

АКТ

**государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми»,
1884 г., 1894 г., 1905 г., расположенного по адресу: Курская область,
Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13**

Дата начала проведения экспертизы: 1 ноября 2024 года.

Дата окончания проведения экспертизы: 27 ноября 2024 года.

Место проведения экспертизы: г. Саратов, г. Москва.

Заказчик экспертизы: общество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский центр проектирования и историко-культурных экспертиз» (ООО «НИЦ ПИИКЭ»), 119361, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Очаково-Матвеевское, ул. Наташи Ковшовой, д. 29, этаж 1, офис 6, ИНН 9729304941 (далее – Заказчик).

Сведения об экспертах:

Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество эксперта	Павлова Галина Геннадиевна
Образование эксперта	высшее
Специальность эксперта	архитектор
Ученая степень (звание) эксперта	-
Стаж работы эксперта	24 года
Место работы, должность эксперта	г. Саратов, индивидуальный предприниматель

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество эксперта	Федосеева Елена Михайловна
Образование эксперта	высшее
Специальность эксперта	инженер-строитель
Ученая степень (звание) эксперта	-
Стаж работы эксперта	14 лет
Место работы, должность эксперта	г. Москва, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы

Член экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество эксперта	Жомин Владислав Юрьевич
Образование эксперта	высшее
Специальность эксперта	Инженер-строитель
Ученая степень (звание) эксперта	-
Стаж работы эксперта	30 лет

Место работы, должность эксперта	г. Саратов, эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
----------------------------------	--

Информация об ответственности экспертов за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации:

Настоящим подтверждается, что эксперты по проведению государственной историко-культурной экспертизы Павлова Г.Г., Федосеева Е.М., Жомин В.Ю., участвующие в её проведении, несут ответственность за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Результаты настоящей государственной историко-культурной экспертизы, проведённой в соответствии с требованиями статей 28, 29, 30, 32, 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, позволили экспертам сделать обоснованный вывод.

Отношения экспертов и Заказчика экспертизы:

Эксперты не имеют родственных связей с должностными лицами, работниками Заказчика, не состоят с Заказчиком в трудовых отношениях, не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком. Эксперты не заинтересованы в результатах исследований либо решении, вытекающем из заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц. Заказчик, его должностные лица и работники не имеют долговых или имущественных обязательств перед экспертами.

Цель экспертизы:

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г., 1894 г., 1905 г., расположенного по адресу: Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13 (далее – объект культурного наследия, Объект, Ансамбль), режимов использования земель и земельных участков в границах зон охраны объекта культурного наследия, установление требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Объект экспертизы:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г., 1894 г., 1905 г., расположенного по адресу: Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения

«Земская больница», 1984 г., (Курская область, Суджанский район, село Гуево, улица Октябрьская, дом 13/1), «Земское училище и церковно-приходская школа», 1884 г. (Курская область, Суджанский район, село Гуево, улица Октябрьская, дом 13/3), «Земское училище», 1905 г. (Курская область, Суджанский район, село Гуево, улица Октябрьская, дом 13/4)», шифр: 2024/124 (далее – Проект, Научно-проектная документация), выполненная в 2024 г. обществом с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский центр проектирования и историко-культурных экспертиз» (ООО «НИЦ ПИИКЭ») (далее – Разработчик, Проектировщик, Автор).

Перечень документов, представленных заказчиком или полученных экспертом самостоятельно, а также документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для неё специальной, технической и справочной литературы:

Научно-проектная документация представлена на экспертизу в электронном виде, в следующем составе:

Раздел 1. Предварительные работы:

1. Введение
2. Основные термины и определения
3. Исходная документация
- 3.1. Копия приказа Комитета по охране объектов культурного наследия Курской области от 12.09.2022 № 05.4-08/1086 «О включении выявленных объектов культурного наследия «Ансамбль школы кн. Долгорукова, кон. XIX - нач. XX в.» в составе: «Здание – 1, кон. XIX - нач. XX в.», «Здание – 2, кон. XIX - нач. XX в.», расположенных по адресу: Курская область, Суджанский район, с. Гуево, «Земская больница», конец XIX в., расположенного по адресу: Курская область, Суджанский район, село Гуево, улица Октябрьская, дом 13/1, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми» и утверждении границ его территории и правового режима использования земельного участка в границах территории»
- 3.2. Копия приказа Минкультуры России от 19.01.2023 № 145593-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г., 1894 г., 1905 г. (Курская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»
- 3.3. Копия приказа Минкультуры России от 19.04.2023 № 147377-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Земская больница», 1894 г., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения

- «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г., 1894 г., 1905 г. (Курская область), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»
- 3.4. Копия приказа Минкультуры России от 19.04.2023 № 147344-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Земское училище и церковно-приходская школа», 1884 г., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г., 1894 г., 1905 г. (Курская область), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»
 - 3.5. Копия приказа Минкультуры России от 19.04.2023 № 147325-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Земское училище», 1905 г., входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г., 1894 г., 1905 г. (Курская область), в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»
 - 3.6. Копия приказа Комитета по охране объектов культурного наследия Курской области от 12.09.2022 № 05.4-08/1087 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г.; 1894 г.; 1905 г., расположенного по адресу: Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13»
 - 3.7. Копия паспорта объекта культурного наследия «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми» от 16.09.2024 г.
 - 3.8. Копия паспорта объекта культурного наследия «Земская больница» от 16.09.2024 г.
 - 3.9. Копия паспорта объекта культурного наследия «Земское училище» от 16.09.2024 г.
 - 3.10. Копия паспорта объекта культурного наследия «Земское училище и церковно-приходская школа» от 16.09.2024 г.
 - 3.11. Копия письма ОБУК «Инспекция по охране и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Курской области» от 17.09.2024 № 1406/1
4. Сведения об объектах культурного наследия
 - 4.1. Аннотированный список объектов культурного наследия
 - 4.2. Сведения о территории исследования
 - 4.3. План (графическая схема) места расположения объекта культурного наследия. Лист 1
 5. Анализ градостроительной документации и современной структуры землепользования

- 5.1. Анализ градостроительной документации
- 5.2. Анализ современной структуры землепользования
- 5.3. Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости). Лист 2

Раздел 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию):

1. Историко-культурные исследования
 - 1.1. Историко-градостроительные исследования развития территории расположения Объекта
 - 1.2. Краткие исторические сведения об Объекте
 - 1.3. Источники и библиография
 - 1.4. Историко-архивные исследования. Материалы иконографии
 - 1.5. Натурные и историко-архитектурные исследования
 - 1.6. Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план
 - 1.7. Историко-культурный опорный план. Лист 3
2. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения
 - 2.1. Сведения по результатам ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения
 - 2.2. Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных и видовых связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Лист 4
 - 2.3. Схема графического расчета высот. Лист 5
 - 2.4. Альбом натурной фотофиксации общих видов застройки и видовых раскрытий объекта культурного наследия в структуре историко-градостроительной среды территории исследования
3. Обоснование принятых проектных решений
 - 3.1. Общие выводы и результаты исследования
 - 3.2. Обоснование проектных решений по определению состава и границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам

Раздел 3. Проект зон охраны (итоговая часть):

1. Введение
2. Состав зон охраны объекта культурного наследия
3. Описание и перечень координат границ охранной зоны
4. Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия
5. Карта (схема) зон охраны объекта культурного наследия (на геоподоснове). Лист 6
6. Карта (схема) зон охраны объекта культурного наследия (на карте кадастрового деления). Лист 7
7. Исходно-разрешительная документация
 - 7.1. Выписка из реестра лицензий от 19 марта 2024 г.

7.2. Договор на выполнение кадастровых работ № 107/24 от 19 февраля 2024г.

Сведения о проведённых исследованиях с указанием применённых методов, объёма и характера выполненных работ и их результатов:

Перед началом проведения экспертизы экспертной комиссией проведено организационное заседание, на котором избран председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии, определен порядок работы экспертной комиссии (протокол заседания комиссии экспертов от 1 ноября 2024 г. № 1).

Экспертами в процессе проведения экспертизы:

- рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы;
- осуществлено аналитическое изучение материалов Проекта в целях определения соответствия Проекта требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, нормативным правовым актам в сфере градостроительства и земельных отношений, а также научной обоснованности предлагаемых проектных решений;
- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов (протокол заседания комиссии экспертов от 27 ноября 2024 г. № 2).

Результаты исследований, проведённых в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы, оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведённых исследований:

Научно-проектная документация разработана обществом с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский центр проектирования и историко-культурных экспертиз» (ООО «НИЦ ПИИКЭ») в 2024 г. на основании Контракта 074420000223010482 от 29.01.2024 г. с Областным бюджетным учреждением культуры «Инспекция по охране и использованию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Курской области».

Целью Проекта является: *обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г., 1894 г., 1905 г., расположенного по адресу: Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13.*

Задачи Проекта:

1. *Проведение историко-культурных исследований, включая историко-градостроительные, картографические, иконографические, историко-архитектурные, архивные, библиографические, для выявления периодов исторического развития территории, этапов застройки, выявления объектов ценной историко-архитектурной среды.*

2. *Натурное исследование территории, фотофиксация с основных видовых точек с определением областей наилучшего обзора, панорам; выявление*

сохранившейся исторической застройки; анализ городского и природного ландшафта; оценка объектов, попадающих в зону влияния объекта культурного наследия и историко-культурной среды.

3. Разработка историко-культурного опорного плана территории; историко-культурная таксация территории.

4. Анализ охранного статуса территории и материалов ранее проектируемых и утвержденных зон охраны объектов культурного наследия, градостроительной документации, современных условий землепользования.

5. Определение состава и границ зон охраны.

6. Разработка особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в соответствии с устанавливаемыми границами и составом зон охраны объекта культурного наследия.

Установлено, что приказом Комитета по охране объектов культурного наследия Курской области от 12.09.2022 № 05.4-08/1086 «О включении выявленных объектов культурного наследия «Ансамбль школы кн. Долгорукова, кон. XIX - нач. XX в.» в составе: «Здание – 1, кон. XIX - нач. XX в.», «Здание – 2, кон. XIX - нач. XX в.», расположенных по адресу: Курская область, Суджанский район, с. Гuevo, «Земская больница», конец XIX в., расположенного по адресу: Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13/1, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми» и утверждении границ его территории и правового режима использования земельного участка в границах территории» Объект был принят на государственную охрану.

Границы территорий зон охраны объекта культурного наследия, в отношении которого разрабатывается настоящий проект, особые режимы использования земель, требования к градостроительным регламентам в границах данных зон охраны, в установленном порядке не были утверждены. Границы территории объекта культурного наследия утверждены в установленном порядке. Объект культурного наследия в границы объединённых зон охраны объектов культурного наследия или зон охраны иных объектов культурного наследия не входит.

Экспертами подчеркивается, что проектирование выполнено в объёме, достаточном для обоснования вывода экспертизы.

Анализ Научно-проектной документации:

Научно-проектная документация представлена на экспертизу в одном томе, содержит три раздела: раздел 1 «Предварительные работы», раздел 2 «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)» и раздел 3 «Проект зон охраны (итоговая часть)».

В процессе проектирования Разработчиком были проведены историко-архивные, библиографические, иконографические исследования, осуществлена фотофиксация исследуемого Ансамбля в границах территории проектирования и панорам его видовых раскрытий, а также элементов градостроительного окружения, оказывающих влияние на формирование зон охраны исследуемого объекта культурного наследия.

В итоге Проектом на основе проведенных исследований, сведений

государственного кадастра недвижимости предлагаются и описываются границы зон охраны объекта культурного наследия, а также режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон в зависимости от вида.

Характеристика раздела 1 «Предварительные работы»:

Раздел включает текстовые, иллюстративные, графические материалы, содержит исходную документацию, общие сведения об объекте культурного наследия, анализ современной структуры землепользования и градостроительной документации, план расположения объекта культурного наследия на территории исследования, схему землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости).

В качестве исходной документации представлены копии нормативно-правового акта о постановке объекта на государственную охрану, копии приказов Минкультуры России о регистрации объекта и его элементов в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, копия паспортов объекта культурного наследия и зданий, входящих в состав ансамбля.

Отмечено, что в п. 2 даны основные понятия и определения, используемые в Проекте, что позволяет избежать двойственных трактовок.

Сведения об объекте культурного наследия даны Разработчиком в соответствии со ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ.

В соответствии с ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» Разработчиком определены общие границы зон охраны Ансамбля.

Проведённый Разработчиком анализ действующей на момент проектирования документации территориального планирования и градостроительного зонирования муниципального образования «Гуевский сельсовет» Суджанского района Курской области, а также сведений Единого государственного реестра недвижимости дали детальную оценку существующей градостроительной ситуации на исследуемой территории и структуры землепользования. По итогам анализа градостроительной документации Разработчиком сделан следующий вывод:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г., 1894 г., 1905 г., расположенного по адресу: Курская область, Суджанский район, село Гуево, улица Октябрьская, дом 13 отмечен на карте «Карте границ населенных пунктов» Генерального плана муниципального образования «Гуевский сельсовет» Суджанского района Курской области, на «Карте функциональных зон» Генерального плана муниципального образования «Гуевский сельсовет» Суджанского района Курской области, а также «Карта градостроительного зонирования» и «Карте границ зон с особыми условиями использования территории» Правил землепользования и застройки муниципального образования «Гуевский сельсовет» Суджанского района Курской области объект культурного наследия не отмечен.

2. Положения Генерального плана муниципального образования «Гуевский сельсовет» Суджанского района Курской области сформулированы с учетом требований законодательства Российской Федерации о приоритете сохранности объектов культурного наследия. Согласно Положениям Правил землепользования и застройки объект культурного наследия расположен в зоне размещения объектов многофункционального общественно-делового, коммерческого, социального и коммунально-бытового назначения (О1).

3. Функциональное зонирование территории, установленное Генеральным планом, согласуется с зонированием Правил землепользования и застройки.

По результатам анализа современной структуры землепользования Разработчиком установлено, что объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г., 1894 г., 1905 г., расположенного по адресу: Курская область, Суджанский район, село Гуево, улица Октябрьская, дом 13 расположен на земельном участке с разрешенным использованием: для обслуживания территории школы.

Графическая часть тома представлена планом (графическая схема) месторасположения объектов культурного наследия (лист 1) и схемой землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости) (лист 2).

Характеристика раздела 2 «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)»:

Раздел включает текстовые, графические, иллюстративные материалы и материалы фотофиксации, содержит библиографические, архивные материалы, результаты историко-культурных исследований, ландшафтно-визуального анализа композиционных и видовых связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.

По результатам историко-архивных и библиографических исследований Проектировщиком составлены краткие исторические сведения о развитии населенного пункта, совмещенные с историко-градостроительным исследованием, и краткие исторические сведения об Объекте.

В пункте «Историко-градостроительные исследования развития территории расположения Объекта» дано описание пространственно-планировочных этапов развития села, характерных особенностей его планировки, социально-демографическое и функциональное зонирование населенного места в контексте градостроительного формирования.

Произведенный историко-градостроительный анализ рассматриваемой исторической территории с. Гуево, в пределах которой расположен Объект, представляет собой краткий очерк пространственно-планировочных этапов развития села, описание характерных особенностей его планировки, социально-демографическое и функциональное зонирование населенного места в контексте градостроительного формирования указанной территории.

Так было установлено, что рассматриваемый объект культурного наследия расположен в центральной части территории села Гуево, находящегося на территории Суджанского района Курской области, на расстоянии 11 км к югу от города Суджа (административного центра района) и примерно 95 км к юго-западу от Курска.

Разработчиком были выявлены следующие этапы развития села Гuevo и территории местоположения Объекта:

- начало XVII в. – предыстория исследуемой территории;
- первая половина – конец XVII в. – возникновение и начальный период развития населенного пункта Гuevo, развитие территории местоположения Объекта
- начало XVIII – третья четверть XIX вв. – развитие населенного пункта Гuevo и территории местоположения Объекта в дореволюционный период
- последняя четверть XIX – первая четверть XX вв. – развитие населенного пункта Гuevo и территории местоположения Объекта в пореформенный период при князе П.Д. Долгорукове
- с конца первой четверти XX в. – развитие населенного пункта Гuevo и территории местоположения Объекта в советский и современный периоды.

В IX – начале XI вв. на берегах Сейма и верхнего Псла господствовала роменская культура, представленная славянским племенем северян. В это же время был основан (или усилен начавший складываться ранее) Курск – своеобразная столица региона, форпост с резиденцией киевского посадника на данном участке юго-восточного пограничья Руси. На рубеже XV-XVI вв. государственные границы России на юго-западе были установлены по Сейму.

Село Гуйва (то есть современное Гuevo) возникло к концу XVII в. (однако, в действительности, как следует из анализа перекрестных данных, – существенно ранее) и было основано «вольными поселенцами из русских уездов», что выкупали земли, жалованные казакам Сумского Слободского полка в междуречье Псла и Суджи. Точная дата возникновения населенного пункта не установлена.

Суджанский уезд был образован в 1665 г., к началу XVIII в. представлял собой административно-территориальную единицу, управляемую воеводой. В 1708 г. Суджа с уездом была приписана к обширной Киевской губернии, а в 1719 г. – отошла к Белгородской провинции данной губернии. По материалам переписи 1719 г. установлено, что на момент ее составления село Гуйвы входило в состав Суджанского уезда.

В 1780 г. в процессе разукрупнения на территории бывшей Белгородской губернии местоположение современного села Гuevo оказалось отнесено к Миропольскому уезду новообразованного Харьковского наместничества.

Во второй половине 1790-х гг. были образованы Слободско-Украинская и Курская губернии. Территории Хотмыжского и Миропольского уездов (в границах последнего находился рассматриваемый населенный пункт) оказались включены в состав Курской губернии, а сами уезды были упразднены. Таким образом, на рубеже XVIII-XIX вв. село Гуйва оказалось в составе Суджанского уезда Курской губернии. На картографических источниках конца XVIII – первой трети XIX вв. рассматриваемый населенный пункт в основном фигурировал под наименованием «Рождественское». Застройка поселения на обозначенных картах не была детализирована.

По данным картографических источников, к началу последней трети XIX в. застроенная территория рассматриваемого поселения была разделена на вытянутые прямоугольные кварталы. Застройка была расположена ориентировочно в пределах следующих границ: Гувеское кладбище и

современная улица Шлях – с северо-запада; застройка современной улицы Кирова и русло речки Гуйвы – с юго-запада; застройка современного Комсомольского переулка – с юго-востока; застройка современной улицы Октябрьской – с северо-востока. Местоположение Объекта, структурные элементы которого на тот момент еще не были созданы, находилось у северо-восточной оконечности населенного пункта.

Расцвет рассматриваемого поселения в пореформенный период был связан с именем князя Петра Дмитриевича Долгорукова (1866-1951), усадьба в селе Гуйва (приобретенная родителями П.Д. Долгорукова) принадлежала князю с начала 1880-х гг. и вплоть до революции.

Усадьба П.Д. Долгорукова в дореволюционный период расположилась довольно компактно на возвышении под названием Высокий Остров, к юго-западу от русла реки Гуйвы и от застроенной территории села. От Высокого Острова вплоть до Горнальского монастыря на юго-запад тянулась меловая гряда. Согласно плану села и усадьбы, по состоянию на 1885 г. имение представляло собой землевладение площадью около 600 десятин с округами сел Гуйва и Шуликовка, а также угодьями реки Псел. При этом главной планировочной осью села продолжала оставаться дорога ведущая из Горнали в Суджу (современная улица Шлях). От усадьбы на север указанная дорога вела мимо храма Рождества Пресвятой Богородицы и через плотину реки Гуйвы, образовывавшей живописный пруд (находившийся к у западной оконечности поселения), к участкам крестьян-собственников сел Гуйва и Шуликовка.

В селе в 1906 г. были возведены корпуса винокуренного (по некоторым данным, основанного еще в конце XIX в. либо в 1900 г.¹) и кирпичного заводов. Также в поселении были выстроены известковый заводы, кузница и паровая пятиэтажная мельница (сохранившаяся к началу XXI в.). Было укреплено хозяйство водяных мельниц на Псле.

В конце XIX – начале XX вв. в селе Гуйва был построен ряд общественных зданий: церковноприходская школа, одноклассная земская школа, школа грамоты, библиотека, больница, детский приют-ясли, чайная и др.

С установлением советской власти на рубеже 1910-х – 1920-х гг. в границах территории Суджанского уезда неоднократно пересматривался состав и названия входивших в него волостей и сельсоветов. В 1928 г. был образован Суджанский район, который первоначально вошел в состав Львовского округа Центрально-Черноземной области (в 1930 г. перешел в непосредственное подчинение областному центру – Воронежу), а с 1934 г. находился в составе новообразованной Курской области. Известно также, что с 30 июля 1928 г. был создан Гувский сельский Совет народных депутатов и его исполнительный комитет села Гuevo Суджанского района.

К рубежу 1930-х – 1940-х гг., о чем свидетельствуют картографические источники, по сравнению концом XIX – первой четвертью XX вв. границы территории рассматриваемого населенного пункта заметно изменились. Сельская застройка значительно разрослась в западном направлении (туда, где ранее

¹ Фонд № Р-432. Рождественский государственный винокуренный завод № 42 Курского спиртодрожжевого треста Курская губ. 1918 г. – 1926 г. [Электронный ресурс]. 2019-2024. URL: <https://alertino.com/ru/1446717> (дата обращения: 14.10.2024)

находился, переставший существовать во второй четверти XX в., пруд реки Гуйвы), а также относительно существенно – в юго-восточном направлении (в сторону русла реки Псел). Кварталы продолжали иметь в основном прямоугольную вытянутую конфигурацию. Одной из основных градостроительных осей села продолжала оставаться дорога, ведущая из Суджи в Горналь.

Во время Великой Отечественной войны Суджанский район был оккупирован осенью 1941 г., сама Суджа оказалась занята немецкими войсками 18 октября 1941 г. Освобождение района происходило в феврале-марте 1943 г. войсками 38-й советской армии.

Вплоть до настоящего времени на территории исторического ядра села Гuevo частично сохранились архитектурно-планировочные элементы, относящиеся к дореволюционному периоду развития населенного пункта. Сохранены направления отдельных улиц и историческая застройка, связанная в том числе с периодом развития Гuevo в качестве части обширного имения князя П.Д. Долгорукова. Планировочные решения территории, прилегающей к исследуемому Объекту, обладают самостоятельной историко-градостроительной ценностью. Совокупность окружающих Объект элементов антропогенной и природной среды не искажает его визуальное восприятие.

Объект формировался в селе Гуйва (современное Гuevo) в период 1880-х – середина 1900-х гг. и представляет собой функционально и территориально объединенный комплекс из трех одноэтажных строений, расположенных вдоль красной линии улицы Октябрьской. В настоящее время все строения ансамбля относятся к ведению МКОУ «Гуевская средняя общеобразовательная школа».

Приведенные в Проекте исторические данные об исследуемом объекте культурного наследия дают представление об истории его появления, развитии и событиях, повлиявших на формирование Объекта.

Разработчиком представлен список используемой при исследовании литературы и библиографических источников, иллюстративный материал архивных исследований.

Историко-градостроительные исследования проведены Разработчиком на основании исторических планов населенного пункта (Карта частей Курского, Тульского, Орловского и других наместничеств. Фрагмент. Период создания: вторая половина 1780-х гг.; Карта Миропольского уезда Харьковского наместничества. Период создания: 1788 г.; Карта Миропольского уезда Харьковского наместничества. Фрагмент. Период создания: 1788 г.; Карта Курской и части Слободско-Украинской губерний 1797 г. Фрагмент.; Столистая карта Российской Империи. Фрагмент. Период создания: начало XIX в.; Специальная карта Западной части России Шуберта. Фрагмент. Период создания: вторая половина 1820-х – начало 1840-х гг.; Карта Европейской России и Кавказского края 1862 г. Фрагмент.; Карта Шуберта Курской губернии – трехверстовка губернии. Фрагмент. Период создания: рубеж 1860-х – 1870-х гг.; Карта Стрельбицкого. Специальная карта Европейской России. Фрагмент. Период создания: 1871 г.; Operationskarte R – австрийская карта Европейской части России. Фрагмент. Период создания: 1910-е гг.; Административная карта Центрально-Черноземной области 1929 г. Фрагмент.; Немецкие военные карты

Второй мировой войны. Европейская часть СССР. Километровка. Фрагмент. Период создания: рубеж 1930-х – 1940-х гг.; Карта РККА М-36 (Б). Курская, Белгородская, Сумская и Полтавская области. Фрагмент. Период создания: вторая половина 1930-х – начало 1940-х гг.; Американская карта России и СССР 50-х годов. Фрагмент. Период создания: середина XX в.; Советские карты М-36 – Киев, Черкассы, Чернигов, Днепропетровск. Фрагмент. Период создания: последняя треть XX в.; Советские карты М-36 – Киев, Черкассы, Чернигов, Днепропетровск. Фрагмент. Период создания: последняя треть XX в.; Топографическая карта Европейской России. Фрагмент. Период создания: конец XX – начало XXI вв.) с целью выявления устойчивых исторических градостроительных элементов в современном планировочном каркасе изучаемой территории для определения границ потенциально ценной территорий и ценных элементов историко-градостроительного каркаса, подлежащих сохранению.

Для определения образных характеристик, анализа степени сохранности и определения историко-архитектурной ценности застройки, формирующей окружение объекта культурного наследия Разработчиком проведены натурные и историко-архитектурные исследования.

Исследуемая территория расположена у северо-восточной границы села и включает в себя участки улицы Октябрьская и переулка Школьного. Объект расположен на пересечении улицы Октябрьская и переулка Школьного, главными фасадами здания Ансамбля ориентированы на улицу Октябрьскую.

На основании данных полученных в результате историко-архитектурных исследований Разработчиком выполнена классификация застройки по двум основным критериям: времени строительства и ценностным характеристикам. Итогом камеральных работ комплексного историко-культурного исследования являются: историко-культурный опорный план (лист 3), таблица анализа ценных объектов историко-градостроительной среды (не являющихся объектами культурного наследия). Поэтапное изучение застройки позволило вывить устойчивые элементы функционально-планировочной структуры поселка в границах территории исследования.

В Проекте отмечено, что в застройке преобладают малоэтажные индивидуальные жилые дома с многочисленными хозяйственными постройками и глубокими внутренними дворами, уходящими в глубь кварталов. Красные линии кварталов преимущественно сохранили исторически сформированную планировочную структуру. Границы территории проектирования и исследования определены исходя из условий восприятия Ансамбля.

Результатом камеральной обработки данных, историко-архитектурного и историко-градостроительного анализов территории проектирования, стал историко-культурный опорный план. При составлении чертежа Разработчиком проанализированы исторические и современные планы поселка, планировочная структура, застройка, природный и антропогенный ландшафт. Историко-культурный опорный план разработан в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ, Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972) и ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие

требования».

Результаты ценностной оценки застройки на исследуемой территории сформированы Разработчиком в таблицу 1. Анализ ценных объектов историко-градостроительной среды.

По результатам историко-культурных (историко-градостроительных и историко-архитектурных) исследований, проводимых с целью получения информации о периодах формирования и развития для выявления степени сохранности исторической среды и основных градостроительных элементов в объёмно-планировочном каркасе изучаемой территории, Разработчиком сделаны следующие выводы:

1. В настоящее время исследуемый Объект играет значительную роль в формировании композиционной структуры территории своего расположения. В границах территории, прилегающей к месторасположению Объекта, сохранены исторические лесные посадки и водные объекты.

2. Архитектурное историческое окружение территории отсутствует, на территории исследования расположены элементы жилой застройки, не нарушающие композиционно-пространственную целостность окружения.

3. Объёмно-пространственный и архитектурный облик территории исследования имеет среднюю степень сохранности: планировка и направление дорог сохранены, объект находится в окружении высокоствольного озеленения, диссонирующая застройка отсутствует. Данные выводы позволяют охарактеризовать историческую среду территории исследования как частично сохранившуюся.

Данные, полученные в процессе проведения анализа, стали основой для обоснования границ и состава зоны охраны объекта культурного наследия и регламентов градостроительного регулирования в сложившейся застройке.

Разработчиком, в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации», проведен анализ материалов ранее разработанных и утвержденных проектов зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории исследования.

Так было установлено, что зоны охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны не утверждались с даты принятия его на государственную охрану. В результате создаются не благоприятные условия для сохранности объекта культурного наследия, подлинного исторического окружения и ценной исторической планировочной структуры, что, в свою очередь, является ключевым критерием в сохранение целостности визуального восприятия памятника.

Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения выполнен Разработчиком для определения зоны композиционно-видового влияния объекта культурного наследия, характеристик культурного ландшафта территории, условий

восприятия объекта культурного наследия и его видовых раскрытий, композиционных связей, параметров допустимого объемно-пространственного развития окружающей застройки.

Исследования проведены в границах улицы Октябрьская и переулка Школьного.

Так в Проекте отмечено следующее:

Ландшафт исследуемой территории характеризуется пологим рельефом с перепадом высот до 5 метров.

В процессе ландшафтно-визуального анализа было выявлено, что застройка на территории исследования состоит из объектов малоэтажного строительства. На основании полученных данных сформирована градация застройки по этажности, выделена категория:

- *малоэтажная застройка (до двух этажей).*

Фронтальная застройка всех кварталов в границах улицы Октябрьская и переулка Школьного формируется малоэтажными зданиями (1-2 этажей), что создает сомасштабную и комфортную для человека городскую среду. На территории исследования также присутствуют фрагменты высокоствольного озеленения, скрывающие часть фасадов.

Улицы Октябрьская и переулок Школьный имеют целостный силуэт, сформированный жилыми домами периода середины XX века, что обеспечивает наилучшее комплексное визуальное восприятие расположенных здесь объектов культурного наследия. Трасса движения имеет спокойный ритмический характер. Рельеф пологий, с снижением в сторону озера Сага.

Основными факторами, влияющими на видовое раскрытие объектов культурного наследия, являются: объемные параметры окружающей застройки (высотность, протяженность), соотношение свободных и застроенных участков, ширина улиц и месторасположение наблюдателя в пространстве территории.

Бассейн видимости включает участки, расположенные вдоль переулка Школьного и улицы Октябрьская, а также внутриквартальные территории, образованные данными улицами.

Трасса основного композиционно-видового раскрытия расположена вдоль улицы Октябрьская и частично вдоль переулка Школьного и составляет 250 м.

Трасса фрагментарного восприятия Ансамбля расположена частично вдоль переулка Школьного и улицы Октябрьская.

Зона наилучшего зрительного восприятия включает территории вдоль переулка Школьного и улицы Октябрьская, а также внутриквартальную территорию, прилегающую к исследуемым объектам.

Зона композиционного влияния объектов культурного наследия определена на основании параметров бассейна видимости с учетом существующего городского окружения, соотношения свободных и застроенных участков застройки, ширины улиц, объемно-пространственных характеристик прилегающей застройки, трасс основного композиционно-видового раскрытия и фрагментарного видового восприятия, а также зоны наилучшего зрительного восприятия. Включает территории вдоль переулка Школьного и улицы Октябрьская, а также образуемые ими кварталы.

Архитектурно-градостроительные доминанты и диссонирующие объекты застройки на территории исследования отсутствуют.

Для определения зон возможного строительства и предельных объемных параметров зданий потенциально возможных к размещению Разработчиком выполнен графический расчет путем построения разрезов по улицам - направлениям основных визуальных коридоров, и видового раскрытия из характерных точек восприятия ценной историко-градостроительной среды квартала исследования:

Разрез 1-1 выполнен вдоль переулка Школьного в сторону озера Сага через территорию объекта культурного наследия «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г., 1894 г., 1905 г., (Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13) для анализа визуального влияния на Объект, перспективной новой застройки при зрительном восприятии с переулка Школьного. На основании данных анализа, максимально допустимое значение высотности объектов капитального строительства не должно превышать 9 метров для территории, ограниченной переулком Школьным и улицей Октябрьской. Данные параметры не окажут негативного воздействия на существующее положение памятника в городской среде.

Разрез 2-2 выполнен вдоль улицы Октябрьская и направлен на северо-восток, в сторону озера Сага, для анализа восприятия объекта культурного наследия регионального значения объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г., 1894 г., 1905 г., (Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13), при перспективной новой застройке при зрительном восприятии с ул. Октябрьская. На основании данных анализа, максимально допустимое значение высотности объектов капитального строительства не должно превышать 9 метров для территории, ограниченной переулком Школьным и улицей Октябрьской.

По результатам ландшафтно-визуального анализа Разработчиком сделаны следующие выводы:

1. Основными факторами, влияющими на видовое раскрытие Ансамбля, являются: объемные параметры окружающей застройки (высотность, протяженность), соотношение свободных и застроенных участков, ширина улиц и месторасположение наблюдателя в пространстве территории. Исследуемая группа объектов расположена вдоль улицы Октябрьская на пересечении с переулком Школьным, главными фасадами памятники формируют линию застройки квартала. Вдоль улиц и внутри кварталов расположен ряд высокоствольного озеленения. Ближайшее окружение ансамбля – это массивы малоэтажной жилой застройки, сформировавшейся главным образом в середине XX – нач. XXI вв., характеризуется малой плотностью застройки. Данные факторы оказывают влияние на условия восприятия группы объектов.

2. Бассейн видимости имеет не большую площадь, расположенную на внутриквартальной территории, а также вдоль улицы Октябрьская и переулка Школьного. При этом все объекты квартала, расположенные вдоль улицы Октябрьская и переулка Школьного объединяет единая историческая и композиционно-планировочная связь.

3. Основные трассы композиционно-видового раскрытия расположены вдоль улицы Октябрьская (составляет 250 м.) и фрагмента переулка Школьного (составляет 60 м.). Зона наилучшего зрительного восприятия объекта культурного наследия расположена вдоль улицы Октябрьская и фрагмента переулка Школьного. При движении по данным трассам обеспечивается практически непрерывное восприятие историко-культурной среды в динамике.

4. Территория исследования насыщена зелеными пространствами, что во многом определяет уникальность и своеобразие архитектурно-градостроительной среды участка исследования, а также выступает зелеными кулисами для объектов культурного наследия. Также в непосредственной близости к Объекту находится водный объект – озеро Сага.

5. Совокупные параметры установленных зон наилучшего зрительного восприятия и бассейнов видимости позволили определить зону композиционно-видового влияния ансамбля для установления в ее границах требований к предельным параметрам нового строительства и реконструкции в целях минимизации влияния на объекты культурного наследия.

7. Графический расчет в целях определения предельных параметров для нового строительства в зоне композиционно-видового влияния Объекта, выполненный вдоль трасс основного композиционно-видового раскрытия Объекта – по улице Октябрьская и переулку Школьного, определил высоту возможных к размещению объектов капитального строительства равную – 9 м.

Данные факторы влияют на установление предельно допустимых высотных параметров нового строительства и являются основанием для установления границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Графический материал раздела представлен схемой ландшафтно-визуального анализа композиционных и видовых связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (лист 4) и схемой графического расчета высот (лист 5).

Материалы исторической и современной фотофиксации, общие виды застройки и видовых раскрытий объектов культурного наследия представлены Разработчиком в Альбоме натурной фотофиксации общих видов застройки и видовых раскрытий объектов культурного наследия в структуре историко-градостроительной среды территории исследования.

Разработчиком представлены обоснования принятых проектных решений, основой которых стали совокупные результаты историко-культурного, ландшафтно-визуального исследований. Объемно-пространственные характеристики и местоположение Ансамбля в застройке территории исторического центра определяют его ценность как элементов градостроительной среды, а также их взаимосвязь с окружающей сохранившейся исторической и современной застройкой. В начале пункта сформированы общие выводы по Проекту:

1. Объект культурного наследия регионального значения «Земская больница», 1984 г., (Курская область, Суджанский район, село Гуево, улица Октябрьская, дом 13/1), «Земское училище и церковно-приходская школа», 1884 г. (Курская область, Суджанский район, село Гуево, улица Октябрьская, дом 13/3), «Земское училище», 1905 г. (Курская область, Суджанский район, село

Гуево, улица Октябрьская, дом 13/4) обладает совокупностью ценностей: исторической (является материальным свидетельством создания и формирования села Гуево, ценным образцом застройки периода конца XIX в. - начала XX в.), градостроительной (ансамбль является историческим градоформирующим ядром территории, формирует линию застройки улицы Октябрьская, является архитектурным и композиционным акцентом застройки, формирует историческую городскую ткань), архитектурно-эстетической (ансамбль обладает уникальным архитектурным обликом), эмоционально-художественной (формирует аутентичный и своеобразный образ села, архитектурный облик зданий ансамбля насыщен декоративными элементами). Данные ценности подлежат сохранению и защите.

2. Историко-культурное окружение исследуемого объекта культурного наследия сформировано зданиями, построенными в середине XX века. Преобладает малоэтажная жилая застройка с многочисленными хозяйственными строениями, относящаяся к рядовой застройке, выстроена позднее строительства Ансамбля. Среда ближайших кварталов включает объекты нейтральной застройки, что позволяет отметить композиционно-пространственную целостность средового окружения. В основном современный вид застройка исследуемой территории приобрела в 1950-е годы, с условно типовыми жилыми индивидуальными постройками малой этажности. В совокупности данные выводы позволяют охарактеризовать историческую среду территории исследования как частично сохранившуюся.

3. Сохранившийся исторический каркас территории исследования составляют улца Октябрьская и переулоч Школьный формирующие исторические композиционно-планировочные оси. Планировочный каркас и структура территории исследования образуют единую историко-градостроительную среду и не утратили исторической достоверности и полностью соответствует планировке, сложившейся к середине XX века. Дальнейшее развитие села шло, существенно не затрагивая исторический планировочный каркас. Данная характеристика подлежит сохранению и ложится в основу проектируемых границ территории зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

4. Исследуемая группа объектов расположена вдоль улицы Октябрьская, главными фасадами они формируют линию застройки квартала. Бассейн видимости имеет небольшую площадь, расположенную на внутриквартальной территории и вдоль улицы Октябрьская и переулка Школьного. При этом все объекты квартала, расположенные вдоль улицы Октябрьская и переулка Школьного объединяет единая историческая и композиционно-планировочная связь. Основные трассы композиционно-видового раскрытия расположены вдоль улицы Октябрьская (составляет 250 м.) и фрагмента переулка Школьного (составляет 60 м.). Зона наилучшего зрительного восприятия объекта культурного наследия расположена вдоль улицы Октябрьская и фрагмента переулка Школьного. При движении по данным трассам обеспечивается практически непрерывное восприятие историко-культурной среды в динамике. Территория исследования насыщена зелеными пространствами, что во многом определяет уникальность и своеобразие

архитектурно-градостроительной среды участка исследования, а также выступает зелеными кулисами для объектов культурного наследия. Также в непосредственной близости к Объекту находится водный объект – озеро Сага. Данные характеристики определяют границу зоны композиционно-видового влияния исследуемого ансамбля.

5. Основным путем к устойчивому развитию ценного участка исторической городской территории, в аспекте сохранения и эффективного использования историко-культурного потенциала, является реконструкция по методу ограниченного преобразования. Данный подход включает в себя реставрацию объектов культурного наследия; ремонт ценных элементов историко-градостроительной среды; снос ветхого и малоценного фонда; сохранение пространственно-композиционных и визуальных связей; новое строительство, сомасштабное сложившейся застройки с соблюдением основных приемов характерных для исторической застройки; благоустройство без радикальных изменений характера среды.

6. В границах территории исследования не выявлено иных объектов культурного наследия, из чего следует, что целесообразно установить зоны охраны только для объекта культурного наследия регионального значения наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г., 1894 г., 1905 г., расположенного по адресу: Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Земская больница», 1984 г., (Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13/1), «Земское училище и церковно-приходская школа», 1884 г. (Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13/3), «Земское училище», 1905 г. (Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13/4).

Таким образом в Проекте обосновано установление следующих зон охраны объекта культурного наследия:

охранная зона с индексом 1 «ОЗ-1»;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 0 «ЗРЗ-0»;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 1 «ЗРЗ-1-1»;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 2 «ЗРЗ-1-2»;

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 3 «ЗРЗ-1-3»;

зона охраняемого природного ландшафта с индексом 1 «ЗОПЛ-1»

Представлено следующее обоснование принятых проектных решений:

Установление **охранной зоны объекта культурного наследия «ОЗ»** обосновано необходимостью обеспечения сохранности условий для наилучшего визуального восприятия объектов культурного наследия.

Охранная зона с индексом 1 «ОЗ-1» предлагается установить на прилегающих к границам территории Ансамбля участках, вдоль улицы Октябрьская и на внутриквартальных территориях.

«ОЗ-1» включает частично земельный участок 46:23:060103:285.

*Необходимость сохранения ценной исторической планировочной структуры территории и обеспечения благоприятного визуального восприятия объектов культурного наследия в условиях существующей и перспективной новой капитальной застройки обосновывает установление **зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности «ЗРЗ».***

При формировании границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности учитывались результаты историко-культурного и ландшафтно-визуального анализа, в том числе степень сохранности историко-архитектурного окружения и зона композиционного видового влияния. В зависимости от полученных результатов зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности подразделена на несколько участков по строгости регулирования.

***Зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 0 «ЗРЗ-0»** предлагается установить на территории общего пользования вдоль дорог улицы Октябрьская и переулка Школьного для сохранения ценного исторического пространственно-планировочного каркаса территории и параметров исторического квартала, где расположен объект культурного наследия объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г., 1894 г., 1905 г. (Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13).*

В границах ЗРЗ-0 разрешается реконструкция, строительство линейных объектов в соответствии с предельной высотой сооружений не более 0,0 метров до верхней отметки объекта (высотный параметр установлен в относительных отметках, является величиной постоянной); реконструкция, строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры с предельной высотой сооружений не более 12,0 метров до верхней отметки объекта с последующей рекультивацией земель; ремонт, установка некапитальных строений, сооружений высотой не более 5,0 метров от планировочной отметки уровня земли до верхней отметки объекта. Установление данного режима обеспечит сохранность исторического визуального восприятия объектов культурного наследия и сохранность подлинной планировочной структуры, при этом позволит осуществлять новое некапитальное строительство и реконструкцию с изменением параметров инженерной и транспортной инфраструктуры в целях обеспечения соблюдения действующих технических норм и правил.

«ЗРЗ-0» частично включает земельные участки: 46:23:060103:285; 46:23:060103:738.

***К зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 1 «ЗРЗ-1»** предлагается отнести участки застройки, окружающей Ансамбль по улице Октябрьская и переулку Школьному, участвующий в сохранении фронта застройки исторического квартала и в сохранении застройки, формирующий ближайшее окружение объекта культурного наследия. Застройка на данной территории подлежит более строгому регулированию в целях обеспечения целостности и подлинности исторических объемно-пространственных характеристик и силуэтов улиц.*

Условия создания благоприятного для объекта культурного наследия окружения в «ЗРЗ-1» будут соблюдены при реконструкции и новом строительстве объектов капитального строительства в соответствии с предельной высотой зданий, строений, сооружений высотой не более 9,0 м. Данный параметр не превышает значений, установленных при графическом анализе разрезов 1-1, 2-2 вдоль трасс основного композиционно-видового раскрытия объектов – ул. Октябрьская и пер. Школьный.

«ЗРЗ-1-1» устанавливается на фрагмент территории, примыкающий к границам территории Объекта с северной, северо-восточной и восточной сторон. Данная территория сейчас включает придомовые территории, относящиеся к участкам, на которых расположены объекты культурного наследия, а также территории, на которой расположены индивидуальные жилые дома. «ЗРЗ-1-1» включает частично земельный участок: 46:23:060103:285.

«ЗРЗ-1-2» устанавливается на фрагмент территории квартала между улицей Октябрьской и переулком Школьный к северу от Ансамбля. Данная территория сейчас включает индивидуальные жилые дома и их придомовые территории. «ЗРЗ-1-2» включает не размежеванную территорию.

«ЗРЗ-1-3» устанавливается на фрагмент территории квартала между улицей Октябрьской и переулком Школьный к западу от Объекта. Данная территория сейчас включает индивидуальные жилые дома и их придомовые территории. «ЗРЗ-1-3» включает земельные участки: полностью: 46:23:060103:267; частично: 46:23:060102:4; 46:23:000000:592.

К зоне охраняемого природного ландшафта с индексом 1 «ЗОПЛ-1» предлагается отнести участок, относящий к себе фрагмент озера Сага, а также его прилегающую территорию с северо-востока от Объекта.

На территории «ЗОПЛ-1» разрешено: проведение работ, не нарушающих природную среду объектов культурного наследия, а также композиционную связь природного ландшафта с объектами культурного наследия; размещение, ремонт некапитальных строений и сооружений, объектов благоустройства, малых архитектурных форм (беседок, скамеек, навесов, урн, фонарей) высотой не более 3,0 м от планировочной отметки уровня земли до верхней отметки объекта (высотный параметр установлен в относительных отметках, является величиной постоянной). «ЗОПЛ-1» включает не размежеванную территорию.

Экспертная комиссия, рассмотрев материалы историко-культурных исследований (раздел 2), отмечает разносторонний и системный подход Авторы к разработке данной части Проекта, достаточность проведённой научно-исследовательской работы, которая позволила обосновать предложенный состав и границы территорий зон охраны объекта культурного наследия. Приведённые в составе Проекта исторические планы села, материалы фотофиксации Объекта, служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и визуальному анализам исследуемой территории. Экспертная комиссия отмечает полноту представленных материалов, ставших основанием для подготовки утверждаемой итоговой части Проекта (раздел 3).

Характеристика раздела 3 «Проект зон охраны (итоговая часть)»:

Раздел включает текстовый и графический материалы. Описание границ

территорий зон охраны объекта культурного наследия подготовлено Разработчиком Проекта с учётом требований действующего законодательства Российской Федерации.

Графическое описание границ территорий зон охраны объекта культурного наследия выполнено в соответствии с формами графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формами текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, установленными приказом Росреестра от 26.07.2022 № П/0292.

Проект содержит сведения о границах территорий зон охраны, а именно: описание границ с приложением таблицы координат характерных точек, соответствующих местной системе координат МСК-46, схему характерных точек плана границ. Площадь объекта указывается в квадратных метрах с округлением до 1 кв. м. Значения координат характерных точек границ объекта приводятся в метрах с округлением до 0,01 м в указанной выше системе координат. В Проекте использован следующий метод определения координат характерной точки: метод спутниковых геодезических измерений (определений). Контуры являются замкнутыми. Список характерных точек границ завершается номером начальной точки.

Представленные режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия выполнены Разработчиком на основании проведенных комплексных исследований и требований Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Графические материалы раздела представлены картой (схемой) зон охраны объекта культурного наследия на геоподоснове (лист 6), картой (схемой) зон охраны объекта культурного наследия на карте кадастрового деления (лист 7).

Основной чертеж (карта (схема) зон охраны объекта культурного наследия), режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия приводятся в приложениях № 1 и № 2 к настоящему заключению соответственно.

Обоснования вывода экспертизы:

Экспертной комиссией установлено, что представленная на экспертизу научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г., 1894 г., 1905 г., расположенного по адресу:

Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Земская больница», 1984 г., (Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13/1), «Земское училище и церковно-приходская школа», 1884 г. (Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13/3), «Земское училище», 1905 г. (Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13/4)», шифр: 2024/124, выполненная в 2024 г. обществом с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский центр проектирования и историко-культурных экспертиз» (ООО «НИЦ ПИИКЭ»), разработана с соблюдением требований Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», состав обосновывающей и утверждаемой частей Проекта, соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

В рамках научно-проектной документации Разработчиком были изучены архивные материалы, определены основные видовые точки панорамного восприятия Объекта, проанализирована окружающая застройка, на основании камеральных исследований составлен историко-культурный опорный план исследуемой территории и выполнен проект зон охраны объекта культурного наследия.

Материалы обосновывающей части Проекта стали основанием для разработки утверждаемой части Проекта. Проведённые историко-культурные исследования выполнены в полном объёме и являются достаточными для обоснования разработанного проекта зон охраны объекта культурного наследия и требований к градостроительным регламентам, режимов использования земель и земельных участков в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия выполнен Разработчиком на основании проведенных комплексных исследований и пункта 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, установленного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Предлагаемые Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности разработаны на основании проведенных комплексных исследований и исходя из требований пункта 10 постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о

признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Предлагаемые Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта разработаны на основании проведенных комплексных исследований и исходя из требований пункта 11 постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Детально проанализировав все пункты предлагаемых проектом режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия, экспертная комиссия отмечает, что они соответствуют требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия. Предлагаемые проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам направлены на обеспечение сохранности объекта культурного наследия в его сложившейся среде, на сохранение его градостроительной роли в объемно-пространственной структуре прилегающей территории, визуальных связей и секторов обзора.

Границы территорий зон охраны привязаны к точкам, обозначенным в цифровом выражении, имеют графическое описание; выполнены в соответствии с приказом Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории».

Кроме того, Проектом предложены решения по границам территории выявленного объекта культурного наследия, расположенного в границах проектирования.

Предложенные в научно-проектной документации режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия определены с учетом историко-культурной ценности территории, её подлинности, степени сохранности и трансформации планировочной, объёмно-пространственной, ландшафтной и мемориальной структур территории, условий визуального восприятия объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории.

Определяемые Проектом режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия направлены на обеспечение гарантий сохранения объекта культурного наследия в сложившейся среде при ведении хозяйственной деятельности.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным. Экспертная комиссия признает состав и объем исследовательских и проектных материалов достаточным. Представленный Проект отвечает поставленным задачам и цели, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет сделать обоснованный вывод экспертизы и принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, а также режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Вывод экспертизы:

Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г., 1894 г., 1905 г., расположенного по адресу: Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Земская больница», 1984 г., (Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13/1), «Земское училище и церковно-приходская школа», 1884 г. (Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13/3), «Земское училище», 1905 г. (Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13/4)», шифр: 2024/124, выполненная в 2024 г. обществом с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский центр проектирования и историко-культурных экспертиз» (ООО «НИЦ ПИИКЭ»), **СООТВЕТСТВУЕТ (положительное заключение)** требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Экспертная комиссия рекомендует указанный проект зон охраны объекта культурного наследия к утверждению в установленном законодательством Российской Федерации порядке.

Перечень приложений к настоящему акту экспертизы:

Приложение № 1. Карта (схема) зон охраны объекта культурного наследия.

Приложение № 2. Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

В соответствии с пунктом 27 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530, к настоящему экспертному заключению прилагаются копии документов и материалов, указанных в перечне документов, представленных заказчиком или полученных экспертом

самостоятельно, а также документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы: «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми», 1884 г., 1894 г., 1905 г., расположенного по адресу: Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13, и входящих в его состав объектов культурного наследия регионального значения «Земская больница», 1984 г., (Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13/1), «Земское училище и церковно-приходская школа», 1884 г. (Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13/3), «Земское училище», 1905 г. (Курская область, Суджанский район, село Гuevo, улица Октябрьская, дом 13/4)», шифр: 2024/124, выполненная в 2024 г. обществом с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский центр проектирования и историко-культурных экспертиз» (ООО «НИЦ ПИИКЭ»); копии протоколов заседаний экспертной комиссии; фотографические изображения объекта, полученные в ходе проведения экспертизы.

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы оформлен в электронном виде с приложениями и документами, прилагаемыми к настоящему акту и являющимися его неотъемлемой частью, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями.

Дата оформления акта экспертизы: **«27» ноября 2024 года.**

Председатель экспертной комиссии:

Г.Г.Павлова

Ответственный секретарь экспертной комиссии





Е.М.Федосеева

Член экспертной комиссии:




В.Ю.Жомин

Карта (схема) зон охраны объекта культурного наследия



-  – охранный зона (ОЗ);
-  – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 0 (ЗРЗ-0);
-  – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности с индексом 1 (ЗРЗ-1), включающая три участка ЗРЗ-1-1, ЗРЗ-1-2; ЗРЗ-1-3;
-  – зона охраняемого природного ландшафта с индексом 1 (ЗОПЛ-1).

ЗРЗ-0 – индекс зон охраны

-  – объекты культурного наследия регионального значения
-  – нумерация объектов культурного наследия
-  – утвержденные границы территории объекта культурного наследия

1	Ансамбль земских зданий, устроенных Н.В. и П.Д. Долгоруковыми	1884 г.; 1894 г.; 1905 г.
1.1	Земская больница	1894 г.
1.2	Земское училище и церковно-приходская школа	1884 г.
1.3	Земское училище	1905 г.

Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия

Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны

В границах ОЗ-1 запрещается:

- строительство объектов капитального строительства за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);
- изменение исторических направлений улиц, исторических линий застройки;
- использование при текущем ремонте, капитальном ремонте, реконструкции объектов капитального строительства, ремонте и устройстве некапитальных строений и сооружений, малых архитектурных форм пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления; ярких (фиолетовый, сиреневый, бирюзовый, оранжевый, черный, малиновый, розовый) цветов;
- прокладка линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, телефонизации) надземным способом;
- размещение вывесок и средств наружной информации и рекламы на крышах зданий и сооружений;
- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня 1-го этажа;
- перекрытие информационными и рекламными вывесками и иными конструкциями окон, дверей, декоративных элементов фасадов зданий строений сооружений;
- размещение рекламных щитов, баннеров, уличных «растяжек» и отдельно стоящих рекламных конструкций, кроме конструкций на нестационарных торговых объектах вида «Киоск», на остановочных пунктах наземного городского транспорта общего пользования, афишных стендах, указателях с рекламными модулями, сити-форматах, тумбах, а также конструкций, содержащих информацию о проведении театрально-зрелищных, культурно-просветительных, праздничных мероприятий, информацию, направленную на популяризацию объектов культурного наследия, туристическую навигацию и городскую информацию;
- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа (водонапорные башни, зернохранилища, элеваторы и подобное), а также вышек сотовой связи;

- установка некапитальных строений, сооружений, за исключением временных на период проведения строительных работ и установленных настоящими требованиями;

- установка глухих ограждений из баннеров, пластикового, металлопластикового, металлического сайдинга, бетона и железобетона, за исключением глухих ограждений из дерева, камня, кирпича, металла и временных на период проведения строительных работ;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на фасадах и кровлях зданий, выходящих на линии застройки улиц;

- размещение взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов, а также складов и объектов производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ;

- размещение станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

- вырубка деревьев, за исключением санитарных рубок, рубок ухода, рубок деревьев с проведением компенсационного озеленения;

- организация необорудованных мест для сбора мусора;

- ведение хозяйственной деятельности, проведение любых работ, оказывающих негативное (динамическое) воздействие на объекты культурного наследия и создающих угрозу экологической и пожарной безопасности объектов, нарушающих историко-культурный ландшафт и отдельные его элементы, историческую планировочную структуру кварталов.

В границах ОЗ-1 разрешается:

- проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешённого использования, установленными Правилами землепользования и застройки с учётом запретов и ограничений, установленных настоящими требованиями;

- текущий ремонт объектов капитального строительства;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов капитального строительства в пределах существующих объёмно-пространственных характеристик (площади застройки, высоты);

- применение при капитальном ремонте, реконструкции, строительстве (путем регенерации) объектов капитального строительства, также ремонте и размещении некапитальных строений, сооружений:

- в архитектурном решении и объёмной композиции: приемов членения и разбивки фасадов; или приемов включения в композицию выступающих и западающих (глубинных) объёмов; или разновысотности объёмов; или традиционных пропорций и форм оконных и дверных проемов с перемычками прямого, лучкового или арочного типа;

для отделки фасадов, ограждений: пастельных оттенков, а также белого цвета, цвета «состаренной» и натуральной древесины, кирпичного цвета; для крыш серых или коричневых оттенков;

для организации кровель: двускатной, вальмовой и полувальмовой форм крыш, угол наклона до 35°; для хозяйственных построек допускается односкатная форма крыши;

для отделки фасадов традиционных материалов (камень, кирпич, дерево (древесина)) или имитирующих их современных материалов; традиционных материалов и принципов отделки фасадов: деревянная обшивка, окраска, фасадная штукатурка, лицевой кирпич, природный камень; отделка фасадов современными материалами, имитирующими лепные и штукатурные детали, с последующей окраской фасадными красками с общей площадью остекления - не более 40 процентов поверхности фасада, с обязательным устройством оконных проемов и исключением ленточного или сплошного остекления;

- сохранение усадебного (дискретного) типа застройки – отдельными домовладениями;

- ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры, прокладка новых сетей с последующей рекультивацией земель (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, телефонизации) подземным способом, новых сетей электроснабжения - надземным способом;

- снос (демонтаж) объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений;

- благоустройство и озеленение территории, включая посадку зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников; организацию пешеходных площадок, дорожек, тротуаров с использованием в покрытии традиционных материалов (камень, гранит, брусчатка и иные материалы, а также имитирующие натуральные);

- размещение малых архитектурных форм, лестниц, скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

- установка произведений монументально-декоративного искусства высотой не более 4,0 метров;

- ремонт и благоустройство объектов транспортной инфраструктуры;

- установка опор наружного освещения не более 12,0 метров;

- ремонт существующих вышек сотовой связи;

- архитектурная подсветка зданий, строений, сооружений;

- размещение мобильных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий;

- установка информационных (навигационных) указателей туристического назначения;

- установка временных некапитальных строений, сооружений на период проведения строительных работ высотой не более 5,0 метров от планировочной отметки уровня земли до верхней отметки объекта;

- санитарные рубки деревьев, рубки ухода, рубки деревьев с проведением компенсационного озеленения;

- проведение земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности при наличии заключения о возможности их проведения при определении отсутствия или наличия выявленных объектов археологического наследия на землях и земельных участках, подлежащих воздействию;

- проведение земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на землях и земельных участках, примыкающих к земельным участкам в границах территории объекта культурного наследия, при наличии в проектной документации разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

- соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их историческом и ландшафтном окружении, а также сохранности природного ландшафта;

- осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, строительство которого начато до утверждения зон охраны объекта культурного наследия

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Режим использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

В границах ЗРЗ (ЗРЗ-0 и ЗРЗ-1) запрещается:

- изменение исторических направлений улиц, исторических линий застройки;
- размещение вывесок и средств наружной информации и рекламы на крышах зданий и сооружений;
- перекрытие информационными и рекламными вывесками и иными конструкциями окон, дверей, декоративных элементов фасадов зданий строений сооружений;
- размещение вывесок, указателей на фасадах зданий выше уровня 1-го этажа;
- размещение рекламных щитов;
- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на фасадах и кровлях зданий, выходящих на линии застройки улиц;
- прокладка линейных объектов инженерной инфраструктуры (внешние сети водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телефонизации) по фасадам зданий, выходящих на линии застройки улиц;
- установка вышек сотовой связи;
- установка глухих ограждений из баннеров, пластикового, металлопластикового, металлического сайдинга, бетона и железобетона, за исключением глухих ограждений из дерева, камня, кирпича, металла и временных на период проведения строительных работ;
- складирование огнеопасных и взрывопожароопасных объектов и материалов;
- использование при текущем ремонте, капитальном ремонте, реконструкции объектов капитального строительства, ремонте и устройстве некапитальных строений и сооружений, малых архитектурных форм пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления; ярких (фиолетовый, сиреневый, бирюзовый, оранжевый, черный, малиновый, розовый) цветов;
- ведение хозяйственной деятельности, проведение любых работ, негативно влияющих на объекты культурного наследия, нарушающих историко-культурный ландшафт, историческую планировочную структуру кварталов;
- виды разрешенного использования: животноводство (код 1.7), скотоводство (код 1.8), звероводство (код 1.9), птицеводство (код 1.10), свиноводство (код 1.11), обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18), блокированная жилая застройка (код 2.3), передвижное жилье (код 2.4), многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6), заправка транспортных средств (код 4.9.1.1), авиационный спорт (код 5.1.6), поля для гольфа и конных прогулок (код 5.5), производственная деятельность (код 6.0), специальная деятельность (код 12.2).

В границах ЗРЗ (ЗРЗ-0 и ЗРЗ-1) разрешается:

- проведение работ, направленных на восстановление историко-градостроительной и природной среды;
- использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешённого использования, установленными Правилами землепользования и застройки с учётом запретов и ограничений, установленных настоящими требованиями;
- ограниченное строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства;
- текущий ремонт объектов капитального строительства;
- сохранение усадебного (дискретного) типа застройки – отдельными домовладениями;
- снос (демонтаж) объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений;
- ремонт, установка некапитальных строений, сооружений высотой не более 5,0 метров от планировочной отметки уровня земли до верхней отметки объекта (высотный параметр установлен в относительных отметках, является величиной постоянной);
- ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры, прокладка новых сетей с последующей рекультивацией земель (водоснабжения, водоотведения, теплоснабжения, газоснабжения, телефонизации) подземным способом, новых сетей электроснабжения - надземным способом;
- ремонт, реконструкция, строительство линейных объектов транспортной инфраструктуры;
- ремонт, реконструкция, установка объектов транспортной инфраструктуры (остановочных павильонов городского пассажирского транспорта и иные);
- установка технических средств регулирования дорожного движения высотой не более 4,0 метров;
- освоение подземного пространства, вертикальная планировка территорий;
- организация подземных и открытых наземных парковок, стоянок на специально отведенных площадках;
- благоустройство и озеленение территории, посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников; размещение малых архитектурных форм, лестниц, скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения, организация пешеходных площадок, дорожек, тротуаров с использованием в покрытии традиционных материалов (камень, гранит, брусчатка и иные материалы, а также имитирующие натуральные), организация велосипедных дорожек, дорожек для средств индивидуальной мобильности, установка информационных указателей;
- установка опор наружного освещения высотой не более 12,0 метров;
- ремонт существующих вышек сотовой связи;
- архитектурная подсветка зданий, строений, сооружений;
- санитарные рубки деревьев, рубки ухода, рубки деревьев с проведением компенсационного озеленения;

- проведение земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности на землях и земельных участках, примыкающих к земельным участкам в границах территории объекта культурного наследия, при наличии в проектной документации разделов по обеспечению сохранности объекта культурного наследия;

- проведение земляных, строительных работ и иной хозяйственной деятельности при наличии заключения о возможности их проведения при определении отсутствия или наличия выявленных объектов археологического наследия на землях и земельных участках, подлежащих воздействию;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

В границах ЗРЗ (ЗРЗ-0 и ЗРЗ-1) разрешается:

- процент застройки не более 50;

- применение при капитальном ремонте, реконструкции, строительстве объектов капитального строительства, также ремонте и размещении некапитальных строений, сооружений:

в архитектурном решении и объёмной композиции: традиционных пропорций и форм оконных и дверных проемов с перемычками прямого, лучкового или арочного типа;

для отделки фасадов, ограждений: пастельных оттенков, а также белого цвета, цвета «состаренной» и натуральной древесины, кирпичного цвета; для крыш серых или коричневых оттенков;

для организации кровель: двускатной, вальмовой и полувальмовой форм крыш, угол наклона до 35°; для хозяйственных построек допускается односкатная форма крыши;

для отделки фасадов традиционных материалов (камень, кирпич, дерево (древесина)) или имитирующих их современных материалов; традиционных материалов и принципов отделки фасадов: деревянная обшивка, окраска, фасадная штукатурка, лицевой кирпич, природный камень; отделка фасадов современными материалами, с последующей окраской фасадными красками; с общей площадью остекления - не более 40 процентов поверхности фасада, с обязательным устройством оконных проемов и исключением ленточного или сплошного остекления;

- реконструкция существующих объектов капитального строительства, предельные параметры которых превышают установленную настоящими требованиями предельную высоту зданий, строений, сооружений, без увеличения их объемно-пространственных параметров;

- при установлении на крыше архитектурных элементов: купола, башни, фронтоны и другие элементы, их высота должна составлять не более одной четвертой от высоты здания, измеряемой от планировочной отметки уровня земли до верхней отметки объекта, не превышая установленную настоящими требованиями предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- дымоходы, вентиляционные каналы, антенны, молниеотводы и другое инженерное оборудование, устанавливаемое на крышах, при расчете предельной высоты зданий, строений, сооружений не учитываются;

- предельная высота зданий, строений, сооружений измеряется в границах площади застройки объекта от планировочной отметки уровня земли до верхней отметки объекта (высотный параметр устанавливается в относительных отметках, является величиной постоянной).

В границах ЗРЗ-0 разрешается:

- реконструкция, строительство линейных объектов в соответствии с предельной высотой сооружений не более 0,0 метров до верхней отметки объекта;

- реконструкция, строительство линейных объектов инженерной инфраструктуры: линий электропередач, включая опоры, в соответствии с предельной высотой сооружений не более 12,0 метров до верхней отметки объекта с последующей рекультивацией земель.

В границах ЗРЗ-1 (ЗРЗ-1-1, ЗРЗ-1-2, ЗРЗ-1-3) разрешается:

- реконструкция, строительство объектов капитального строительства в соответствии с предельной высотой зданий, строений, сооружений не более 9,0 метров (до 2 надземных этажей или 1-2 надземных этажа с мансардой).

Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта

В границах ЗОПЛ-1 запрещается:

- строительство объектов капитального строительства;
- хозяйственная деятельность, нарушающая характер и облик исторического природного окружения объектов культурного наследия, вызывающая загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий (изменение уровня грунтовых вод);
- использование при текущем ремонте, капитальном ремонте, реконструкции объектов капитального строительства, ремонте и устройстве некапитальных строений и сооружений, малых архитектурных форм пластикового сайдинга, металла, зеркального и тонированного остекления, витражного остекления; ярких (фиолетовый, сиреневый, бирюзовый, оранжевый, черный, малиновый, розовый) цветов;
- прокладка линейных объектов инженерной инфраструктуры наземным и надземным способами;
- строительство автодорог, размещение автостоянок и парковок;
- размещение взрывопожароопасных и химически опасных производственных объектов, а также складов и объектов производства взрывчатых и огнеопасных материалов;
- установка глухих ограждений;
- вырубка деревьев, за исключением санитарных рубок;
- размещение инженерно-технических и хозяйственных объектов башенного типа (водонапорные башни, зернохранилища, элеваторы и подобное), а также мачтовых конструкций, в том числе вышек сотовой связи, за исключением существующих;
- размещение мачтовых конструкций, в том числе вышек сотовой связи.

В границах ЗОПЛ-1 разрешается:

- проведение работ, не нарушающих природную среду объектов культурного наследия, а также композиционную связь природного ландшафта с объектами культурного наследия;
- ремонт и реконструкция существующих линейных объектов инженерной инфраструктуры, прокладка новых подземным способом с последующей рекультивацией земель;
 - ремонт и благоустройство объектов транспортной инфраструктуры;
 - капитальный ремонт, реконструкция объектов капитального строительства без увеличения объемно-пространственных характеристик;
- применение при капитальном ремонте, реконструкции объектов капитального строительства, также ремонте и размещении некапитальных строений, сооружений:
 - для отделки фасадов, ограждений: пастельных оттенков, а также белого цвета, цвета «состаренной» и натуральной древесины, кирпичного цвета; для крыш серых или коричневых оттенков;
 - для организации кровель: двускатной, вальмовой и полувальмовой форм крыш, угол наклона до 35°; для хозяйственных построек допускается односкатная форма крыши;

для отделки фасадов традиционных материалов (камень, кирпич, дерево (древесина)) или имитирующих их современных материалов; традиционных материалов и принципов отделки фасадов: деревянная обшивка, окраска, фасадная штукатурка, лицевой кирпич, природный камень; отделка фасадов современными материалами, имитирующими лепные и штукатурные детали, с последующей окраской фасадными красками с общей площадью остекления - не более 40 процентов поверхности фасада, с обязательным устройством оконных проемов и исключением ленточного или сплошного остекления;

- размещение, ремонт некапитальных строений и сооружений, объектов благоустройства, малых архитектурных форм (беседок, скамеек, навесов, урн, фонарей) высотой не более 3,0 м от планировочной отметки уровня земли до верхней отметки объекта (высотный параметр установлен в относительных отметках, является величиной постоянной);

- снос (демонтаж) объектов капитального строительства, некапитальных строений, сооружений;

- ремонт существующих вышек сотовой связи;

- благоустройство и озеленение территории, включая посадку зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников;

- архитектурная подсветка зданий, строений, сооружений;

- размещение пандусов и других приспособлений, обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

- формирование рекреационной зоны;

- организация пешеходных дорожек с деревянными настилами;

- размещение элементов праздничного (событийного) характера;

- озеленение территории не менее 80 процентов;

- проведение мероприятий, направленных на обеспечение пожарной и экологической безопасности;

- соблюдение требований в области охраны окружающей среды.