

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «Научно-
производственная фирма
Меридиан»

_____ А.А.Крылов

« ___ » _____ 2022 г.

Генпроектировщик – ООО «Научно-производственная фирма Меридиан»

Субподрядчик – ООО «ВиП Проект»



**ЗОНЫ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ
ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) НАРОДОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,
РАСПОЛОЖЕННЫХ В ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ Г.ЧЕБОКСАРЫ
(ОБЪЕДИНЕННАЯ ЗОНА ОХРАНЫ)**

ПРОЕКТНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

2022

ЗОНЫ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) НАРОДОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ, РАСПОЛОЖЕННЫХ В ИСТОРИЧЕСКОЙ ЧАСТИ Г.ЧЕБОКСАРЫ (ОБЪЕДИНЕННАЯ ЗОНА ОХРАНЫ)

ПРОЕКТНАЯ КОНЦЕПЦИЯ

Чувашская Республика, Чебоксары

Проектирование: апрель-июль 2022 (I этап)

Заказчик: АО «Чебоксарский речной порт»

Авторский коллектив:

*Архитекторы: М.В.Мордвинова, М.П.Акутина, А.Д.Зинакова, А.А.Иванов, П.К.Майорова, М.А.Вавилонская, Ф.В.Карасев, А.А.Баклушина, Д.В.Литвинов, М.А.Сидорова, А.У.Чургасиев
Кадастровый инженер – В.А.Карамзин
Научный руководитель - доктор архитектуры Т.В. Вавилонская*

Введение

Концепция подготовлена на основании письма Министерства Культуры по делам национальностей и архивного дела Чувашской Республики № 05/12-665 от 04.02.2022 и Задания на проведение научно-проектных работ по установлению зон охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных в исторической части г. Чебоксары. Концепция представляет собой первый этап работы над новым Проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (далее ОКН).

Цель работы - разработка на основе историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных, археологических исследований, данных государственного кадастра недвижимости и материалов по обоснованию проектов зон охраны ОКН с определением режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны, обеспечивающих сохранность ОКН в их исторической среде для их последующего утверждения в установленном порядке.

Ранее разработанная документация: Проект объединенной зоны охраны (далее ОЗО), в том числе ее границы, режимы использования и градостроительные регламенты в границах рассматриваемой территории были разработаны в 2018-2019 гг. Головным проектно-изыскательским институтом «Чувашгражданпроект». Объединенная зона охраны была в этом проекте установлена для **35 объектов**, из которых 14 – объекты федерального значения, 21 – объекты регионального значения.

В новый проект было дополнительно включено **13 объектов** культурного наследия, в том числе 8 - федеральных, 4 - региональных и 1 – выявленный памятник.

1. Постановка проблемы

- необходимость учесть в проекте археологическое наследие (археологический культурный слой), ранее не учтенный;
- включение ряда объектов, находящихся в пределах объединенной зоны охраны в ЕГРОКН;
- установление историко-культурной ценности объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия и включение его в перечень выявленных («Ротонда»);
- утверждение для целого ряда памятников территорий объектов культурного наследия;
- потребность учесть мероприятия, направленные на популяризацию историко-культурного наследия и исторических территорий города в целом (размещение Сторожевого корабля);
- содействие развитию инфраструктуры памятников истории и культуры, повышению качества окружающей их исторической среды;
- повышение эффективности существующих и создание новых, адекватных современному развитию, условий охраны и использования памятников истории и культуры.

Разработка нового проекта объединенной зоны охраны объясняется необходимостью учесть произошедшие в сфере охраны наследия изменения и потребности города в развитии исторических территорий с учетом их историко-культурного потенциала.

2. Программа работ

- **предварительные работы** с исходно-разрешительной документацией, аннотированным иллюстрированным списком объектов культурного наследия, сведениями о границах земельных участков, объектах капитального строительства, зонах с особыми условиями использования; об установленных территориях памятников; о документах территориального планирования, археологических исследований, формирование актуальной геоподосновы;
- **историко-культурные исследования** (материалы по обоснованию) включают архивные исследования, анализ ранее разработанного проекта объединенной зоны охраны, историко-архитектурные исследования с составлением историко-культурного (историко-архитектурного) опорного плана и рекомендациями по установлению границ территорий объектов культурного наследия; историко-градостроительные исследования с составлением историко-культурного (историко-градостроительного) опорного плана, ретроспективным анализом развития исследуемой территории, анализом градостроительной и природно-ландшафтной среды района исследования; обоснование предельно допустимых высот объектов капитального строительства на основе графических разрезов местности по направлениям основных видовых связей и панорам, фотофиксация объектов культурного наследия и исторической среды со схемой фотофиксации.
- **разработка проектной концепции** с учетом историко-культурных исследований и её обсуждение;
- **разработка утверждаемой части** проекта объединенной зоны охраны с текстовым, графическим и координатным описанием границ территорий объектов культурного наследия и их режимами использования; с текстовым, графическим и координатным описанием проектируемой объединенной зоны охраны объектов культурного наследия в составе с единой охранной зоной ЕОЗ, единой зоной регулирования застройки и хозяйственной деятельности; единой зоной охраняемого природного ландшафта ЕЗОПЛ и их режимами

использования земель и требованиями к градостроительным регламентам, с описанием специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды;

- **государственная историко-культурная экспертиза** тремя экспертами;

- **согласование проекта** объединенной зоны охраны с Министерством Культуры по делам национальностей и архивного дела Чувашской Республики и Министерством культуры РФ;

- формирование **комплекта для передачи сведений о зонах охраны** (объединенной зоне охраны) объекта (объектов) культурного наследия в государственный кадастр недвижимости (Кадастровую палату)», включая схему границ объединенной зоны охраны (охранной зоны, зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зоны охраняемого природного ландшафта) в XML* формате.

3. Предварительные работы

В рамках предварительных работ подготовлены запросы, собрана и проанализирована следующая исходная информация:

- информация о ценности археологического культурного слоя в границах проектируемой территории;

- архивные карты г.Чебоксары по историческим этапам;

- нормативно-правовых актов по объектам культурного наследия (приказы Министерства культуры по делам национальностей и архивного дела Чувашской республики о включении выявленных объектов в ЕГРОКН народов РФ в качестве объектов культурного наследия федерального/регионального значения, об утверждении границ и режимов использования их территории, об установлении историко-культурной ценности объектов, обладающих признаками ОКН и о включении в перечень выявленных объектов);

- планы земельных участков с указанием целевого использования (кадастровые выписки);

- кадастровый план территории (КПТ);

- документация территориального планирования (ГП) и правового зонирования (ПЗЗ), выданные ГПЗУ;

- разрабатываемые в настоящее время проекты планировки территории, а именно:

- Проект размещения сторожевого корабля ПСКР "Чебоксары" на набережной р. Волга г. Чебоксары (ООО "ТЕХПРО", г. Санкт-Петербург, 2020 г.);

- Проект планировки территории III микрорайона центральной части г. Чебоксары (микрорайон "Воскресенский") (ООО "Архитектурная фирма "Сфера");

- Строительство ливневых очистных сооружений в районе Калининского микрорайона «Грязевсская стрелка» г. Чебоксары (АО «Чувашгражданпроект», 2022 г.) и др.

4. Историко-культурные исследования

В Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных на территории г. Чебоксары, 2018-2019 гг., разработанном Акционерным обществом «Головной проектно-изыскательский институт «Чувашигражданпроект» в качестве историко-градостроительного обоснования принятых решений анализируются только три архивных плана г.Чебоксары 1798, 1829 и 1926 гг., информация которых сводится к границам кварталов и размещению зданий религиозного и общественного назначения.

Кроме перечисленных, в настоящей работе градостроительное обоснование опирается на следующие архивные планы города: 1773, 1796, 1931, 1947, 1951, 1966, 1992 гг. Наибольшую ценность из перечисленного представляют собой планы 1931 и 1951 гг. с указанием границ домовладений и землевладений, а также план 1947 г. с указанием домовладений. Все эти карты дают представление о планировочной структуре города до 1980-х гг., т.е. до затопления его низменной части и образования Чебоксарского залива.

В ходе проведенных историко-культурных исследований составлена историческая справка, содержащая описание основных этапов развития исследуемой территории с указанием характерных особенностей и изменений по этапам развития поселения. Выявлено шесть этапов развития исследуемой территории:

- первый этап (XIII-XIV вв.) – «первые болгаро-чувашские поселения»;
- второй этап (вторая половина XVI – середина XVII вв.) – город-крепость (развитие деревянного зодчества);
- третий этап (60-е гг. XVII - конец XVIII вв.) – «торговый центр Поволжья» (развитие каменного зодчества),
- четвертый этап (конец XVIII вв.- начало XX вв.) – «провинциальный город Казанской губернии» (развитие города по регулярному плану);
- пятый этап (1920 - 1980 гг.) – «столица Чувашии (территория до затопления Чебоксарской ГЭС)»;
- шестой этап (1980 г. – н.в.) – «столица Чувашии (территория после затопления Чебоксарской ГЭС)».

Планировочная структура рассматриваемой территории впервые прослеживается на картах Первого генерального плана г. Чебоксары, утверждённой Екатериной II, от 1773 г., а также на планах города от 1796 и 1798 гг. Первый регулярный план Чебоксар был конформирован в 1829 г.

5. Анализ градостроительной документации

В ходе предварительных работ была следующая градостроительная документация:

- Генеральный план г. Чебоксар, утвержденный Решением Чебоксарского городского собрания депутатов № 1787 от 23 декабря 2014 г. «Об утверждении генерального плана Чебоксарского городского округа, разработанного ОАО «РосНИПИУрбанистики» в 2014 году, и об установлении границ населенных пунктов: п. Северный, п. Сосновка, п. Новые Лапсары, д. Чандрово, г. Чебоксары»;

- Правила землепользования и застройки г. Чебоксары, утвержденные Решением Чебоксарского городского собрания депутатов № 187 от 3 марта 2016 г. «Об утверждении правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, разработанных АО «РОСНИПИУРБАНИСТИКИ» в 2015 году».

Согласно **генеральному плану** большая часть рассматриваемой территории находится в пределах общественно-деловой зоны и зоны рекреационного назначения. Имеются отдельные фрагменты жилой зоны и зоны специального назначения. Особо выделен как территория производственного назначения участок предполагаемого строительства ливневых очистных сооружений в районе Калининского микрорайона «Грязевская стрелка».

Согласно **Правил землепользования и застройки** г. Чебоксары большая часть рассматриваемой территории включена в границы зоны О-1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения, в границах которой выделяется подзона О-1.И - подзона исторического центра и подзона О-1.1 - подзона градостроительной ценности и инвестиционной привлекательности центральной части города Чебоксары. К подзоне О-1.1 отнесены территории вдоль Исторической набережной, Советской набережной, Красной площади, дамбы (ул.К.Иванова), а также территория речного порта. Небольшой участок по ул.К.Иванова отнесен к зоне О-2 - зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения.

К зоне рекреационного назначения, имеющей особое значение, отнесены сквер им. К.Иванова, ряд скверов на верхней террасе рельефа вдоль аллеи Влюбленных. Рекреационное назначение имеют территории вдоль Театральной набережной.

Следственный изолятор №1 отнесен к подзоне Сп-2 Зона специального назначения, связанная с государственными объектами.

Несколько индивидуальных жилых домов на Историческом холме по ул.М.Сеспеля отнесен к зоне Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Фрагмент квартала на пересечении ул. Ярославской и Калинина отнесен к зоне Ж-5 Зона застройки жилыми домами смешанной этажности, а квартал по ул.Свердлова на историческом холме отнесен к подзоне Ж-5.1 - подзона застройки жилыми домами смешанной этажности со сложившейся застройкой индивидуальными жилыми домами.

6. Границы рассматриваемой территории

Границы рассматриваемой территории охватывают **Исторический холм** в пределах Московского административного района города и **центральную часть** Ленинского района города, а также частично водную акваторию Чебоксарского залива.

Границы в утвержденном и новом, разрабатываемом проекте объединенной зоны охраны не совпадают в части территорий:

- территория в районе Московской набережной (изменения касаются включения абриса планируемых инженерных сооружений в границы объединенной зоны охраны и обоснованы Проектом размещения сторожевого корабля ПСКР "Чебоксары" на набережной р. Волга г. Чебоксары (ООО "ТЕХПРО", г. Санкт-Петербург, 2020 г., проект прошел государственную

историко-культурную экспертизу и направлен на популяризацию наследия);
- территории вокруг Воскресенской церкви 1758 г. (изменения границы обоснованы ландшафтно-композиционным анализом).

7. Ландшафтно-композиционный анализ

Выделено два бассейна видимости ОКН, отметить главные видовые точки зрительного восприятия, выявить композиционно-видовые связи доминант, построить сектора видимости ОКН.

Выделено **два бассейна видимости** ОКН (воспринимаемая территория) на:

- Исторический холм в Московском административном районе;
- центральную часть Ленинского административного района.

Отмечены **главные видовые точки** зрительного восприятия:

- от монумента Матери-покровительницы Чувашии;
- из Парка Победы от вечного огня;
- с дамбы (ул.К.Иванова) «Дорога к храму»;
- с пешеходного моста;
- с Московского моста.

Выявлены **композиционно-видовые связи** архитектурно-градостроительных **доминант**:

- Воскресенской церкви, 1758 г.;
- Успенского собора, 1763 г,
- Введенского собора, 1651 г.;
- Троицкого монастыря, XVII-XVIII вв.;
- Михайлоархангельской церкви, 1702 г.;
- здание чувашского государственного академического драматического театра, 1961 г.

Построено три основных **сектора видимости** объектов культурного наследия:

- от вечного огня на исторический холм;
- от Матери-покровительницы на исторический холм;
- от матери-покровительницы на Красную площадь и застройку центральной части Ленинского района со зданием драматического театра.

Отмечены **трассы непрерывного визуального восприятия** ОКН по:

- ул. К.Иванова;
- ул. М.Сеспеля;
- Исторической набережной;
- Московской набережной (фрагмент);
- ул. Композиторов Воробьевых;
- по Московскому мосту;
- аллее Чемпионов.

Установлено следующее:

- сектор видимости на исторический холм от вечного огня раскрывается в разрыве застройки между высотной частью ЖК «Волга» (пл. Речников, 7, стр.1) и комплексом «Ривьера» (пл.Речников, 9). Центральная часть Ленинского района скрыта зелеными насаждениями и

практически не видна от вечного огня;

- сектор видимости от Матери-Покровительницы распадается на две части в связи с тем, что часть территории экранируется сооружениями Речного порта.

Из числа доминант Воскресенская церковь и Успенский собор просматриваются наилучшим образом в различных секторах видимости.

Изменение границ связано с местоположением Воскресенской церкви, которая с основных видовых площадок раскрывается на фоне Воскресенской горки. Поэтому часть Воскресенской горки, расположенной непосредственно за церковью, предлагается включить в проектируемую объединенную зону охраны. Границы приняты в соответствии с Проектом планировки территории III микрорайона центральной части г. Чебоксары (микрорайон "Воскресенский") (ООО "Архитектурная фирма "Сфера"). Территория, которая экранируется при восприятии зданием речного порта, расположенным по адресу пл. Речников, д. 1, была исключена из границ проектируемой объединенной зоны охраны.

8. Состояние историко-культурного наследия на современном этапе

Объединенная зона охраны разработана в целях обеспечения сохранности **48 объектов** культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории. Данные объекты имеют особое значение для национальной истории и культуры Чувашской Республики, 45 из них включено в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее ЕГРОКН).

По категориям наследия:

- 22 объекта культурного наследия федерального значения;
- 25 объектов культурного наследия регионального значения;
- 1 выявленный объект.

По видам наследия:

- 3 объекта - ансамбли;
- 45 объектов – памятники.

По типологии наследия:

- 1 объект - памятник археологии;
- 39 объектов - памятники архитектуры и градостроительства;
- 6 объектов - памятники истории;
- 2 объекта - памятники монументального искусства.

Памятник археологии «Городище, средние века» охватывает территорию исторического холма.

Дополнительно включенные в проект ОКН:

№10 – Объект культурного наследия федерального значения «Жилой дом» (г. Чебоксары, ул. Михаила Сеспеля, д. 17)

№15 – Объект культурного наследия федерального значения «Надвратная церковь Федора Стратилата» (г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, д. 3)

№16 – Объект культурного наследия федерального значения «Троицкий Собор» (г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, д. 1)

№17 – Объект культурного наследия федерального значения «Церковь Толгской Божьей Матери» (г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, д. 1)

№18 – Объект культурного наследия федерального значения «Здание трапезной (настоятельские покои)» (г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, д. 3)

№19 – Объект культурного наследия федерального значения «Корпус братских келий» (г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, д. 1)

№20 – Объект культурного наследия федерального значения «Остатки стены» (г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, д. 2)

№43 - Объект культурного наследия регионального значения «Дом, где в 1958-1961 гг. жил выдающийся офтальмолог Федоров Святослав Николаевич, 1938 г.» (г. Чебоксары, ул. Михаила Сеспеля, д. 29 А)

№44 - Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего уездного духовного училища, XIX в. - начало XX в.» (г. Чебоксары, ул. Композиторов Воробьевых, д. 14/5)

№45 - Объект культурного наследия регионального значения «Каменное здание (купеческий склад), вторая половина XIX в.» (г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, д. 11)

№46 - Объект культурного наследия регионального значения «Братская могила коммунистов, отдавших свою жизнь за укрепление Советской власти в Чувашии в 1921-1924 гг.» (г. Чебоксары, правый берег р. Волги)

№47 - Выявленный объект культурного наследия «Ротонда» (г. Чебоксары, Верхняя набережная р. Волга)

№48 - Объект культурного наследия федерального значения, памятник археологии «Городище, средние века» (г. Чебоксары, в черте старого города)

9. Территорий памятников

Разрабатываемый проект объединенной зоны охраны включает в себя **33 утвержденных границы территории** объектов культурного наследия, которые были картированы по координатному описанию.

В проекте учтены:

- 33 утвержденные территории ОКН;
- 2 проектируемые (корректируемые) территории ОКН;
- 6 неутвержденных территорий ОКН (из предшествующего ПОЗО);
- 2 находящиеся в разработке (этап ГИКЭ) территории ОКН.

9.1 Утвержденные территории ОКН

В сравнении с ранее утвержденным ПОЗО проект был дополнен **утвержденными границами территории** по 3 объектам культурного наследия:

№43 - Объект культурного наследия регионального значения "Дом, где в 1958-1961 гг. жил выдающийся офтальмолог Федоров Святослав Николаевич, 1938 г." (г. Чебоксары, ул. Михаила Сеспеля, д. 29 А), утверждены Приказом Министерства культуры Чувашской Республики от 23.12.2020 №01-07/957.

№44 - Объект культурного наследия регионального значения "Здание бывшего уездного духовного училища, XIX в. - начало XX в." (г. Чебоксары, ул. Композиторов Воробьевых, д. 14/5), утверждены Приказом Министерства культуры Чувашской Республики от 16.02.2021 №01-05/138.

№45 - Объект культурного наследия регионального значения "Каменное здание (купеческий склад), вторая половина XIX в." (г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, д. 11), утверждены Приказом Министерства культуры Чувашской Республики от 28.12.2018 №01-07/540.

9.2 Проектируемые (корректируемые) территории ОКН

В рамках работы над Проектом объединенной зоны охраны в связи с открывшимися обстоятельствами (архивные карты г. Чебоксары с границами домо- и землевладений) рекомендуется корректировка границ территорий (посредством разработки новых проектов) для следующих объектов культурного наследия:

9 - Объект культурного наследия федерального значения "Ансамбль домов" (г. Чебоксары, ул. Михаила Сеспеля, д. 17);

10 - Объект культурного наследия федерального значения "Жилой дом" (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Михаила Сеспеля, д. 17). В соответствии с данными ЕГРН объект культурного наследия расположен на земельном участке 21:01:010204:34. В целях охраны Объекта проектом предлагается территория, включающая земельный участок 21:01:010204:34, что максимально соответствует историческим и современным границам землевладения. В качестве обоснования приведены карты 1931 г., 1951 г. и выкопировка из публичной кадастровой карты по состоянию на 2022 г.

12 - Объект культурного наследия федерального значения "Жилой дом" (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Михаила Сеспеля, д. 24). В соответствии с данными ЕГРН объект культурного наследия расположен на земельном участке 21:01:010204:105. В целях охраны Объекта проектом предлагается территория, включающая земельные участки 21:01:010204:105, 21:01:010204:103, 21:01:010204:106, что максимально соответствует

историческим и современным границам землевладения. В качестве обоснования приведены карты 1931 г., 1951 г. и выкопировка из публичной кадастровой карты по состоянию на 2022 г.

Данная корректировка также направлена на заполнение лакун в застройке, которые в настоящее время представляют собой деградированные территории – пустыри. Для данных территорий отсутствуют сведения для регенерации исторической среды и в настоящее время их вид не соответствует статусу ценной исторической территории.

9.3 Неутвержденные территории ОКН (из предшествующего ПОЗО)

Неутвержденные границы территории объектов культурного наследия были зафиксированы в предшествующем проекте и в качестве предложения перенесены в новый проект в части следующих объектов:

№27 - Объект культурного наследия регионального значения "Каменный двухэтажный дом, II пол. XIX в." (г. Чебоксары, бульвар купца Ефремова, д. 4)

№28 - Объект культурного наследия регионального значения "Дом, в котором 9 июля 1919 г. перед трудящимися города выступала Н.К. Крупская" (г. Чебоксары, бульвар купца Ефремова, д. 10)

№30 - Объект культурного наследия регионального значения "Каменный двухэтажный дом, 1890 г." (г. Чебоксары, бульвар купца Ефремова, д. 14)

№26 - Объект культурного наследия регионального значения "Каменный двухэтажный дом с подвалами, I пол. XIX в." (г. Чебоксары, бульвар купца Ефремова, д. 2/5)

№29 - Объект культурного наследия регионального значения "Каменный двухэтажный дом с подвалами, XVIII–XX вв." (г. Чебоксары, бульвар купца Ефремова, д. 8)

№31 - Объект культурного наследия регионального значения "Каменный двухэтажный дом, 1938 г." (г. Чебоксары, бульвар купца Ефремова, д. 16)

9.4 Находящиеся в разработке территории ОКН

В настоящее время разработаны и проходят государственную историко-культурную экспертизу (ГИКЭ) Проекты границ территорий двух объектов, их границы указаны в соответствии с данными ГИКЭ:

№46 - Объект культурного наследия регионального значения "Братская могила коммунистов, отдавших свою жизнь за укрепление Советской власти в Чувашии в 1921-1924 гг." (г. Чебоксары (правый берег р. Волги))

№47 - Выявленный объект культурного наследия федерального значения "Ротонда" (г. Чебоксары, Верхняя набережная р. Волга)

Предлагаемые границы не менялись в сравнении с ранее утвержденным Проектом объединенной зоны охраны.



10. Историко-культурный опорный план



Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план разработан с помощью методов натурного обследования территории и научно-аналитического исследования.

На историко-культурном (историко-архитектурном) опорном плане (ИКОПе) отражены следующие элементы:

- объекты культурного наследия федерального значения;
- объекты культурного наследия регионального значения;
- выявленные объекты культурного наследия;
- объект археологического наследия федерального значения;
- утраченные объекты культурного наследия;
- объекты исторической застройки, обладающие признаками объектов культурного наследия;- объекты исторической ценной застройки;
- объекты исторической средовой застройки;
- объекты исторической застройки, искаженные современными надстройками и пристройками;
- здания современной застройки, адаптированные к характеру исторической градостроительной среды;
- здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды;
- здания современной застройки, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды;
- хозяйственные постройки и пристройки;
- окружающая застройка;
- границы земельных участков;
- границы территории объектов культурного наследия утвержденные;
- границы территории объектов археологического наследия утвержденные.

К указанным на ИКОПе утраченным объектам культурного наследия отнесены следующие исторические постройки, разрушенные в результате строительства Чебоксарской ГЭС и последующего затопления с образованием Чебоксарского залива:

| Наименование объекта культурного наследия | Адрес объекта культурного наследия | Регистрационный номер | Категория историко-культурного значения | Общая видовая принадлежность | Состояние объекта культурного наследия | |
|---|--|-----------------------|---|--|--|---|
| Крестовоздвиженская церковь | Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Кадыкова | 211610428750006 | Фед. значения | Памятник градостроительства и архитектуры | Памятник утрачен |  |
| Жилой дом | Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Чернышевского, д. 6 | 211610428960006 | Фед. значения | Памятник градостроительства и архитектуры | Памятник утрачен |  |

| | | | | | | |
|----------------------|---|-----------------|------------------|---|--|---|
| Жилой дом (во дворе) | Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Калинина, д. 6 | 211610138260026 | Фед. значения | Памятник градостроительства и архитектуры | Памятник утрачен в 1979- 1980 гг. в ходе подготовки зоны затопления чебоксарского водохранилища |  |
| Жилой дом | Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Союзная, д. 18 | 211610428740006 | Фед. значения | Памятник градостроительства и архитектуры | Памятник утрачен в 1979- 1980 гг. в ходе подготовки зоны затопления Чебоксарского водохранилища |  |

К объектам исторической застройки, обладающим признаками объектов культурного наследия отнесены следующие постройки:

- г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, 22
- г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, 17
- г. Чебоксары, ул. Калинина, 1

11. Объединенная зона охраны

11.1 ЕОЗ – единая охранная зона

ЕОЗ как и прежде состоит из четырех участков, три из которых расположены на историческом холме и имеют маркировку уч. 1, 1.1 и 1.2. Четвертый участок расположен в центральной части Ленинского района и имеет маркировку уч.2.

Очертания ЕОЗ несколько изменились в связи с:

- разработкой, утверждением и корректировкой путем разработки нового проекта границ территорий памятников;
- включением сравнительно новых объектов капитальной застройки в зону регулирования (например, земельный участок с жилым домом по адресу ул. К.Иванова, дом 4, корпус 1);
- расширением территории набережных, мостов и дамб (ЕЗРЗ 1.1), например в связи с предполагаемым строительством открытого амфитеатра у дамбы (ул.К.Иванова), недалеко от Успенской церкви;
- включением пешеходного бульвара, соединяющего аллею Влюбленных с ул.К.Иванова в ЕЗРЗ 1.2 - единую зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (территория площадей, фрагментов улиц).

11.2 ЕЗОПЛ 1 - Единая зона охраняемого природного ландшафта

ЕЗОПЛ 1 включает территорию водной акватории Чебоксарского залива (водохранилища) и включает 3 участка:

ЕЗОПЛ 1 уч.1 – участок от Сторожевого корабля до дамбы (ул.К.Иванова);

ЕЗОПЛ 1 уч.2 – участок от дамбы (ул.К.Иванова) до пешеходного моста;

ЕЗОПЛ 1 уч.3 – участок от пешеходного моста до Московского моста.

Очертания этой зоны изменились только в части уч.1 в связи с предполагаемыми работами по установке Сторожевого корабля.

11.3 ЕЗОПЛ 2 - единая зона охраняемого природного ландшафта

ЕЗОПЛ 2 включает территорию ценного природного ландшафта и состоит из 2 участков, оба из них расположены в Московском районе г.Чебоксар:

ЕЗОПЛ 2 уч.1 – участок Волжского склона, спускающийся в сторону Московской набережной;

ЕЗОПЛ 2 уч.2 – участок склона Чебоксарского залива, спускающийся в сторону Исторической набережной.

Изменения границ произошли только в части ЕЗОПЛ 2 уч.2, где границы зоны были согласованы с границами земельных участков:

21:01:010204:109, предусмотренного под строительство кафе;

21:01:010204:548, предусмотренного под строительство среднеэтажной жилой застройки;

11.4 ЕЗРЗ 1.1 - Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

ЕЗРЗ 1.1 включает территорию набережных, мостов и дамб и представляет собой единый протяженный участок.

Изменения границы ЕЗРЗ 1.1 связаны с планируемыми:

- установкой Сторожевого корабля;
- размещением открытого амфитеатра у дамбы (ул.К.Иванова) недалеко от Успенской церкви;
- строительством ливневых очистных сооружений в районе Калининского микрорайона «Грязевская стрелка».

11.5 ЕЗРЗ 1.2 - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

ЕЗРЗ 1.2 включает территорию площадей, фрагментов улиц. В ныне действующем Проекте ЕЗРЗ 1.2 состоит из одного участка в центральной части Ленинского района г.Чебоксары. В разрабатываемом проекте зона состоит из двух участков:

ЕЗРЗ 1.2 уч.1 охватывает территорию Красной площади и территорию между Советской набережной и Президентским бульваром в центральной части Ленинского района;

ЕЗРЗ 1.2 уч.2 включает пешеходный бульвар, соединяющий аллею Влюбленных и ул.К.Иванова на историческом холме.

11.6 ЕЗРЗ 1.3 - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

ЕЗРЗ 1.3 охватывает территорию открытых парковок и включает два участка:

ЕЗРЗ 1.3 уч.1 – треугольный участок перед жилым домом по адресу ул. Константина Иванова, д. 31/57 в границах ул. Красноармейская и К.Иванова, парковка занимает часть земельного участка с кадастровым номером 21:01:010204:565;

ЕЗРЗ 1.3 уч.2 - земельный участок с кадастровым номером 21:01:010204:394, предназначенный для размещения бесплатной гостевой парковки для индивидуального автотранспорта.

В порядке обсуждения значительные территории открытых паркингов имеются на территории речного порта, при необходимости их границы можно было бы отразить в проекте или в регламентах соответствующих зон, где они расположены.

11.7 ЕЗРЗ 2 - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

ЕЗРЗ 2 представляет собой территорию, подлежащую застройке и реконструкции объектов капитального строительства. Зона включает в себя 16 участков. В настоящее время часть участков занята смешанной застройкой и испытывает необходимость в регулировании высотных и иных параметров (например, участок ЕЗРЗ-2 уч.4), поскольку замыкает трассу непрерывного визуального восприятия ОКН. В наиболее общих случаях высотные параметры назначаются с учетом высоты существующей застройки при условии сохранения главенствующей роли архитектурно-градостроительных доминант в застройке.

Для определения высотных параметров новой застройки для характерных участков, а также тех участков, которые требуют проверки высотных регламентов были построены контрольные сечения.

В отличие от действующего в настоящее время Проекта, высотные регламенты в разрабатываемом проекте отличаются вариативностью и ограничивают в большинстве случаев не один предельный высотный параметр, а три:

1. Предельная высота от планировочной отметки земли до верха отметки венчающего карниза по линии застройки, м;
2. Предельная высота от планировочной отметки земли до верхней отметки конькового завершения кровли по линии застройки, м;
3. Предельная высота при плоской кровле от планировочной отметки земли до верхней отметки парапета по линии застройки, м.

На Историческом холме для ряда участков ограничивается использование плоских кровель. Для таких участков в Проекте указано только первых два параметра. Это участки 1, 2, 3, 4, 5 и 9.

ЕЗРЗ 2 уч.1 – территория выходит на красную линию ул. М.Сеспеля, высота новой застройки определяется высотой существующей рядовой исторической застройкой (её предельными параметрами) и составляет 9 м (до верха карниза) / 11,5 м (до конька кровли).

ЕЗРЗ 2 уч.2 – территория занимает часть участка с кадастровым номером 21:01:010204:102, принадлежащий Первой горбольнице и земельный участок с кадастровым номером 21:01:010204:186, в настоящее время территория представляет собой пустырь. Территория участка просматривается с трассы непрерывного восприятия (ул. М. Сеспеля), а также имеет визуальную связь с ОКН № 12 – Введенский собор. Высота новой застройки определяется высотой, существующей рядовой исторической застройкой (её предельными параметрами) с учетом сохранения доминирующей роли Введенского собора и составляет 9 м (до верха карниза) / 11,5 м (до конька кровли). *Проверено контрольным сечением.*

ЕЗРЗ 2 уч.3 - территория занимает часть участка с кадастровым номером 21:01:010204:78, принадлежащий Следственному изолятору №2 (тюрьма). Планируется, что в будущем данная функция будет вынесена за пределы Исторического. В настоящее время территория

обнесена забором и имеет малоэтажную застройку. Высота новой застройки определяется высотой существующей рядовой исторической застройкой (её предельными параметрами) с учетом сохранения доминирующей роли Введенского собора и составляет 9 м (до верха карниза) / 11,5 м (до конька кровли). *Проверено контрольным сечением.*

ЕЗРЗ 2 уч.4 – территория занята индивидуальной жилой застройкой, масштаб которой необходимо сохранить, поскольку данная застройка замыкает трассу непрерывного визуального восприятия ОКН по ул. К.Иванова и М.Сеспеля. Территория участка также имеет визуальную связь с ОКН № 12 – Введенский собор. Высотные параметры новой застройки проверены контрольным сечением и составляют 9 м (до верха карниза) / 11,5 м (до конька кровли). *Проверено контрольным сечением.*

ЕЗРЗ 2 уч.5 - территория находится на границе объединенной зоны охраны и включает земельный участок с кадастровым номером 21:01:010204:109, предназначенный для строительства кафе. За счет резкого понижения рельефа в границах участка допускается строительство с высотными параметрами 16,0 м (до верха карниза) / 18,5 м (до конька кровли). Обоснование приведено для участка 8. Поскольку участок 5 и участок 8 расположены напротив друг друга по сторонам от лестничного спуска, ведущего от ул.Свердлова к Исторической набережной, обоснование их высотных параметров сделано общей схемой.

ЕЗРЗ 2 уч.9 - территория занимает участок с кадастровым номером 21:01:010204:706, расположенный по адресу ул. Свердлова, д. 49. В границах данного участка расположен новый жилой дом со скатной кровлей, в связи с чем давать ограничения по применению плоской кровли не имеет смысла. Высотные параметры участка приняты по существующей застройке 23 м (до верха карниза) / 25,5 м (до конька кровли).

ЕЗРЗ 2 уч.6 - территория занимает участок с кадастровым номером 21:01:010204:159, расположенный по адресу ул. К.Иванова, д. 4, к.1. В границах данного участка расположен относительно новый жилой дом с надстроенной мансардой. Высотные параметры участка приняты по существующей застройке 20 м (до верха карниза) / 22,5 м (до конька кровли) / 21,0 (до верха парапета плоской кровли). *Проверено контрольным сечением.*

ЕЗРЗ 2 уч.7 – территория планируемого микрорайона «Воскресенский», составляет фон Воскресенской церкви. Высотные параметры участка приняты с учетом сохранения доминирующей роли церкви 9 м (до верха карниза) / 11,5 м (до конька кровли) / 10,0 (до верха парапета плоской кровли). *Проверено контрольным сечением*

ЕЗРЗ 2 уч.8 - территория расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 21:01:010204:548 по адресу ул.Сейспеля, 27. Высотные параметры застройки участка приняты с учетом сильного понижения рельефа в сторону Исторической набережной и составляют 16 м (до верха карниза) / 18,5 м (до конька кровли) / 17,0 (до верха парапета плоской кровли). *Проверено контрольным сечением.*

ЕЗРЗ 2 уч.10 - территория расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 21:01:010204:565 по адресу К.Иванова, 31/57. Высотные параметры застройки участка приняты с учетом существующего нового жилого дома и составляют 23 м (до верха карниза) / 25,5 м (до конька кровли) / 24,0 (до верха парапета плоской кровли). Здание без учета линии непрерывного восприятия по ул.К.Иванова. *Проверено контрольным сечением.*

ЕЗРЗ 2 уч.11 – территория охватывает практически целый квартал в границах Президентского бульвара, ул. Композиторов Воробьевых, ул. Ленинградской и аллеи Чемпионов. Из границ исключен земельный участок с кадастровым номером 21:01:020101:104. Высотные параметры застройки участка приняты с учетом существующей застройки, которая имеет как скатные, так и плоские кровли. Параметры новой застройки составляют 23 м (до верха карниза) / 25,5 м (до конька кровли) / 24,0 (до верха парапета плоской кровли).

ЕЗРЗ 2 уч.12 – участок расположен по ул.Ленинградской и включает внутриквартальную территорию вокруг здания Драмтеатра им. К.Иванова. Параметры новой застройки составляют 20 м (до верха карниза) / 22,5 м (до конька кровли) / 21,0 (до верха парапета плоской кровли).

ЕЗРЗ 2 уч.13 – участок расположен в границах ул.Ярославская, Композиторов Воробьевых, Сергея Радонежского, за исключением земельного участка с кадастровым номером 21:01:020402:1119. Параметры новой застройки составляют 20 м (до верха карниза) / 22,5 м (до конька кровли) / 21,0 (до верха парапета плоской кровли). Параметры приняты по высоте существующей застройки и проверены контрольным сечением. *Проверено контрольным сечением.*

ЕЗРЗ 2 уч.14 - участок имеет кадастровый номер 21:01:020402:1119, расположен по ул.Ярославская и включает территорию с существующей относительно новой застройкой, располагающейся как по красной линии, так и на внутриквартальных территориях. Параметры новой застройки составляют 20 м (до верха карниза) / 22,5 м (до конька кровли) / 21,0 (до верха парапета плоской кровли). Параметры приняты по высоте существующей застройки и *проверены контрольными сечениями.*

ЕЗРЗ 2 уч.15 – участок обращен в сторону ул.Ярославская и находится в окружении ЗРЗ 2 уч.13. Земельный участок визуально удален от памятников и экранирован застройкой участка №14, расположенного в квартале напротив. Параметры новой застройки 24 м (до верха карниза) / 26,5 м (до конька кровли) / 25,0 (до верха парапета плоской кровли). Высотные параметры новой застройки приняты одинаковыми для участков №14 и уч.№15, расположенных центрально симметрично относительно ул.Ярославская. Параметры *проверены контрольными сечениями.*

ЕЗРЗ 2 уч.16 – участок включает постройки речного порта и прилегающие территории, в том числе земельный участок с кадастровым номером 21:01:030101:696. Параметры новой застройки 26 м (до верха карниза) / 28,5 м (до конька кровли) / 27,0 (до верха парапета плоской кровли). Параметры проверены контрольным сечением и схемой ландшафтно-визуального анализа ОКН Воскресенская церковь, который показывает лучи видимости объекта с главных видовых точек зрительного восприятия. *Проверено контрольным сечением.*

12. Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах зон охраны

Единая охранная зона ЕОЗ включает четыре участка – ЕОЗ уч.1, ЕОЗ уч.1.1, уч. 1.2, ЕОЗ уч.2

1. Разрешается:

1.1. проведение работ, направленных на сохранение и популяризацию объектов культурного наследия;

1.2. сохранение и восстановление (регенерация) историко-градостроительной среды (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и /или характеристик историко-градостроительной среды);

1.3. ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства, отнесенных к исторической застройке, при условии:

сохранения и (или) восстановления основных исторических габаритов объекта(-ов) капитального строительства (исторической конфигурации в плане, этажности, характера крыши);

применения исторических приемов в отделке фасадов (штукатурка фасадов с последующей покраской, лицевой красный кирпич) с сохранением всех существующих декоративных элементов убранства фасадов и восстановлением утраченных (при необходимости), применения неярких цветовых гамм;

применения в покрытии крыши при скатном ее решении металла под фальц;

сохранения исторического местоположения оконных и дверных проемов, а также исторического характера их заполнения (материал дерево или имитирующий дерево);

1.4. ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства, не отнесенных к исторической застройке:

без увеличения их основного объема;

с применением в отделке фасадов исторических приемов (штукатурка фасадов с последующей покраской, реже - лицевой красный кирпич), а также современных высококачественных отделочных материалов, отвечающих характеристикам исторической среды в неяркой цветовой гамме;

1.5. использование объектов капитального строительства и земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки г. Чебоксары;

1.6. снос (демонтаж) объектов капитального строительства и их частей, не представляющих историко-культурной ценности;

1.7. размещение некапитальных строений и сооружений с высотными параметрами не более 6 м, отвечающих характеристикам сложившейся среды, в целях развития туристической инфраструктуры;

1.8. благоустройство территории, включающее:

сохранение исторического принципа формирования аллей вдоль улиц, разбивка газонов и цветников;

сохранение характера рельефа, проведение работ по укреплению склонов с последующим их озеленением и благоустройством;

применение в мощении тротуаров и площадей натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка) с устройством водоотведения;

установку отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающего характеристикам среды;

установку антивандальной уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам среды;

установку по границам земельных участков, формирующих территории общего пользования, прозрачных ограждений высотой не более 2,0 метра с использованием исторических приемов их заполнения;

установку скульптур, малых архитектурных форм (МАФ);

сохранение существующих и организацию новых смотровых площадок в местах панорамного восприятия объектов культурного наследия;

установку информационных стендов и средств ориентирующей информации высотой не более 3,0 метра;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

устройство открытых парковок на специально отведенных площадках;

установка на фасадах вывесок не ниже верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон второго этажа в виде отдельных букв и знаков, без использования открытого способа свечения и высотой не более 0,6 метра;

1.9. прокладка инженерных сетей и коммуникаций подземным способом;

1.10. размещение инженерных сооружений (трансформаторных подстанций, газораспределительных станций) технологически необходимых для энерго- и газоснабжения объектов культурного наследия и окружающей их застройки при условии обеспечения беспрепятственного визуального восприятия объектов культурного наследия;

1.11. ремонт дорог с применением высококачественного дорожного покрытия, организация новых дорог при условии обеспечения беспрепятственного визуального восприятия объектов культурного наследия;

1.12. археологические исследования, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия.

1.13. проведение всех видов работ при наличии раздела по обеспечению сохранности объекта(-ов) культурного наследия.

2. Запрещается:

2.1 возведение новых объектов капитального строительства, за исключением мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды

(восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и /или характеристик историко-градостроительной среды);

2.2 виды разрешенного использования, соответствующие понятию «Производственная деятельность» (коды разрешенного использования 6.0 и другие, начинающиеся на цифру 6 по классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 г. № П/0412).

2.3 применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;

2.4 прокладка инженерных сетей и коммуникаций наземным и надземным способом;

2.5 установка на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, бульвары, площади, набережные), кондиционеров, антенн и иного технического оборудования;

2.6 организация надземных пешеходных переходов;

2.7 установка всех видов рекламных конструкций, включая их размещение на фасадах;

2.8 фрагментарная отделка фасадов с применением отделочных материалов, не отвечающих характеристикам исторической среды;

2.9 установка по границам земельных участков, формирующих территории общего пользования, глухих ограждений;

2.10 вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

2.11 изменение характера рельефа;

2.12 земляные и хозяйственные работы без проведения археологических исследований.

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ 1.1 (территория набережных, мостов и дамб)

1. Разрешается:

1.1. ремонт, реконструкция набережных, пешеходного моста и транспортной дамбы с применением:

высокопрочных конструкций, обеспечивающих безопасность передвижения;

высококачественных материалов дорожного покрытия с организацией водоотведения;

1.2. устройство ограждений, отвечающих характеристикам среды и безопасности;

1.3. организация спусков к воде;

1.4. установка антивандалной уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам среды;

1.5. установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам среды;

1.6. размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

1.7. установка информационных стендов и средств ориентирующей информации высотой не более 3,0 метра;

1.8. устройство в границах набережных цветников, фонтанов, установка малых архитектурных форм (МАФ), инсталляций, аттракционов, скульптур, парковых сооружений (амфитеатров), отвечающих характеристикам среды;

1.9. ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их основного объема;

1.10. размещение инженерных приспособлений и сооружений городского значения, технологически взаимосвязанных с водоёмом, при наличии раздела по обеспечению сохранности объекта(-ов) культурного наследия;

1.11. возведение в границах набережных некапитальных строений и сооружений с высотными параметрами не более 6 м, отвечающих характеристикам сложившейся среды;

1.12. строительство в границах набережных подземных сооружений в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки г. Чебоксары;

1.13. организация парковок на специально отведенных площадках;

1.14. прокладка инженерных сетей и коммуникаций подземным способом;

1.15. археологические исследования, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия.

1.16. проведение земляных, строительных и иных видов работ только при наличии раздела по обеспечению сохранности объекта(-ов) культурного наследия.

2. Запрещается:

2.1. строительство объектов капитального строительства, ограничение хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в целях сохранения и восстановления композиционной связи с объектами культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства за исключением работ по благоустройству территории и размещению малых архитектурных форм (МАФ);

2.2. применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;

2.3. прокладка инженерных сетей и коммуникаций наземным и надземным способом;

2.4. установка всех видов рекламных конструкций;

2.5. земляные и хозяйственные работы без проведения археологических исследований.

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ 1.2 (территория площадей, фрагментов улиц) включает два участка - ЕЗРЗ 1.2 уч.1, ЕЗРЗ 1.2 уч.2

1. Разрешается:

1.1. использование территории в качестве рекреации (парки, скверы, пешеходные бульвары);

1.2. размещение некапитальных строений и сооружений с высотными параметрами не более 6 м, отвечающих характеристикам сложившейся среды, в целях развития рекреации и туризма;

1.3. благоустройство территории:

посадка деревьев, кустарников с учетом панорамного восприятия объектов культурного наследия и окружающей среды, разбивка газонов и цветников;

ремонт и реконструкция существующих элементов благоустройства (плоскостных сооружений, площадок и пешеходных дорожек, исторических ограждений, беседок и иных малых форм), организация новых;

ландшафтная реконструкция с сохранением ценных пород деревьев и рубкой ухода, посадкой и подсадкой новых растений, разбивкой газонов, цветников;

сохранение характера рельефа, благоустройство и озеленение территорий;

применение для плоскостных сооружений естественных дерновых покрытий или их имитаций;

применение в мощении тротуаров и площадок натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка) с устройством водоотведения;

установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам среды;

установка антивандальной уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам среды;

устройство фонтанов, установка малых архитектурных форм (МАФ), инсталляций, аттракционов, скульптур, парковых сооружений (амфитеатров), отвечающих характеристикам среды;

установка скульптур, малых архитектурных форм (МАФ), устройство фонтанов;

установка информационных стендов и средств ориентирующей информации высотой не более 3,0 метров;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

устройство открытых парковок на специально отведенных площадках (для уч.1);

1.5. строительство подземных сооружений с последующим их использованием в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки г.Чебоксары;

1.6. археологические исследования, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия.

1.7. прокладка инженерных сетей и коммуникаций подземным способом;

1.8. проведение работ при наличии раздела по обеспечению сохранности объекта(-ов) культурного наследия.

2. Запрещается:

2.1. возведение объектов капитального строительства;

2.2. применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия, окружающую застройку и природную среду;

2.3. прокладка инженерных сетей и коммуникаций наземным и надземным способом;

2.4. установка всех видов рекламных конструкций;

2.5. установка всех видов ограждений;

2.6. вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;

2.7. земляные и хозяйственные работы без проведения археологических исследований.

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ 1.3

(территория размещения парковок) включает два участка – ЕЗРЗ уч.1, ЕЗРЗ уч.2

1. Разрешается:

1.1 Строительство подземных и размещение открытых парковок;

1.2 благоустройство территории:

устройство ограждений высотой не более 2,0 метров с экранирующим озеленением;

посадка деревьев и кустарников с учетом панорамного восприятия объектов культурного наследия и окружающей среды;

1.3 установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающих характеристикам среды;

1.4 прокладка инженерных сетей и коммуникаций подземным способом;

1.5 проведение работ при наличии раздела по обеспечению сохранности объекта(-ов) культурного наследия.

1.6 археологические исследования, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия;

2. Запрещается:

2.1 возведение объектов капитального строительства выше уровня земли;

2.2 применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;

2.3 прокладка инженерных сетей и коммуникаций наземным и надземным способом;

2.4 установка всех видов рекламных конструкций;

2.5 изменение характера рельефа территории;

2.6 земляные и хозяйственные работы без проведения археологических исследований.

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ 2 (территория, подлежащая застройке и реконструкции объектов капитального строительства) включает 16 участков – ЕЗРЗ 2 уч.1, ЕЗРЗ 2 уч.2, ЕЗРЗ 2 уч.3, ЕЗРЗ 2 уч.4, ЕЗРЗ 2 уч.5, ЕЗРЗ 2 уч.6, ЕЗРЗ 2 уч.7, ЕЗРЗ 2 уч.8, ЕЗРЗ 2 уч.9, ЕЗРЗ 2 уч.10, ЕЗРЗ 2 уч.11, ЕЗРЗ 2 уч.12, ЕЗРЗ 2 уч.13, ЕЗРЗ 2 уч.14, ЕЗРЗ 2 уч.15, ЕЗРЗ 2 уч.16

В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности действуют общие режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам за исключением высотных параметров разрешенного строительства, которые определяются характеристиками историко-градостроительной среды каждого конкретного участка.

1. Разрешается:

1.1. ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства в соответствии с ограничением предельных высотных параметров согласно п.1.2;

1.2. возведение новых объектов капитального строительства со следующими высотными параметрами (высота измеряется от нижней отметки уровня земли до верхней отметки парапета крыши при плоском ее решении или до конька крыши при скатном ее решении):

| Наименование регламентного участка | Предельная высота от планировочной отметки земли до верхней отметки венчающего карниза по линии застройки, м | Предельная высота от планировочной отметки земли до верхней отметки конькового завершения кровли по линии застройки, м | Предельная высота при плоской кровле от планировочной отметки земли до верхней отметки парапета по линии застройки, м |
|------------------------------------|--|--|---|
| ЕЗРЗ 2 уч. 1 * | 9,0 | 11,5 | |
| ЕЗРЗ 2 уч. 2 * | 9,0 | 11,5 | |
| ЕЗРЗ 2 уч. 3 * | 9,0 | 11,5 | |
| ЕЗРЗ 2 уч. 4 * | 9,0 | 11,5 | |
| ЕЗРЗ 2 уч. 5 * | 16,0 | 18,5 | |
| ЕЗРЗ 2 уч. 6 | 20,0 | 22,5 | 21,0 |
| ЕЗРЗ 2 уч. 7 | 9,0 | 11,5 | 10,0 |
| ЕЗРЗ 2 уч. 8 | 16,0 | 18,5 | 17,0 |
| ЕЗРЗ 2 уч. 9 * | 23,0 | 25,5 | |
| ЕЗРЗ 2 уч. 10 | 23,0 | 25,5 | 24,0 |
| ЕЗРЗ 2 уч. 11 | 20,0 | 22,5 | 21,0 |
| ЕЗРЗ 2 уч. 12 | 20,0 | 22,5 | 21,0 |
| ЕЗРЗ 2 уч. 13 | 20,0 | 22,5 | 21,0 |
| ЕЗРЗ 2 уч. 14 | 24,0 | 26,5 | 25,0 |
| ЕЗРЗ 2 уч. 15 | 24,0 | 26,5 | 25,0 |

| | | | |
|---------------|------|------|------|
| ЕЗРЗ 2 уч. 16 | 26,0 | 28,5 | 27,0 |
|---------------|------|------|------|

Примечание:

** – для данных участков ограничивается использование плоских кровель*

1.3. использование объектов капитального строительства и земельных участков в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки г. Чебоксары;

1.4. применение в отделке фасадов традиционных исторических приемов (штукатурка фасадов с последующей покраской, лицевой красный кирпич), а также современных высококачественных отделочных материалов, отвечающих характеристикам среды, использование неяркой цветовой гаммы;

1.5. снос (демонтаж) объектов капитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

1.6. благоустройство территории:

сохранение исторического принципа формирования аллей вдоль улиц, разбивка газонов, цветников, посадка новых деревьев и кустарников ценных пород;

сохранение характера рельефа, проведение работ по укреплению склонов с последующим их благоустройством и озеленением;

применение в мощении тротуаров, площадок натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка) с устройством водоотведения;

установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающего характеристикам среды;

установка антивандальной уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам среды;

установка по границам земельных участков, формирующих территории общего пользования, прозрачных ограждений высотой не более 2,0 метра;

установка скульптур, малых архитектурных форм, устройство фонтанов;

установка информационных стендов и средств ориентирующей информации высотой не более 3,0 метра;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

1.7. устройство открытых парковок на специально отведенных площадках;

1.8. установка на фасадах вывесок не ниже верхней отметки окон первого этажа и не выше нижней отметки окон второго этажа в виде отдельных букв и знаков, без использования открытого способа свечения и высотой не более 0,6 метра;

1.9. строительство новых линейных объектов при условии обеспечения беспрепятственного визуального восприятия объектов культурного наследия;

1.10. ремонт дорог, организация новых дорог при условии обеспечения беспрепятственного визуального восприятия объектов культурного наследия;

- 1.11. прокладка инженерных сетей и коммуникаций подземным способом;
- 1.12. размещение технологически необходимых инженерных сооружений (трансформаторных подстанций, газораспределительных станций) при условии обеспечения беспрепятственного визуального восприятия объектов культурного наследия;
- 1.13. археологические исследования, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия;
- 1.14. проведение работ при наличии раздела по обеспечению сохранности объекта(-ов) культурного наследия.

2. Запрещается:

- 2.1. применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и окружающую застройку;
- 2.2. прокладка инженерных сетей и коммуникаций наземным и надземным способом;
- 2.3. установка всех видов рекламных конструкций, включая размещение их на фасадах;
- 2.4. фрагментарная отделка фасадов с применением строительных материалов, не отвечающих характеристикам сложившейся исторической среды;
- 2.5. установка на фасадах зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, бульвары, площади, набережные), кондиционеров, антенн и иного технического оборудования;
- 2.6. установка по границам земельных участков, формирующих территории общего пользования, глухих ограждений;
- 2.7. вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
- 2.8. изменение характера рельефа;
- 2.9. земляные и хозяйственные работы без проведения археологических исследований.

Единая зона охраняемого природного ландшафта ЕЗОПЛ 1 (водная акватория

Чебоксарского залива) включает три участка - ЕЗОПЛ 1 уч.1, ЕЗОПЛ 2 уч.2, ЕЗОПЛ 3 уч.3

1 Разрешается:

- 1.1 проведение работ в порядке, установленном Водным кодексом Российской Федерации;
- 1.2 проведение берегоукрепительных работ и работ по защите города от паводков;
- 1.3 организация в границах участка №1 стоянок для маломерных судов, водного пассажирского транспорта, установка водных объектов, в том числе имеющих мемориальное значение;
- 1.4 использование акватории в качестве рекреации (катание на маломерных судах) с устройством фонтанов и возможностью установки инсталляций, скульптур, малых архитектурных форм;

1.5. археологические исследования, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия.

1.6 проведение работ при наличии раздела по обеспечению сохранности объекта(-ов) культурного наследия.

2 Запрещается:

2.1 возведение объектов капитального строительства;

2.2 земляные и хозяйственные работы без проведения археологических исследований.

Единая зона охраняемого природного ландшафта ЕЗОПЛ-2 (территория ценного природного ландшафта) включает два участка - ЕЗОПЛ-2 уч.1, ЕЗОПЛ-2 уч.2

1. Разрешается:

1.1 использование территории в качестве рекреации (парки, скверы, пешеходные бульвары);

1.2 ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства без увеличения их основного объема с приведением отделки фасадов в соответствие с требованиями историко-градостроительной среды;

1.3 снос (демонтаж) объектов капитального строительства, а также некапитальных строений и сооружений, не представляющих историко-культурной ценности;

1.4 благоустройство территории:

ремонт и реконструкция существующих элементов благоустройства (спусков, площадок, пешеходных дорожек, исторических ограждений, беседок и иных малых архитектурных форм), организация новых;

ландшафтная реконструкция с сохранением ценных пород деревьев и рубкой ухода, посадкой и подсадкой новых растений, разбивкой газонов, цветников;

сохранение характера рельефа, укрепление склонов и откосов с последующим озеленением территорий;

применение в мощении тротуаров и площадок натуральных материалов (камень, гранит) или имитирующих их (тротуарная плитка) с устройством водоотведения;

установка отдельно стоящих средств наружного освещения, отвечающего характеристикам среды;

установка антивандальной уличной мебели (скамьи, урны), отвечающей характеристикам среды;

установка скульптур, малых архитектурных форм (МАФ), устройство фонтанов;

установка информационных стендов и средств ориентирующей информации высотой не более 3,0 метров;

размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление;

1.5. археологические исследования, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта археологического наследия.

- 1.6. прокладка инженерных сетей и коммуникаций подземным способом;
- 1.7. проведение работ при наличии раздела по обеспечению сохранности объекта(-ов) культурного наследия.

2 Запрещается:

- 2.1 возведение объектов капитального строительства;
- 2.2 применение строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия, окружающую застройку и природную среду;
- 2.3 прокладка инженерных сетей и коммуникаций наземным и надземным способом;
- 2.4 установка всех видов рекламных конструкций;
- 2.5 размещение парковок;
- 2.6 прокладка автодорог транзитного назначения;
- 2.7 вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
- 2.8 изменение характера рельефа;
- 2.9 земляные и хозяйственные работы без проведения археологических исследований.

Ожидаемые результаты

Реализация Концепции будет способствовать более глубокому осознанию значения историко-культурного наследия, его охране и использованию как уникальной ценности регионального (республиканского) и федерального значения, а также его роли в качестве фактора, способствующего сохранению и развитию материальных объектов на современном этапе.

Проблемы завершения этапа работ:

- отсутствует проектная документация о планируемых переносах объектов культурного наследия в связи с затоплением в 1980-х гг.;
- не передано текстовое и координатное описание проектов планировки территории, отраженных графически в Проекте объединенной зоны охраны;
- рекомендуется **корректировка ряда границ территорий ОКН;**
- не передано координатное описание границ территорий, проекты которых находятся на ГИКЭ (два объекта)

Реализация Концепции позволит:

- улучшить охрану и использование памятников истории и культуры г.Чебоксар, реализовать комплекс организационно-управленческих мероприятий в сфере историко-культурного наследия;
- содействовать динамичному развитию туристической отрасли, которая во многом обеспечивается привлекательностью памятников истории и культуры;
- повысить уровень комфортности предоставления услуг, их доступность и качество обслуживания туристов;

- активнее вовлекать в социально-культурную деятельность жителей и местных сообществ;
- создать более эффективную инфраструктуру памятников истории и культуры, укрепить материально-техническую базу учреждений, занимающихся сохранением и использованием объектов историко-культурного наследия.