



Общество с ограниченной ответственностью

ВиП Проект

Свидетельство № 0371-2012-6376022334-П-85 СРО

«ПРОАП» от 31 мая 2012 г.

Лицензия № МКРФ 01452 от 5 февраля 2014 г.

Приказ о переоформлении № 345 от 10.03.2021 г.



РАЗДЕЛ 3. ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ (ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ)

ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ПЕРВАЯ КАМЕННАЯ ШКОЛА ГОРОДА ЧЕБОКСАРЫ, 1932 Г.», 1932 Г. (ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА, Г. ЧЕБОКСАРЫ, УЛ. КОНСТАНТИНА ИВАНОВА, ЗД. 30), РЕЖИМОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ТРЕБОВАНИЙ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

Самара - 2024



Общество с ограниченной ответственностью

ВиП Проект

Свидетельство № 0371-2012-6376022334-П-85 СРО

«ПРОАП» от 31 мая 2012 г.

Лицензия № МКРФ 01452 от 5 февраля 2014 г.

Приказ о переоформлении № 345 от 10.03.2021 г.

«УТВЕРЖДАЮ»

Директор ООО «ВиП Проект»

Пророков В.Г.

« _____ » _____ 2023 г.

Научно-проектная работа

ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ПЕРВАЯ КАМЕННАЯ ШКОЛА ГОРОДА ЧЕБОКСАРЫ, 1932 Г.», 1932 Г. (ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА, Г. ЧЕБОКСАРЫ, УЛ. КОНСТАНТИНА ИВАНОВА, ЗД. 30), РЕЖИМОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ТРЕБОВАНИЙ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

РАЗДЕЛ 3

ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ (ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ)

Текстовые и графические материалы

Шифр: 18-08-2023/ПЗО-Р.3

Арх.№ _____

Экз. _____

Научный руководитель
проф., д. арх.

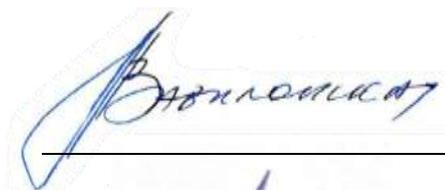
Вавилонская Т.В.

Самара - 2024

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

ТВОРЧЕСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Научный руководитель
Проф., док. арх.



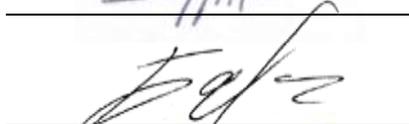
Т.В. Вавилонская

Архитектор



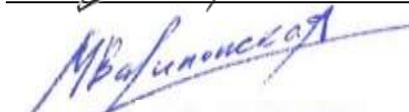
М.Ю. Антропова

Архитектор



А.А. Баклушина

Архитектор



М.А. Вавилонская

Архитектор



А.Д. Зинакова

Архитектор



Ф.В. Карасев

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

Объект, тема: Научно-проектная работа

ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКА ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «ПЕРВАЯ КАМЕННАЯ ШКОЛА ГОРОДА ЧЕБОКСАРЫ, 1932 Г.», 1932 Г. (ЧУВАШСКАЯ РЕСПУБЛИКА, Г. ЧЕБОКСАРЫ, УЛ. КОНСТАНТИНА ИВАНОВА, ЗД. 30), РЕЖИМОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ТРЕБОВАНИЙ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ДАННЫХ ЗОН

Шифр 29-03-2024/ПЗО-Р.3

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п.п	Обозначение комплекта	Шифр	Наименование комплекта
1	Раздел 1	29-03-2024/ПЗО-Р.1	ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ
2	Раздел 2	29-03-2024/ПЗО-Р.2	ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ (МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ)
3	Раздел 3	29-03-2024/ПЗО-Р.3	ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ (ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ)
4	Раздел 4	29-03-2024/ПЗО-Р.4	КОМПЛЕКТ ДЛЯ ПЕРЕДАЧИ СВЕДЕНИЙ О ЗОНАХ ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ В ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ (КАДАСТРОВУЮ ПАЛАТУ)
5	CD-диск (электронная версия проекта на CD-диске (для открытого пользования))		

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

СОДЕРЖАНИЕ РАЗДЕЛА 3 ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ (ИТОГОВАЯ ЧАСТЬ)

1. Перечень объектов культурного наследия.....	6
2. Проектируемая территория объекта культурного наследия	6
2.1. Текстовое, графическое и координатное описание границ территории объекта культурного наследия	6
3. Проект зон охраны Объекта культурного наследия	7
3.1. Текстовое, графическое и координатное описание зон охраны Объекта культурного наследия	7
3.1.1. Охранная зона ОЗ.....	7
3.1.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ.....	9
3.2. Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия	20
3.2.1. Охранная зона ОЗ.....	22
3.2.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ.....	25
3.2.3. Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ.....	28
Графические материалы	34

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

1. Перечень объектов культурного наследия.

Сведения из «Списка объектов культурного наследия федерального и регионального значения, расположенных на территории города Чебоксары, Чувашской республики»

<https://culture.cap.ru/action/activity/kuljturnoe-nasledie/objekti-kuljturnogo-naslediya/spisok/>

(дата обращения 15.04.2024 г.).

Таблица 1-1. Список объектов культурного наследия регионального значения, расположенных на рассматриваемой территории

Наименование объекта культурного наследия с указанием объектов, входящих в его состав, в соответствии с актом органа государственной власти о его постановке на государственную охрану	Местонахождение объекта культурного наследия с указанием адресов объектов, входящих в его состав, в соответствии с актом органа государственной власти о его постановке на государственную охрану	Реквизиты и наименование акта органа государственной власти о постановке на государственную охрану объекта культурного наследия	Местонахождение объекта культурного наследия с указанием адресов объектов, входящих в его состав, в соответствии с данными технической инвентаризации
2	3	4	5
Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.	г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30	Приказ Минкультуры Чувашии от 23.12.2020 № 01-07/957	г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30

Для объекта культурного наследия Первая каменная школа города Чебоксары, 1932 г.» не установлены зоны охраны.

2. Проектируемая территория объекта культурного наследия

2.1. Текстовое, графическое и координатное описание границ территории объекта культурного наследия

Территорией объекта культурного наследия является территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с настоящей статьей.

Территория Объекта культурного наследия – земельный участок (участки) Объекта культурного наследия (в том числе выявленного объекта), который относится к землям историко-культурного назначения.

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения Первая каменная школа города Чебоксары, 1932 г.» ранее были утверждены по отмошке здания.

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

2.2. Режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах территории объекта культурного наследия:

2.2.1. разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях, регенерация исторической застройки.

2.2.2. запрещается строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

3. Проект зон охраны Объекта культурного наследия

3.1. Текстовое, графическое и координатное описание зон охраны Объекта культурного наследия

3.1.1. Охранная зона ОЗ

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

Охранная зона ОЗ состоит из одного участка.

Охранная зона ОЗ

Участок включает территорию, находящуюся в квартале с кадастровым номером 21:01:010204:97 и окружает территорию памятника с юго-восточной стороны примыкая к юго-западному и юго-восточному фасадам здания. Западной и восточной сторонами граничит с участками зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Границы охранной зоны ОЗ описываются следующими точками:

Участок	Описание границы
----------------	-------------------------

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

между точками	
1-2	Начинается в северо-западной т. 1 и идет в юго-восточном направлении до т. 2;
2-3	Далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении по отмотске объекта до т.3;
3-4	Далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении до т. 4;
4-5	Далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т. 5;
5-6	Далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении до т. 6;
6-7	Далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до т. 7;
7-8	Далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении до т. 8;
8-9	Далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т. 9;
9-10	Далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении до т. 10;
10-11	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т. 11;
11-12	Далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении до т. 12;
12-13	Далее граница поворачивает и следует в южном направлении до т. 13;
13-15	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении через т.14 до т. 15;
15-1	Далее граница поворачивает и следует в северном направлении до исходной точки 1.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ охранной зоны в местной системе координат МСК-21.

Таблица 3.1.1-1 Координатное описание границ охранной зоны (ОЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932 г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30)

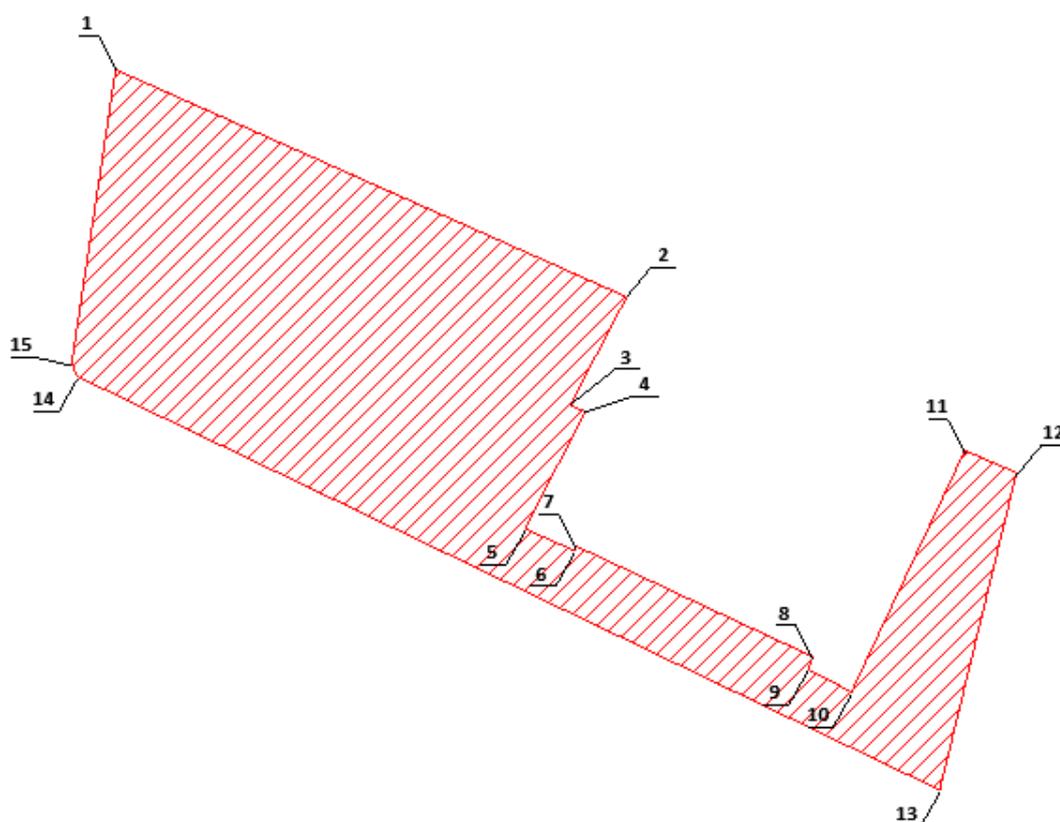
Каталог координат				
Обозначение объекта: Охранная зона				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Метод определения координат
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	411065.30	1230821.18	0,01	аналитический метод
2	411033.83	1230884.19	0,01	аналитический метод
3	411021.66	1230878.33	0,01	аналитический метод
4	411021.15	1230879.42	0,01	аналитический метод
5	411007.48	1230873.18	0,01	аналитический метод
6	411004.52	1230879.69	0,01	аналитический метод
7	411004.88	1230879.85	0,01	аналитический метод

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

8	410990.65	1230910.46	0,01	аналитический метод
9	410988.93	1230909.65	0,01	аналитический метод
10	410986.28	1230915.32	0,01	аналитический метод
11	411017.51	1230929.81	0,01	аналитический метод
12	411014.45	1230936.64	0,01	аналитический метод
13	410973.18	1230926.65	0,01	аналитический метод
14	411027.25	1230815.39	0,01	аналитический метод
15	411028.40	1230814.93	0,01	аналитический метод
1	411065.30	1230821.18	0,01	аналитический метод

Общая площадь территории охранной зоны ОЗ составляет 3258,51 кв.м.

Границы охранной зоны (ОЗ)



Графическое отображение утверждаемых границ охранной зоны Объекта выполнено на чертеже «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия (основной чертеж)» (лист 1, раздел 3).

3.1.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков,

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

Зона необходима для реализации комплексного подхода к развитию территорий, когда сохраняются точки восприятия памятника, новая застройка учитывает расположенный в непосредственной близости объект культурного наследия, а предусмотренные градостроительными регламентами мероприятия, позволяют достичь сочетания старого и нового.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ состоит из пяти зон (ЗРЗ-1, ЗРЗ-2, ЗРЗ-3, ЗРЗ-4, ЗРЗ-5).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1

Участок расположен на юго-западе от территории рассматриваемого объекта культурного наследия «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932 г.». Участок вытянут вдоль ул. Константина Иванова. Северо-восточной стороной участок граничит с охранной зоной, юго-западной стороной с ЗРЗ-5.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 описывается следующими точками:

Участок между точками	Описание границы
1-2	Начинается в северо-западной т. 1 и идет в северо-восточном направлении до т. 2;
2-5	Далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении через т.3 и т.4 до т. 5;
5-6	Далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т. 6;
6-7	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т. 7;
7-8	Далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т. 8;
8-9	Далее граница следует в юго-западном направлении до т. 9;
9-1	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении через т.10 к исходной т. 1.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 в местной системе координат МСК-21.

Таблица 3.1.2-1 Координатное описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932 г.», 1932 г. (Чувашская

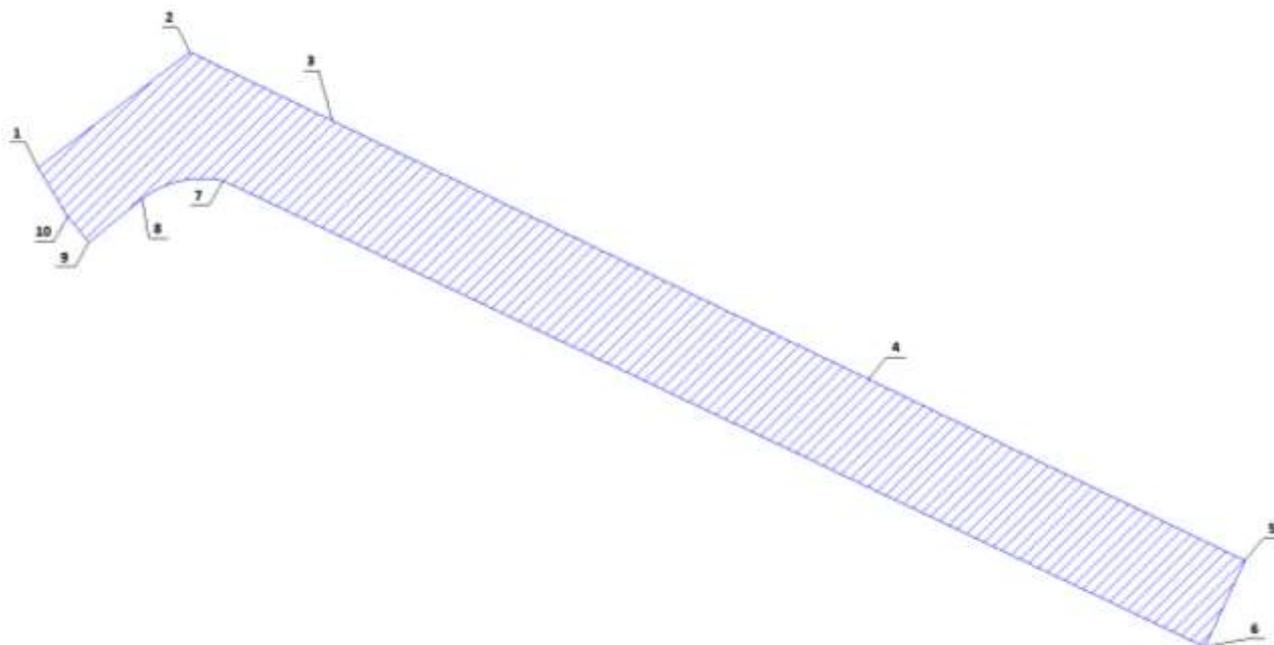
Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд. 30)

Каталог координат				
Обозначение объекта: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Метод определения координат
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	411041.55	1230785.76	0,01	аналитический метод
2	411027.25	1230815.39	0,01	аналитический метод
3	410973.18	1230926.65	0,01	аналитический метод
4	410948.24	1230978.94	0,01	аналитический метод
5	410935.55	1231004.88	0,01	аналитический метод
6	410917.59	1230996.58	0,01	аналитический метод
7	411014.71	1230792.39	0,01	аналитический метод
8	411011.05	1230775.73	0,01	аналитический метод
9	411001.66	1230764.68	0,01	аналитический метод
10	411017.66	1230753.83	0,01	аналитический метод
1	411041.55	1230785.76	0,01	аналитический метод

Общая площадь территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 составляет 5562,52 кв.м.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)



Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

Графическое отображение утверждаемых границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта выполнено на чертеже «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия (основной чертеж)» (лист 1, раздел 3).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2

Участок расположен на юго-западе от территории рассматриваемого объекта культурного наследия «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932 г.». Участок занимает свободную от застройки территорию школы, расположенной на кадастровом участке с №21:01:010204:97. На этот участок ориентированы все дворовые фасады школы за исключением юго-восточного. С данным участком с юго-западной стороны граничит ОЗ.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 описывается следующими точками:

Участок между точками	Описание границы
1-3	Начинается в северо-западной т. 1 и идет в восточном направлении через т.2 до т. 3;
3-4	Далее граница немного поворачивает и следует в восточном направлении до т. 4;
4-6	Далее граница поворачивает и следует в южном направлении через т. 5 до т. 6;
6-8	Далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении через т.7 до т.8;
8-9	Далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении через до т. 9;
9-10	Далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до т. 10;
10-11	Далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении через до т. 11;
11-12	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т. 12;
12-13	Далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т. 13;
13-14	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т. 14;
14-15	Далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении до т. 15;
15-16	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т. 16;
16-17	Далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до т. 17;
17-18	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т. 18;
18-1	Далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до исходной т. 1;

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 в местной системе координат МСК-21.

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

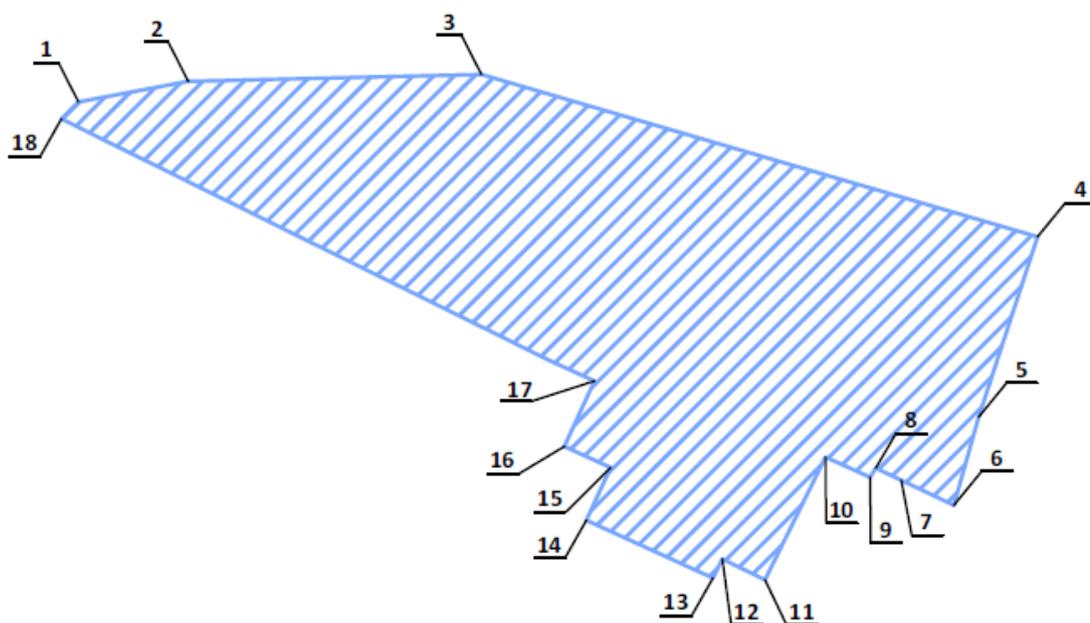
Таблица 3.1.2-2 Координатное описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932 г.», 1932 г. (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд. 30)

Каталог координат				
Обозначение объекта: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Метод определения координат
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	411067.27	1230822.77	0,01	аналитический метод
2	411069.67	1230837.46	0,01	аналитический метод
3	411070.44	1230875.15	0,01	аналитический метод
4	411049.68	1230947.29	0,01	аналитический метод
5	411026.16	1230939.66	0,01	аналитический метод
6	411014.45	1230936.64	0,01	аналитический метод
7	411017.51	1230929.81	0,01	аналитический метод
8	411019.10	1230926.25	0,01	аналитический метод
9	411018.29	1230925.75	0,01	аналитический метод
10	411020.87	1230919.70	0,01	аналитический метод
11	411005.04	1230912.25	0,01	аналитический метод
12	411007.74	1230906.17	0,01	аналитический метод
13	411005.25	1230904.98	0,01	аналитический метод
14	411012.72	1230888.83	0,01	аналитический метод
15	411019.80	1230892.15	0,01	аналитический метод
16	411022.64	1230886.03	0,01	аналитический метод
17	411031.07	1230889.81	0,01	аналитический метод
18	411065.30	1230821.18	0,01	аналитический метод
1	411067.27	1230822.77	0,01	аналитический метод

Общая площадь территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 составляет 3858,85 кв.м.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон



Графическое отображение утверждаемых границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта выполнено на чертеже «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия (основной чертеж)» (лист 1, раздел 3).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3

Участок расположен на юго-востоке от территории рассматриваемого объекта культурного наследия «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932 г.». Участок вытянут вдоль ул. Константина Иванова. Северо-западной стороной участок граничит с охранной зоной.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 описывается следующими точками:

Участок между точками	Описание границы
1-2	Начинается в северо-западной т. 1 и идет в юго-восточном направлении до т. 2;
2-3	Далее граница поворачивает и следует в северном направлении до т. 3;
3-5	Далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении через т. 4 до т. 5;
5-6	Далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т. 6;
6-7	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т. 7;
7-1	Далее граница поворачивает и следует в северном направлении до исходной т. 1.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 в местной системе координат МСК-21.

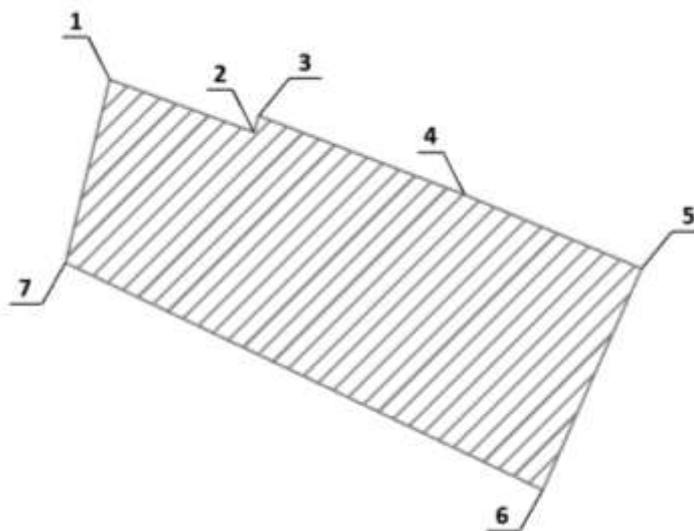
Таблица 3.1.2-3 Координатное описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932 г.», 1932 г. (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд. 30)

Каталог координат				
Обозначение объекта: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок 3)				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Метод определения координат
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	410993.51	1230931.51	0,01	аналитический метод
2	410987.52	1230947.15	0,01	аналитический метод
3	410989.36	1230947.81	0,01	аналитический метод
4	410980.57	1230970.62	0,01	аналитический метод
5	410972.61	1230989.84	0,01	аналитический метод
6	410948.24	1230978.94	0,01	аналитический метод
7	410973.18	1230926.65	0,01	аналитический метод
1	410993.51	1230931.51	0,01	аналитический метод

Общая площадь территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3 составляет 1449,40 кв.м.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3)

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон



Графическое отображение утверждаемых границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта выполнено на чертеже «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия (основной чертеж)» (лист 1, раздел 3).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4

Участок расположен на юго-востоке от территории рассматриваемого объекта культурного наследия «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932 г.». Участок вытянут вдоль ул. Константина Иванова. Северо-западной стороной участок граничит с ЗРЗ-2.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4 описывается следующими точками:

Участок между точками	Описание границы
1-3	Начинается в северо-западной т. 1 и идет в восточном направлении через т.2 до т. 3;
3-5	Далее граница поворачивает и следует в южном направлении через т.4 до т. 5;
5-7	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении через т. 6 до т. 7;
7-8	Далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т. 8;
8-9	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т. 9;
9-1	Далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении через т.10,11 до исходной т. 1.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

ЗРЗ-4 в местной системе координат МСК-21.

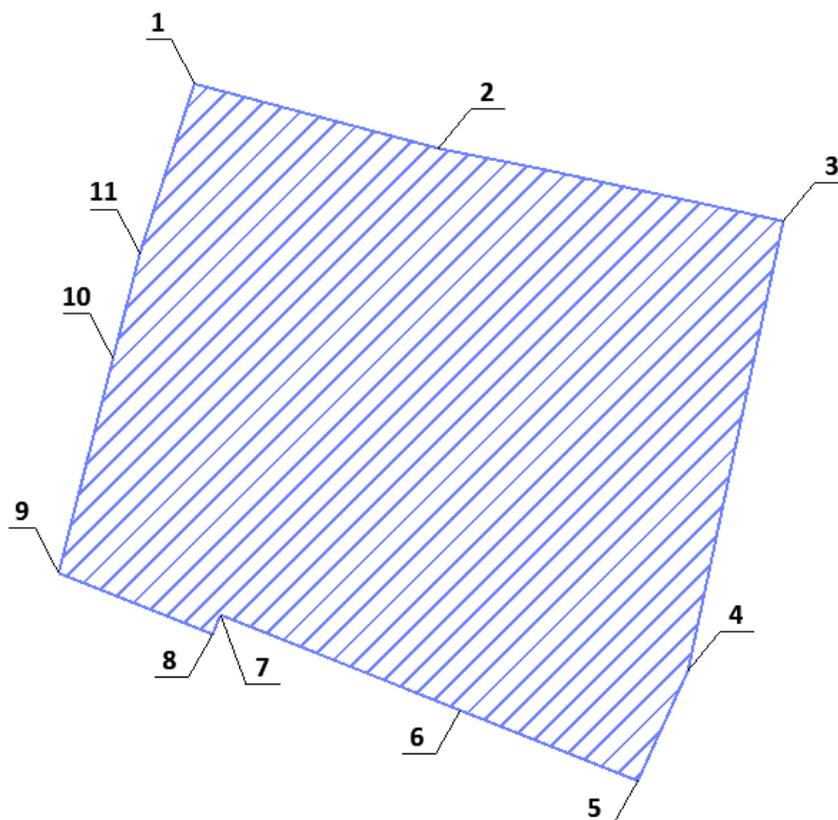
Таблица 3.1.2-4 Координатное описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4) объекта культурного наследия регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932 г.», 1932 г. (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд. 30)

Каталог координат				
Обозначение объекта: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок 4)				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Метод определения координат
	Х	у		
1	2	3	4	5
1	411043.24	1230945.20	0,01	аналитический метод
2	411037.28	1230968.06	0,01	аналитический метод
3	411029.62	1231004.73	0,01	аналитический метод
4	410983.76	1230994.83	0,01	аналитический метод
5	410972.61	1230989.84	0,01	аналитический метод
6	410980.57	1230970.62	0,01	аналитический метод
7	410989.36	1230947.81	0,01	аналитический метод
8	410987.52	1230947.15	0,01	аналитический метод
9	410993.51	1230931.51	0,01	аналитический метод
10	411014.45	1230936.64	0,01	аналитический метод
11	411026.16	1230939.66	0,01	аналитический метод
1	411043.24	1230945.20	0,01	аналитический метод

Общая площадь территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-4 составляет 3 411,62 кв.м.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-4)

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон



Графическое отображение утверждаемых границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта выполнено на чертеже «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия (основной чертеж)» (лист 1, раздел 3).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-5

Участок расположен на юго-западе от территории рассматриваемого объекта культурного наследия «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932 г.». Участок вытянут вдоль ул. Константина Иванова. Северо-восточной стороной участок граничит с ЗРЗ-1.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-5 описывается следующими точками:

Участок между точками	Описание границы
1-3	Начинается в северо-западной т. 1 и идет в северо-восточном направлении через т.2 до т. 3;
3-4	Далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении до т. 4;
4-5	Далее граница поворачивает и следует в южном направлении до т. 5;
5-6	Далее граница поворачивает и следует в западном направлении до т. 6;

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

6-16	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении через т.7, т.8, т.9, т.10, т.11, т.12, т.13, т.14, т.15 до т. 16;
16-17	Далее граница поворачивает и следует северном направлении до т.17;
17-1	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до исходной т. 1.

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-5 в местной системе координат МСК-21.

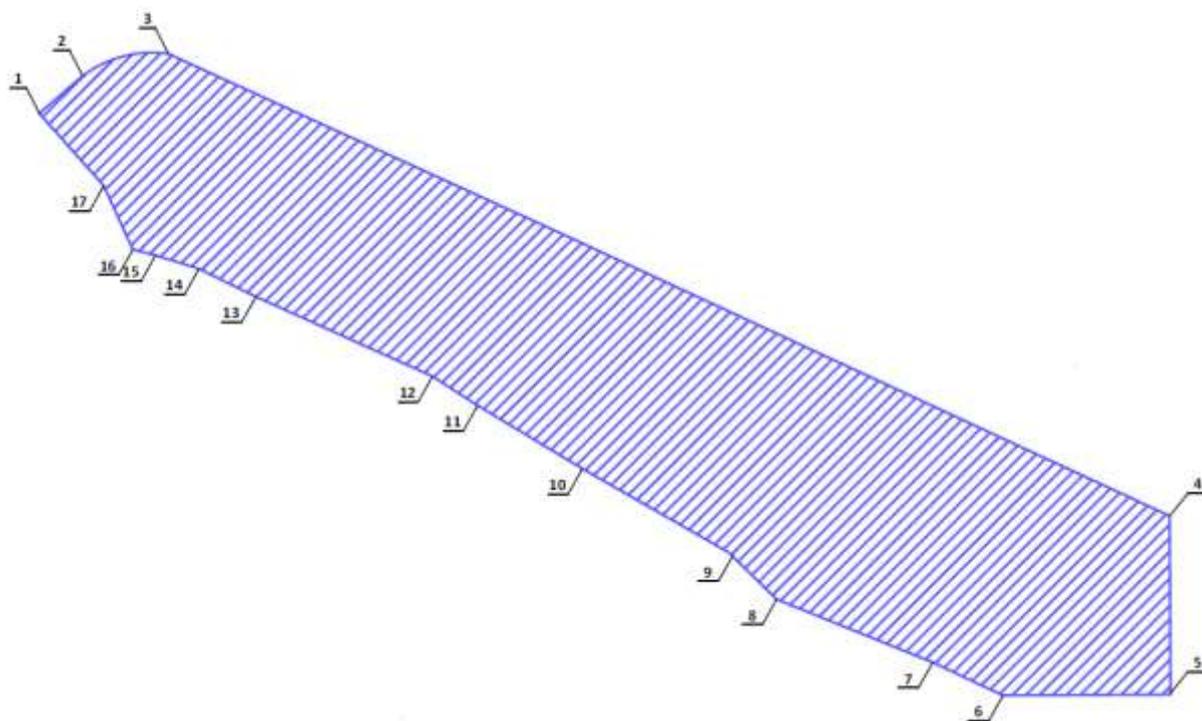
Таблица 3.1.2-5 Координатное описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-5) объекта культурного наследия регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932 г.», 1932 г. (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд. 30)

Каталог координат				
Обозначение объекта: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок 5)				
Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Метод определения координат
	Х	У		
1	2	3	4	5
1	411001.66	1230764.68	0,01	аналитический метод
2	411011.05	1230775.73	0,01	аналитический метод
3	411014.71	1230792.39	0,01	аналитический метод
4	410917.59	1230996.58	0,01	аналитический метод
5	410881.25	1230996.58	0,01	аналитический метод
6	410882.29	1230956.16	0,01	аналитический метод
7	410888.78	1230945.93	0,01	аналитический метод
8	410900.48	1230915.48	0,01	аналитический метод
9	410910.62	1230905.07	0,01	аналитический метод
10	410927.65	1230875.49	0,01	аналитический метод
11	410940.88	1230854.53	0,01	аналитический метод
12	410947.12	1230844.91	0,01	аналитический метод
13	410963.56	1230809.51	0,01	аналитический метод
14	410968.82	1230798.08	0,01	аналитический метод
15	410971.94	1230789.38	0,01	аналитический метод
16	410972.92	1230784.59	0,01	аналитический метод
17	410984.96	1230778.30	0,01	аналитический метод
1	411001.66	1230764.68	0,01	аналитический метод

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

Общая площадь территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-5 составляет 10405,05 кв.м.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-5)



Графическое отображение утверждаемых границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта выполнено на чертеже «Схема границ зон охраны объекта культурного наследия (основной чертеж)» (лист 1, раздел 3).

3.2. Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

1. Проектом предусмотрены требования к градостроительным регламентам земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земли в границах территорий зон охраны Объекта культурного наследия.

2. Требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта культурного наследия определены в соответствии с законодательством в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

3. Требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

охраны Объекта культурного наследия относятся к объектам капитального строительства, к видам объектов некапитального строительства, благоустройства и озеленения, линейным объектам, к предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, к строительным и отделочным материалам, к цветовым решениям объектов капитального и некапитального строительства.

4. Проектом зон охраны предусмотрены требования к градостроительным регламентам, которые определяют специальный правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используются в процессе застройки и последующей эксплуатации объектов капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейных объектов (особые условия использования территории зон охраны Объекта культурного наследия).

5. Требования к градостроительным регламентам устанавливаются для каждой зоны охраны Объекта культурного наследия отдельно. Действие требований к градостроительным регламентам распространяется в равной мере на все земельные участки, объекты капитального и некапитального строительства, благоустройства, озеленения, линейные объекты, расположенные в пределах границ территории соответствующей зоны охраны.

6. Требования к градостроительным регламентам, установленные настоящим проектом дополняют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Чебоксары в части определения особых условий использования территории зон охраны Объекта культурного наследия. Градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки городского округа Чебоксары, применяются с обязательным учётом данных особых условий, установленных настоящим проектом.

7. В случае, если указанные особые условия исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства из числа предусмотренных градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Чебоксары для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется соответственно ограниченный или соответственно расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон строительства.

8. В случае, если указанные особые условия дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный градостроительным регламентом Правил землепользования и застройки городского округа Чебоксары для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной охраны Объекта культурного наследия применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

9. В случае, если в пределах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения установлены зоны охраны какого-либо объекта культурного наследия федерального значения, на указанных территориях действуют требования к градостроительным регламентам, установленные в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия федерального значения.

10. В случае, если в пределах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения установлены зоны охраны какого-либо другого объекта культурного наследия регионального значения, на указанных территориях действуют требования к градостроительным регламентам, устанавливающие более жёсткие особые условия использования территории (применяются более ограниченный перечень видов разрешённого использования земельных участков и/или объектов капитального строительства, наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства). При обосновании принятых решений может применяться расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3.2.1. Охранная зона ОЗ

11. Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой охранную зону Объекта:

а) действия, направленные на сохранение архитектурно-исторической среды на территории охранной зоны, а именно:

- реконструкция, ремонт, в том числе капитальный ремонт не являющейся памятником застройки, с сохранением ее параметров или приведением их в соответствие с требованиями настоящих регламентов;

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

- санация застройки с расчисткой территории охранной зоны от заброшенных и дисгармоничных построек;
- воссоздание утраченных элементов и деталей памятников, регенерация архитектурно-исторической среды Объекта;
- размещение объектов инженерной инфраструктуры (сетей инженерно-технического обслуживания, объектов электрического хозяйства), обслуживающих здания и сооружения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта и его архитектурно-исторической среды;
- размещение элементов уличного освещения и подсветки зданий только в том случае, если они не препятствуют визуальному восприятию Объекта и его архитектурно-исторической среды;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;

б) действия, направленные на озеленение и благоустройство на территории охранной зоны, а именно:

- проведение работ по благоустройству территории: устройство дорожек, пешеходных площадок, наружного освещения и обеспечение других форм благоустройства, не нарушающих восприятие Объекта и его архитектурно-исторической среды;
- производство санитарных рубок и рубок ухода, ликвидация деградирующих и экранирующих Объект деревьев;
- размещение элементов озеленения, не препятствующих визуальному восприятию Объекта с основных точек обзора, с установленными минимальными отступами от стен памятников;
- возведение временных строений и сооружений для проведения работ, направленных на сохранение исторической застройки и благоустройство территории;
- размещение не выше 1-го этажа на фасадах информационных табличек, рекламных вывесок и указателей стилистическими и цветовыми решениями не нарушающих восприятие Объекта культурного наследия;
- размещение элементов уличного освещения только в том случае, если они не препятствуют и не нарушают визуальное восприятие Объекта и его архитектурно-исторической среды.

в) действия, направленные на обеспечение пожарной безопасности и защиту от

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

динамических воздействий на территории охранной зоны, а именно:

- демонтаж строений и сооружений, представляющих пожарную опасность или угрозу динамических воздействий;

- установка в соответствии с действующими нормами оборудования (пожарный гидрант, водоразборная колонка), необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности Объекта и других зданий, расположенных в границах зоны охраны.

г) действия, направленные на обеспечение инженерной инфраструктуры Объекта, а именно:

- ремонт, реконструкция объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для эксплуатации зданий и сооружений и не влияющих на восприятие Объекта;

- ремонт, реконструкция подземных коммуникаций, опор для наружного освещения, не влияющих на восприятие Объекта.

12. Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой охранную зону Объекта:

а) параметры сохранения архитектурно-исторической среды:

- проведение работ по сохранению архитектурно-исторической среды осуществляется с условием соблюдения масштаба существующей застройки, пропорций и параметров исторической застройки, в том числе ценных градоформирующих объектов;

- максимальный процент застройки не выше существующего в границах охранной зоны на текущий момент;

б) параметры благоустройства и озеленения:

- благоустройство территории с размещением малых форм (скамеек, урн, пергал, экранов, осветительной арматуры и т.п.) и озеленением территории, направленные на сохранение, использование и популяризацию Объекта; при этом минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 м, до низкорослых деревьев – 2 м;

- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, с просветами не менее 70%, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с памятником;

- организация небольших временных парковочных мест, связанных исключительно с функционированием зданий и сооружений, расположенных в границах

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон охранной зоны;

13. Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой охранную зону Объекта:

а) запрещение, касающееся Объекта культурного наследия, а именно:

- нанесение любого ущерба Объекту культурного наследия;
- проектирование и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением хозяйственной деятельности, не нарушающей целостности зданий и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения;

- применение строительных и отделочных материалов, цветовых решений, способных нанести эстетический ущерб Объекту культурного наследия и его архитектурно-исторической среде;

- снос зданий, строений путём обрушений и взрывов;
- возведение экранирующих, затрудняющих восприятие Объекта, зданий и иных сооружений;

- забивка свай, шпунта и вибропогружение свай, шпунта ближе 10 метров от объектов культурного наследия и выявленных объектов.

б) запрещение, касающееся архитектурно-исторической среды, а именно:

- новое строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) архитектурно-исторической среды (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) иных характеристик архитектурно-исторической среды;

- изменение и перераспределение земельных участков в случае, если это может нанести ущерб Объекту культурного наследия;

- размещение мачтовых и иных конструкций, отдельно стоящего инженерного и иного оборудования, нарушающего целостность восприятия архитектурно-исторической среды;

в) запрещение, касающееся озеленения и благоустройства территории:

- размещение информационных табличек, рекламных вывесок и указателей на фасадах зданий выше уровня 1-го этажа;

- устройство экранирующих зданий и сооружений, в том числе остановок

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

общественного транспорта, киосков, объектов временной торговли, элементов благоустройства и уличного освещения и озеленения, препятствующих визуальному восприятию Объекта;

- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных растяжек.

14. Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта).

3.2.2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ

Виды разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта:

а) действия, направленные на регенерацию среды, а именно:

- снос дисгармонирующих и аварийных нейтральных зданий, строений, сооружений;
- реконструкция и нейтрализация существующей дисгармонирующей застройки;
- строительство жилых и общественных зданий по стилистическим и цветовым решениям увязанных с фасадом Объекта культурного наследия;
- проведение научных исследований, в том числе археологических;

б) действия, направленные на озеленение и благоустройство, а именно:

- производство санитарных рубок и рубок ухода;
- размещение на фасадах зданий рекламных вывесок, указателей, по стилистическим и цветовым решениям, не нарушающих восприятие Объекта культурного наследия;
- возведение временных строений и сооружений для проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ и иных видов хозяйственной деятельности;

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

- размещение объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих территорию и застройку, расположенную в пределах зоны, а возможно и за её пределами в случае, если их вид не нарушает восприятие памятника;
- размещение элементов уличного освещения и подсветки зданий при условии обеспечения визуального восприятия Объекта культурного наследия;
- организация временных парковок и гаражей подземного типа, связанных с функционированием зданий и сооружений, расположенных в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

в) действия, направленные на обеспечение пожарной безопасности и защиту от динамических воздействий:

- возведение строений и сооружений, необходимых для проведения работ по обеспечению пожарной безопасности существующей застройки, защиты объекта культурного наследия от динамических воздействий;
- при сносе и реконструкции аварийной застройки, а также при новом строительстве в зоне влияния проведения работ должен обеспечиваться мониторинг состояния памятника;

г) действия, направленные на обеспечение инженерной инфраструктуры:

- ремонт, реконструкция, сооружение объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для эксплуатации зданий и сооружений, не влияющей на восприятие Объекта;
- ремонт, реконструкция подземных коммуникаций, опор для наружного освещения;

Предельные параметры разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта:

а) параметры сохранения и регенерации среды:

- использование приемов нюанса и контекста при реконструкции и новом строительстве;

б) параметры реконструкции дисгармонирующей, нейтральной, нового строительства:

- при сносе и реконструкции, а также при новом строительстве необходимо

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

учитывать воздействие на Объект культурного наследия с целью предотвращения его недопустимых дополнительных деформаций. Зону влияния проведения работ по воссозданию и по реконструкции и дополнительные осадки существующих сооружений определяют расчетом согласно СП 50-101-2004 «Проектирование и устройство оснований и фундаментов зданий и сооружений»;

- при производстве работ по проектированию и устройству оснований и фундаментов при возведении зданий вблизи Объекта культурного наследия должны предусматриваться методы контроля в соответствии со СП 45.13330.2012 (актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87) и ГОСТ 18321-73 и 16504-81;

- предельная высота зданий, строений, сооружений (определяется от проектной отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания: верха плоской кровли; конька скатной крыши) и составляет:

- для ЗРЗ -2 – **12,0 м**;
- для ЗРЗ -3 – **10,0 м**;
- для ЗРЗ -4 – **30,0 м**;
- для ЗРЗ -5 – **28,0 м**;

При подсчете предельной высоты зданий декоративные архитектурные элементы фасада такие как: парапет, парапетный столбик, аттик, купол, шатер, шпиль и т.п., а так же крышные антенны, молниеотводы, шахты лифтов и другие инженерные устройства не учитываются.

- архитектурные решения при новом строительстве, а также при реконструкции и нейтрализации дисгармонирующих зданий должны быть увязаны со сложившейся застройкой;

- при новом строительстве предусмотреть выход на красную линию сомасштабной Объекту культурного наследия застройкой;

- новая застройка в обязательном порядке подлежит согласованию с государственным органом охраны культурного наследия;

- максимальный процент застройки земельного участка до 80%.

в) параметры озеленения и благоустройства:

- максимальная высота ограждений (заборов, оград, ворот, калиток) – 2 метра, материал, стилистика и цветовые решения ограждений должны быть увязаны с окружающей застройкой;

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

- минимальные отступы от стен зданий: до кустарников – 1 м, до низкорослых деревьев – 2 м;

Виды запрещённого использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, представляющих собой зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности Объекта:

а) запрещения, касающиеся среды:

- снос зданий путём обрушений и взрывов;
- использование территории и объектов капитального строительства под производственные цели;
- при новом строительстве устройство фундаментов методами забивки и вибропогружения свай и шпунта ближе 10 метров от объекта культурного наследия.

б) запрещения, касающиеся озеленения и благоустройства:

- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных растяжек, вывесок, указателей, влияющих на восприятие Объекта.

Ограничения использования земельных участков, объектов капитального строительства и иных объектов, находящихся над и под поверхностью земельных участков, расположенных в границах других зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации (в том числе посредством утверждения проектов зон охраны других объектов культурного наследия, расположенных в границах зон охраны Объекта).

3.2.3. Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ

Общие требования к режимам использования земель в границах ЗОПЛ

Обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его ландшафтном окружении посредством:

- запрещения строительства объектов капитального строительства;
- ограничения хозяйственной деятельности;
- ограничения капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей.

Сохранение и восстановление (регенерация) природного ландшафта (долины рек, береговые зоны, естественные массивы зелени и т.п.), существующих зеленых насаждений (скверы, парки, бульвары и т.п.) и открытых пространств.

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

Сохранение и восстановление композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, существующих зеленых насаждений и открытых пространств.

Сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств для обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его природной среде.

Соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его ландшафтном окружении, а также собственно охраняемого природного ландшафта.

Благоустройство территории и размещение малых архитектурных форм.

Режим использования земель в границах ЗОПЛ

Разрешается;

- проведение работ по благоустройству и озеленению территории с учетом сохранения ценных зеленых насаждений и видовых раскрытий на объект культурного наследия; посадка зелёных насаждений (деревья, кустарники, газоны, цветники), не затрудняющих восприятие объектов культурного наследия, восстановление травяного покрова;

- устройство, ремонт, реконструкция пешеходных и велосипедных дорожек с твердым дорожным покрытием, деревянными настилами;

- размещение смотровых площадок в секторах обзора объектов культурного наследия, детских игровых и спортивных площадок, площадок для отдыха, ограждений;

- возведение некапитальных объектов благоустройства, размещение малых архитектурных форм (фонтанов, мостиков, беседок, скамеек, навесов, урн, фонарей, указателей и информационных стендов), адаптированных к исторической среде, характерной для объектов культурного наследия, а также временных построек (киосков, пунктов общественного питания, туалетов, информационных центров), не нарушающих визуальное восприятие Объекта и его ландшафтного окружения;

- размещение временных элементов праздничного оформления города, адаптированного к исторической среде;

- применение отделочных материалов некапитальных объектов благоустройства, малых архитектурных форм, дорожных покрытий нейтральной цветовой гаммы и фактуры;

- проведение санитарных, реконструктивных рубок ухода с последующей компенсацией зеленых насаждений кронирование зеленых насаждений в целях сохранения и восстановления основных направлений визуального восприятия объектов культурного наследия и городских панорам;

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

- прокладка, ремонт, реконструкция подземных инженерных коммуникаций и объектов инженерного обеспечения, обслуживающих территорию зоны, с последующей рекультивацией нарушенных земель.

Запрещается:

- строительство объектов капитального строительства;
- строительство надземных и наземных инженерных коммуникаций (кроме временных);
- размещение элементов опор высоковольтных линий электропередачи, телевизионных и радиоантенн, базовых станций сотовой связи, труб котельных;
- размещение пожароопасных и экологически вредных объектов, в том числе загрязняющих почвы, грунтовые и подземные воды;
- размещение рекламных конструкций, растяжек и иных значительных по высоте экранирующих сооружений;
- установку сплошных ограждений;
- изменение отметок природного рельефа, устройство выемок, бурение скважин, проведение работ, которые могут привести к нарушению почвенного покрова;
- уничтожение ценных зеленых насаждений, сокращение площадей открытых пространств, газонов, полей;
- разведение костров, сжигание мусора, весенние и осенние палы трав;
- использование земель для садоводства и огородничества, распашка почв;
- устройство необорудованных мест для сбора мусора;
- устройство автостоянок, дорог и проездов.

Требования к градостроительному регламенту в границах ЗОПЛ

В соответствии с Градостроительным Кодексом (Статья 36. Градостроительный регламент, п. 4, п. 6) действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, в данном случае, сквер (Статья 1. Градостроительный регламент, п. 12).

Зона охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ

Участок расположен на севере от территории рассматриваемого объекта культурного наследия «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932 г.». Участок вытянут вдоль ул. Константина Иванова и огибает зоны регулирования застройки.

Границы зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ описывается следующими точками:

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

Участок между точками	Описание границы
1-3	Начинается в северо-западной т. 1 и идет в восточном направлении через т.2 до т. 3;
3-4	Далее граница поворачивает и следует в северном направлении до т. 4;
4-5	Далее граница поворачивает и следует в восточном направлении до т. 5;
5-6	Далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до т. 6;
6-7	Далее граница поворачивает и следует в восточном направлении до т. 7.
7-8	Далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т. 8;
8-9	Далее граница поворачивает и следует в западном направлении до т. 9;
9-10	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т. 10;
10-11	Далее граница поворачивает и следует в северном направлении до т. 11;
11-14	Далее граница поворачивает и следует в западном направлении через т.11,12 и 13 до т. 14;
14-15	Далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т. 15;
15-17	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т. 17;
17-18	Далее граница поворачивает и следует в северном направлении до т. 18;
18-19	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т. 19;
19-21	Далее граница поворачивает и следует в западном направлении до т. 21;
21-22	Далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т. 22;
22-24	Далее граница поворачивает и следует в южном направлении через т.23 до т. 24;
24-25	Далее граница поворачивает и следует в юго-восточном направлении до т. 25;
25-26	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т. 26;
26-27	Далее граница поворачивает и следует в юго-западном направлении до т. 27;
27-28	Далее граница поворачивает и следует в северо-западном направлении до т. 28;
28-1	Далее граница поворачивает и следует в северо-восточном направлении до исходной т. 1;

На основе указанного подхода произведено координатное описание (описание поворотных точек) границ зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ в местной системе координат МСК-21.

Таблица 3.1.2-6 Координатное описание границ зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) объекта культурного наследия регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932 г.», 1932 г. (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд. 30)

Каталог координат
Обозначение объекта: Зона охраняемого природного ландшафта

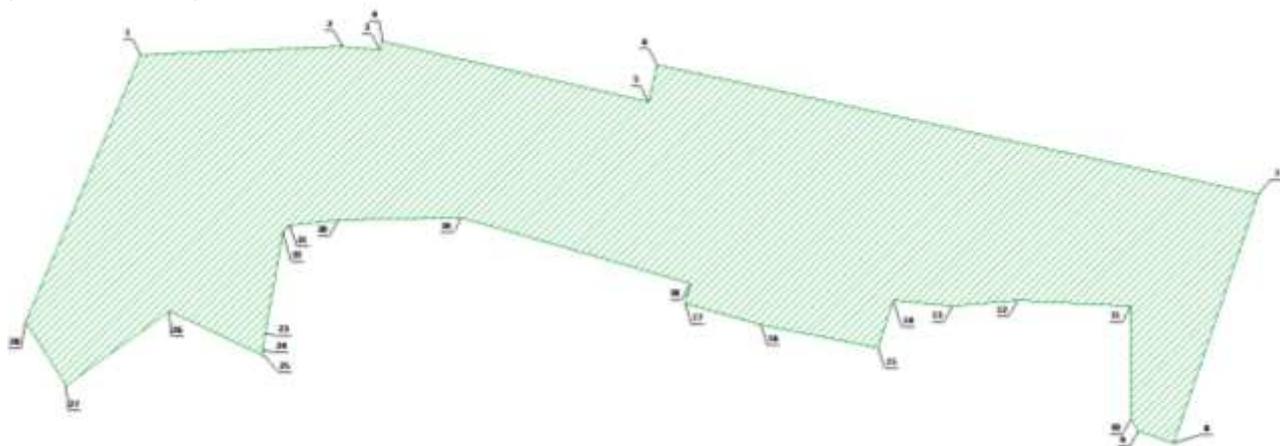
Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

Обозначение характерных точек границы	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Метод определения координат
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	411120.73	1230777.05	0,01	аналитический метод
2	411123.15	1230839.11	0,01	аналитический метод
3	411121.91	1230851.52	0,01	аналитический метод
4	411124.48	1230851.93	0,01	аналитический метод
5	411106.32	1230933.94	0,01	аналитический метод
6	411117.48	1230936.42	0,01	аналитический метод
7	411077.33	1231121.97	0,01	аналитический метод
8	411000.20	1231096.19	0,01	аналитический метод
9	411004.07	1231084.17	0,01	аналитический метод
10	411008.37	1231082.22	0,01	аналитический метод
11	411042.97	1231082.31	0,01	аналитический метод
12	411043.85	1231046.89	0,01	аналитический метод
13	411042.27	1231027.73	0,01	аналитический метод
14	411044.64	1231009.04	0,01	аналитический метод
15	411029.62	1231004.73	0,01	аналитический метод
16	411037.28	1230968.06	0,01	аналитический метод
17	411043.24	1230945.20	0,01	аналитический метод
18	411049.68	1230947.29	0,01	аналитический метод
19	411070.44	1230875.15	0,01	аналитический метод
20	411069.67	1230837.46	0,01	аналитический метод
21	411067.27	1230822.77	0,01	аналитический метод
22	411065.30	1230821.18	0,01	аналитический метод
23	411034.30	1230815.93	0,01	аналитический метод
24	411028.40	1230814.93	0,01	аналитический метод
25	411027.25	1230815.39	0,01	аналитический метод
26	411041.55	1230785.76	0,01	аналитический метод
27	411017.66	1230753.83	0,01	аналитический метод
28	411037.20	1230741.44	0,01	аналитический метод
1	411120.73	1230777.05	0,01	аналитический метод

Общая площадь территории зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ составляет 22 677 кв.м.

Границы зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

Проект зон охраны объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Первая каменная школа города Чебоксары, 1932г.» (Чувашская Республика, г. Чебоксары, ул. Константина Иванова, зд.30), режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон



Графические материалы

Лист 1. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия (основной чертеж)