



Техинвестсервис
ТЕХИНВЕСТСЕРВИС

ООО «Техинвестсервис»

Проект объединенной охранной зоны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных на территории города Чебоксары (проект разработан на основании разрешения Министерства культуры, по делам национальностей и архивного дела Чувашской Республики от 09.09.2019 г №05/22-5912)

Выполнен на основании контракта № 1/ЭА от 13.05.2019 г.

Заказчик проекта: Бюджетное учреждение Чувашской Республики «Государственный центр по охране культурного наследия» Министерства культуры, по делам национальностей и архивного дела Чувашской Республики.

2019 год

Цель Проекта

Обеспечение сохранности объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных на территории г. Чебоксары и определенных на основании разрешения Министерства культуры Чувашской Республики от 09.09.2019 г №05/22-5912 в их историко-градостроительной и природной среде.

Задачи проекта

- разработка границ территорий объектов культурного наследия регионального значения в отношении которых на момент разработки настоящего Проекта, границы их территорий не определены (не утверждены);
- разработка границ единых охранных зон, указанных объектов культурного наследия федерального и регионального значения, а также режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон их охраны.

Разработка Проекта осуществлялась на основании:

- Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №191-ФЗ;
- Земельного кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 №136-ФЗ;
- Федерального закона от 24.07.2007 г. №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;
- Закона Чувашской Республики от 29.03.2005 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) в Чувашской Республике»;
- Постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР»;
- Постановление Совета Министров РСФСР от 04.12.1974 № 624 «О дополнении и частичном изменении постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. №1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР»; Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569;
- Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972;
- Приказа Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия», от 04.06.2015 №1745.

Основные понятия

Охранная зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

1. Объект культурного наследия федерального значения «Здание Дома Советов», 1940 г.», расположенное по адресу: г. Чебоксары, пл. Республики, д.1



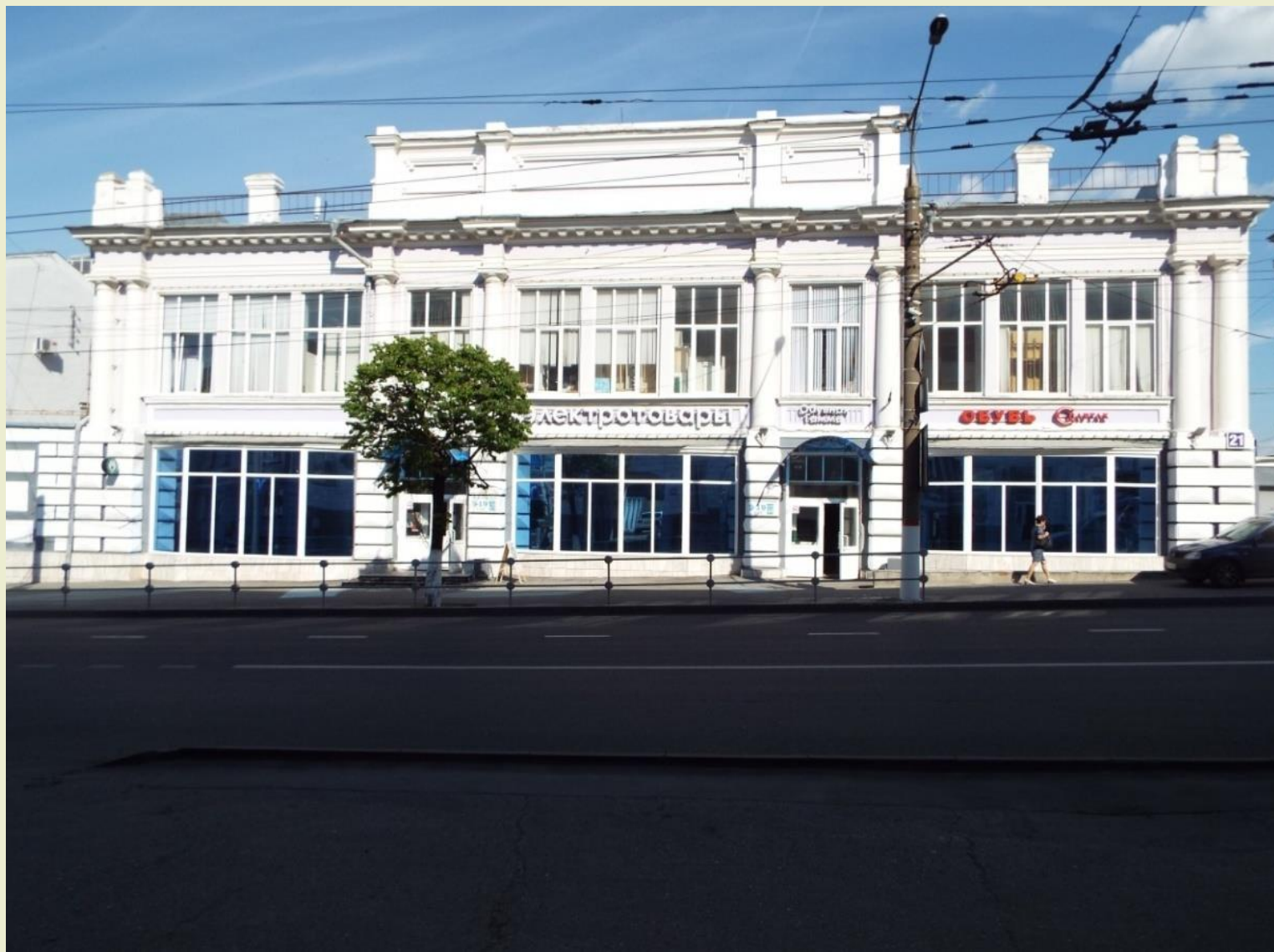
**2. «Дом жилой, 1930-е годы», расположенный по адресу:
г. Чебоксары, ул. Композиторов Воробьевых, д.9/22**



**3. «Дом жилой , 1930-е годы», расположенный по адресу:
г. Чебоксары, ул. Ленинградская, д.28/29**



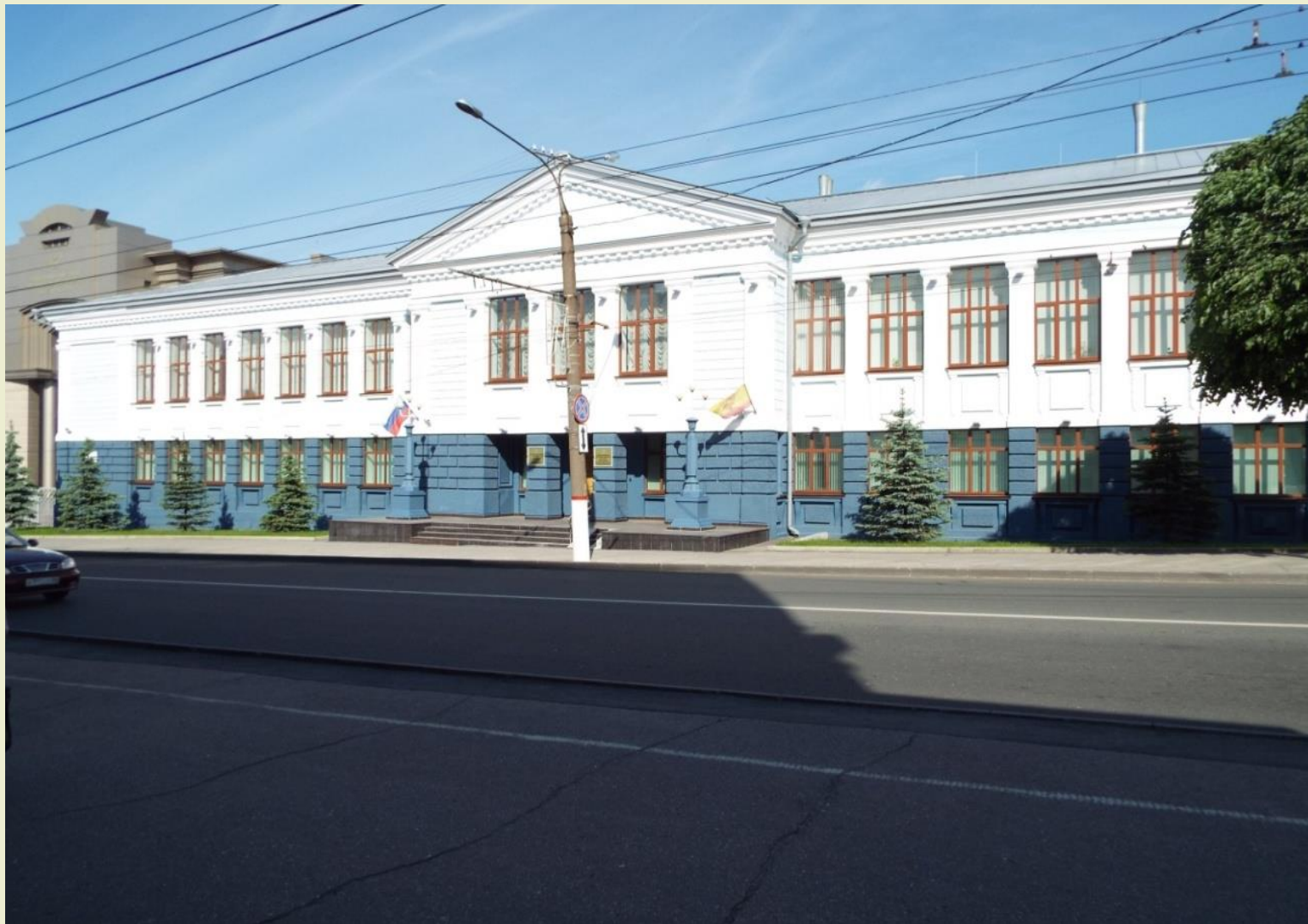
**4. «Здание бывшего универмага «Детский мир», 1930-е годы»,
расположенное по адресу: г. Чебоксары, ул. К.Маркса, д.21**



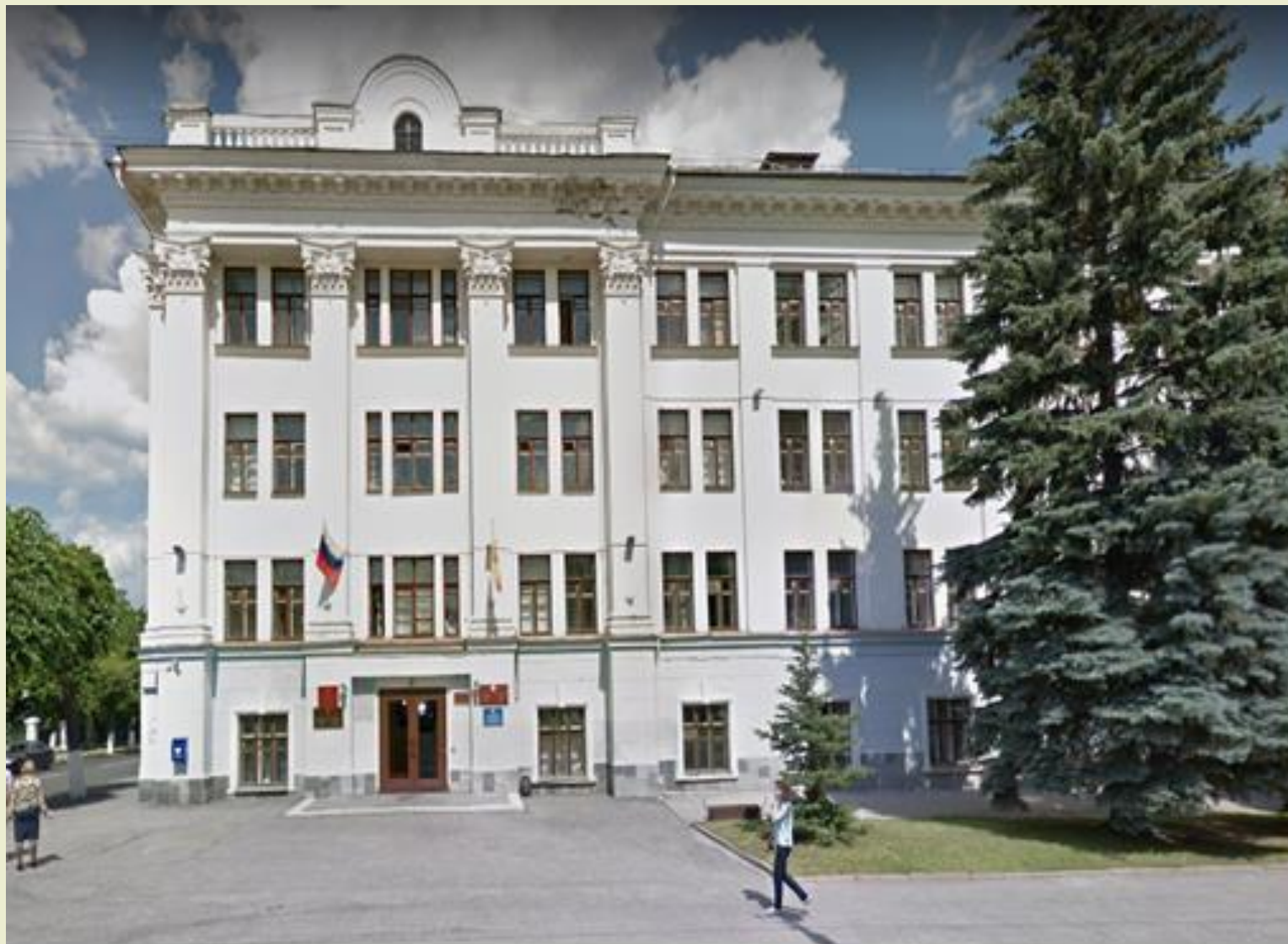
**5. «Дом жилой, 1930-е годы», расположенный по адресу:
г. Чебоксары, ул. К.Маркса, д.24**



**6. «Здание Главного управления Центрального банка России по Чувашской Республике, 1930-е годы», расположенное по адресу:
г. Чебоксары, ул. К.Маркса, д.25**



**7. «Административное здание, 1950-г гг.», расположенное по адресу:
г. Чебоксары, ул. Ленинградская, д.33**



**8. «Административное здание, 1956 г.», расположенное по адресу:
г. Чебоксары, ул. К.Маркса, д.36**



**9. «Дом жилой , 1939 г.», расположенный по адресу: г. Чебоксары,
ул. К.Маркса, д.33**



**10. «Дом жилой, 1940 г.», расположенный по адресу: г. Чебоксары,
ул. К.Маркса, д.35**



11. «Здание общежития сельхозинститута, 1952 г.», расположенное по адресу: г. Чебоксары, ул. К.Маркса, д.27/21



**12. «Памятник Ленину, 1960 г. (ск. Г. Д. Ястребенецкий, арх. Г.И. Израилевич, бронза, гранит)» расположенный по адресу:
г. Чебоксары, пл. Республики**



13. «Дом в котором в 1930 г. был открыт Чувашский государственный педагогический институт – первое высшее учебное заведение Чувашии», расположенный по адресу: г. Чебоксары, ул. К.Маркса, д.32



**14. «Дом, в котором в годы Великой Отечественной Войны 1941-1945 гг. размещался эвакогоспиталь «3058», расположенный по адресу:
г. Чебоксары, ул. Ленинградская, д. 22**



15. «Дом, в котором в годы Великой Отечественной Войны 1941-1945 гг. размещался эвакогоспиталь «3056», расположенный по адресу: г. Чебоксары, пл. Республики, д.2



**16. « Здание Чувашского государственного педагогического института им. И.Я. Яковлева, 1956 г.», расположенное по адресу:
г. Чебоксары, ул. К.Маркса, д.38**



17. «Здание Чувашского государственного сельскохозяйственного института, 1957 г.», расположенное по адресу: г. Чебоксары, ул. К.Маркса, д.29



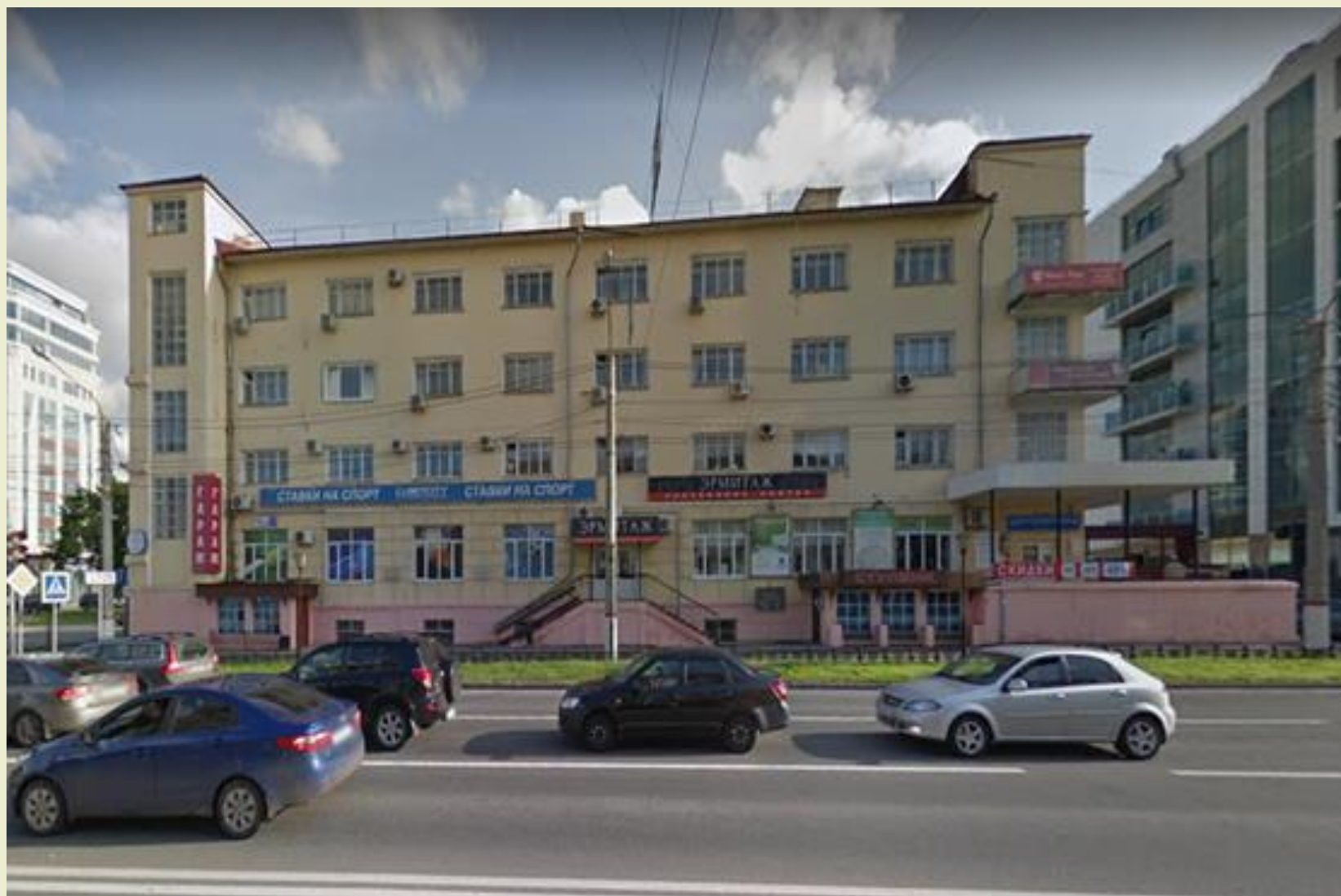
18. «Памятник М. Сеспелю (скульптор Майраслов А.П., архитектор Краснов Н.С., 1989 г., медь, мрамор)», расположенный по адресу: г. Чебоксары, пр. Ленина, в парке у здания строительного факультета Чувашского государственного университета



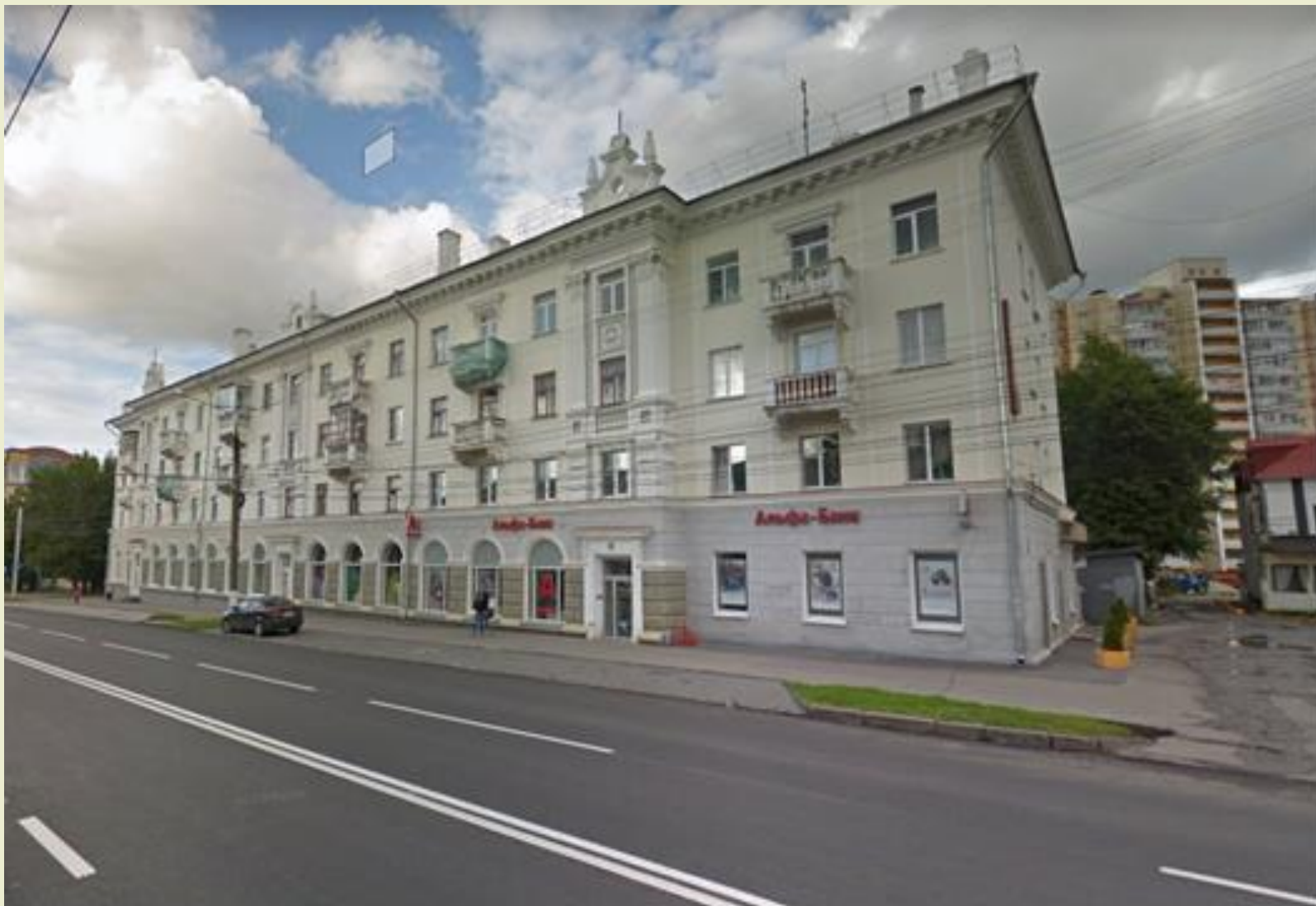
**19. «Административное здание (здание общежития
Электроаппаратного завода), 1954 г.», расположенное по адресу:
г. Чебоксары, пр. Ленина, д. 4**



**20. «Здание бывшего Дома печати, 1935 г.», расположенное по адресу:
г. Чебоксары, ул. Композиторов Воробьевых, д.5**



**21. «Дом жилой, 1950-е годы», расположенный по адресу:
г. Чебоксары, ул. К. Маркса, д. 51**



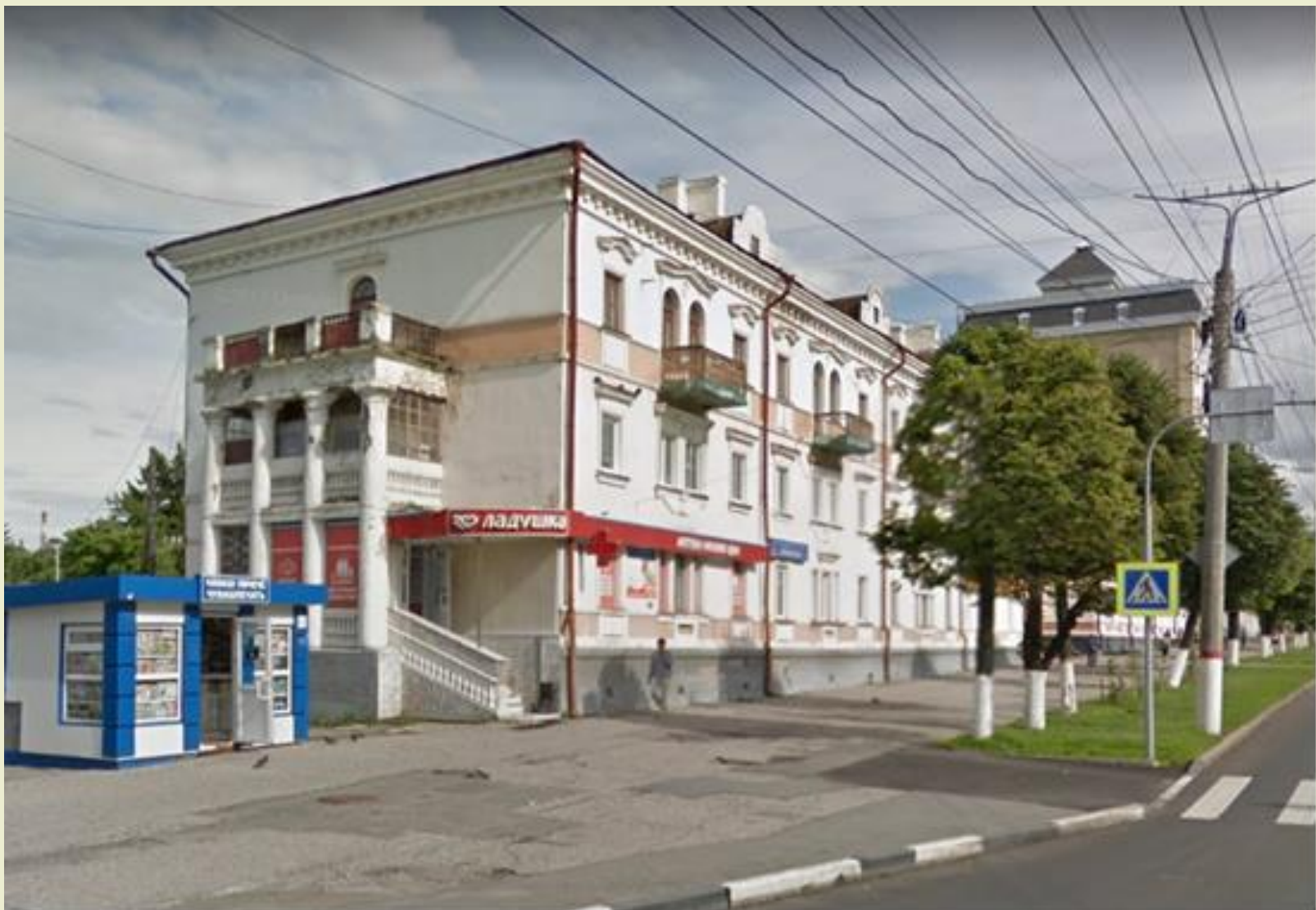
**22. «Дом жилой, 1950-е годы», расположенный по адресу:
г. Чебоксары, пр. Ленина, д. 1**



**23. «Здание телеграфа и гостиницы «Чувашия», 1960-е годы»,
расположенное по адресу: г. Чебоксары, пр. Ленина, д. 2**



**24. «Дом жилой, 1950-е годы», расположенный по адресу:
г. Чебоксары, пр. Ленина, д. 3**



**25. «Дом, в котором в 1942 г. размещался эвакогоспиталь № 3061»,
расположенный по адресу: г. Чебоксары, ул. К. Маркса, д.56**



**26. «Здание Министерства безопасности Чувашской Республики,
1950-е годы», расположенное по адресу: г. Чебоксары, ул. К. Маркса,
д. 43**



**27. «Здание МВД Чувашской Республики, 1950-е годы»,
расположенное по адресу: г. Чебоксары, ул. К. Маркса, д. 41/ул.
Кооперативная, д. 3**



28. «Памятный знак Ф.Э. Дзержинскому (скульптор Брындин А.К., архитектор Орешников А.Б., 1987 г., медь мрамор)», расположенный по адресу: г. Чебоксары, ул. К. Маркса, у здания Министерства безопасности Чувашской Республики.



Условные обозначения

- объекты культурного наследия федерального значения
- 1.1 "Здание Дана Савелова", 1946 г., расположенное по адресу: г.Чебоксары, пр.Республики, 81
- объекты культурного наследия регионального значения
- 2.1 "Дом жилой, 1930-е годы", расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул.Композиторов Воробьевых, 8/9/22
- 2.2 "Дом жилой, 1930-е годы", расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул.Ленинградская, 8/28/29
- 2.3 "Здание бывшего университета "Детский мир", 1930-е годы", расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул.К.Маркса, 8/21
- 2.4 "Дом жилой, 1930-е годы", расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул.К.Маркса, 8/24
- 2.5 "Здание Главного управления Центрального Банка России по Чувашской Республике, 1930-е годы", расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул.К.Маркса, 8/25
- 2.6 "Административное здание, 1950-е гг.", расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул.Ленинградская, 8/33
- 2.7 "Административное здание, 1956 г.", расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул.К.Маркса, 8/36
- 2.8 "Дом жилой, 1939 г.", расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул. К.Маркса, 8/33
- 2.9 "Дом жилой, 1946 г.", расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул. К.Маркса, 8/35
- 2.10 "Здание общества сельскохозяйств, 1952 г.", расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул.К.Маркса, 8/27/21
- 2.11 "Памятник Ленину 1960 г.(ск. Г. Д. Ястребениной, арх. Г.И.Израилевич, бронза, гранит)", расположенное по адресу: г.Чебоксары, пр.Республики
- 2.12 "Дом в котором в 1930 и был открыт Чувашский государственный педагогический институт – первое высшее учебное заведение Чувашии", расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул.К.Маркса, 8/32
- 2.13 "Дом, в котором в годы Великой Отечественной войны 1941-1945 гг. размещался заводоуправитель "3056", расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул. Ленинградская, 8/22
- 2.14 "Дом, в котором в годы Великой Отечественной войны 1941-1945 гг. размещался заводоуправитель "3056", расположенное по адресу: г.Чебоксары, пр. Республики, 8/2
- 2.15 "Здание Чувашского государственного педагогического института им. И.Я.Яковлева, 1956 г.", расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул.К.Маркса, 8/38
- 2.16 "Здание Чувашского государственного сельскохозяйственного института, 1957 г.", расположенное по адресу: г. Чебоксары, ул.К.Маркса, 8/29
- 2.17 "Памятник М. Сестина (скульптор Мадарская А.П., архитектор Красная Н.С., 1989 г., медь, мрамор), расположенное по адресу: г.Чебоксары, пр. Ленина, в парке у здания строительного факультета Чувашского государственного университета
- 2.18 "Административное здание (здание общества Электротракторного завода), 1964 г.", расположенное по адресу: г.Чебоксары, пр. Ленина, 8/4
- 2.19 "Здание бывшего Дома печати,1935 г.", расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул.Композиторов Воробьевых, 8/5
- 2.20 "Дом жилой, 1950-е годы", расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул. К. Маркса, 8/51
- 2.21 "Дом жилой, 1950-е годы", расположенное по адресу: г.Чебоксары, пр. Ленина, 8/1
- 2.22 "Здание телеграфа и почты Чувашии, 1960-е годы", расположенное по адресу: г.Чебоксары, пр. Ленина, 8/2
- 2.23 "Дом жилой, 1950-е годы", расположенное по адресу: г.Чебоксары, пр. Ленина, 8/3
- 2.24 "Дом, в котором в 1942 г. размещался заводоуправитель № 3061" расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул. К. Маркса, 8/56
- 2.25 "Здание Министерства безопасности Чувашской Республики, 1950-е годы" расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул. К. Маркса, 8/43
- 2.26 "Здание МВД Чувашской Республики, 1950-е годы" расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул. К. Маркса, 8/44/ул. Кооперативная, 8/3
- 2.27 "Памятник зван. в.З.Давыдовскому (скульптор Брандман А.К., архитектор Ореничкова А.Б., 1987 г., медь, мрамор)", расположенное по адресу: г.Чебоксары, ул. К. Маркса, у здания Министерства безопасности Чувашской Республики
- утверждение границ объектов культурного наследия федерального значения согласно контракта
- утверждение границ объектов культурного наследия регионального значения согласно контракта
- проектирование границ объектов культурного наследия регионального значения согласно контракта
- существующие объекты культурного наследия
- виды выявленные объекты культурного наследия
- граница объединенной охранной зоны объектов культурного наследия федерального и регионального значения

Схема границ объединенной охранной зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта объектов культурного наследия федерального и регионального значения

- Границы единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности
- граница единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, территория подлежащая застройке и реконструкции объектов капитального строительства высотой не более 21 м - ЕЗРЗ 2.1
 - граница единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, территория подлежащая застройке и реконструкции объектов капитального строительства высотой не более 12 м - ЕЗРЗ 2.2
 - граница единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, территория подлежащая застройке и реконструкции объектов капитального строительства высотой не более 18 м - ЕЗРЗ 2.3
 - граница единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, территория подлежащая застройке и реконструкции объектов капитального строительства высотой не более 51 м - ЕЗРЗ 2.4
 - граница единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, территория подлежащая застройке и реконструкции объектов капитального строительства высотой не более 15 м - ЕЗРЗ 2.5
 - граница единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, территория подлежащая застройке и реконструкции объектов капитального строительства высотой не более 18 м - ЕЗРЗ 2.3
 - граница единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, территория подлежащая застройке и реконструкции объектов капитального строительства высотой не более 32 м - ЕЗРЗ 2.6
 - граница единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория парков, скверов - ЕЗРЗ 3.1
 - граница единой зоны охраняемого природного ландшафта (ЕЗОП-1)

00/2019

Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на территории города Чебоксары	
Изм. Кол.чл.Лист №	Фол.Полн.чл.Дата
Проект	Грузовые
Приложение №1. Том 2. Утверждаемая часть проекта	
Норм.контр.	000 "Техинвестсервис"
Гип	2019г.И 15000

При разработке границ объединенной охранной зоны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, учитывались красные линии (утвержденные и проектные), утвержденные границы территорий объектов культурного наследия федерального и регионального значения, границы земельных участков, прошедших кадастровый учет.

Главной задачей проекта объединенной охранной зоны объектов культурного наследия федерального и регионального значения является сохранение объектов культурного наследия, обеспечения их визуального восприятия, сохранения или восстановления вокруг объектов культурного наследия аутентичного или, как минимум, резко не конфликтующего с ними окружения.

В ходе проведенных исследований, помимо планировочно-градостроительной взаимосвязи центральной части г. Чебоксары, в границах которой расположены рассматриваемые объекты культурного наследия федерального и регионального значения, были выявлены элементы их композиционно-визуальной взаимосвязи, в первую очередь благодаря возможности их панорамного восприятия.

Главным связующим стержнем объединенной охранной зоны является ул. Композиторов Воробьёвых , ул. Дзержинского, ул. Ленинградская, пр. Ленина и ул. Карла Маркса, в панораме которых можно просмотреть и идентифицировать все объекты культурного наследия федерального и регионального значения, включенных в данный проект.

Сохранение соотношения открытых и закрытых пространств, обеспечивающих визуальное восприятие объектов культурного наследия и сохраняющих доминирующую роль объектов культурного наследия в исторической застройке стали определяющими при назначении границ объединенной зоны.

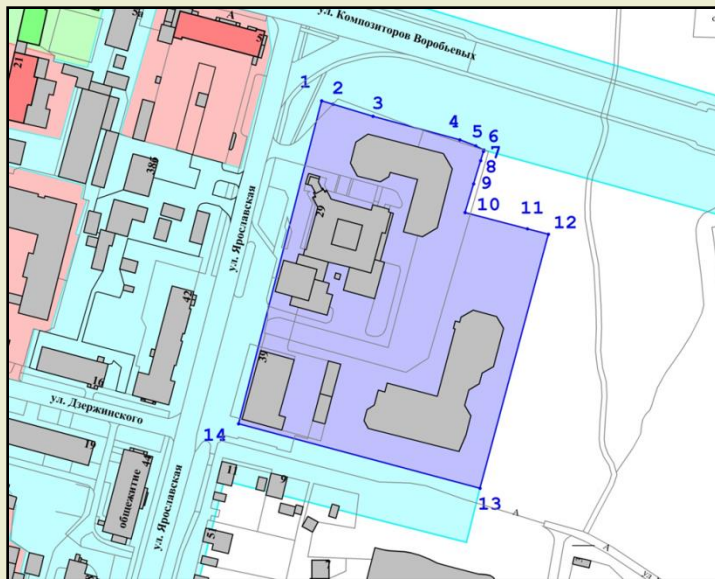
Результаты натурных исследований, также, как и результаты историко-культурных исследований, анализ существующей градостроительной ситуации в границах рассматриваемой территории, стали основанием для установления границ объединенной зоны охраны рассматриваемых объектов культурного наследия федерального и регионального значения, с установлением в ее границе: границ единой охранной зоны (ЕОЗ), границ единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ) и границ единой зоны охраняемого природного ландшафта (ЕЗОПЛ)

Проект единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта.

При разработке единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта объектов культурного наследия федерального и регионального значения, учитывались красные линии (утвержденные и проектные), утвержденные границы территорий объектов культурного наследия федерального и регионального значения, границы земельных участков, прошедших кадастровый учет, правила землепользования и застройки г. Чебоксар, этажность существующих объектов капитального строительства в пределах визуального восприятия объектов культурного наследия.

В ходе анализа сложившейся градостроительной ситуации центральной части г. Чебоксар, были сформированы 6 зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности с особыми требованиями к высотным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства в границах указанных зон с максимальной высотной отметкой не более 12, 15, 18, 21, 32, 57 метров. Вышеуказанные ограничения установлены для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в сложившейся исторической среде, предотвращения доминирования вновь построенных объектов над существующей застройкой, предотвращения застройки бассейна видимости объектов культурного наследия с учётом высотных параметров территориальных зон Правил землепользования и застройки г. Чебоксар.

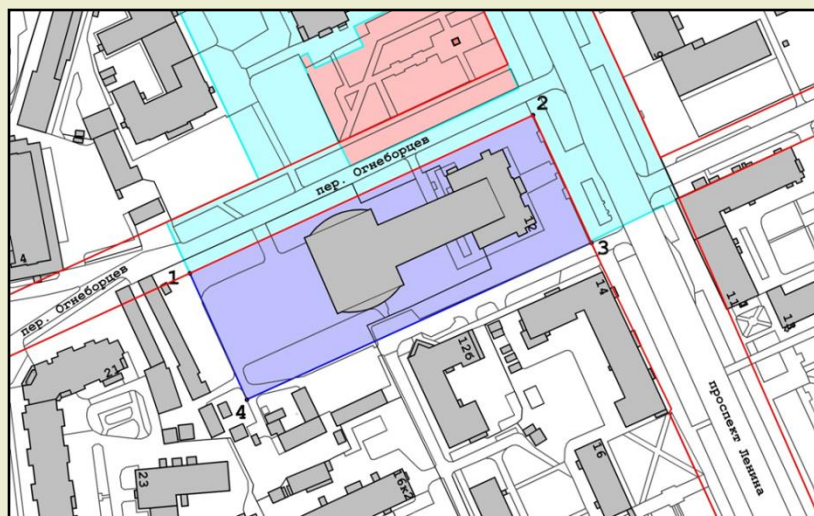
1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ 2.1 высотой не более 21 метров



ул. Ярославская



Президентский бульвар

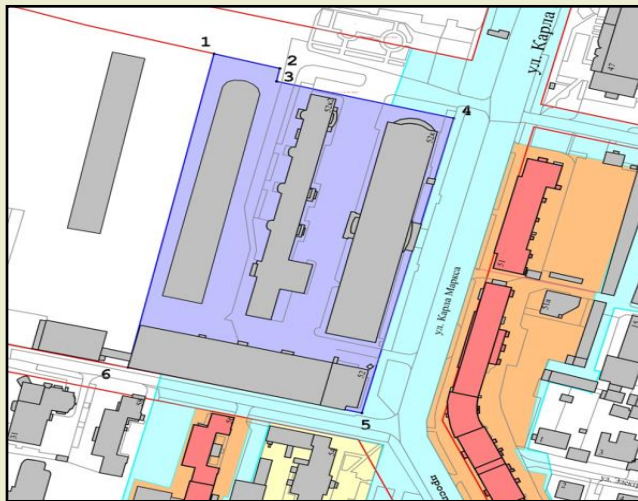


пер. Огнеборцев

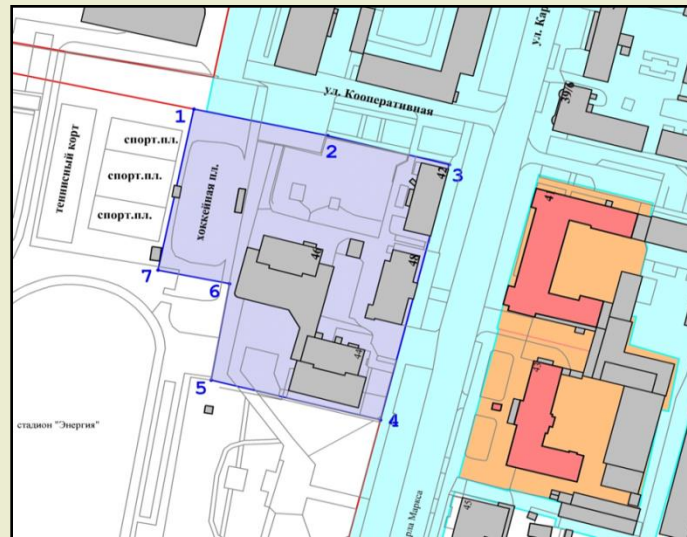
**2. Зона регулирования
застройки и хозяйственной
деятельности ЕЗРЗ 2.2
высотой не более 12
метров.**



3. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕРЗР 2.3 высотой не более 18 метров.



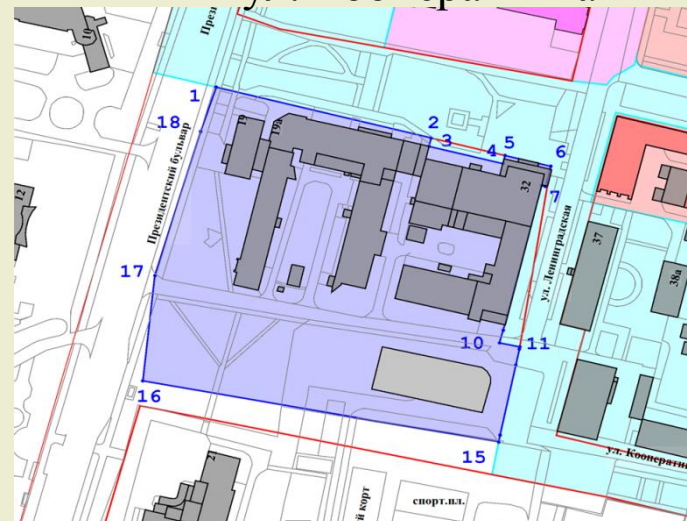
ул. К.Маркса



ул. Кооперативная

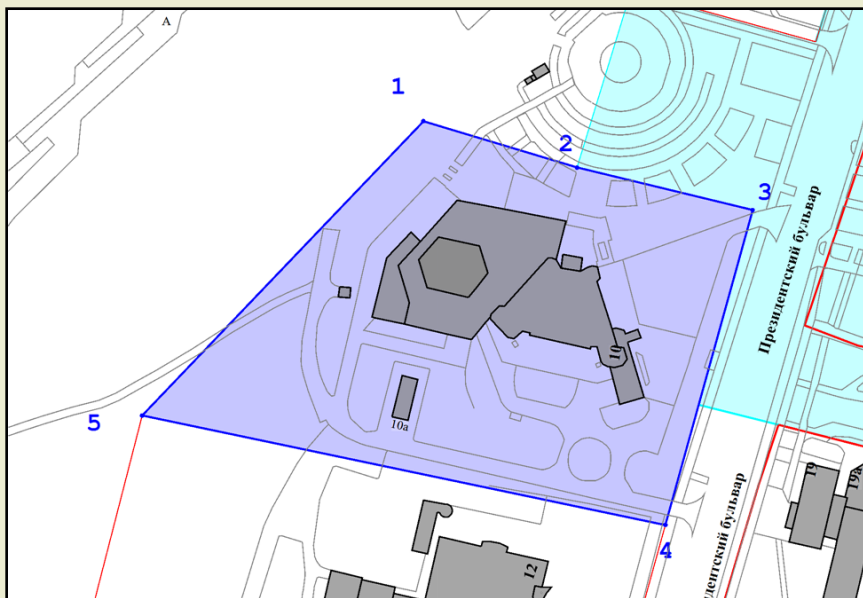


ул. К.Маркса

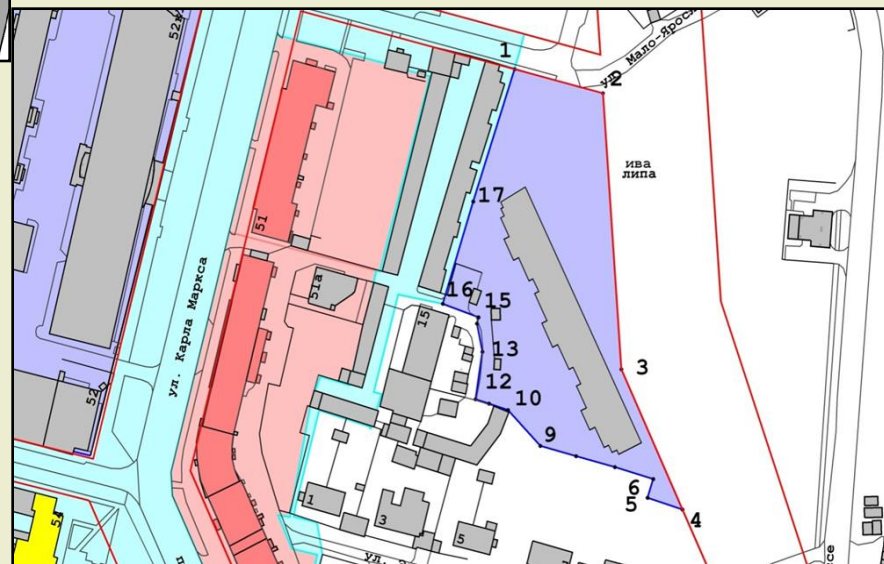


ул. Ленинградская

4. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕРЗР 2.4 высотой не более 57 метров.

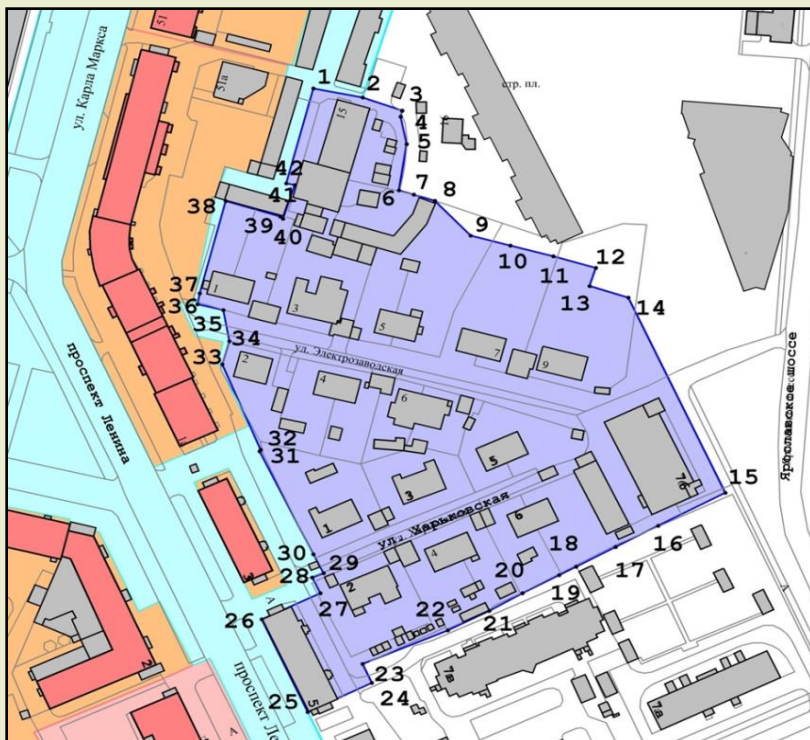


Президентский бульвар

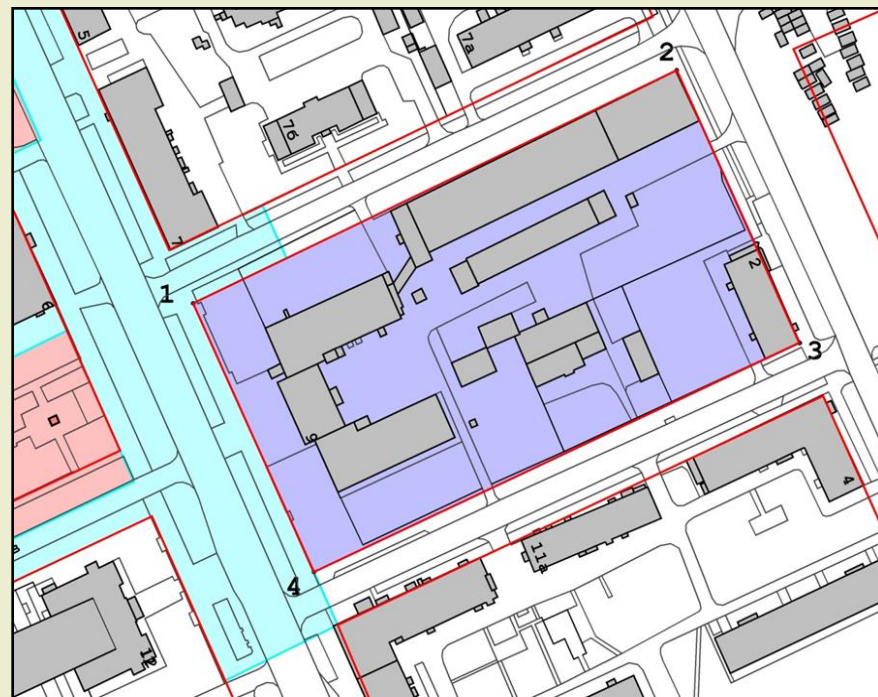


ул.К.Маркса

5. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕРЗР 2.5 высотой не более 15 метров.

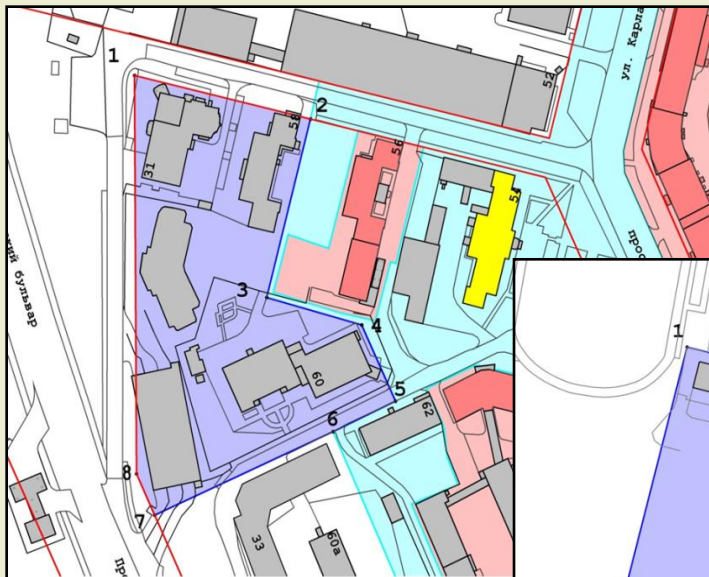


ул. Электрозаводская, ул. Харьковская

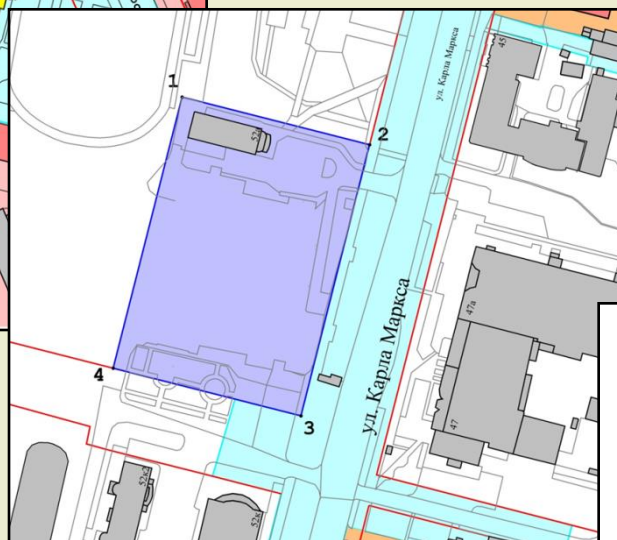


пр. Ленина

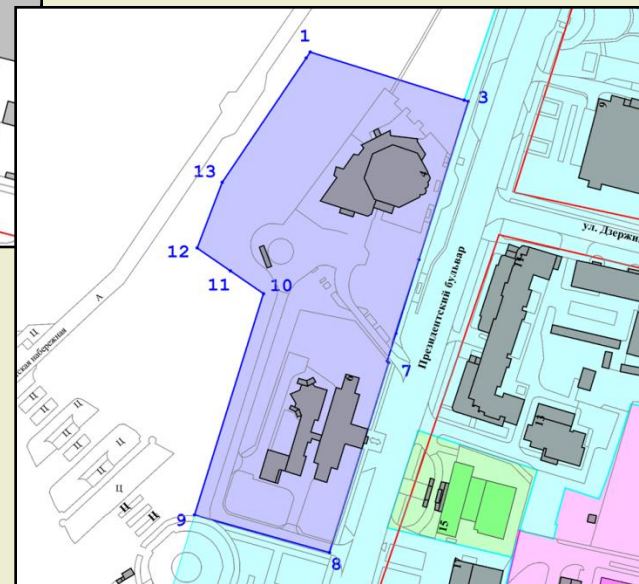
6. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕРЗР 2.5 высотой не более 15 метров.



ул. К.Маркса

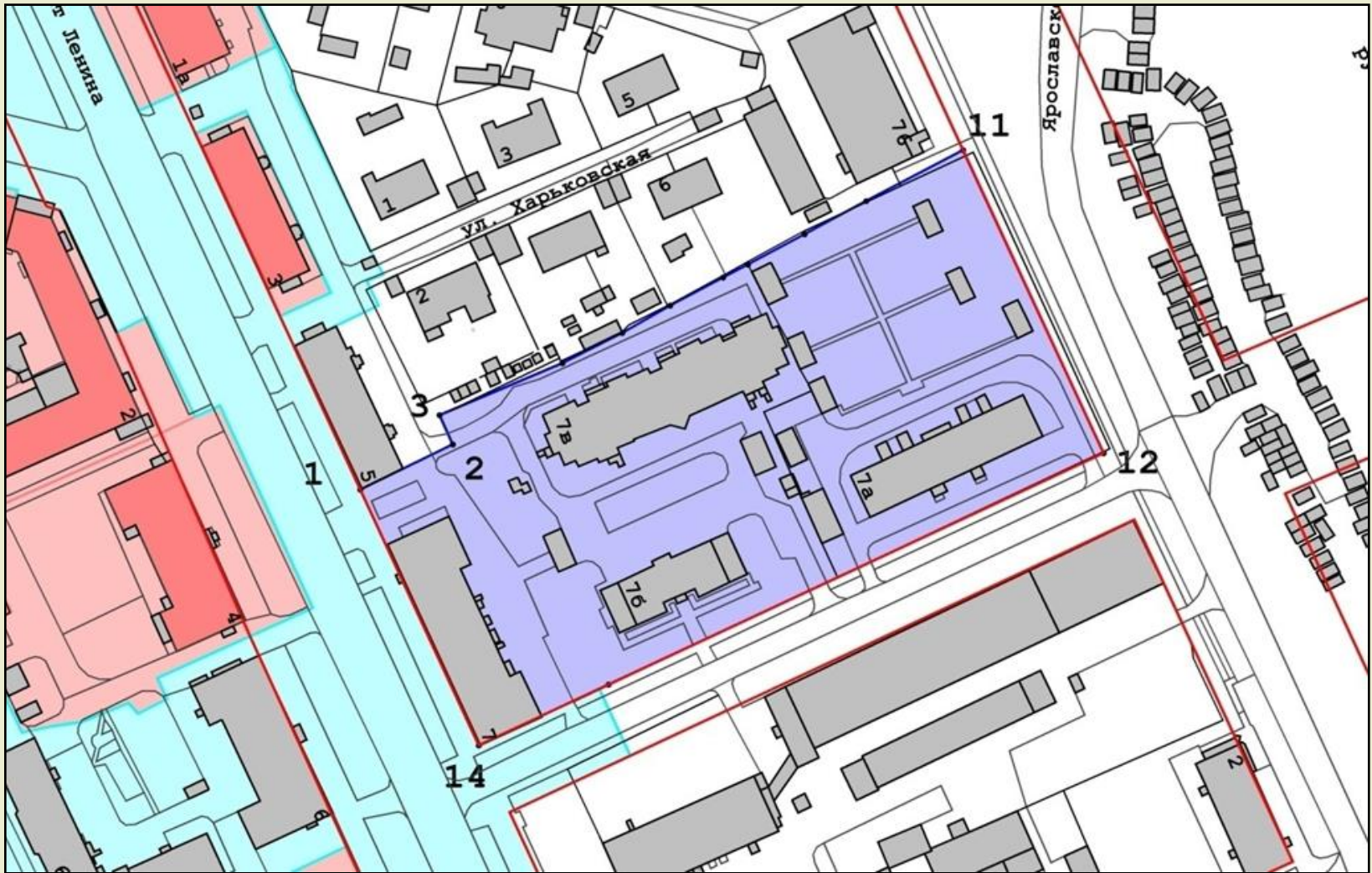


ул. К.Маркса



Президентский бульвар

**7. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
ЕРЗР 2.6 высотой не более 32 метров.**

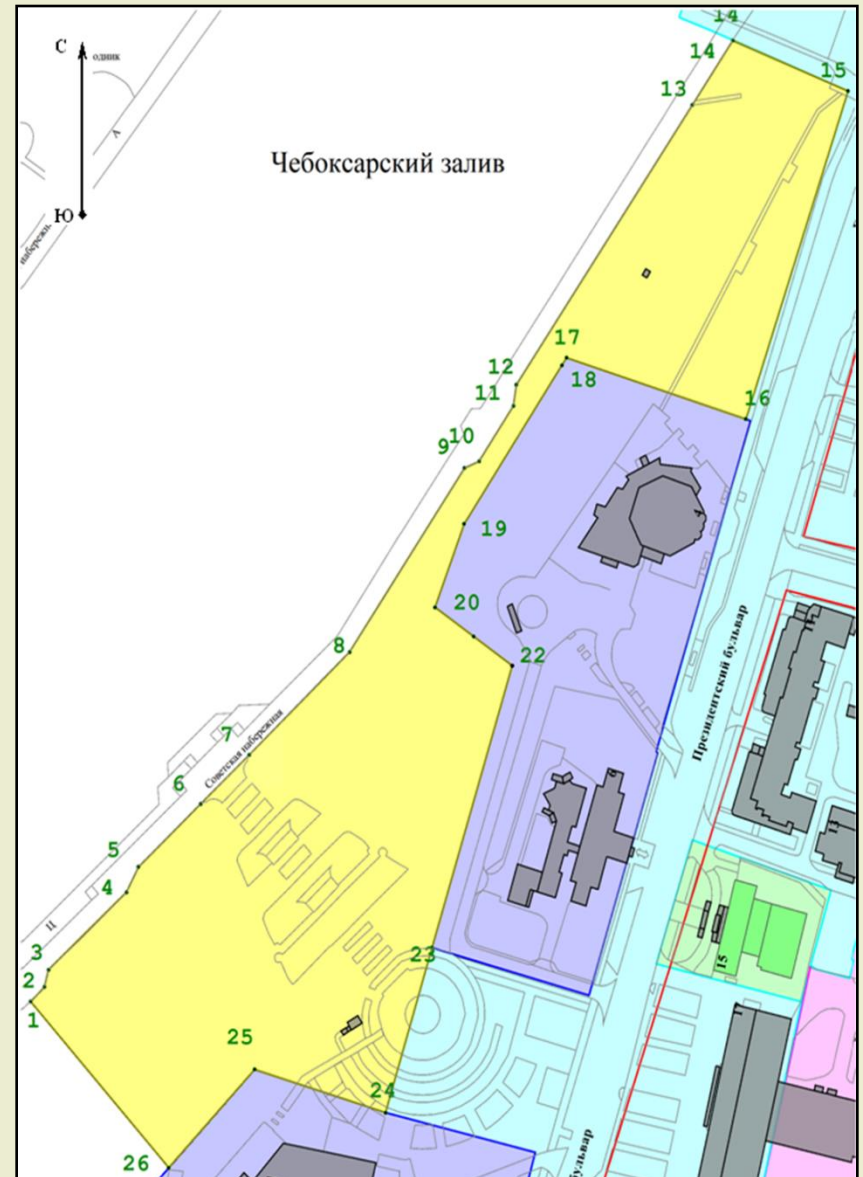


8. Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (парки, скверы, пешеходные бульвары)



9. Зоны охраняемого природного ландшафта

Зона охраняемого природного ландшафта сформирована для защиты исторически сложившегося природного ландшафта набережной Чебоксарского залива.



Заключение:

В заключении отметим, что в ходе научно-исследовательской деятельности разработан проект охранной зоны объектов культурного наследия. Результатом данных исследований является выработка предложений об установлении режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объекта культурного наследия с целью сохранения объектов культурного наследия, обеспечения их визуального восприятия, сохранения или восстановления вокруг объектов культурного наследия аутентичного или, как минимум, резко не конфликтующего с ними окружения.