

**Индивидуальный предприниматель Займогов Александр Игоревич**  
ИНН 661705657377, ОГРНИП 321665800117621 Дата регистрации: 07.07.2021

**Объект культурного наследия регионального значения**  
**«Здание Чувашской государственной филармонии», 1959**  
**г., расположенный по адресу: Чувашская Республика, г.**  
**Чебоксары, улица Ю. Гагарина, д.14**  
(наименование памятника истории и культуры)

## **ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ**

**Раздел:** Материалы по обоснованию

**Подраздел:** Историко-культурные исследования

Том   2  ,

Книга   1  .

Шифр ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ

Арх. № \_\_\_\_\_

Экз. № \_\_\_\_\_

Екатеринбург  
2023

Индивидуальный предприниматель Займогов Александр Игоревич  
ИНН 661705657377, ОГРНИП 321665800117621 Дата регистрации: 07.07.2021

**Объект культурного наследия регионального значения**  
**«Здание Чувашской государственной филармонии», 1959**  
**г., расположенный по адресу: Чувашская Республика, г.**  
**Чебоксары, улица Ю. Гагарина, д.14**  
(наименование памятника истории и культуры)

## ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ

Раздел: Материалы по обоснованию

Подраздел: Историко-культурные исследования

Том 2,

Книга 1.

Индивидуальный предприниматель \_\_\_\_\_ Займогов А.И.  
(личная подпись, фамилия И.О.)

Шифр ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ

Арх. № \_\_\_\_\_

Экз. № \_\_\_\_\_

Екатеринбург  
2023

## Состав документации

Обо значение комплекта	Наименование	Марка чертежей	Арх. № комплекта, дата	Примеч ание
ТОМ 1	Предварительные работы			
Книга 1	Предварительные работы	(ПР)		
<b>ТОМ 2</b>	<b>Материалы по обоснованию проекта зон охраны</b>			
<b>Книга 1</b>	<b>Историко-культурные исследования</b>	<b>(ИКИ)</b>		
Книга 2	Историко-культурный опорный план	(ИКОП)		
Книга 3	Ландшафтно-визуальный анализ	(ЛВА)		
ТОМ 3	Проект зон охраны			
Книга 1	Утверждаемая часть	(УЧ)		

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ

Лист

3

## Содержание

№ Раздела	Наименование	Стр.,
1	Архивные исследования	5
1.1	Историко-архивные и библиографические исследования	5
1.2	Историческая справка	9
2	Анализ ранее разработанных проектов зон охраны	12
2.1	Текстовая часть	12
2.2	Графическая часть	25
3	Выводы по результатам комплексных исследований	28
	Список литературы и использованных источников	31
	Приложение	32

Инв. № подл.							Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ	
							Лист
							4

# 1. Архивные исследования

## 1.1 Историко-архивные и библиографические исследования

Историческую справку подготовило Чувашское республиканское отделение Всероссийской общественной организации «Всероссийское общество охраны памятников истории и культуры».

### Исторические сведения о Чебоксарском районе и городе Чебоксары

Чебоксары – столица Чувашской Республики, ее административный, экономический и культурный центр, один из древнейших на Волге городов. Прошедшие столетия оставили в городе немало замечательных памятников истории и культуры – свидетелей его становления и развития.

Город согласно сохранившимся источникам прошел длительную историю, которая делится на два этапа: болгаро-чувашский, охватывающий период с конца XIII до середины XVI вв., и российский, начавшийся со второй половины XVI в.

История развития города связана с борьбой за независимость между Москвой и Казанским ханством. Официальное основание города-крепости Чебоксары состоялось летом 1555 г., через три года после взятия Казани. При Иване Грозном в городе возводились сооружения имевшие оборонительное значение: кремль, Свято-Троицкий мужской монастырь и системы укреплений посада.

Основным ядром городского организма являлся кремль, занимающий главенствующее положение в застройке, расположенный на самой высокой и защищенной точке холма. Расположение города на берегу Волги давало преимущества для развития торговли.

В 1690 г. город пострадал от опустошительного пожара. В 1698 г. вместо сгоревших кремля и острога построен один кремль, по-прежнему деревянный, рубленый. Он располагался на том же месте, но отличался от прежнего количеством башен. Данные укрепления просуществовали до 1704 г. и были уничтожены пожаром.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	Лист
ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ									Лист
									5

Город развивался, в том числе, благодаря строительству монастырей: Николаевского женского монастыря (1584 г.), Спасо-Преображенской Геронтьевской мужской пустыни (1672 г.), Сретенского мужского монастыря (1700 г.), Благовещенского женского монастыря и др.

На протяжении второй половины XVII и первой половины XVIII вв. площадь города увеличилась приблизительно в 6 раз и достигла примерно

140 га. Постепенно складывающиеся основные подгородные слободы непосредственно включались в городскую структуру. Винокуренная слобода располагалась в междуречье Кайбулки и Волги. Там же образовалась Кожевенная слобода, тянувшаяся по левому берегу Чебоксарки. От расположенных в междуречье Чебоксарки и Кайбулки церковей произошло название окружающих эти храмы Покровской и Благовещенской слобод. На правом берегу Кайбулки располагалась Воскресенская слобода, отделенная оврагом от Винокуренной слободы. На окраине города, южнее Благовещенской слободы, находилась Козья слобода и Лягушинская – к западу от кожевенной слободы.

Постепенно, с утратой военно-оборонительного значения Чебоксар и активизацией торгово-ремесленной жизни, утрачивалось главенствующее положение Западного косогора в системе городского организма. В планировочной структуре города все большее значение приобретает торговая площадь посада. Происходит постепенное перемещение центра города из кремля на торговую площадь.

Административное значение торговой площади закрепляется возведением здесь в 1742 г. здания городского магистрата. В 1763 г. на торговой площади построена Успенская церковь, ставшая самым монументальным культовым строением города и основной архитектурной доминантой застройки.

Время с конца XVII до второй половины XVIII вв. в истории градостроительства Чебоксар отмечено необычайным размахом каменного строительства. Особенно интенсивно возводились храмы: пятиглавый Введенский собор (1651-1657 гг.), Вознесенская церковь (1702-1703 гг.), Успенская (1763 г.),

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	Лист
ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ									

Спасская (Кладбищенская - 1795 г.) и др. В XVIII в. в Чебоксарах возведено немало казенных, общественных (на средства городского общества) и частных купеческих каменных зданий: «Дом воеводы» (1737-1742 гг.), дом причта при Воскресенской церкви (1758 г.), Соляная контора (дом Игумнова - 1746 г.).

До наших дней дошли не все образцы каменного зодчества Чебоксар XVII-XVIII вв. Важнейшую роль в формировании исторического облика в условиях новой градостроительной ситуации играют Введенский собор, комплекс строений Свято-Троицкого мужского монастыря, Михаило- Архангельская, Воскресенская и Владимирская церкви. Из гражданских строений значительный интерес представляют дом причта при Воскресенской церкви, дом Соловцова и восстанавливаемые на ул. Сеспеля, попавшие в зону затопления водохранилища ГЭС дома К. Кадомцева, А. Кадомцева (Зелейщикова), Соляная контора (дом Игумнова), являющиеся ценнейшими образцами богатой посадской постройки.

В XIX в. каменное строительство широкого распространения не получило. В конце XIX – начале XX вв. в Чебоксарах, в основном в районе главной Базарной площади (на улицах 1-я Новомосковская и Благовещенская), построено около 30 каменных построек, среди них: дом П.Е. Ефремова (1884 г.), дом Ф.П. Ефремова (1911 г.), комплекс зданий ликероводочного завода «Чебоксарский» (1901 г.) и др.

В соответствии с декретом ВЦИК и Совнаркома РСФСР 24 июня 1920 г. была образована Чувашская автономная область, а 21 апреля 1925 г. постановлением Президиума ВЦИК она преобразована в Чувашскую АССР. Город Чебоксары приобретает столичный статус, что способствует развитию и активизации строительства. Вопрос создания архитектурного облика Чебоксар, призванного удовлетворять требованиям как административного, так и культурного центра Чувашии, приобрел особую остроту. К числу наиболее значимых строений конца 20-х гг. XX в. относятся возведенные по проектам архитектора В.Н. Александрова трехэтажное здание Главсуда (1926 г.) и

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инва. № подл.	ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ	Лист
										7

сохранившееся до наших дней здание «Дом крестьянина» (1927 г.). С 1995 г. в здании размещается Епархиальное духовное училище.

В середине 30-х гг. XX в. в архитектуре Чебоксар наметилась ориентация на приемы классического зодчества. Образцом строения, возведенного в период перехода архитектуры от конструктивизма к неоклассицизму, является здание фельдшерско-акушерской школы (в настоящее время здание Чувашского госуниверситета).

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	8	

## 1.2. Историческая справка

Историческую справку подготовило Чувашское республиканское отделение Всероссийской общественной организации «Всероссийское общество охраны памятников истории и культуры».

17 июня 1957 г. на ул. Первая Южная полукольцевая (ныне – ул. Гагарина) начались работы по строительству трехэтажного здания со зрительным залом на 530 мест.

Проект здания Русского драмтеатра в Чебоксарах, ранее принадлежавшего Чувашской государственной филармонии, создал чувашский архитектор Феофан Сергеевич Сергеев, на творческом счету которого много зданий, украсивших нашу столицу. Но возведение этого знакового объекта, как писала «СЧ», не проходило гладко.

«...Вот таким он будет. Трехэтажное здание с колоннами, украшенное красивым лепным орнаментом, распахнет перед посетителями свои двери. <...> Концертный зал Чувашской государственной филармонии украсит новую улицу привокзального района. Он разместится в зеленом парке с беседками и игротеккой. Наружную отделку предполагается сделать из декоративной штукатурки, цоколь подъезда — из гранита. Фойе, вестибюль, кулуары будут отделаны искусственным мрамором.

Сам концертный зал — на 530 мест — займет в высоту два этажа. Его сцена высока, просторна, она оборудуется так, что на ней смогут выступать большие коллективы. Здесь можно будет ставить музыкальные спектакли. Тут же будет киноустановка.

<...> Сейчас строители ведут кладку стен третьего этажа. Коллектив здесь работающий и напористый, и строительство идет по графику, несмотря на множество помех. УНР № 2 стройтреста совнархоза (начальник т. Юдкевич) считает строительство филармонии «неплановым». Здесь, например, нет ни одного механизма, кирпич наверх подается в тачках, и только для монтажа перекрытий приходит подъемный кран. Работники совнархоза тоже мало заботятся о стройке, в марте даже забрали кирпич, выделенный филармонии.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Изм. инв. №	Подп. и дата	Взам. инв. №	Изм. инв. № подл.	ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ	Лист
											9

<...> Строительство нового здания концертного зала чувашской филармонии объявлено народной стройкой. Но пока сюда на воскресники постоянно приходят лишь ученики четвертой строительной школы. <...> Если комсомольцы города станут на этой стройке не случайными гостями, а хозяевами, концертный зал откроется не 6 ноября, как сейчас намечается, а в октябре — в дни сорокалетия Ленинского комсомола Г. Зяблова».

В 1959 году было выстроено специально для филармонии здание по улице Гагарина. В 1982 году здание отдадут Русскому драматическому театру, так как здание русского драмтеатра было снесено в связи со строительством Чебоксарской ГЭС.

#### Общие характеристики объекта культурного наследия

Объект культурного наследия представляет собой трехэтажное здание, которое венчает двускатная щипцовая крыша. Фасады здания оштукатурены и оформлены красивым лепным орнаментом.

Здание обладает характерной планировкой: в центре – зрительный зал, к которому примыкают помещения зоны зрителей и служебные. Первоначально в нем разместилась Чувашская государственная филармония.

Имеющий симметричную композицию главный фасад акцентирован выступающим портиком и увенчан треугольным фронтоном с мозаичной композицией. Центром композиции является фигура женщины в чувашском костюме, играющей на лире (муза). Фронтон, согласно традициям классики, обработан дентикулами (сухариками). Портик оформлен шестью восьмигранными колоннами с ионическими капителями, установленными на кубических пьедесталах.

Фасады оформлены элементами декора классической архитектуры: рустовка, пилястры, филенки. При этом в декоративном оформлении фасадов и интерьеров использованы чувашские национальные мотивы. Между первым и вторым этажами главного фасада устроен разделительный профилированный пояс. Участки стены между окнами второго и третьего этажей украшены

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инв. № подл.	Лист
ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ									10

филенками с мозаичными композициями, имитирующими национальную вышивку. Завершает здание развитой профилированный карниз с лепными кронштейнами.

Симметричность композиции здания акцентирована двумя пристроенными элементами входа во двор с арочными проемами, декорированными вазонами.

Главный фасад с северной стороны выходит на ул. Гагарина, отступает от красной линии, образуя небольшой парадный двор (курдонер), ограниченный главным фасадом и двумя овальными в плане каменными стенами ограждения двора с вазонами, коваными ограждениями по верху и замыкающими их по флангам декоративными фонарными столбами. Такое решение выполнено по проекту изначально и сохранилось до наших дней.

Стены здания кирпичные, оштукатурены и покрашены. Фундаменты железобетонные, перекрытия железобетонные и деревянные. Крыша двускатная, чердачное перекрытие из брусков, подвешенных к металлодеревянными фермам.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист	
			ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ					11
			Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.		Подп.

## 2. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны

### 2.1 Текстовая часть

Материалы утвержденных нормативно-правовых актов на рассматриваемый объект культурного наследия, расположенный на территории г. Чебоксары, в отношении которого проведены историко-культурные исследования



ЧУВАШ РЕСПУБЛИКИН КУЛЬТУРА,  
НАЦИОНАЛЬНОСЕН ЁҖЁСЕН ТАТА  
АРХИВ ЁҖЁН МИНИСТЕРСТВИ

ИП Займогов Александр Игоревич

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ,  
ПО ДЕЛАМ НАЦИОНАЛЬНОСТЕЙ  
И АРХИВНОГО ДЕЛА  
ЧУВАШСКОЙ РЕСПУБЛИКИ  
(МИНКУЛЬТУРЫ ЧУВАШИИ)

Президентский б-р, д. 17, г. Чебоксары,  
Чувашская Республика, 428004,  
тел. (8352) 56-51-20,  
e-mail: [culture@cap.ru](mailto:culture@cap.ru), ОКПО 71027866,  
ОГРН 1042128009880,  
ИНН/КПП 2128054290/213001001

11.06.2024 № 05/12-4242

На № 130 от 21.05.2024

Министерство культуры, по делам национальностей и архивного дела Чувашской Республики направляет список объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Чебоксары, с отметкой об установленных зонах охраны.

Приложение: в электронном виде.

Первый заместитель министра

Подлинник электронного документа,  
подписанного ЭП,  
хранится в системе электронного документооборота  
органов власти Чувашской Республики.

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Сертификат 4D8272388AAE852DD4D752AF399C5CDE  
Владелец Казакова Татьяна Васильевна  
Действителен с 13.07.2023 по 05.10.2024

Т.В. Казакова

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ

Лист

12



Чувашской Республики от 23 декабря 2014 года № 1787 (с дополнениями и изменениями, утвержденными Решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 14 апреля 2016 г. № 235 «О внесении изменений в решение Чебоксарского городского Собрания депутатов Чувашской Республики от 23 декабря 2014 года № 1787 «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»), рассматриваемый объект культурного наследия расположен в функциональной зоне **«Общественно-деловая зона»**.

По условиям Правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, утвержденных решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 3 марта 2016 года № 187 (с дополнениями и изменениями, утвержденными Решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 22 октября 2019 года № 1895"О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Чебоксарского городского округа, разработанные АО «РосНИПИУрбанистики» в 2015 году, утвержденные решением Чебоксарского городского Собрания депутатов от 3 марта 2016 года № 187"), рассматриваемый объект культурного наследия находится в территориальной зоне **«Подзона градостроительной ценности и инвестиционной привлекательности центральной части города Чебоксары»**. Прилегающие территории расположены в зонах: **«Зона делового, общественного и коммерческого назначения»**, **«Зона застройки жилыми домами смешанной этажности»**.

**Рассматриваемый объект культурного наследия:**

**Зоны, расположенные на исследуемой территории:**

**«Подзона градостроительной ценности и инвестиционной привлекательности центральной части города Чебоксары»**

Цель выделения подзоны: повышение качества застройки и эффективности архитектурных и градостроительных решений центральной части города Чебоксары, занимающей особое функциональное и градостроительное значение, создание объектов на основе современных индивидуальных проектов на

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Интв. № подл.	Лист

строительство зданий и сооружений, уникальных памятников, монументов и скульптурно-декоративных работ, характеризующихся высокими архитектурно-художественными, дизайнерскими, технико-экономическими, экологическими, эксплуатационными и другими показателями.

Архитектурно-градостроительные и объемно-планировочные решения объектов, размещаемых в этой подзоне, определяются на основе материалов проведенных архитектурных конкурсов.

Таблица № 11. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.- макс.), га	Максимальный процент застройки, %	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>						
1	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	8	п.4 примечания	50	*
2	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	17	п.4 примечания	50	*
3	3.2	Социальное обслуживание	5	мин. 0,3	60	*
4	3.3	Бытовое обслуживание	17	мин. 0,12	75	*
5	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	5	мин. 0,3	60	*
6	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	9	мин. 1,5	60	*
7	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3	пп.8,9 примечания к	30	*

ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ

Лист

15

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

1	2	3	4	5	6	7
				табл.6		
8	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	9	мин. 2,4	70	*
9	3.6	Культурное развитие	4	мин. 0,2	70	*
10	3.7	Религиозное использование	-	мин. 0,3	80	*
11	3.8	Общественное управление	17	мин. 0,12	60	*
12	3.9	Обеспечение научной деятельности	17	мин. 0,07	60	*
13	4.1	Деловое управление	17	мин. 0,12	60	*
14	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы )	7	мин. 0,4	60	*
15	4.3	Рынки	4	мин. 0,3	80	*
16	4.4	Магазины	5	мин. 0,2	60	*
17	4.5	Банковская и страховая деятельность	5	мин. 0,2	60	*
18	4.6	Общественное питание	4	мин. 0,2	60	*
19	4.7	Гостиничное обслуживание	17	п.10 примечания к табл.6	60	*
20	4.8	Развлечения	4	мин. 0,6	60	*
21	4.9	Обслуживание автотранспорта	10	мин. 0,5	80	*
22	4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	5	мин. 0,3	80	*
23	5.1	Спорт	5	мин. 0,3	80	*
24	6.8	Связь	-	-	-	*
25	9.3	Историко-культурная деятельность	-	-	-	*

**Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства**

26	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	25	п.4 примечания	50	*
27	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	4	мин. 0,35	60	*
28	4.9.1	Объекты придорожного сервиса	2	мин. 0,06	80	*
29	5.4	Причалы для маломерных судов	-	-	-	*
30	7.3	Водный транспорт	-	-	-	*

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ

Лист

16

1	2	3	4	5	6	7
31	11.1	Общее пользование водными объектами	-	-	-	*
<b>Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>						
32	3.1	Коммунальное обслуживание	-	-	-	*
33	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	-	-	-	-

Примечания:

1.\*Предельная этажность зданий и сооружений, предельные размеры земельных участков, максимальный процент застройки и иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с местными и (или) республиканскими нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил, утвержденных в установленном порядке, заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

2. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3. На территории данной подзоны архитектурные конкурсы проводятся на следующие проекты: концепцию, проект планировки территории, архитектурный (эскизный) проект зданий и сооружений (комплексов), на проекты благоустройства территорий, памятников, монументов, скульптурно-декоративных работ и иных объектов эстетики городской среды или дизайна.

4. Минимальный размер земельного участка определяется по формуле:

$S_{min} = 0,92 \times \text{Собщ.плоч}$ , где 0,92 – удельный показатель земельной доли для жилых зданий разной этажности, Собщ.плоч – общая площадь жилых помещений в жилом здании, кв.м.

5. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
------	---------	------	-------	-------	------

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Лист 17
ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ						

а) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране культурного наследия;

б) в границах территорий общего пользования;

в) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

г) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

### Зоны, расположенные на прилегающих территориях:

«Зона делового, общественного и коммерческого назначения»,

Таблица № 10. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га	Максимальный процент застройки, %	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>						
1	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	8	п.3 примеча	50	*

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
------	---------	------	-------	-------	------

1	2	3	4	5	6	7
				ния		
2	2.6	Многоэтажная застройка (высотная застройка)	17	п.3 примечания	50	*
3	3.2	Социальное обслуживание	5	мин. 0,3	60	*
4	3.3	Бытовое обслуживание	4	мин. 0,12	75	*
5	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	5	мин. 0,3	60	*
6	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	9	мин. 1,5	60	*
7	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3	пп.8,9 примечания к табл.6	30	*
8	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	9	мин. 2,4	70	*
9	3.6	Культурное развитие	4	мин. 0,2	70	*
10	3.7	Религиозное использование	-	мин. 0,3	80	*
11	3.8	Общественное управление	17	мин. 0,12	60	*
12	3.9	Обеспечение научной деятельности	17	мин.0,07	60	*
13	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	4	мин. 0,35	60	*
14	4.1	Деловое управление	17	мин. 0,12	60	*
15	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы )	7	мин. 0,4	60	*
16	4.3	Рынки	4	мин. 0,3	80	*
17	4.4	Магазины	5	мин. 0,2	60	*
18	4.5	Банковская и страховая деятельность	5	мин. 0,2	60	*
19	4.6	Общественное питание	4	мин. 0,2	60	*
20	4.7	Гостиничное обслуживание	17	п.10 примечания к табл.6	60	*
21	4.8	Развлечения	4	мин. 0,6	60	*
22	4.9	Обслуживание автотранспорта	10	мин. 0,5	80	*
23	4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность	5	мин. 0,3	80	*

Изм. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ

Лист

19



$S_{min} = 0,92 \times \text{Собщ.площ}$ , где 0,92 – удельный показатель земельной доли для жилых зданий разной этажности, Собщ.площ – общая площадь жилых помещений в жилом здании, кв.м.

4. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

а) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране культурного наследия;

б) в границах территорий общего пользования;

в) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

г) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

**«Зона застройки жилыми домами смешанной этажности»**

Таблица №8. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти)	Параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капстроительства			
			Предельная этажность зданий, строений, сооружений, этаж	Предельные размеры земельных участков (мин.-макс.), га	Максимальный процент застройки, %	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата
------	---------	------	-------	-------	------

1	2	3	4	5	6	7
<b>Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>						
1	2.5	Среднеэтажная жилая застройка	8	п.3 примечания	50	*
2	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	17	п.3 примечания	50	*
3	2.7	Обслуживание застройки жилой (объекты с видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9)	17	мин. 0,12	60	*
4	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	9	мин.1,5	60	*
5	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	5	мин.2,4	70	*
6	3.8	Общественное управление	17	мин. 0,15	60	*
7	4.5	Банковская и страховая деятельность	5	мин. 0,2	60	*
8	5.1	Спорт	3	мин. 0,3	80	*
9	6.8	Связь	-	-	-	*
<b>Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>						
10	2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	25	п.3 примечания	50	*
11	3.9	Обеспечение научной деятельности	8	мин. 0,07	60	*
12	4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	6	мин. 0,4	60	*
13	4.8	Развлечения	4	мин. 0,6	60	*
14	4.9.1	Объекты придорожного сервиса	2	мин. 0,06	80	*
<b>Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>						
15	12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	-	-	-	-

Примечания:

Взам. инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ

Лист

22

1.\*Пределная этажность зданий и сооружений, предельные размеры земельных участков, максимальный процент застройки и иные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с местными и (или) республиканскими нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, национальных стандартов, сводов правил, утвержденных в установленном порядке, заданием на проектирование объектов и другими нормативными правовыми документами.

2. Виды разрешенного использования земельного участка установлены в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

3. Минимальный размер земельного участка определяется по формуле:

$S_{min} = 0,92 \times \text{Собщ.площ}$ , где 0,92 – удельный показатель земельной доли для жилых зданий разной этажности, Собщ.площ – общая площадь жилых помещений в жилом здании, кв.м.

4. Размеры земельных участков дошкольных образовательных организаций и общеобразовательных школ (код 3.5.1), гостиниц (код 4.7) предусматривать в соответствии с пунктами 8-10 примечания к таблице 6.

5. Действие настоящего регламента не распространяется на земельные участки:

а) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране культурного наследия;

б) в границах территорий общего пользования;

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Инва. № подл.	Лист

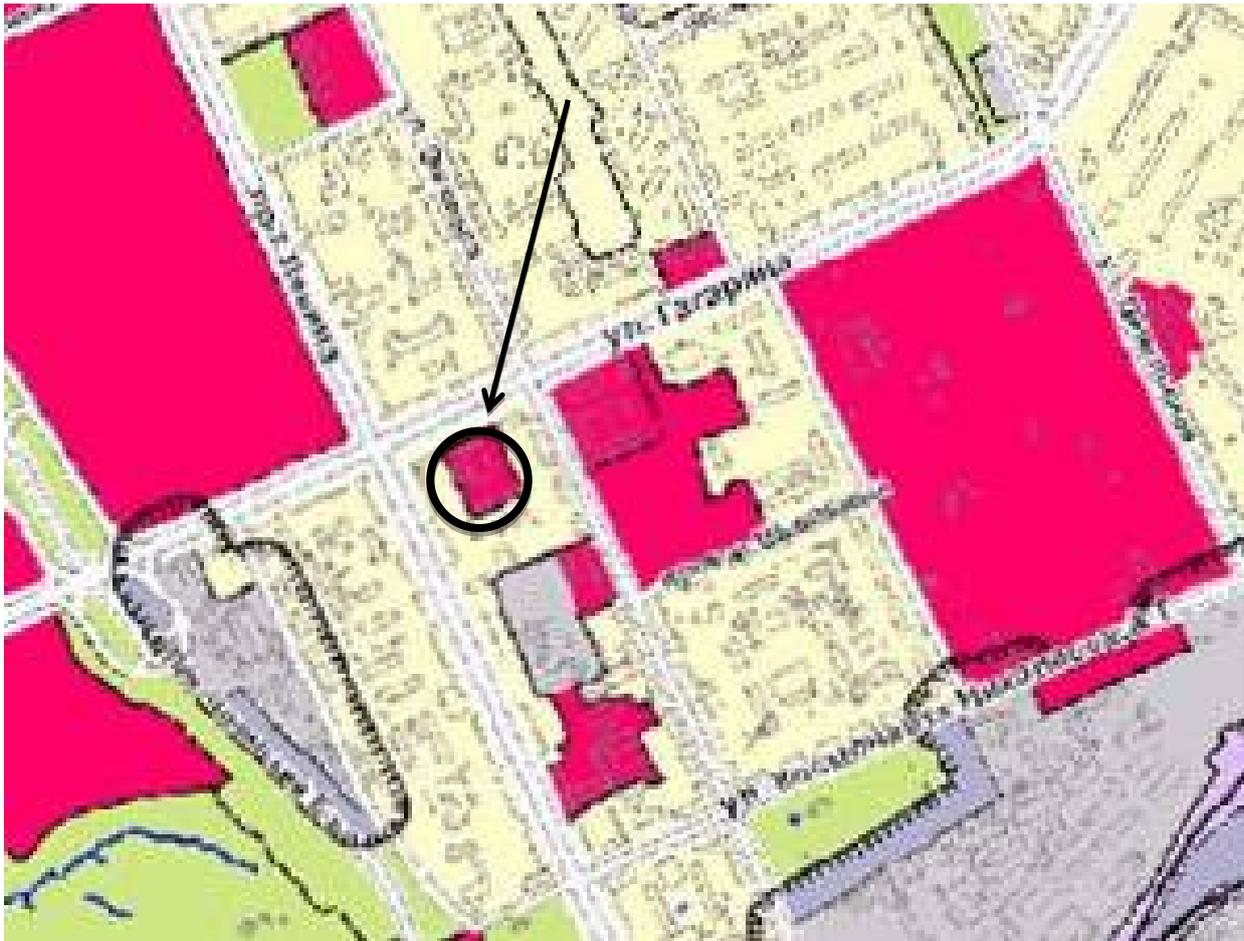
в) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

г) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

**Вывод.** Согласно анализу градостроительной документации, распространяющейся на исследуемую территорию, и непосредственно на объект культурного наследия «Здание Чувашской государственной филармонии», установлено, что содержащиеся в них условия не полностью отвечают приоритету сохранения объектов культурного наследия в части предельных параметров строительства и реконструкции объектов капитального строительства, организации элементов благоустройства территории, сохранения планировочной структуры территории, в связи с чем при проектировании зон охраны указанного объекта культурного наследия, действующие в границах территориальных зон градостроительные регламенты подлежат адаптации с учетом требований Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 N 972 "Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №							Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ			24

## 2.2 Графическая часть



Выкопировка из Генерального плана Чебоксарского городского округа.  
Карта функциональных зон.

### Условные обозначения:

#### ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

#### Селитебные территории

		жилые зоны
		общественно-деловые зоны
		зоны производственного использования
		зоны инженерной и транспортной инфраструктуры
		зоны сельскохозяйственного использования
		зоны рекреационного назначения
		зоны специального назначения

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

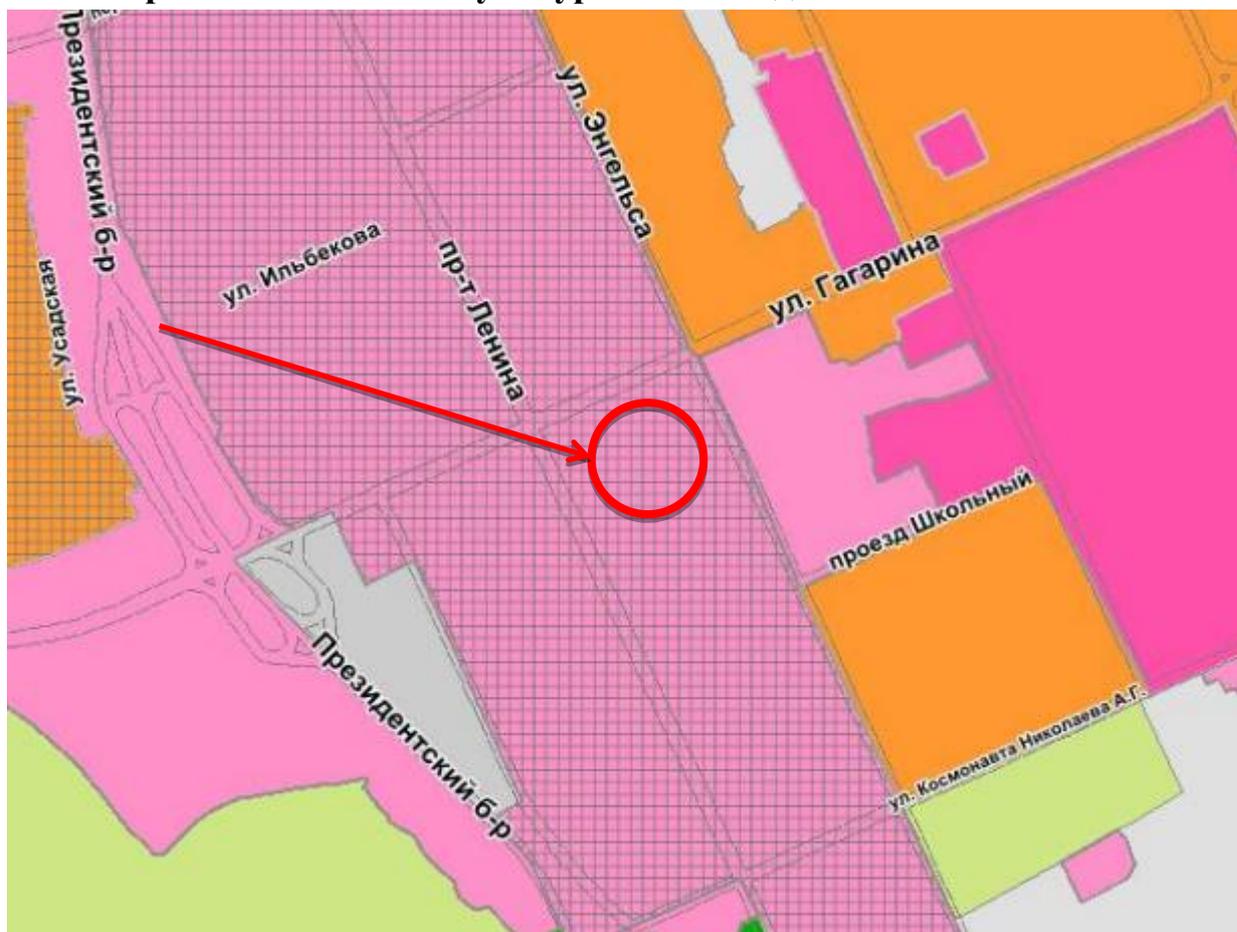
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ

Лист

25

**Рассматриваемый объект культурного наследия:**



*Выкопировка из правил землепользования и застройки Чебоксарского городского округа. Карта градостроительного зонирования.*

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ

Лист

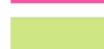
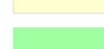
26

## ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ

### ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

-  зона застройки индивидуальными (малоэтажными) жилыми домами
-  зона застройки среднеэтажными жилыми домами
-  зона застройки жилыми домами смешанной этажности
-  подзона застройки жилыми домами смешанной этажности со сложившейся застройкой индивидуальными жилыми домами

### ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

-  зона делового, общественного и коммерческого назначения
-  подзона градостроительной ценности и инвестиционной привлекательности центральной части города Чебоксары
-  подзона исторического центра
-  зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
-  зона рекреационного назначения
-  зона рекреационного назначения, имеющая особо ценное значение
-  зона сельскохозяйственных угодий
-  зона садоводства и дачного хозяйства
-  производственная зона
-  коммунально-складская зона
-  зона транспортной инфраструктуры
-  зона инженерной инфраструктуры
-  зона специального назначения, связанная с захоронениями
-  зона специального назначения, связанная с государственными объектами

### ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ТЕРРИТОРИИ

-  зона особо охраняемых территорий

### ТЕРРИТОРИИ, ДЛЯ КОТОРЫХ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ

-  земли лесного фонда
-  земли, покрытые поверхностными водами
-  сельскохозяйственные угодья в составе земель сельскохозяйственного назначения

### ТЕРРИТОРИИ, НА КОТОРЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ НЕ РАСПРОСТРАНЯЮТСЯ

-  территория общего пользования

Взам. инв. №
Подп. и дата
Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ

Лист

27



**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1** – территория, которая устанавливается на территории общего пользования в каналах улиц на основании ландшафтно-визуального анализа исходя из бассейна видимости Объекта, его видовых панорамных раскрытий, определяющих качество его восприятия, а также на основании историко-градостроительных исследований в целях сохранения планировочной структуры в кварталах, смежных с Объектом.

Несмотря на то, что в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, разработчики, на основании данных ландшафтно-визуального анализа, считают необходимым установление ЗРЗ-1 в границах территории общего пользования в целях сохранения бассейна видимости Объекта и связанных с ним элементов градостроительного окружения, а также возможности сохранения качества среды в окружении Объекта, выраженного в установлении требований к благоустройству территории, исключении прокладки инженерных сетей наземным и надземным способами, ограничении в использовании наружной рекламы на данной территории. Не установление на территории общего пользования вышеописанных ограничений приведет к ухудшению восприятия Объекта в его среде. Для ЗРЗ-1 устанавливается ограничение строительства – только подземные сооружения и линейные объекты инженерной инфраструктуры, а также наземные и подземные линейные объекты транспортной инфраструктуры, что позволит сохранить визуальное восприятие Объекта и вместе с тем обеспечить возможность современного развития градостроительной среды в виде использования подземного пространства.

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2** – территория, которая назначается на основании исследования взаимосвязи Объекта и его градостроительного окружения на прилегающих территориях, в том числе определяющих его визуальное окружение. Зона устанавливается на участки среднеэтажной застройки, визуально взаимодействующие с Объектом. Высота строительства здесь ограничивается на уровне высоты Объекта и

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	Взам. инв. №	Подп. и дата	Интв. № подл.	Лист
ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ									Лист

существующей застройки. Реконструкция объектов капитального строительства допускается без увеличения высоты или, в случае увеличения высоты, без превышения предельных параметров строительства в границах данной зоны. Также для данной зоны устанавливается ограничение на использование типа крыши, материалов отделки фасадов, цветового решения для строящихся и реконструируемых объектов капитального строительства в целях адаптации к характеристикам исторической среды.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ		30



**ПРИЛОЖЕНИЕ**

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №						Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ		32

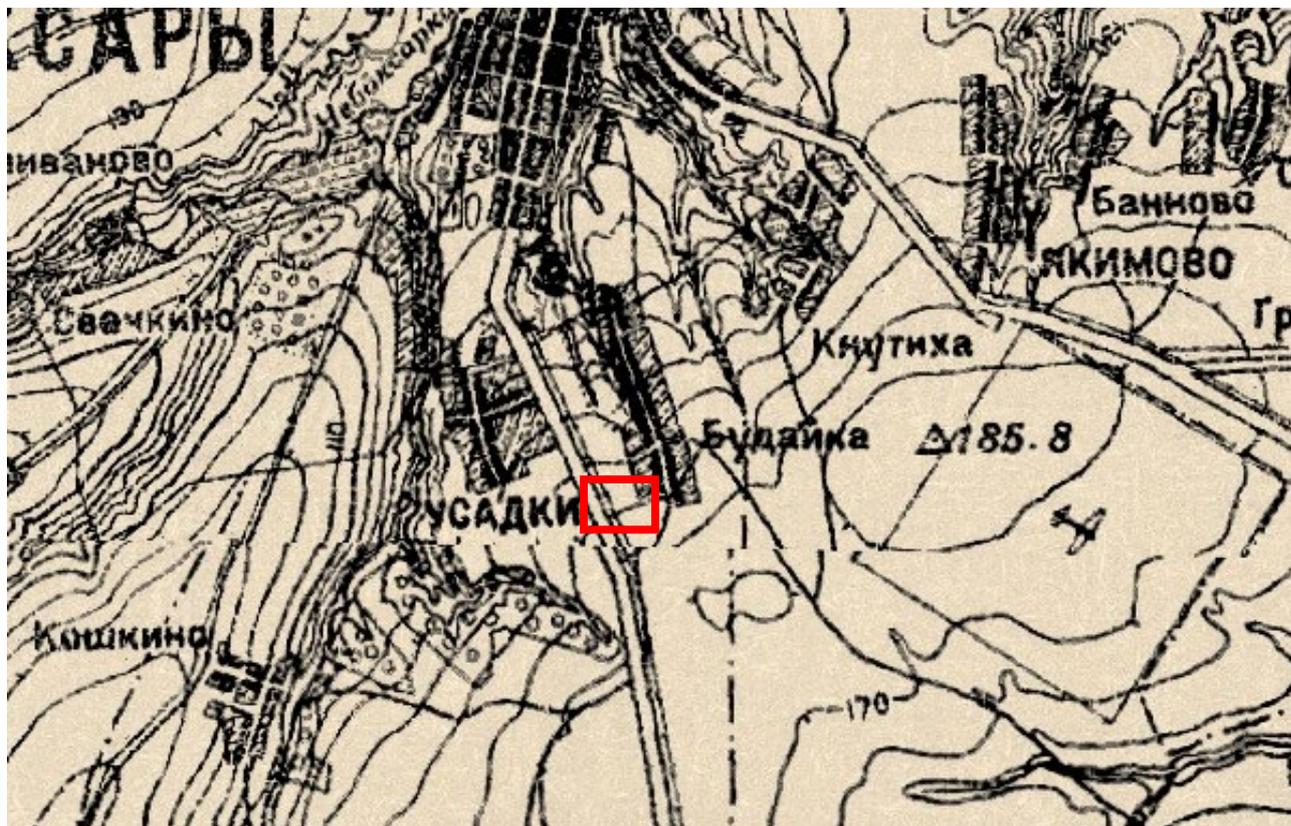


Рис. 1. Топографическая карта Чувашской АССР 1936 г. с указанием местоположения объекта культурного наследия

Инив. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №					Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ	33

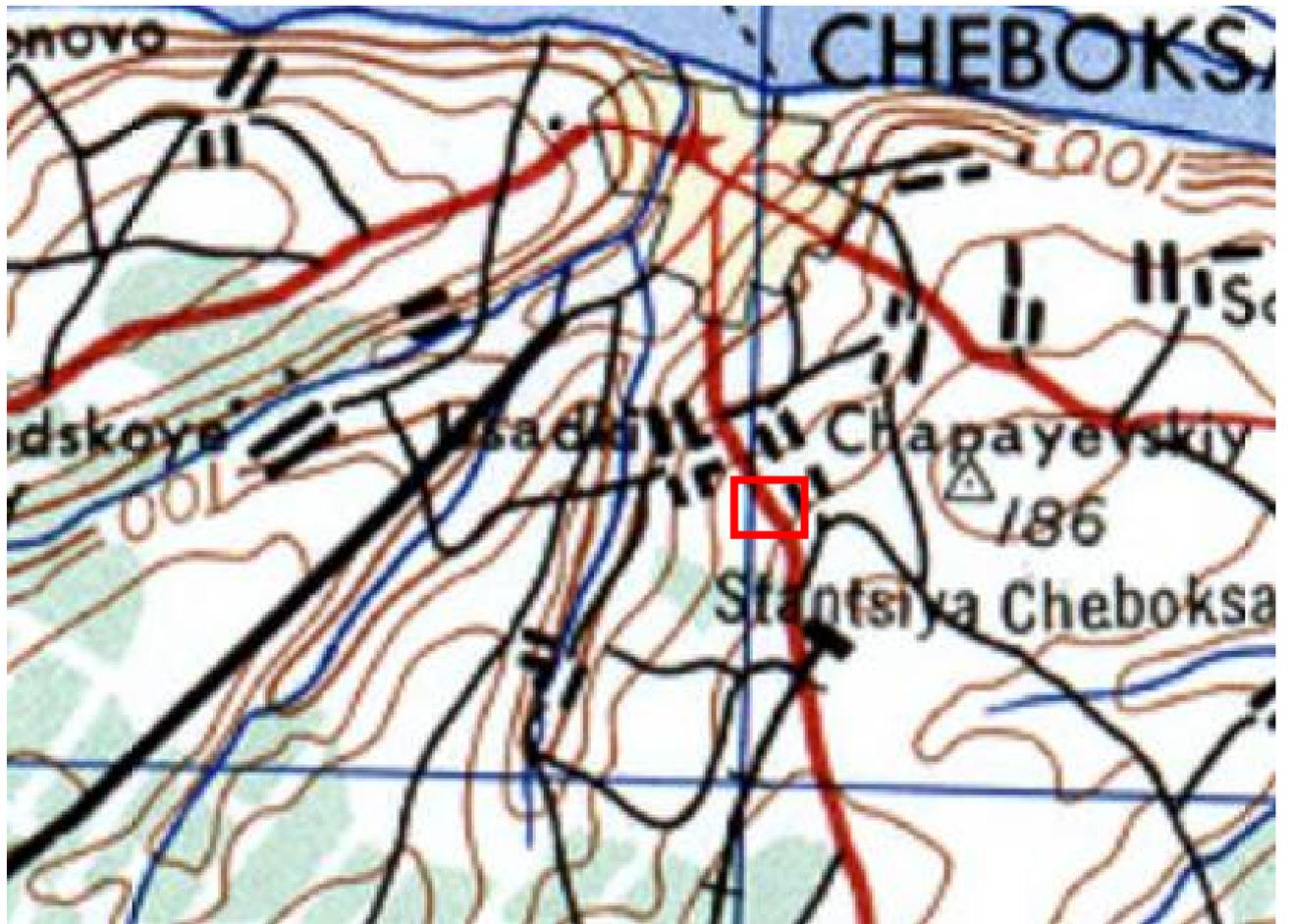


Рис. 2. Американская карта России и СССР 50-х годов с указанием местоположения объекта культурного наследия

Интв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ

Лист

34



Рис. 3. Спутниковая карта Чебоксарского водохранилища до затопления, 1972 г. с указанием местоположения объекта культурного наследия

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ

Лист

35



Рис. 4. Советские карты О-38 - Нижний Новгород (Горький), Йошкар-Ола, Чебоксары, 1985 г, с указанием местоположения объекта культурного наследия

Инва. № подл.	Подп. и дата					Взам. инв. №
Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата	
ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ						Лист
						36

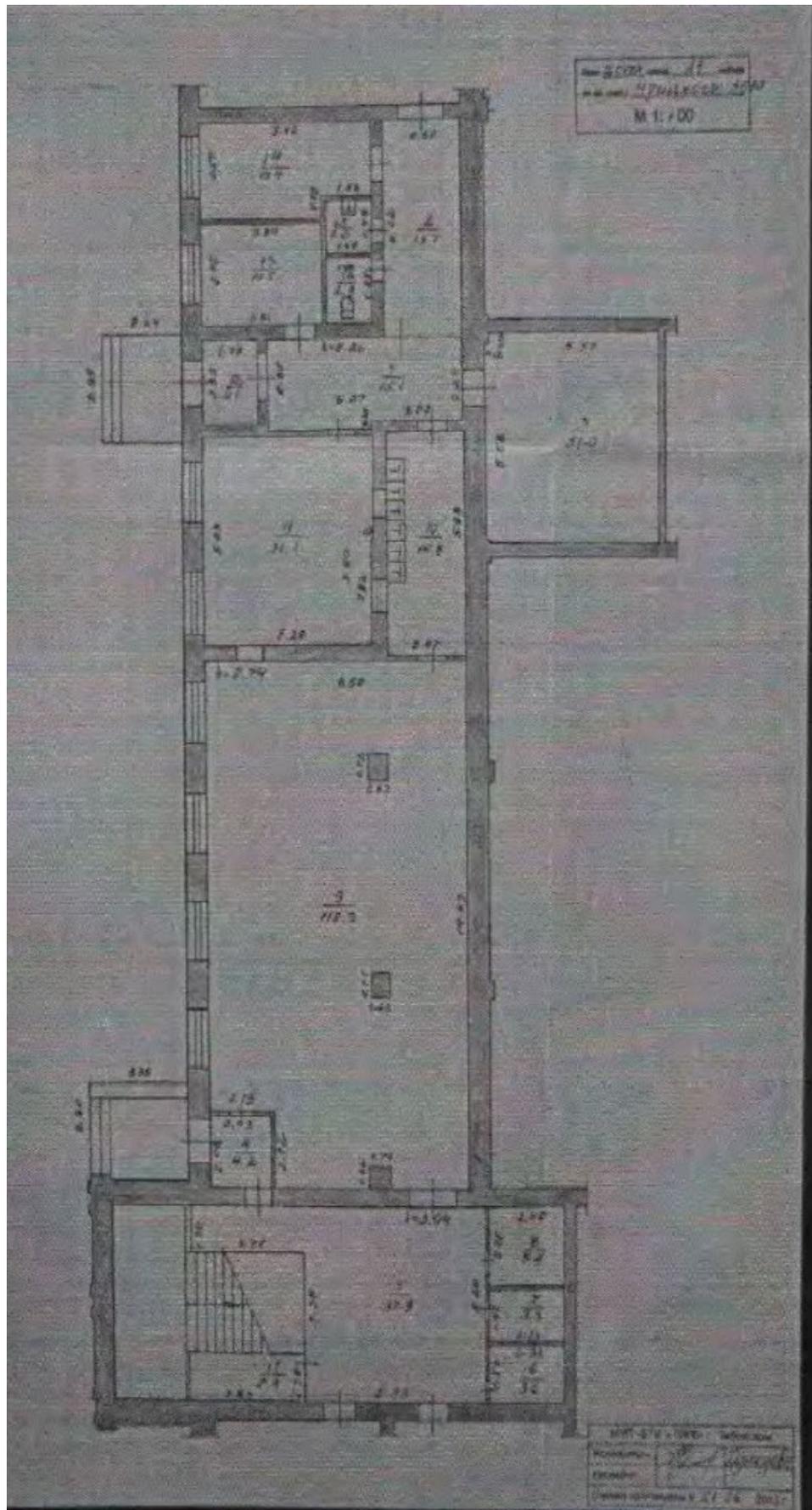


Рис. 5. Чертеж объекта культурного наследия из БТИ

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ

Лист

37

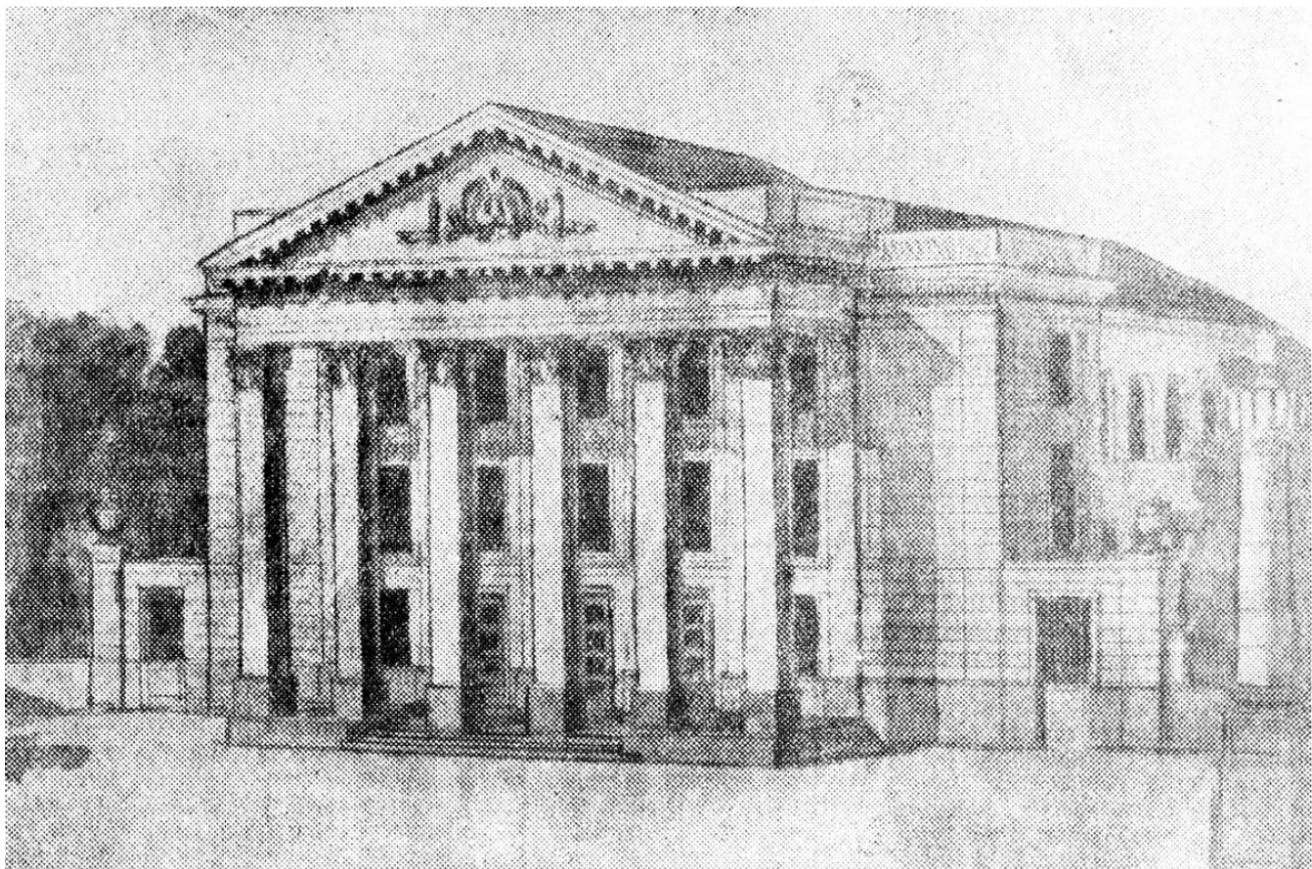


Рис. 6. Рисунок автора проекта Ф. С. Сергеева



Рис. 7. Фотографическое изображение объекта культурного наследия 1960-х гг.

Инов. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ



Рис. 8. Фотографическое изображение объекта культурного наследия 1969 г.

Инва. № подл.						Лист 40
	Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	
Подп. и дата						ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ
Взам. инв. №						



Рис. 9. Фотографическое изображение объекта культурного наследия 1976 г.



Рис. 10. Фотографическое изображение объекта культурного наследия 1976 г., вид со двора, 1970-е гг.

Инв. № подл.	Подп. и дата	Взам. инв. №				

Изм.	Кол.уч.	Лист	№док.	Подп.	Дата

ЧР-201-ПЗО-23-ИКИ