



**МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА, АРХИТЕКТУРЫ И  
ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ  
(Минстрой Чувашии)**

**ПРОТОКОЛ  
расширенного заседания Градостроительного совета  
Минстроя Чувашии и Градостроительного совета Управления архитектуры и  
градостроительства администрации г. Чебоксары**

19 апреля 2018 г.

№ 4

**г. Чебоксары**

**Председательствовал:** А.А. Шевлягин

**Секретарь:** А.А. Мясоутова

**Присутствовали:**

Члены градостроительного совета Минстроя Чувашии, градостроительного совета Управления архитектуры и градостроительства администрации г. Чебоксары: список прилагается

Приглашенные: список прилагается

**ПОВЕСТКА ДНЯ:**

- 1. Проект на строительство многофункционального комплекса в составе торгово-офисных помещений, жилой застройки переменной этажности, надземной и подземной автостоянок по ул. К. Маркса в г. Чебоксары. Определение высотных параметров**

**1. Проект на строительство многофункционального комплекса в составе торгово-офисных помещений, жилой застройки переменной этажности, надземной и подземной автостоянок по ул. К. Маркса в г. Чебоксары. Определение высотных параметров.**

**Выступили:**

*Шилов Ю.А.* – генеральный директор ООО ПСК «Содружество-1» сообщил, что проект строительства многофункционального комплекса выносится на рассмотрение Градостроительного совета в третий раз, проект разработан в 2015 году. Земельный участок с проектируемым зданием расположен в одной из частей центра г. Чебоксары, близлежащие здания это «Дом торговли», реконструированные цеха электроаппаратного завода, здание «Карусели», два объекта, относящиеся к охраняемым объектам: «Здание Министерства безопасности Чувашской Республики, 1950-е годы» (г.Чебоксары, ул. К. Маркса, д.43), «Дом жилой, 1950-е годы» по ул. К. Маркса, дом 51 находятся через дорогу. Основные объекты исторического наследия: «Владимирская горка», «Введенский собор» находятся далеко. Проектируемое здание безусловно улучшит облик города Чебоксары. Представил пример высотных застроек в центральной части городов России. Считает, что реализация представленного проекта будет отправной точкой в развитии города.

*Лукиянов С.П.* – главный архитектор проектов ООО «АМ «Мой город», член Союза архитекторов России, заслуженный архитектор Чувашской Республики представил презентацию проекта, процитировал статьи о высотном строительстве, привел исторические справки о развитии города Чебоксары. Отметил, что сегодня тенденция развития высотного строительства поддерживается на федеральном уровне. В ходе подробной презентации напомнил присутствующим, что входит в многофункциональный комплекс: это жилая, офисная, развлекательная и спортивная зоны, где будет зеленая территория с фонтанами, детскими площадками, двухуровневым рестораном на верхних этажах с панорамными окнами. Планируется, что высота зданий будет от 4 до 28 этажей. Проектируемый комплекс будет доминантой города, что улучшит композицию города.

**В обсуждении приняли участие:** Тимофеев, Тихонов, Миронкина, Исаев, Игнатьева, Андреев, Радин, Владимиров, Филатов, Рожкова, Рахимов, Новоселов, Тертышный, Андреев, Удяков, Цыпленков, Тихонов, Мамуткин, Павлов, Шевлягин.

*Тихонов А.Л.* – начальник отдела надзорной деятельности и профилактической работы по г. Чебоксары управления надзорной деятельности и профилактической работы Главного управления МЧС России по Чувашской Республике отметил, что высота и плотная застройка комплекса вызовет проблемы с организацией его пожаротушения и безопасной эвакуацией людей. Проинформировал об отсутствии в г. Чебоксары техники, позволяющей тушить здания с такими параметрами.

*Тимофеев А.В.* – заместитель министра культуры по делам национальностей и архивного дела Чувашской Республики сообщил, что на сегодняшний день границы территорий объектов культурного наследия не установлены, зоны охраны не утверждены, проект объединенной охранной зоны находится на доработке. Застраиваемый земельный участок располагается в защитной зоне объектов культурного наследия, в границах которой в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятках истории и культуры) народов Российской Федерации» запрещается строительство. Какое-либо строительство на рассматриваемом земельном участке до утверждения зон охраны объектов культурного наследия не допустимо. Позиция Минкультуры Чувашии

разработать объединенную зону охраны объектов культурного наследия, расположенных на указанной территории, ограничив этажность вновь возводимых зданий, и тем самым сохранив историческую застройку центральной части г. Чебоксары.

*Миронкина Л.В.* – специалист по обеспечению сохранности объектов культурного наследия БУ ЧР «Государственный центр по охране культурного наследия» Министерства культуры, по делам национальностей и архивного дела Чувашской Республики также отметила, что согласно пункту 1 статьи 34.1 «Защитные зоны объектов культурного наследия» Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» в границах территории защитных зон запрещается строительство объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов. Рассматриваемая территория попадает в защитную зону, следовательно, строительство объектов капитального строительства в настоящее время невозможно. Предложила при разработке проектов объектов учитывать близкое расположение объектов культурного наследия, в т.ч. вновь выявленных.

*Исаев А.А.* – кандидат архитектуры, доцент кафедры архитектуры строительного факультета федерального государственного БОУ ВПО «Чувашский государственный университет имени И.Н. Ульянова» считает, что проектировщики увлеклись объемом, не учли окружающую застройку. Охранять надо не одно здание, а всю среду. В противном случае это неверный подход к проектированию. Надо начинать от общего, нужна концепция развития исторической части. Высота – это не отправная точка, она стала чуждой на данной территории и не вписывается в нее ни по объему, ни по высоте, ни композиционно. Нужно исследование исторической зоны. Отправной точкой должен стать комплекс работ по охранной зоне. Никто не против высоток. Но почему здесь? Проект можно реализовать, но не в этом месте.

*Игнатьева Н.С.* – начальник отдела градостроительства и архитектуры Минстроя Чувашии отметила, что данный проект именно для этого места тяжеловат по объему, узкие улицы сложившейся застройки в настоящее время с трудом справляются с транспортом, возрастание транспортных потоков приведет к ухудшению ситуации. Предложила снизить высоту и обязательно учитывать сложившуюся застройку.

*Андреев А.М.* – депутат Государственного Совета Чувашской Республики сообщил, что в 2012 году компания-застройщик приобрела земельный участок, в 2015 году получила согласование на строительство без ограничения этажности, сам проект дорабатывался и реализация затянулась. Реновация неизбежна, многие города идут по этому пути и строят высоки. Поддерживает данный проект.

*Радин В.А.* – депутат Чебоксарского городского Собрания депутатов отметил высокое качество проекта, но считает, что представленный проект экономически не обоснован. Проект дорогостоящий, для его окупаемости придется либо снизить себестоимость, сэкономив на архитектурных и строительных решениях, либо из-за высокой стоимости это превратится в долгострой. Выразил обеспокоенность по вопросу въезда и выезда с центра города, по проекту въезд через одностороннее движение, а там и без этого в настоящее время заторы.

*Владимиров Н.Н.* – заместитель главы города Чебоксары – председателя Чебоксарского городского Собрания депутатов отметил высокий уровень презентации проекта. Сообщил, что указанный земельный участок не должен пустовать, но строить объект нужно меньшей этажности. Проинформировал о предложении города – соединить ул. К.Маркса с бульваром Электроаппаратчиков

(4-полосное движение), что позволит решить транспортную проблему центральной части города. Выразил сомнение, что на земельный участок площадью 1,6 га возможно разместить здание общей площадью 64000 кв.м – плотность очень высокая, предложил уменьшить количество квадратных метров.

*Филатов В.Н.* – председатель Союза архитекторов Чувашской Республики выразил пожелание снизить этажность, присмотреться к 4-5-этажным застройкам вокруг, к сложившемуся виду города.

*Рожкова Н.А.* – руководитель проектной мастерской «АБ-Классика» отметила, что первоначальный градостроительный совет утвердил высотность, композицию здания, со стороны залива здание смотрится великолепно, но есть сомнения со стороны по ул. К. Маркса.

*Рахимов Р.К.* – одобряет рассматриваемый проект, последний вариант проекта ближе к архитектуре, сложившейся в центральной части города. По вопросу охраны объектов культурного наследия выразил предположение, что возможно придет время когда они будут рушиться, а нового ничего нет, ведь в данном случае объектами культурного наследия выступают жилые дома.

*Новоселов Ю.М.* – член Союза архитекторов России, заслуженный архитектор Чувашской Республики считает, что тенденция города в развитии высотной застройки, которая уже начата в городе. В настоящее время нет композиции города, стоит ее создавать. Одобряет данный проект.

*Тертышный Е.А.* – заместитель генерального директора ООО «Монолитстрой», почетный гражданин города Чебоксары отметил, что необходимо уделять внимание окружающей среде, развитию социальной инфраструктуры, готовиться и приступить к реализации программы по реновации.

*Андреев В.К.* – архитектор проектов, директор ООО «Арконпроект» считает, что данный проект удался, его стоит поддержать.

*Удяков С.Н.* – главный архитектор проектов, директор ООО «Архитектурная фирма «Сфера» поддерживает данный проект, считает, что данный комплекс улучшит облик города, композиция довольно сложная и самодостаточная.

*Цыпленков В.В.* – главный архитектор проектов ООО «Архитектурная фирма «Сфера» отметил, что факт высотного строительства в г. Чебоксары уже давно свершился, насчет плотности застройки – это риск заказчика, касательно транспорта именно такая застройка заставляет развивать транспортную инфраструктуру. Одобряет данный проект.

*Тихонов Д.В.* – главный архитектор проектов ООО «ПСК-Проект», Член Союза архитекторов России считает, что на данном месте имеет место быть высотное строительство, но это необходимо делать грамотно, необходимо рассчитать количество парковочных мест, грамотно продумать транспортные пути. Считает необходимым для начала сделать проект расширения бульвара Электроаппаратчиков, воплотить его в жизнь и затем уже рассматривать размещение данного центра. Отметил высокий профессионализм проектировщиков, считает необходимым сократить объемы строительства.

*Мамуткин В.В.* – главный архитектор города Чебоксары напомнил, что согласно параметрам плотности застройки для комфортных условий на 1 га территории допустимо строительство 15000-17000 кв.м, а проект, презентованный заказчиком и проектировщиками данного центра, предполагает разместить 64000 кв.м на площади 1,6 га. Проект в данном случае реализовывать опасно. Необходимо его пересмотреть. Отметил, что внедрение здания в историческую часть должно быть гармоничным, оно должно дополнять внешний облик города.

Этот подход сложный, возможны ошибки, поэтому нужно проработать этот вопрос очень тщательно.

*Павлов А.Л.* – заместитель главы администрации по вопросам архитектуры и градостроительства администрации города Чебоксары отметил, что проект спорный, отношение к появлению высоты в центре города неоднозначное, много вопросов вызывает этажность здания. Также необходимо учитывать охранную зону объектов историко-культурного наследия.

*Шевлягин А.А.* – заместитель министра строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Чувашской Республики - главный архитектор Чувашской Республики отметил, что необходимо уменьшить этажность комплекса, общую площадь здания и учесть окружающую застройку. В настоящее время Минкультуры Чувашии готовится документ «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия», который предоставлялся в Министерство культуры России, но был возвращен на доработку. Без данного документа принятия решения о строительстве многофункционального центра невозможно.

**Решили:**

рекомендовать:

1) Минкультуры Чувашии подготовить проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, в котором установить зоны регулирования застройки;

2) заказчику пересмотреть объемы проектируемого комплекса, учесть сложившуюся застройку, объекты культурного наследия и историко-градостроительную среду вокруг проектируемого здания.

Председатель – главный архитектор  
Чувашской Республики



А.А. Шевлягин