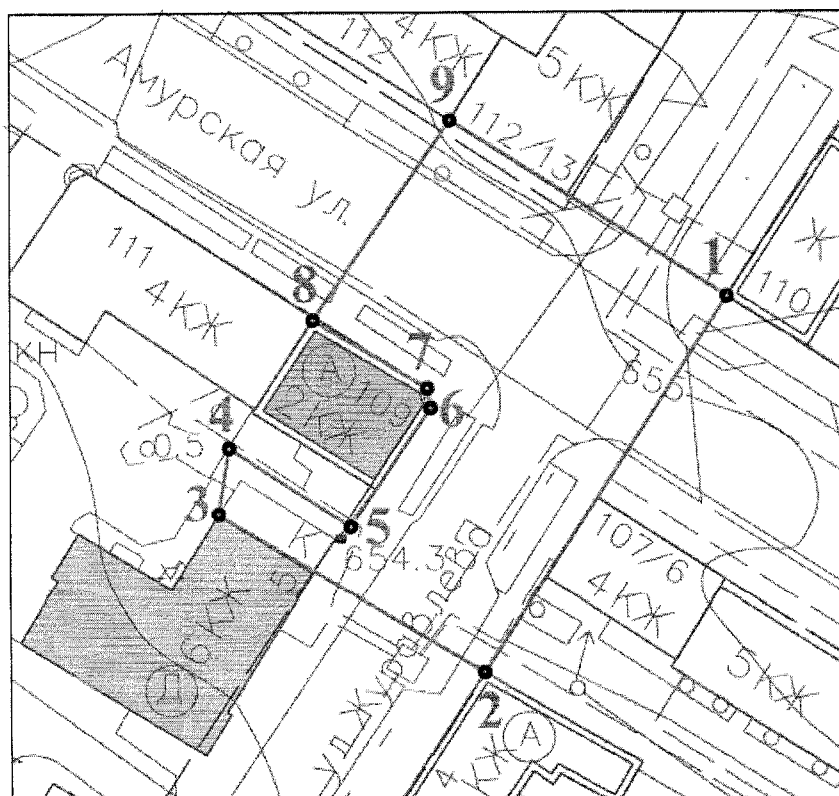
местоположения границ охранной зоны (ОЗ)

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3

1	2	от точки 1 (левый угол фасада по ул. Амурской здания по Амурская, 110) до точки 2 (левый угол главного фасада здания по ул. Журавлева, д. 4) протяженностью 59,94 м
2	3	от точки 2 до точки 3 (правый угол торцевой стены здания по ул. Журавлева, д. 5) протяженностью 41,13 м
3	4	от точки 3 до точки 4 (точка 5 границы территории объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по ул. Амурская, д. 109) протяженностью 8,82 м
4	5	от точки 4 до точки 5 (точка 4 границы территории объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по ул. Амурская, д. 109) протяженностью 19,31 м
5	6	от точки 5 до точки 6 (точка 3 границы территории объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по ул. Амурская, д. 109) протяженностью 19,12 м
6	7	от точки 6 до точки 7 (точка 2 границы территории объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по ул. Амурская, 109) протяженностью 2,63 м
7	8	от точки 7 до точки 8 (точка 1 границы территории объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по ул. Амурская, д. 109) протяженностью 17,64 м
8	9	от точки 8 до точки 9 (левый угол фасада по ул. Амурской здания по ул. Амурская, д. 112 / ул. Журавлева, д. 13) протяженностью 31,98 м
9	1	от точки 9 до точки 1 протяженностью 43,85 м

КАРТА (СХЕМА)

**границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Бермана У.С.», расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, Амурская, д. 109**



Условные обозначения

- | | | | |
|---|--|---|--------|
|  | Объекты культурного наследия | | |
|  | Здания современной застройки | | |
|  | Доминанта |  | Акцент |
|  | Дисгармоничные объекты | | |
|  | Объект культурного наследия
"Дом жилой Бермана У. С." | | |
| — — | Существующие границы кварталов (красные линии) | | |
| ———— | Границы охранной зоны (ОЗ) | | |
| • 3 | Характерная (поворотная) точка
границы охранной зоны (ОЗ) | | |

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

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

Территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) включает придомовую территорию, само соседнее современное здание по ул. Амурская, 111 и часть ул. Амурской, выделяя территорию необходимую для обеспечения возможности воссоздания сомасштабной памятнику прилегающей застройки.

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У.С.», расположенного по адресу:

Забайкальский край, г. Чита, Амурская, д. 109

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

Раздел 1

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

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

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-75 Забайкальский край (зона 2)			
2. Сведения о характерных точках границ объекта - не заполняется					
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратич еская погрешнос ть положения характерн ой точки (Mt), м	Описание обозначен ия точки на местност и (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	656873.92	2350130.40	картометрический	0,01	
2	656878.33	2350079.74	картометрический	0,01	
3	656941.88	2350120.42	картометрический	0,01	
4	656918.66	2350158.69	картометрический	0,01	
5	656879.00	2350133.59	картометрический	0,01	
1	656873.92	2350130.40	картометрический	0,01	

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

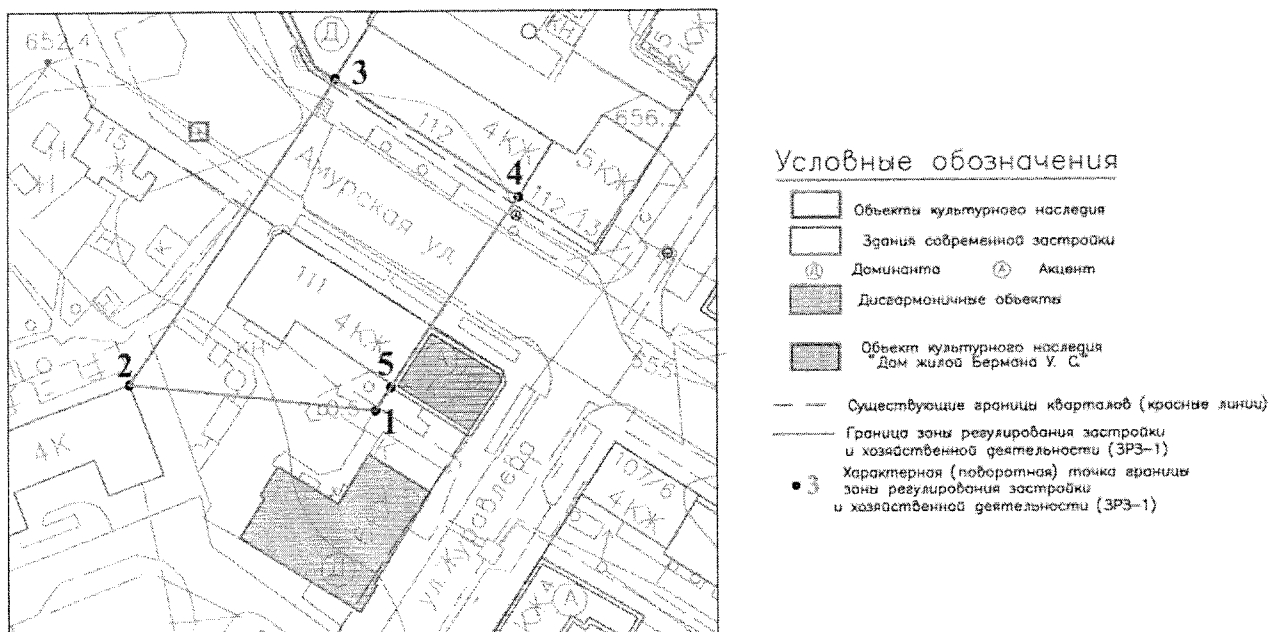
ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ

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

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3
1	2	От точки 1 (точка 5 границы территории объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по ул. Амурская, д. 109) до точки 2 (левый угол главного фасада здания по ул. Серова, д. 38) протяженностью 50,85 м
2	3	от точки 2 до точки 3 (левый угол главного фасада здания по ул. Амурская, д. 112) протяженностью 75,46 м
3	4	от точки 3 до точки 4 (левый угол фасада по ул. Амурской здания по ул. Амурская, д. 112 / ул. Журавлева, д. 13) протяженностью 44,76 м
4	5	от точки 4 до точки 5 (левый угол дворового фасада здания по ул. Амурская, д. 109) протяженностью 46,94 м
5	1	от точки 5 до точки 1 протяженностью 6,00 м

КАРТА (СХЕМА)

**границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Бермана У.С.», расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, Амурская, д. 109**



Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

Территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) включает, расположенные в непосредственной близости к объекту культурного наследия «Дом жилой Бермана У.С.», существующие на данный момент здания современной застройки и объект культурного наследия регионального значения «Дом жилой Эпова В. К.» по ул. Журавлева, д. 4, обеспечивая сохранение исторической среды и неизменность его зрительного восприятия, как архитектурного акцента, фиксирующего один из углов перекрестка улиц Амурской и Журавлёва.

ГРАФИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ

местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У.С.», расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, Амурская, д. 109

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

Раздел 1

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

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		МСК-75 Забайкальский край (зона 2)			
2. Сведения о характерных точках границ объекта - не заполняется					
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек части границы	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратич еская погрешнос ть положения характерн ой точки (Mt), м	Описание обозначен ия точки на местност и (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	656873.92	2350130.40	картометрический	0,01	
2	656865.16	2350129.40	картометрический	0,01	
3	656844.79	2350165.13	картометрический	0,01	
4	656896.02	2350196.24	картометрический	0,01	
5	656889.76	2350207.09	картометрический	0,01	
6	656858.17	2350196.93	картометрический	0,01	
7	656846.06	2350189.96	картометрический	0,01	
8	656833.06	2350186.40	картометрический	0,01	
9	656827.08	2350183.13	картометрический	0,01	
10	656805.89	2350167.97	картометрический	0,01	
11	656847.35	2350103.22	картометрический	0,01	
12	656878.33	2350079.74	картометрический	0,01	
1	656873.92	2350130.40	картометрический	0,01	

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

ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ

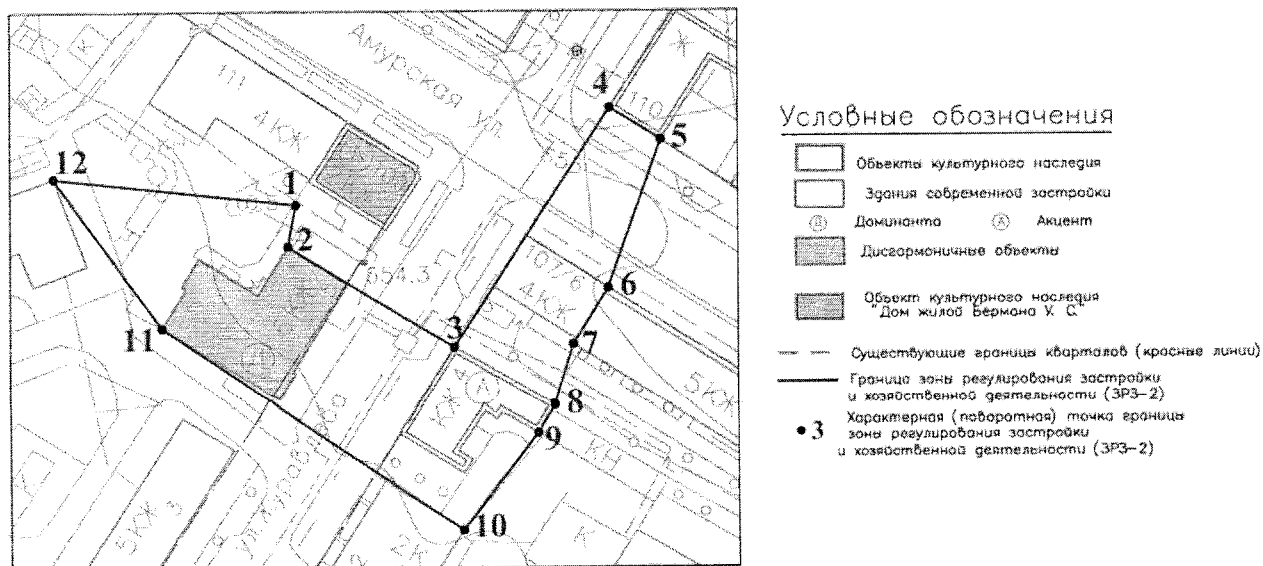
местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

Прохождение границы		Описание прохождения границы
от точки	до точки	
1	2	3

1	2	от точки 1 (точка 5 границы территории объекта культурного наследия «Дом жилой Бермана У. С.» по ул. Амурская, д. 109) до точки 2 (правый угол торцевой стены здания по ул. Журавлева, д. 5) протяженностью 8,82 м
2	3	от точки 2 до точки 3 (левый угол главного фасада здания по ул. Журавлева, д. 4) протяженностью 41,13 м
3	4	от точки 3 до точки 4 (левый угол фасада по ул. Амурской здания по Амурская, д. 110) протяженностью 59,94 м
4	5	от точки 4 до точки 5 (правый угол фасада по ул. Амурской здания по Амурская, д. 110) протяженностью 12,53 м
5	6	от точки 5 до точки 6 (правый угол главного (уличного) фасада здания по ул. Амурская, д. 107) протяженностью 33,18 м
6	7	от точки 6 до точки 7 (левый угол дворового фасада здания по ул. Амурская, д. 107) протяженностью 13,97 м
7	8	от точки 7 до точки 8 (правый угол заднего фасада дворовой пристройки здания по ул. Журавлева, д. 4) протяженностью 13,48 м
8	9	от точки 8 до точки 9 (левый угол заднего фасада дворовой пристройки здания по ул. Журавлева, д. 4) протяженностью 6,82 м
9	10	от точки 9 до точки 10 (левый угол левого бокового фасада здания по ул. Журавлева, д. 2) протяженностью 26,06 м
10	11	от точки 10 до точки 11 (левый угол левого бокового фасада здания по ул. Журавлева, д. 5) протяженностью 76,89 м
11	12	от точки 11 до точки 12 (правый угол левого бокового фасада здания по ул. Серова, д. 38) протяженностью 38,87 м
12	1	от точки 12 до точки 1 протяженностью 50,85 м

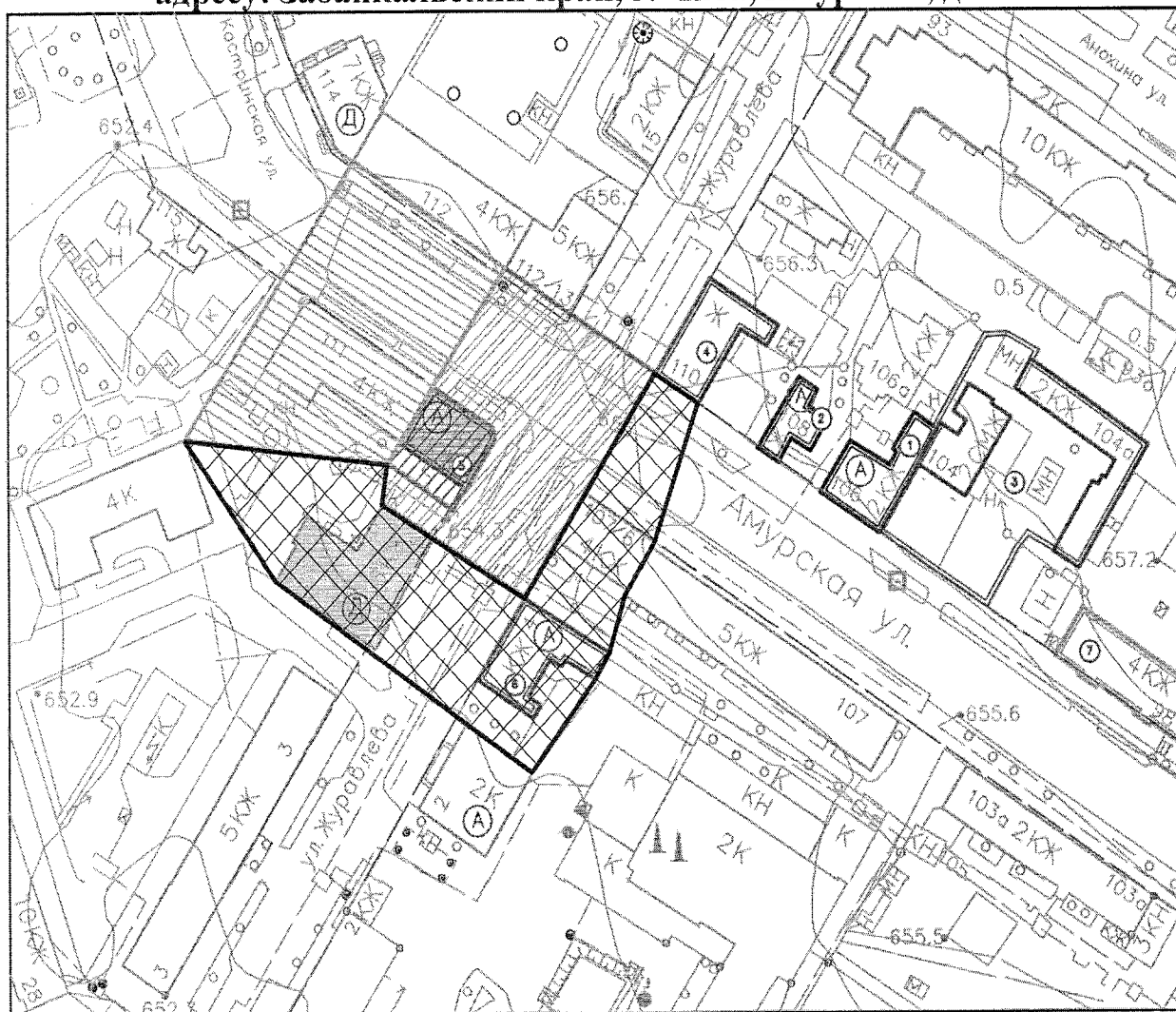
КАРТА (СХЕМА)

границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Дом жилой Бермана У.С.», расположенного по адресу: Забайкальский край, г. Чита, Амурская, д. 109



СХЕМА

**границ зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Дом жилой Бермана У.С.», расположенного по
адресу: Забайкальский край, г. Чита, Амурская, д. 109**



Экспликация объектов культурного наследия

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

Условные обозначения

- Объект культурного наследия "Дом жилой Бермана У. С."
- Объекты культурного наследия федерального значения
- Объекты культурного наследия регионального значения
- Выявленные объекты культурного наследия
- Здания современной застройки
- Здания диссонирующие с исторической застройкой
- Доминанта
- Акцент
- Граница территории объекта культурного наследия
- Граница охранной зоны (ОЗ)
- Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)
- Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)
- Территория объекта культурного наследия
- Территория охранной зоны (ОЗ)
- Территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)
- Территория зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)



УТВЕРЖДЕНЫ

Приказом Министерства культуры
Забайкальского края

от 14.10.2026 года № 24-НПА

ТРЕБОВАНИЯ

**к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом жилой Бермана У.С.», расположенного по адресу:
Забайкальский край, г. Чита, Амурская, д. 109**

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.

Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ)

2. Запрещается:

- 1) строительство объектов капитального строительства;
- 2) строительство (прокладка) наземным и надземным способом инженерных сетей и коммуникаций;
- 3) 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;
- 4) размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая киоски, навесы, мобильные объекты, которые нарушают характеристики историко-градостроительной среды;

5) 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;

6) размещение элементов благоустройства, возведение глухих (не просматриваемых) заборов, препятствующих визуальному восприятию ОКН;

7) высадка зеленых насаждений высотой во взрослом состоянии более 1,5 м;

8) проектирование и организация уклонов благоустройства территории в сторону объекта культурного наследия;

9) хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

3. Ограничения использования земельных участков

Запрещается:

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

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

3) 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) 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;

5) 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;

6) размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая киоски, навесы, мобильные объекты, которые нарушают характеристики историко-градостроительной среды;

7) реновация существующих объектов капитального строительства по истечению их жизненного цикла;

8) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием нетрадиционных строительных материалов (навесных фасадных систем), применение в отделке фасадов ярких, контрастных цветовых решений, частичной дискретной покраски и отделки фасадов;

9) хозяйственная деятельность вне разрешенного использования участка.

4. Требования к градостроительным регламентам:

1) сохранение исторически сложившейся линии застройки кон. XIX–нач. XX вв. по улице Амурской;

2) строительство объектов капитального строительства ограничивается максимальной высотой от уровня земли не более 11 м.

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

5. Ограничения использования земельных участков

Запрещается:

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

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

3) 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) 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;

5) реновация существующих объектов капитального строительства по истечению их жизненного цикла;

6) капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства и их частей с использованием нетрадиционных

строительных материалов (навесных фасадных систем), применение в отделке фасадов ярких, контрастных цветовых решений, частичной дискретной покраски и отделки фасадов.

6. Требования к градостроительным регламентам:

1) сохранение исторически сложившейся линии застройки кон. XIX–нач. XX вв. по ул. Амурской и ул. Журавлева;

2) строительство объектов капитального строительства ограничивается максимальной высотой от уровня земли не более 24 м.
