АКТ
государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны

объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21

Дата начала проведения экспертизы	18.08.2026 года
Дата окончания проведения экспертизы	07.09.2026 года
Место проведения экспертизы	г. Саратов, Курская область, Фатежский район, город Фатеж
Заказчик экспертизы:	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр «Приоритет» (ООО НПЦ «Приоритет») ИНН/КПП 6452950168/645001001

Сведения о юридическом лице, заключившем договор на проведение экспертизы:

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью «СВИФТ» (сокращенное наименование - ООО «СВИФТ»)
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Место нахождения	410002, Саратовская область, г. Саратов, ул. им. Мичурина И.В., д. 150/154, офис 5
ИНН (идентификационный номер налогоплательщика)	6450100790

ООО СВИФТ соответствует требованиям пункта 2 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённого постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530

Эксперты, состоящие в трудовых отношениях с ООО «СВИФТ»:

Вахрамеева Татьяна Ивановна	- приказ ООО «СВИФТ» о приеме работника на работу от 01.08.2018 № 9[1]
Толмачева Надежда Михайловна	- приказ ООО «СВИФТ» о приеме работника на работу от 01.06.2023 № 4[2]

[1] См. Перечень документов, представленных Заказчиком или полученных экспертами самостоятельно.
[2] Там же.

Ярош Владимир Борисович	- приказ ООО «СВИФТ» о приеме работника на работу от 02.06.2025 № 2[3]

Сведения об экспертах, проводивших экспертизу (состав экспертной комиссии):

Председатель, ответственный секретарь комиссии:

Фамилия, имя, отчество	**Вахрамеева Татьяна Ивановна[4]**
Образование	высшее, Петрозаводский государственный университет им. О. В. Куусинена
Специальность	архитектор-реставратор высшей категории, диплом Щ № 808272
Ученая степень (звание)	кандидат архитектуры, диплом КТ № 068723
Стаж работы	55 лет
Место работы и должность	ЗАО «ЛАД», директор ООО «СВИФТ», эксперт

Члены экспертной комиссии:

Фамилия, имя и отчество	**Толмачева Надежда Михайловна[5]**
Образование	высшее, Саратовский ордена Трудового Красного Знамени госуниверситет им. Н.Г. Чернышевского
Специальность	история, диплом УВ № 450502
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	34 года
Место работы, должность	ТОГБУК «Центр по сохранению и использованию историко-культурного наследия Тамбовской области», ведущий специалист ООО «СВИФТ», эксперт

Фамилия, имя и отчество	**Ярош Владимир Борисович [6]**
Образование	высшее, инженер, повышение квалификации в 2010, 2014, 2017, 2020 и в 2023 году
Специальность	Экспертиза объектов культурного наследия от 03.10.2014 года № 118/2014, 04.10.2017 года № 264/2017 реконструкция и техническая реставрация памятников архитектурного

[3] См. Перечень документов, представленных Заказчиком или полученных экспертами самостоятельно
[4] приказ Министерства культуры Российской Федерации от 12.04.2024 № 673
[5] приказ Министерства культуры Российской Федерации от 06.02.2026 № 210
[6] приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.05.2025 № 927

	наследия, свидетельство от 31.03.2010 г. № 00107, инженер-градостроитель диплом № 723100531595 и инженер-реставратор диплом № 723100531606
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	21 год
Место работы, должность	ООО «СВИФТ», эксперт

I. Информация об ответственности эксперта за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации

Мы, комиссия экспертов, в составе: председатель комиссии и ответственный секретарь: Вахрамеева Татьяна Ивановна; члены комиссии: Толмачева Надежда Михайловна, Ярош Владимир Борисович признаем свою ответственность за соблюдение принципов проведения государственной историко-культурной экспертизы, установленных статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы.

Эксперты не имеют с Заказчиком экспертизы отношений, указанных в пункте 5 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети);
- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;
- не имеют долговых или обязательств имущественного характера перед Заказчиком (его должностным лицом или работником). У Заказчика (его должностное лицо или работник) отсутствуют долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед экспертом (экспертами);
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

II. Объект экспертизы:

«Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с

аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21» (далее – Проект, Проект зон охраны), разработанный в 2026 году обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр «Приоритет»».

III. Цель экспертизы[7]:

Определение соответствия Проекта зон охраны требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, в том числе в части:

- установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21 (далее – Ансамбль, Объект, Объект культурного наследия); особых режимов использования земель в границах территорий зон охраны Объекта культурного наследия;

- установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта культурного наследия (ограничения использования земельных участков (запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объектов культурного наследия и его историко-градостроительной среды[8])).

Проект зон охраны рассматривался экспертной комиссией в электронном виде в следующем составе:

Том 1. Материалы историко-культурных исследований

Раздел 1. Предварительные работы

1.1. Введение

1.2. Основные термины и определения

1.3. Сведения об объекте культурного наследия

1.4. План (графическая схема) места расположения объектов культурного наследия. Масштаб 1:2000

1.4.1. Аннотированный список объектов культурного наследия

1.5. Анализ существующего положения землепользования (анализ данных государственного кадастра недвижимости)

1.5.1. Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости). Масштаб 1:2000

1.6. Основная библиография, архивные и иные источники

Раздел 2. Историко-культурные исследования

2.1. Архивные исследования

[7] Абзацы 5 и 8 статьи 28 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

[8] Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1936).

2.1.1. Историко-архивные и библиографические исследования

2.1.2. Историческая справка об объекте культурного наследия

2.2. Историко-градостроительные и историко-архитектурные исследования

2.2.1. Историко-градостроительные исследования

2.2.2. Историко-архитектурные исследования

2.2.3. Выводы по разделу

2.2.4. Историко-культурный опорный план

2.2.5. Историко-культурный (совмещенный историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план. Масштаб 1:2000

2.3. Анализ действующей градостроительной документации

2.4. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны

2.5. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения

2.5.1. Анализ зон восприятия объекта культурного наследия. Фотофиксация

2.5.2. Схема фотофиксации. Масштаб 1:2000

2.5.3. Анализ композиционно-видовых связей объекта культурного наследия

2.5.4. Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Масштаб 1:2000

2.5.4.1. Разрез 1-1 со схемой расположения разреза на плане. Масштаб 1:1000

2.5.4.2. Разрез 2-2 со схемой расположения разреза на плане. Масштаб 1:1000

2.5.4.3. Разрез 3-3 со схемой расположения разреза на плане. Масштаб 1:1000

2.5.4.4. Разрез 4-4 со схемой расположения разреза на плане. Масштаб 1:1000

2.5.4.5. Разрез 5-5 со схемой расположения разреза на плане. Масштаб 1:1000

2.5.5. Выводы по разделу «Ландшафтно-визуальный анализ»

2.6. Выводы, обосновывающие проектные решения

<u>Раздел 3. Прилагаемые документы</u>

Том 2. Проект зон охраны

Раздел 1. Проект зон охраны

1.1. Общие положения

1.2. Описание границ территории объекта культурного наследия

1.3. Описание границ территорий проектируемых зон охраны

1.3.1. Описание границ территории охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

1.3.2. Описание границ территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ 1)

1.3.3. Описание границ территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ 2)

1.3.4. Описание границ территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ЗРЗ 3)

1.3.5. Описание границ территории зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

1.4. Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия

1.4.1. Ограничения использования земельных участков и их частей в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

1.4.2. Ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3)

1.4.3. Ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

1.5. Графическая часть

1.5.1. Проект зон охраны объекта культурного наследия (Основной чертеж). Масштаб 1:1000

1.5.2. Схема наложения границ территорий зон охраны на земельные участки, поставленные на кадастровый учет. Масштаб 1:1000

Раздел 2. Комплект для передачи сведений о зонах охраны в XML формате

IV. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

V. Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов:

Настоящая экспертиза основывается на действующих нормативных правовых актах Российской Федерации:

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ);
- закон Курской области от 29.12.2005г. № 120-ЗКО «Об объектах культурного наследия Курской области»;
- постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;

- постановление Правительства Российской Федерации от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с частями 1, 3 - 10, 12 - 13 [3], 15 - 15 [4] статьи 32 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» в федеральный орган исполнительной власти (его территориальные органы), уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости»;

- постановление 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 редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972» (далее – Положение о зонах охраны);

- приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26 июля 2022 года № 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»;

- приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10 ноября 2020 года № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»;

- решение Собрания депутатов города Фатежа Фатежского района Курской области от 27.10.2010 № 121 «Генеральный план муниципального образования «город Фатеж» Фатежского района Курской области» (в редакции решения Министерства градостроительной политики, имущественных и земельных отношений Курской области от 04.08.2026 г. № 01.01-02/601 «О внесении изменений в Генеральный план муниципального образования «город Фатеж» Фатежского района Курской области»);

- решение Собрания депутатов города Фатежа Фатежского района Курской области от 15 ноября 2011 г. № 174 «Правила землепользования и застройки муниципального образования «город Фатеж» Фатежского района Курской области» (в редакции решения Министерства градостроительной политики, имущественных и земельных отношений Курской области от 05.08.2026 г. №01.01-02/615 «О внесении изменений в Правила

землепользования и застройки муниципального образования «город Фатеж» Фатежского района Курской области»);

- решение Собрания депутатов муниципального образования «Миленинский сельсовет» Фатежского района Курской области от 08.12.2015 г. № 90 «Генеральный план муниципального образования «Миленинский сельсовет» Фатежского района Курской области»;

- решение Собрания депутатов Миленинского сельсовета Фатежского района Курской области от 11 марта 2012 года № 4 «Правила землепользования и застройки муниципального образования «Миленинский сельсовет» Фатежского района Курской области» (в редакции решения Министерства архитектуры и градостроительства Курской области от 24.06.2025 г. № 01-12/119 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Миленинский сельсовет» Фатежского района Курской области»).

Перед началом проведения экспертизы экспертной комиссией проведено организационное заседание, на котором утвержден состав членов экспертной комиссии избран председатель и ответственный секретарь экспертной комиссии, определен порядок работы экспертной комиссии (см. протокол организационного заседания комиссии экспертов от 18.08.2026 № 1).

При подготовке экспертного заключения использованы материалы специальной, технической, справочной литературы и электронных ресурсов, в том числе:

- ГОСТ Р 59124-2020 «Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

Актуальность нормативных правовых актов и сведений об Объекте основана на ресурсах информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

- официальный сайт Министерства по государственной охране объектов культурного наследия Курской области (https://nasledie.kursk.ru/deyatelnost/perechni-obektov-kulturnogo-naslediya/) (дата и время обращения 18.08.2026; 14:00 МСК));

- официальный сайт Минкультуры России / Открытые данные / Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn (дата и время обращения 18.08.2026; 15:05 МСК));

- геоинформационный портал «Национальная система пространственных данных» (ПД «НСПД») (https://nspd.gov.ru/ (дата и время обращения 18.08.2026; 11:30 МСК));

- портал «Нормативные правовые акты в Российской Федерации» (http://pravo.minjust.ru/ (дата и время обращения 18.08.2026; 15:35 МСК)).

Экспертами в рамках подготовки экспертного заключения основываясь на самостоятельно выполненных исследованиях:

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы;

- осуществлено аналитическое изучение материалов Проекта в целях определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:

соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;

обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территории;

научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

- осуществлено обсуждение результатов проведенных исследований и проведен обмен сформированными мнениями экспертов, обобщены мнения экспертов (см. протокол заседания комиссии экспертов от 07.09.2026 № 2).

При подготовке заключения Экспертами проведены консультации с Разработчиком Проекта, в ходе которых осуществлено обсуждение результатов проведённых исследований и получены уточнения по предлагаемым проектным решениям.

Результаты проведенных исследований оформлены актом государственной историко-культурной экспертизы в формате переносимого документа (PDF), подписанного, усиленными квалифицированными электронными подписями каждого эксперта, проводившего исследование, и усиленной квалифицированной электронной подписью ООО «СВИФТ».

Конфиденциальность ключа усиленных квалифицированных электронных подписей, обеспечена ООО «СВИФТ» и экспертами: Вахрамеевой Т.И., Толмачевой Н.М., Ярошем В.Б. в трудовых отношениях с которым состоят эксперты

VI. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:

Проект разработан обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр «Приоритет»» (далее - ООО «НПЦ «Приоритет», Автор, Разработчик) на основании государственного контракта от 29.06.2026 г. № 0744200000226004929, заключенного с областным бюджетным учреждением культуры «Инспекция по охране и использованию объектов культурного наследия (памятников истории культуры) Курской области».

Основанием для разработки Проекта является «Решение управления по государственной охране объектов культурного наследия Курской области о разработке проекта зоны охраны, единой охранной зоны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта» от «18» мая 2026 г. [9]

[9] См. пункт 1 Раздела 3 Тома 1 Проекта

Цель Проекта - *обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21, (далее – Объект, ОКН) в сохранившейся историко-культурной среде с учетом современной градостроительной ситуации.*

Задачи Проекта - *установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21, особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон его охраны, включая ограничения использования земельных участков в границах данных зон (запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды), обеспечивающих сохранность Объекта в его историко-градостроительной и природной среде на основании сведений, полученных в ходе проведения в 2025 году ландшафтно-визуального анализа Объекта, сведений историко-градостроительного развития рассматриваемой территории, включая анализ сохранности существующей исторической застройки и градостроительной ситуации в целом.*

Проектирование выполнено с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования, в том числе Положению о зонах охраны.

Проект состоит из двух томов:

Том 1. Материалы историко-культурных исследований

Раздел 1. Предварительные работы.

Раздел 2. Историко-культурные исследования.

Раздел 3. Прилагаемые документы.

Том 2. Проект зон охраны

Раздел 1. Проект зон охраны.

Раздел 2. Комплект для передачи сведений о зонах охраны в XML формате.

Том 1. Раздел 1. «Предварительные работы» включает текстовую (пояснительная записка), иллюстративную и графическую части.

а) В состав текстовой части Раздела 1. «Предварительные работы» входят: введение; основные термины и определения; сведения об объекте культурного наследия; аннотированный список объектов культурного наследия; сведения о расположенных на исследуемой территории объектах историко-градостроительной среды; анализ существующего положения

землепользования (анализ данных государственного кадастра недвижимости); основная библиография, архивные и иные источники.

б) В состав иллюстративной и графической частей Раздела 1. «Предварительные работы» входят: план (графическая схема) места расположения объектов культурного наследия. Масштаб 1:2000; схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости). Масштаб 1:2000.

Том 1. Раздел 2. «Историко-культурные исследования» включает текстовую (пояснительная записка), иллюстративную и графическую части.

а) В состав текстовой части Раздел 2. «Историко-культурные исследования» входят: историко-культурные исследования; архивные исследования; историко-архивные и библиографические исследования; историческая справка об Объекте культурного наследия; историко-градостроительные и историко-архитектурные исследования; анализ действующей градостроительной документации; анализ ранее разработанных проектов зон охраны; ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения; выводы, обосновывающие проектные решения.

б) В состав иллюстративной и графической частей Раздел 2. «Историко-культурные исследования» входят: историко-культурный (совмещенный историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план. Масштаб 1:2000; схема фотофиксации. Масштаб 1:2000; ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Масштаб 1:2000; разрезы 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 со схемой расположения разрезов на плане; фотосхемы; фотофиксация.

Том 1. Раздел 3. «Прилагаемые документы» включает собранные и полученные в процессе выполнения Проекта документы и материалы, используемые в разработке проекта зон охраны.

Том 2. Раздел 1. «Проект зон охраны», включает текстовую (пояснительная записка) и графическую части.

а) В состав текстовой части Раздела 1 «Проект зон охраны» входят: общие положения; описание границ территории Объекта культурного наследия; описание границ территорий проектируемых зон охраны; особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта культурного наследия.

б) В состав графической части Раздела 1 «Проект зон охраны» входят листы: «Проект зон охраны объекта культурного наследия (Основной чертеж). Масштаб 1:1000» (лист 1.5.1.); «Схема наложения границ территорий зон охраны на земельные участки, поставленные на кадастровый учет. Масштаб 1:1000» (лист 1.5.2).

Том 2. Раздел 2. включает комплект для передачи сведений о зонах охраны в XML формате.

Проектная документация разработана с учетом положений статьи 106 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

Проектная документация содержит схему расположения земельных участков, состоящих на кадастровом учете, вошедших в границы зон охраны Объекта, с указанием кадастровых номеров по состоянию на дату проектирования (лист. 2.5.2. Графической части Тома 2 Проекта). Авторами отмечено, что порядок возмещения убытков, причиненных в связи с установлением зоны с особыми условиями использования территории и срок наступления обязанности по возмещению убытков, определены статьей 57.1 Земельного Кодекса Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ.

Текстовое, графическое и координатное описания границ территорий зон охраны Объекта представлено в п. 1.3 Раздела 1 Тома 2 Проекта и в п. 1.5 Раздела 1 Тома 2 Проекта.

Координирование выполнено индивидуальным предпринимателем Мачехиной Лидией Владимировной (г. Саратов, ул. Кутякова, д.5, оф. 903/1, ОГРНИП 318645100026555, ИНН 645105487382) (регистрационный номер лицензии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии № Л036-00116-64/00129855 от 22.02.2022). Комплект Проекта содержит XML формат зон охраны Объекта (диск) (Раздел 2 Тома 2 Проекта).

Термины и определения, используемые в Проекте, отражены в п. 1.2 Раздела 1 Тома 1 Проекта, что позволяет избежать их двояких трактовок.

Характеристика обосновывающей части Проекта (Том 1 Проекта)

В процессе экспертизы использованы необходимые сведения об Объекте, представленные Разработчиком в пункте 1.3 Раздела 1 Тома 1 Проекта в соответствии с требованиями, определенными ст. 20 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ и Положением о зонах охраны.

На момент проведения экспертизы установлено следующее.

1. Объект культурного наследия поставлен на государственную охрану приказом комитета по охране объектов культурного наследия Курской области от 02.03.2021 №01.1-08/73 «О включении выявленных объектов культурного наследия «Ансамбль уездной земской больницы, кон. XIX - нач. XX вв.» в составе: «Дом медперсонала», «Аптека», «Административный корпус», расположенных по адресу: Курская область, Фатежский район, г. Фатеж, восточная окраина города (современный адрес: улица Набережная, дом 21) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы» и утверждении границ его территории».

Объект зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – ЕГРОКН). Регистрационный номер – 462121342150005. Категория историко-культурного значения – региональный. Вид объекта культурного наследия – ансамбль; общая видовая принадлежность – история[10].

[10] По материалам официального сайта Минкультуры России / Открытые данные / Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

Наименование Объекта (Ансамбля) – «Ансамбль Земской больницы».

Адрес Объекта (Ансамбля) - Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21.

Дата создания – 1910-1924 гг.

В соответствии с приказом комитета по охране объектов культурного наследия Курской области от 02.03.2021 №01.1-08/73 в состав Ансамбля входят три объекта культурного наследия:

Больничный корпус, 1912-1924 гг. (далее – Объект 1.1).

Объект 1.1 зарегистрирован в ЕГРОКН. Регистрационный номер – **462111342150035**. Категория историко-культурного значения – региональный. Вид объекта культурного наследия – памятник; общая видовая принадлежность – история[11].

Наименование Объект 1.1 – «Больничный корпус».

Адрес Объект 1.1 - Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21.

Объект 1.1 расположен в северо-восточной части участка. Построен в первой четверти XX в., предположительно, как дом для врачей (квартиры) и больничная кухня. Здание двухэтажное кирпичное, прямоугольное в плане, под вальмовой кровлей. В южной части сохранился подвал. Продольная несущая стена разделяет этажи на равные части. Планировка этажей поздняя, смешанная. Вход в здание с севера, запада и юга. На первом этаже устроена мемориальная комната-музей, посвященная хирургу В.Ф. Войно-Ясенецкому. Объект расположен на небольшом уклоне. Высота Объекта 1.1 до верха венчающего карниза около 7 метров.[12]

Прачечная, 1910 г. (далее – Объект 1.2).

Объект 1.2 зарегистрирован в ЕГРОКН. Регистрационный номер – **462111342150015**. Категория историко-культурного значения – региональный. Вид объекта культурного наследия – памятник; общая видовая принадлежность – история[13].

Наименование Объект 1.2 – «Прачечная».

Адрес Объекта 2 - Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21.

Объект 1.2 расположен в северо-восточной части участка, рядом с «Больничным корпусом». Построен в 1910 г. как прачечная. Здание одноэтажное, кирпичное, сложной конфигурации в плане с вальмовой кровлей. С севера и юга имеет поздние пристройки 2-й пол. XX в. Объект не является акцентом

Российской Федерации (https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn (дата и время обращения 18.08.2026; 15:00 МСК))

[11] По материалам официального сайта Минкультуры России / Открытые данные / Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn (дата и время обращения 18.08.2026; 15:00 МСК))

[12] Подробное описание Объекта 1.1 см. п. 2.5 Раздела 2 Тома 1 Проекта

[13] По материалам официального сайта Минкультуры России / Открытые данные / Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn (дата и время обращения 18.08.2026; 15:05 МСК))

или доминантой. Объект 1.2 расположен на небольшом уклоне. Высота Объекта до верха венчающего карниза около 3 метров.[14]

Амбулатория с аптекой, 1912 г. (далее - Объект 1.3).

Объект 1.3 зарегистрирован в ЕГРОКН. Регистрационный номер – **4621113421500025**. Категория историко-культурного значения – региональный. Вид объекта культурного наследия – памятник; общая видовая принадлежность – история[15].

Наименование Объекта 1.3 – «Амбулатория с аптекой».

Адрес Объекта 1.3 - Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21.

Объект 1.3 расположен в южной части участка, вблизи проезда на бывшую хозяйственную территорию больницы. Построен в 1912 г. как амбулатория и аптека. Здание одноэтажное, кирпичное, П-образной конфигурации в плане, с вальмовой кровлей. Объект 1.3 имеет изначальную достаточную сохранность объёмно-пространственного решения, характер отделки фасадов в которой хорошо читается его функциональные назначение. Объект 1.3 не является акцентом или доминантой. Объект 1.3 расположен на небольшом уклоне. Высота Объекта до верха венчающего карниза около 4 метров.[16]

Границы территории Ансамбля утверждены приказом комитета по охране объектов культурного наследия Курской области от 02.03.2021 №01.1-08/73. Граница территории Ансамбля состоит из двух прямоугольных участков: Т-1 - площадью 725 м^2 и Т-2 – площадью 646 м^2. На участке Т-1 расположены Объекты 1.1, 1.2, Объект 1.3 расположен на участке Т-2.

Предмет охраны Ансамбля утвержден приказом комитета по охране объектов культурного наследия Курской области от 24.01.2022 № 05.4-08/15 «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21». Предметы охраны Объектов 1.1-1.3 утверждены в составе предмета охраны Ансамбля.

Объект расположен на земельном участке с кадастровым номером 46:25:010171:84.[17]

В рамках проведенных историко-культурных исследований Авторами выполнены:

- историко-архивные и библиографические исследования в отношении Ансамбля с входящими в его состав Объектами 1.1-1.3, историко-

[14] Подробное описание Объекта 1.2 см. п. 2.5 Раздела 2 Тома 1 Проекта

[15] По материалам официального сайта Минкультуры России / Открытые данные / Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn (дата и время обращения 18.08.2026; 15:03 МСК))

[16] Подробное описание Объекта 1.3 см. п. 2.5 Раздела 2 Тома 1 Проекта

[17] По материалам геоинформационного портала «Национальная система пространственных данных» (ПД «НСПД») (https://nspd.gov.ru/ (дата и время обращения 18.08.2026; 15:24 МСК).

архитектурные и историко-градостроительные исследования прилегающей территории (п. 2.1, п. 2.2. Раздела 2 Тома 1 Проекта);

- анализ действующей на момент проектирования документации градостроительного регулирования города Фатежа и села Миленино; дана детальная оценка существующей градостроительной ситуации в границах территории исследования (п. 2.3 Раздела 2 Тома 1 Проекта), включая анализ ранее разработанных и (или) утвержденных зон охраны;

- анализ существующего положения землепользования (анализ данных государственного кадастра недвижимости) (п. 1.5 Раздела 1 Тома 1 Проекта. Схема землепользования с указанием существующего положения (анализ данных государственного кадастра недвижимости));

- ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Ансамбля с входящими в его состав Объектами 1.1-1.3, окружающей застройки и ландшафтного окружения с установлением бассейна видимости Объекта, определением зоны охраняемых видовых раскрытий и главных ценных видов на объекты культурного наследия (п. 2.5 Раздела 2 Тома 1 Проекта).

Исторические сведения об Объекте, приведенные в п. 2.1. Раздела 2 Тома 1, содержат материалы историко-библиографических исследований, информацию, предоставленную органом охраны памятников Курской области, иллюстрированы историческими фотоизображениями Объекта.

С целью выявления наиболее ценных и значительных элементов планировки и застройки, составляющих историко-градостроительную среду Объекта культурного наследия, в рамках историко-градостроительных и историко-архитектурных исследований (п. 2.2 Раздела 2 Тома 1 Проекта) проведена оценка планировочной структуры территории исследования, определены основные этапы градостроительного развития территории, на которой расположен Ансамбль.

Для выполнения поставленных целей Авторами определена территория исследования, исходя из радиуса защитной зоны Объекта культурного наследия, крайних видовых точек восприятия Объекта, композиционных связей Объекта культурного наследия с окружающей застройкой и ландшафтным окружением. Территория исследования включает в себя:

- территорию бывшей Земской больницы (территория, где расположен Объект), включая сад (парк) (западная часть территории исследования);

- территорию современной ЦРБ (северо-восточная часть территории исследования);

- застройку города Фатеж с прилегающими участками (северо-западная часть территории исследования);

- застройку села Миленино с прилегающими участками (южная часть территории исследования);

- природный ландшафт (северная часть территории исследования).

Авторами проведен детальный анализ застройки в границах исследования с целью выявления подлежащей сохранению историко-градостроительной среды Объекта культурного наследия, а также диссонирующих по отношению к

историко-градостроительной среде объектов существующей застройки (пп. 2.2.1 и 2.2.2 Раздела 2 Тома 1 Проекта).

Эксперты поддерживают выводы Авторов по итогам историко-градостроительного и историко-архитектурного исследований территории, о степени сохранности и историко-культурной ценности территории исследования:

- в границы исследуемой территории включены юго-восточная окраина города Фатеж и фрагмент западной части села Миленино. В дореволюционное время земельный участок, на котором располагался Ансамбль, относился к с. Миленино;

- Ансамбль расположен на мысу, образованном береговым склоном реки Усожи и береговым оврагом руч. Фатежик; свободная планировка исследуемой территории сформировалась под влиянием особенностей рельефа;

- озелененный участок склона с северо-запада от Ансамбля определяет исторические ландшафтные особенности исследуемой территории;

- Ансамбль сформировался на территории помещичьей усадьбы, как земская больница, сохраняя сложившуюся планировочную структуру территории: застроенная территория больницы была близка в плане к прямоугольной, вытянутой поперек мыса, с севера на юг; сформированные дорожки, тропинки, проезды обеспечивали связь между зданиями, в том числе Объектами 1.1, 1.2, 1.3;

- Ансамбль является единичным объектом культурного наследия в границах исследования. На территории бывшей земской больницы сохранились исторические здания конца XIX в., изменившие первоначальный вид в процессе длительной эксплуатации;

- с конца XX в. с востока от Ансамбля начала строиться новая ЦРБ, формируя среду нового качества. На момент проектирования территория современной ЦРБ представляет собой комплекс зданий и сооружений с отделкой современными материалами со сложившимся функциональным зонированием;

- застройка г. Фатежа и с. Миленино в границах территории исследования представлена малоэтажными домами усадебного типа; усадебные дома вдоль ул. Набережная, располагаясь на территории единого населенного пункта с Ансамблем, формировали характер его окружения на момент функционирования земской больницы;

- Ансамбль является памятником истории, связанным с именем хирурга Валентина Феликсовича Войно-Ясенецкого, в будущем Святитель Лука Крымский;

- в настоящий момент территория бывшей земской больницы находится в границах сформированного кадастрового участка с номером 46:25:010171:84, вид разрешенного использования участка – религиозное использование. На территории размещается «Архиерейское подворье»;

- диссонирующих объектов на территории исследования не выявлено;

- выявлено разнообразие материалов отделки (открытый кирпич, штукатурка с последующей окраской, дерево, алюкобонд, фасадные панели,

сайдинг) и цветовой схемы, близкой оттенкам охристого, коричневого, серого, голубого, зеленого. Для Ансамбля и историко-градостроительной среды характерна цветовая гамма близкая к оттенкам охристого, коричневого, серого.

Согласно пункту 7 Положения о зонах охраны *«характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды определяются исходя из наличия композиционно-видовой, градостроительной, архитектурной, исторической, природно-ландшафтной взаимосвязей такой среды с предметом охраны объекта культурного наследия, а в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не утвержден, с внешним обликом, объемно-планировочными и конструктивными решениями и структурами, интерьером объекта культурного наследия».*

Характеристики историко-градостроительной среды определялись Авторами с учетом наличия композиционно-видовой, градостроительной, архитектурной, исторической, природно-ландшафтной взаимосвязей среды с предметом охраны Объекта культурного наследия.

Выявленные в границах исследования планировочные и типологические характеристики градостроительной и природной среды, являются основными факторами для определения возможного градостроительного развития территории.

Результатом историко-градостроительных и историко-архитектурных исследований на территории предполагаемого проектирования зон охраны Объекта стал историко-культурный (совмещенный историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план (далее – ИКОП), содержащий сведения о недвижимых памятниках истории и культуры, их территориях, других градостроительных элементах и сооружениях. Этот чертеж является графическим отражением анализа градостроительной ситуации вокруг объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21.

Историко-культурный опорный план характеризует застройку с её классификацией по историко-архитектурной ценности, с показом объектов историко-градостроительной среды, зданий, состоящих на государственном учете в качестве объектов культурного наследия регионального значения (Объект). Нумерация на плане соответствует нумерации объектов в Таблице 1 (пп. 1.4.1 п. 1.4 Раздела 1 Тома 1 Проекта).

Отображена нейтральная застройка с градацией по этажности, демонстрирующая объемно-пространственную структуру территории исследования. Обозначены условные границы территории бывшей Земской больницы, включая сад. Показаны имеющиеся памятники и захоронения, ограждения территорий Архиерейского подворья и современной ЦРБ. Отображены линии рельефа местности, руч. Фатежик и автомобильный мост через него.

Графическое отображение проведенных исследований представлено на чертеже «Историко-культурный (совмещенный историко-архитектурный и

историко-градостроительный) опорный план. Масштаб 1:2000» (см. лист 2.2.5 Раздела 2 Тома 1 Проекта).

Информация, представленная на опорном плане, является основой для проектирования зон охраны и обоснования режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Авторами изучены и проанализированы документы градостроительного регулирования муниципального образования «Город Фатеж» Курской области и муниципального образования «Миленинский сельсовет» (село Миленино), действующие на момент проектирования (см. п. 2.3 Раздела 2 Тома 1 Проекта) и установлено следующее.

Объект расположен на границе населённых пунктов г. Фатеж и Миленинский сельсовет, в территориальной зоне ОД-1 (многофункциональная общественно-деловая зона), относящейся к г. Фатеж. Территории, расположенные вблизи Объекта и попадающие в предполагаемую территорию проектирования, располагаются в территориальных зонах: ОД-1 (многофункциональная общественно-деловая зона), Р-2 (зона рекреации), ИТ-2 (зона улично-дорожной сети) – г. Фатеж, территориальной зоне Ж1 (зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)) – Миленинский сельсовет.

Для территориальных зон ОД-1 (многофункциональная общественно-деловая зона), Р-2 (зона рекреации), ИТ-2 (зона улично-дорожной сети) города Фатежа максимальная высота от уровня земли не устанавливается. Для территориальной зоны Ж1 (зона застройки малоэтажными жилыми домами – Миленинского сельсовета максимальная высота основного строения от уровня земли до конька скатной кровли – не более 20 м (до 4 этажей, включая мансардный)).

Максимально допустимые высотные параметры, установленные Правилами землепользования и застройки поселений, дополнительно проверены Авторами в рамках ландшафтно-визуального анализа для определения необходимости ужесточения в целях сохранения композиционных характеристик Объекта. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, установленные документами градостроительного регулирования, уточнены в рамках Проекта.

Хозяйственное освоение земельных участков в границах территории исследования возможно с учетом обеспечения сохранности объекта культурного наследия. В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в историко-градостроительной и природной среде необходимо предусмотреть систему дополнительных ограничений архитектурно-строительной деятельности на территории, прилегающей к Ансамблю.

По результатам анализа видов разрешенного использования земельных участков в границах проектирования определена возможность их применения при условии исключения негативных факторов воздействия на Объект культурного наследия, путем разработки соответствующих требований к градостроительным регламентам и режимов использования земель.

Эксперты поддерживают мнение Авторов Проекта, что хозяйственное освоение земельных участков в границах территории исследования возможно с учетом обеспечения сохранности Объекта.

В рамках исследования действующих на момент проектирования документов регулирования градостроительной деятельности установлено, что на территорию исследования действие зон охраны иных объектов культурного наследия не распространяется (п. 2.4 Раздела 2 Тома 1 Проекта).

Материалы результатов историко-культурных исследований, фотофиксации Объекта и окружающей его территории использованы Авторами при проведении ландшафтно-визуального анализа, представленного в п. 2.5 Раздела 2 Тома 1 Проекта. Графическое отражение результатов проведенного ландшафтно-визуального анализа представлено на листе 2.5.4 Графической части п. 2.5 Раздела 2 Тома 1 Проекта.

Объект представляет ансамбль, состоящий из трех объектов культурного наследия.

В рамках ландшафтно-визуального анализа Авторами исследованы значимые направления и условия визуального восприятия Ансамбля, композиционные связи Объектов 1.1-1.3 с градостроительной и природной средой.

Границы территории исследования и направления проверки визуального восприятия определены с учетом распространения зон видимости Объектов 1.1-1.3, на основе натурного обследования территории, анализа картографических материалов, материалов фотофиксации и приняты Авторами по границам градостроительного исследования, которые отображены на историко-культурном опорном плане. Границы территории проектирования зон охраны сокращены относительно границ исследования и определены на основе натурного обследования территории, материалов фотофиксации, с учетом распространения зоны видовых раскрытий Ансамбля и входящих в его состав Объектов 1.1-1.3.

В ходе проведенной работы Авторами выполнен анализ визуального взаимодействия Ансамбля с элементами градостроительного окружения, композиционно-видовых связей Ансамбля с историко-градостроительной средой. Установлен бассейн видимости Ансамбля и входящих в его состав Объектов 1.1-1.3; крайние точки их восприятия с разных направлений. Определены границы зоны наилучшего зрительного восприятия Ансамбля и входящих в его состав Объектов 1.1-1.3, а также зоны композиционно-видового влияния (см. лист 2.5.4 Тома 1 «Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Масштаб 1:2000»).

Зона наилучшего визуального восприятия Ансамбля расположена вблизи Объектов 1.1. и 1.2, Объекта 1.3, на территории «Архиерейского подворья» и на территориях общего пользования (участок ул. Набережная (для Объекта 1.3)). Зона наилучшего восприятия включает в себя виды, позволяющие рассмотреть фасады, составляющие предмет охраны, в крупных деталях.

Основные точки визуального восприятия формируются в границах зоны наилучшего восприятия (фото № 1-14[18]). В пределах зоны наилучшего восприятия формируются главные ценные виды на Объекты 1.1, 1.2, 1.3. На этих видах Объекты 1.1, 1.2, 1.3 видны в крупных детальных ракурсах.

Бассейн видимости Ансамбля расположен на территории «Архиерейского подворья» и за его пределами. Бассейн видимости Ансамбля разделен на три участка, относящихся к Объектам 1.1, 1.2, 1.3. Бассейн видимости Ансамбля ограничен контуром трех объединенных участков.

Бассейн видимости Ансамбля зафиксирован крайними точками его восприятия, с которых он виден фрагментарно и/или на удалении. Бассейн видимости включает точки фотофиксации № 15-51 За пределами данных точек видимость Объектов 1.1, 1.2, 1.3 либо теряется, либо становится несущественной.

Точки фотофиксации № 52-83 располагаются на значительном удалении за границами бассейна видимости Объекта и демонстрируют отсутствие видимости либо незначительную видимость.

В ходе ландшафтно-визуального анализа Авторами выявлена зона композиционно-видового влияния Объекта культурного наследия, выполнен анализ композиционно-видовых связей Объекта с историко-градостроительной средой, в результате которого установлено следующее.

Ансамбль расположен в окружении выразительного природного, городского и сельского ландшафтов. В границах исследуемой территории Ансамбль с входящими в его состав Объектами 1.1-1.3 является единственным объектом культурного. Объекты 1.1 и 1.2 выстроены по восточной границе территории бывшей Земской больницы и фланкируют друг друга.

Объекты 1.1, 1.2 и Объект 1.3, входящие в состав Ансамбля, просматриваются вместе только при динамическом восприятии панорамы территории «Архиерейского подворья» с определенных ракурсов.

Зона композиционного влияния распространяется на территорию вокруг Ансамбля, включающую в себя территорию «Архиерейского подворья», природный ландшафт, застройку современной ЦРБ, малоэтажную нейтральную застройку с. Миленино. В результате ландшафтно-визуального анализа выявлено пять участков зоны композиционного влияния.

Участок зоны композиционного влияния № 1 распространяется на территорию «Архиерейского подворья» с садом (парком) (условные границы бывшей земской больницы). Участок зоны композиционного влияния № 1 формирует совместные с Ансамблем панорамы восприятия территории «Архиерейского подворья».

Участок зоны композиционного влияния № 2 распространяется на территорию с северо-запада от Ансамбля, включающую в себя природный ландшафт (зону рекреации). Участок зоны композиционного влияния № 2

[18] Здесь и далее цифровое обозначение видов соответствует номерам точек фотофиксации и фотографий соответствующего раздела Проекта.

формирует ландшафтные особенности территории «Архиерейского подворья», где расположен Ансамбль.

Участок зоны композиционного влияния № 3 распространяется на незастроенную территорию с северо-востока от Ансамбля, являющуюся фоновой для Объектов 1.1, 1.2.

Участок зоны композиционного влияния № 4 распространяется на территорию, включающую в себя малоэтажную нейтральную застройку с. Миленино, являющуюся фоновой для Объекта 1.3.

Участок зоны композиционного влияния № 5 распространяется на современную территорию ЦРБ с северо-востока от Ансамбля, включающую в себя современные здания и вспомогательные строения ОБУЗ «Фатежская ЦРБ», являющуюся фоновой для Объектов 1.1, 1.2.

Существующая застройка города Фатежа и села Миленино, в границах территории исследования, на момент проектирования нейтральна по отношению к Ансамблю, не просматривается в зоне бассейна видимости Ансамбля и не образует с ним композиционно-видовые связи.

В выявленной зоне композиционного влияния Авторами предусмотрена возможность преемственного развития территории с учетом характеристик историко-градостроительной и природной среды, при условии сохранения визуального восприятия Ансамбля и его композиционной роли в существующей структуре.

Существующая застройка города Фатежа и села Миленино в границах территории исследования на момент проектирования нейтральна по отношению к Объекту, не просматривается в зоне бассейна видимости Объекта и не образует с ним композиционно-видовые связи.

В выявленной зоне композиционного влияния необходимо предусмотреть возможность преемственного развития территории с учетом характеристик историко-градостроительной и природной среды, при условии сохранения визуального восприятия Объекта и его композиционной роли в существующей структуре.

На основе анализа зон восприятия и композиционно-видовых связей объекта культурного наследия и построения разрезов 1-1, 2-2, 3-3, 4-4, 5-5 выявлены значимые направления и основные точки визуального восприятия Объектов 1.1, 1.2, 1.3, установлены границы секторов обзора Объектов 1.1, 1.2, 1.3 в составе Ансамбля, определены высотные характеристики градостроительного окружения Ансамбля, необходимые для обеспечения сохранности условий визуального восприятия Ансамбля в его историко-градостроительной и природной среде.

По результатам анализа материалов фотофиксации уточнены данные и оценки, полученные в ходе визуального анализа, установлено визуальное взаимодействие Объекта с градостроительным окружением, графоаналитическим методом определены допустимые высоты в зонах композиционного влияния. Результаты анализа отображены на схеме «Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей Объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.

Масштаб 1:2000» (лист 2.5.4 Графической части п. 2.5 Раздела 2 Тома 1 Проекта).

По результатам ландшафтно-визуального анализа Авторами сделаны следующие выводы:

- «Ансамбль Земской больницы» состоит из трех объектов культурного наследия, не обладающих выраженным силуэтом, не являющихся акцентами или доминантами, при этом разных по высоте (от трех до семи метров до верха венчающего карниза) и габаритам;

- Объект 1.1 и Объект 1.2 фланкируют друг друга и располагаются на восточной границе территории, а Объект 1.3 - на южной границе. Элементы Ансамбля (Объекты 1.1, 1.2, 1.3) просматриваются вместе только при динамическом восприятии панорамы территории «Архиерейского подворья» с определенных ракурсов;

- на территории «Архиерейского подворья» и за его пределами (участок ул. Набережная) сохранена система дорожек и проездов, связывающая Объекты 1.1, 1.2, 1.3, которая обеспечивает их взаимное восприятие на части направлений;

- зона наилучшего визуального восприятия Ансамбля расположена на территории «Архиерейского подворья» и на территориях общего пользования (участок ул. Набережная (для Объекта 1.3));

- зона композиционного влияния распространяется на территорию «Архиерейского подворья», совпадающую с условными границами территории бывшей земской больницы, и территорию вокруг него: склон с запада от Ансамбля, формирующий исторический ландшафт территории; незастроенную территорию с северо-востока от Ансамбля, часть территории современной ЦРБ с востока от Ансамбля, которые выступают фоном для Объектов 1.1 и 1.2; фоновую для Объекта 1.3 усадебную застройку с. Миленино с юга от Ансамбля;

- усадебная застройка с. Миленино с юга от Ансамбля, составляющая историко-градостроительное окружение Ансамбля, выступает фоном для Объекта 1.3;

- территория застройки современной ЦРБ, расположенная в зоне композиционного влияния с востока от Ансамбля, представляет среду нового качества, которая формирует нейтральные фоновые характеристики Объектов 1.1, 1.2;

- градостроительных доминант или акцентов на территории исследования не выявлено;

- по результатам ландшафтно-визуального анализа установлена необходимость дополнительной высотной регламентации на участках зоны композиционного влияния за исключением территории села Миленино, где сохранение фоновых характеристик Объекта 1.3 обеспечивается высотными параметрами, установленными ПЗЗ. Однако в целях сохранения исторически сложившегося усадебного типа застройки села, необходима дополнительная регламентация этой территории;

- учитывая разную высоту элементов Ансамбля графоаналитический метод выявил разницу допустимых высотных параметров фоновой застройки. В целях преемственного развития градостроительного окружения целесообразно допустить строительство сомасштабных с Ансамблем зданий и сооружений (до двух этажей) в зонах композиционного влияния.

Выводы и рекомендации визуально-ландшафтного анализа в части регулирования параметров градостроительного окружения Объекта учитываются при установлении границ территорий проектирования зон охраны и разработке режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам.

В соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия.

При установлении границ зон охраны Объекта Авторы основывались на материалах ландшафтно-визуального анализа в целях обеспечения экспонирования и целостного восприятия Объекта в присущей ему историко-культурной среде. Разработчиками учтены градостроительная роль Объекта, и состояние окружающей Объект историко-культурной среды.

На основании результатов историко-архивных исследований и материалов градостроительного и ландшафтно-визуального анализов, соблюдая принципы сохранения традиционных приемов формирования историко-градостроительной среды (в том числе ее объемно-пространственных, масштабных, типологических и планировочных характеристик) в зонах преемственного развития; обеспечения сохранения традиционных условий зрительного восприятия Объекта в структуре исследуемой территории Авторами обоснован следующий состав зон охраны:

- охранная зона Объекта культурного наследия (ОЗ);
- три зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2 и ЗРЗ 3).
- зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ).

Экспертная комиссия, рассмотрев материалы историко-культурных исследований (Разделы 1 и 2 Тома 1 Проекта), отмечает разносторонний и системный подход Авторов к разработке данной части Проекта, тщательность и глубину проведенной научно-исследовательской работы.

Приведенные в составе Проекта материалы исторической и современной фотофиксации Объекта и окружающей его территории, служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и визуальному анализам исследуемой территории.

Анализ историко-архивных и картографических материалов, документов градостроительного регулирования обосновывают необходимость регламентации предельно допустимых высотных параметров нового строительства в границах территории исследования.

Установление зоны необходимой для охраны видовых раскрытий, с дальнейшей ее корректировкой в целях обеспечения целостного восприятия Объекта в его историко-градостроительной среде и сохранения градостроительной роли Объекта, послужило основанием для предложений по определению состава зон охраны Объекта с максимальным учетом границ земельных участков, прошедших кадастровый учет на момент разработки проекта зон охраны.

Эксперты согласны с выводами Авторов о степени и характере сохранности историко-градостроительной и природной среды исследуемой территории.

Эксперты считают возможным согласиться с выводами, основанными на проведенном ландшафтно-визуальном анализе применительно к сложившейся градостроительной ситуации.

Характеристика утверждаемой графической и текстовой частей (Том 2 Проекта)

На основании проведенных историко-архивных и натурных исследований, с учетом роли Объекта в застройке поселения и особенностей сложившейся градостроительной ситуации исследуемых частей города Фатежа и села Миленино, в целях обеспечения сохранности Объекта в присущей ему градостроительной и природной среде Проектом предлагается установить следующий состав зон охраны Объекта:

- охранная зона Объекта культурного наследия (ОЗ);
- три зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2 и ЗРЗ 3);
- зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ).

Установление границ зон охраны Объекта осуществлялось Авторами на основе выявленной зоны охраняемых видовых раскрытий, соответствующей бассейну видимости, зоны наилучшего восприятия Объекта культурного наследия, зоны композиционного влияния с учетом утвержденных на момент проектирования зон охраны иных объектов культурного наследия, а также утвержденных границ территорий объектов культурного наследия.

Земельные участки в границах территории объектов культурного наследия не включены в границы территорий зон охраны[19].

Графическое отображение зон охраны Объекта см. на листе «Проект зон охраны объекта культурного наследия. (Основной чертеж) Масштаб 1:1000» Графической части материалов к утверждению проекта зон охраны объекта культурного наследия Тома 2 Проекта.

[19] Пункт 4 Положения о зонах охраны

Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)

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

Для сохранения Ансамбля в присущей ему историко-градостроительной среде Проектом предлагается установить охранную зону объекта культурного наследия ОЗ. При установлении границы данной зоны учитывались сохранность и ценность исторической застройки, попадающей в зону благоприятного восприятия Ансамбля, а также близлежащих участков бассейна его видимости, включающих ценные виды Ансамбля.

Границы территории охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) устанавливаются на восточную часть территории «Архиерейского подворья» и на фрагмент улично-дорожной сети, соединяющей Объекты 1.1, 1.2, 1.3. Границы зоны ОЗ распространяются на часть территории участка с кадастровым номером 46:25:010171:84 и часть территории участка с кадастровым номером 46:25:010171:38.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности — это территория, примыкающая к охранной зоне Объекта, предназначенная для обеспечения масштабного соответствия габаритов новой застройки с существующей историко-градостроительной средой, сохранения сложившихся объемно-пространственных характеристик застройки на примыкающей к Объекту территории.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются на территории городских кварталов и включают территории композиционно-видового влияния Объекта, расположенные за пределами охранной зоны, лишенные достаточной для целей сохранения Объекта в историко-градостроительной среде регламентации нового строительства.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается в связи с необходимостью регулирования высотности застройки, окружающей Объект культурного наследия, ее архитектурно-стилистических характеристик, сохранения существующей объемно-пространственной структуры рассматриваемой территории.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) устанавливается с целью исключения возможности появления диссонирующих по объемно-пространственным и архитектурно-художественным характеристикам объектов на территориях, определенных как фоновые и формирующие панорамные виды совместно с Объектом. На участках в пределах зон формирования видов на объекты, входящие в сотав Ансамбля, высота, требования к облику окружающих архитектурных объектов

регулируются в соответствии с установленными Проектом допустимыми значениями.

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются на территории городских кварталов и включают расположенные за пределами охранной зоны территории композиционно-видового влияния Объекта, лишенные достаточной для целей сохранения Объекта в историко-градостроительной среде регламентации нового строительства.

По результатам ландшафтно-визуального анализа Авторами обосновано установление трех зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности в зависимости от степени влияния территории на Ансамбль и входящие в его состав Объекты 1.1-1.3.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ 1)

Границы ЗРЗ 1 устанавливаются на часть территории «Архиерейского подворья», с запада от охранной зоны, формирующей панорамные виды. Границы зоны ЗРЗ 1 накладываются на часть земельного участка с кадастровым номером 46:25:010171:84.

Современный вид разрешенного использования участка с кадастровым номером 46:25:010171:84 – религиозное использование (современное использование – «Архиерейское подворье»).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ 1) устанавливается в целях ограничения возможности увеличения объемно-пространственных характеристик сложившейся среды (кроме культовых сооружений) и исключения возможности появления диссонирующих по объемно-пространственным и архитектурно-художественным характеристикам объектов на территориях, определенных как формирующие панорамное восприятие территории «Архиерейского подворья» совместно с Ансамблем.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ 2)

Границы ЗРЗ 2 устанавливаются на территорию с северо-востока от охранной зоны Объекта, распространяются на незастроенную часть территории участка с кадастровым номером 46:25:010171:84, являющуюся фоновой для Объектов 1.1 и 1.2.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ 2) устанавливается в целях ограничения возможности увеличения объемно-пространственных характеристик сложившейся среды и исключения возможности появления диссонирующих по объемно-пространственным и архитектурно-художественным характеристикам объектов на территориях, определенных как фоновые.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ЗРЗ 3)

Границы ЗРЗ 3 устанавливаются на территорию с юга от охранной зоны Объекта, распространяются на малоэтажную усадебную застройку с. Миленино, являющуюся фоновой для Объекта 1.3.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ЗРЗ 3) устанавливается в целях преемственного развития историко-градостроительного окружения Ансамбля путем сохранения усадебного

характера застройки, исключения возможности появления диссонирующих по объемно-пространственным и архитектурно-художественным характеристикам объектов на фоновых территориях.

Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

Зона охраняемого природного ландшафта предназначена для сохранения целостности восприятия Ансамбля с элементом сформировавшегося природного ландшафта – береговым склоном оврага руч. Фатежик, на котором расположен Ансамбль. Часть склона расположена в границах зоны композиционного влияния и формирует восприятие Ансамбля в присущей ему исторически природной среде.

Зона охраняемого природного ландшафта установлена в целях сохранения сложившихся композиционных связей Ансамбля с озелененной территорией рекреационной направленности.

По мнению экспертной комиссии такая дифференциация территорий зон охраны Ансамбля, в составе охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ), трех зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2 и ЗРЗ 3) и зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) обоснована материалами историко-культурных исследований, подтверждена результатами ландшафтно-визуального анализа, не противоречит требованиям законодательства Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия и может быть поддержана.

При установлении состава и границ зон охраны Авторами учитывалась необходимость регулирования хозяйственной деятельности для обеспечения сохранности зоны охраняемых видовых раскрытий необходимых для восприятия Объекта в его историко-градостроительной и природной среде.

Требования к градостроительному регламенту в границах зон охраны, устанавливаемые в зависимости от вида и характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и (или) природной среды определены Авторами в соответствии с п. 13 Положения о зонах охраны.

Проектные предложения по установлению особых режимов использования земель (ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей; запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от вида и характеристик объекта культурного наследия и его историко-

градостроительной и (или) природной среды[20]) разработаны Авторами Проекта в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, Закона Курской области от 29.12.2005 №120-ЗКО[21] и Положения зонах охраны.

В границах, предлагаемых к установлению охранной зоны Объекта культурного наследия (ОЗ), зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2 и ЗРЗ 3) и зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ), устанавливаются ограничения использования земельных участков в соответствии с п.п. 9, 10, 11 Положения о зонах охраны (соответственно).

Особый режим использования земель и требования к градостроительному регламенту в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) определяют ограничения использования земельных участков, определяют (запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от вида и характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды) и устанавливаются с целью сохранения видового раскрытия Объекта, направлены на сохранение фоновых характеристик Объекта и применяются в соответствии с нормами действующего законодательства.[22]

Ограничения, предлагаемые в границах охранной зоны Объекта (ОЗ), устанавливают запрет строительства объектов капитального строительства, запрет размещения любых конструкций наружной рекламы, посадки зелени, препятствующие визуальному восприятию как объекта культурного наследия в его исторической среде, так и ценных элементов историко-градостроительной среды.

Режим использования земель и требования к градостроительному регламенту, в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2 и ЗРЗ 3) установлены в зависимости от степени влияния на сохранность историко-градостроительной среды и ограничивают возможность увеличения объемно-пространственных характеристик существующей градостроительной среды, использование контрастных материалов отделки; исключают возможность появления диссонирующих по объемно-пространственным и архитектурно-художественным характеристикам объектов на территориях, определенных как фоновые, фланкирующие и формирующие коридор видимости Объекта.

Ограничения, предлагаемые в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности, устанавливают запрет на виды использования земельных участков, объектов капитального строительства, оказывающих прямое или косвенное негативное воздействие на объект культурного наследия, определяют предельную (максимальную) высоту зданий, строений и сооружений по условиям восприятия Объекта культурного наследия.

Предельные (максимальные) высоты разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в секторах видимости Объектов 1.1-1.3, устанавливаются при условии

[20] Пункт 4 Положения о зонах охраны

[21] В соответствии с пунктом 12) статьи 7.1 Закона Курской области от 29.12.2005 №120-ЗКО Правительство края утверждает «требования к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон»

[22] Статья 36. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ

сохранения параметров, не нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, непрепятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия.

При установлении допустимых высот застройки в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2 и ЗРЗ 3) учитывалась фактически существующая высота застройки. Эксперты поддерживают мнение Авторов Проекта, что возможное строительство храма (ЗРЗ 1) обеспечит:

- эксплуатацию Объекта культурного наследия в современных условиях в качестве объекта религиозного назначения и объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс;

- соблюдение принципа сбалансированности, т.е. необходимости обеспечения баланса сохранения объектов культурного наследия в их исторической среде и хозяйственного развития территорий[23].

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ 1)

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ 1) Проектом установлены режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам, предусматривающие: ограничение высоты строящихся и реконструируемых объектов недвижимости: верх венчающего карниза не выше 7 м, верхняя отметка конька кровли не выше 10 м от планировочной отметки земли; для культовых сооружений: верхняя отметка купольного завершения не выше 40 м; запреты на контрастные архитектурно-художественные приемы.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ 2)

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ 2) Проектом установлены режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам, предусматривающие: ограничение высоты строящихся и реконструируемых объектов недвижимости: верх венчающего карниза или парапета не выше 9 м, верхняя отметка конька кровли выше не 12 м от планировочной отметки земли; запреты на контрастные архитектурно-художественные приемы.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ЗРЗ 3)

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ЗРЗ 3) Проектом установлены режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам, предусматривающие сохранение усадебного типа застройки и максимальные параметры: верх венчающего карниза или парапета не выше 9 м, верхняя отметка конька кровли не выше 12 м от планировочной отметки земли; запреты на контрастные архитектурно-художественные приемы.

[23] Пункт 13 Положения о зонах охраны

Высотные ограничения, предусмотренные Проектом в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности обеспечивают развитие архитектурно-градостроительного окружения Объекта культурного наследия, его функционирование в современных условиях и преемственное развитие территории.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительному регламенту в границах зоны охраняемого природнго ландшафта (ЗОПЛ) направлены на сохранение рекреационных территорий, расположенных вблизи Объекта и образующих с ним композиционно-видовую связь, запрещают строительство и устанавливают ограничения на отдельные виды использования земельных участков, направлены на сохранение художественного облика ландшафта.

Ограничения, предлагаемые в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ), обоснованы необходимостью сохранить сложившуюся природную среду Объекта, а также обеспечение сохранности условий визуального восприятия Объекта культурного наследия в его композиционной связи с природным ландшафтом.

По мнению экспертов ограничения использования земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны обоснованно дифференцированы с учетом степени влияния зон на условия восприятия Объекта в его градостроительном и ландшафтном окружении.

По мнению экспертной комиссии, предложенные Проектом особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объектов культурного наследия, в составе охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ), трех зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3) и зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ), не противоречат требованиям законодательства об объектах культурного наследия, градостроительства, землепользовании, выполнены в соответствии с требованиями, установленными Положением о зонах охраны и обеспечивают сохранение Объектов в современных условиях, с учетом условий сохранения историко-градостроительной и природной среды Объекта.

По мнению экспертов требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта культурного наследия, в составе охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ), трех зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3) и зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ), предложенные Авторами соответствуют п. 13 Положения о зонах охраны, и учитывают следующие общие принципы:

сбалансированность - необходимость обеспечения баланса сохранения объектов культурного наследия в их исторической среде и хозяйственного развития территорий;

научная обоснованность и объективность - ограничение застройки территории в той мере, в какой это необходимо для обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде;

соразмерность - ограничения застройки территорий, соразмерные рискам причинения вреда объектам культурного наследия;

полнота и предсказуемость - наличие исчерпывающего перечня запретов и (или) ограничений градостроительной и хозяйственной деятельности;

определенность и реализуемость - недопустимость установления противоречивых, допускающих неоднозначное толкование и неисполнимых градостроительных регламентов[24].

VII. Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы, а также специальная, техническая и справочная литература

По результатам проведенной работы установлено, что представленная на экспертизу Проектная документация содержит необходимый объем документов и материалов, которые являются достаточными для подготовки заключения экспертизы (Том 1 и Том 2 Проекта).

Необходимость в получении от Заказчика и сборе дополнительных документов и материалов отсутствует.

VIII. Обоснование выводов государственной историко-культурной экспертизы

Рассмотрев представленные на экспертизу материалы проектной документация «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21», экспертная комиссия отмечает полноту состава как обосновывающего, так и утверждаемого разделов Проекта, комплексный и профессиональный подход Разработчика к решению поставленной задачи обеспечения сохранности Объекта в его исторической среде на сопряженной с ним территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проект выполнен в соответствии с требованиями законодательства в областях охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 6 Положения о зонах охраны.

Результаты историко-архивных изысканий, анализ современного историко-культурного окружения Объекта, результаты ландшафтно-визуального анализа с определением зоны его видовых раскрытий послужили основанием для предложений по составу и установлению границ территорий зон охраны

[24] п. 13 Положения о зонах охраны

объекта культурного наследия, в составе охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ); трех зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3) и зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ), особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны, направленных на сохранение Объекта в исторической и природной среде, которые эксперты считают по структуре, составу регламентируемых параметров и форме изложения соответствующими законодательным и нормативным актам в сферах охраны объектов культурного наследия, градостроительства и землепользования.

Экспертная комиссия считает, что предложенный Разработчиком состав и границы зон охраны Объекта обоснованы, могут быть поддержаны экспертами, и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны.

Требования к градостроительным регламентам включают ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей определяют запреты, устанавливаемые в зависимости от вида и характеристик объектов культурного наследия и их историко-градостроительной и (или) природной среды:

- для охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) в соответствии с пунктом 9 Положения о зонах охраны;
- для зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3) в соответствии с пунктом 10 Положения о зонах охраны;
- для зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) в соответствии с пунктом 11 Положения о зонах охраны.

Определение параметров строительства, реконструкции осуществлялось Авторами с учетом обеспечения функционирования Объекта культурного наследия в современных условиях и преемственного развития территории.

Эксплуатация и капитальный ремонт объектов капитального строительства, расположенных в границах зон охраны, а также реконструкция объектов капитального строительства со дня установления зон охраны, независимо от ограничений использования земельных участков, установленных в границах зон охраны, допускаются в пределах существующих объемно-пространственных параметров или в предельных параметрах строительства (реконструкции) объектов капитального строительства в случае, если они превышают параметры указанных существующих объектов капитального строительства.[25]

Экспертная комиссия считает возможным поддержать предложенные Проектом особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта культурного наследия, направленные на сохранение Объекта в его историко-градостроительной и природной среде, которые соответствуют требованиям Положения о зонах охраны.

[25] Пункт 14. Положения о зонах охраны

Соблюдая принципы ст. 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ Экспертная комиссия считает возможным:

- определить установленные Авторами Проекта состав, границы территории, режим использования земель (ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей; запреты; запреты, устанавливаемые в зависимости от вида и характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и (или) природной среды) и требования к градостроительному регламенту в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21, обоснованными и соответствующими требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия;

- рекомендовать к утверждению границы территорий охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21, (ОЗ), трех зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3) и зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ), согласно Приложению № 1 к акту экспертизы, особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны Объекта согласно Приложению № 2 к акту экспертизы.

IX. Вывод экспертизы

Рассмотрев «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21», выполненный в 2025 году обществом с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр «Приоритет»» и на основании самостоятельно выполненных исследований, экспертная комиссия пришла к единогласному мнению о **СООТВЕТСТВИИ (положительное заключение)** Проекта зон охраны требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Перечень приложений, обосновывающих вывод экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»:

Приложение 1. Схема границ зон охраны объекта культурного

наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21 — на 2 л.

Приложение 2. Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21 — на 19 л.

Приложение 3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21, содержащиеся в Проекте зон охраны[26] — на 3 л.

Перечень документов, прилагаемых к акту экспертизы [27]:

1. Научно-проектная документация «Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21»	в электронном виде
2. Протокол организационного заседания комиссии экспертов от 18.08.2026 № 1	на 5 л.
3. Протокол заседания комиссии экспертов от 07.09.2026 № 2.	на 5 л.
4. Приказ о приеме на работу эксперта Вахрамеевой Т.И. от 01.08.2018 № 9.	на 1 л.
5. Приказ о приеме на работу эксперта Толмачевой Н.М. от 01.06.2023 № 4.	на 1 л.
6. Приказ о приеме на работу эксперта Яроша В.Б. от 02.06.2025	

[26] подпункт в) пункта 27 постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»

[27] Перечень документов прилагаемых к акту экспертизы в электронном виде (в формате PDF) и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями ООО «СВИФТ» и комиссии экспертов ООО «СВИФТ», в составе: Вахрамеева Татьяна Ивановна, Толмачева Надежда Михайловна, Ярош Владимир Борисович

№ 2	на 1 л.

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы (заключение экспертизы) оформлен в электронном виде (в формате PDF) и подписан усиленными квалифицированными электронными подписями каждого эксперта, проводившего исследование, и усиленной квалифицированной электронной подписью ООО «СВИФТ», в трудовых отношениях с которым состоят эксперты.

Экспертная комиссия:

Председатель, ответственный секретарь экспертной комиссии — Вахрамеева Татьяна Ивановна. Подписано цифровой подписью: Вахрамеева Татьяна Ивановна. Дата: 2026.09.07 16:29:52 +03'00' **Т.И. Вахрамеева**

Члены экспертной комиссии — Толмачева Надежда Михайловна. Подписано цифровой подписью: Толмачева Надежда Михайловна. Дата: 2026.09.07 10:56:55 +03'00' **Н.М. Толмачева**

Подписано цифровой подписью: **В.Б. Ярош**
Ярош Владимир Борисович
Дата: 2026.09.07 13:54:44 +02'00'

Юридическое лицо, с которым заключен договор на проведение экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «СВИФТ»

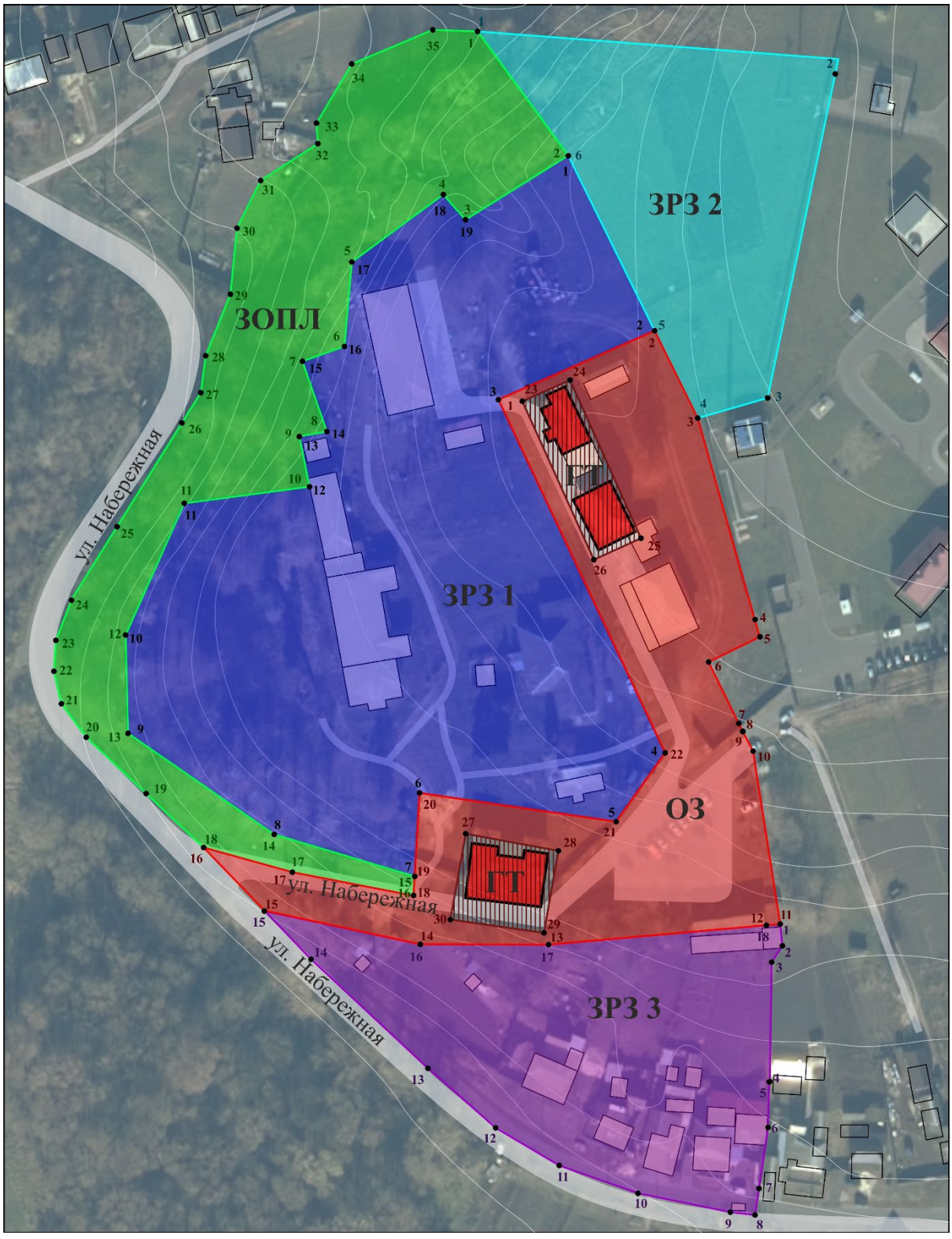
ООО "СВИФТ". Подписано цифровой подписью: ООО "СВИФТ". Дата: 2026.09.07 10:12:31 +04'00'

Дата оформления заключения экспертизы «07» сентября 2026 года.

Приложение № 1
к акту государственной историко-культурной экспертизы

Схема границ зон охраны

объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21



Условные обозначения:

объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенный по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21

утвержденная граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21

охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)

граница охранной зоны объекта культурного наследия

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ 1)

граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ 2)

граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ЗРЗ 3)

граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3

зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

граница зоны охраняемого природного ландшафта

Приложение № 2
к акту государственной историко-культурной экспертизы

Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам

в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21

Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах территорий охранной зоны объекта культурного наследия, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зоны охраняемого природного ландшафта соответствуют пунктам 9, 10 и 11 Положения о зонах охраны и устанавливают ограничения использования земельных участков в границах предложенных зон охраны. [1]

Ограничения использования земельных участков и их частей в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

а) запреты:

- на строительство, за исключением линейных объектов, если запрет на их строительство не установлен в соответствии с пунктом «б», и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды);

- на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и историческую застройку;

- на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;

б) запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды:

[1] постановление 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»

- на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды (сети теплоснабжения наземным и надземным способом прокладки), за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначении и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс;

- на реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такая реконструкция необходима для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

- на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, за исключением случаев, если такое размещение соответствует назначению объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, и (или) необходимо для обеспечения его современного использования;

- на применение для наружной отделки фасадов объектов капитального строительства строительных материалов, архитектурных и цветовых решений, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды;

- на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных)

характеристик историко-градостроительной среды; [2]

- на проведение работ в области благоустройства, за исключением случаев, если такие работы не оказывают негативного воздействия на объект культурного наследия, или не нарушают характеристики его историко-градостроительной среды, или необходимы для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

- на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

В границах охранной зоны не устанавливаются требования:

- к видам разрешенного использования земельных участков в границах зоны;

- к зонам действия публичных сервитутов, территорий общего пользования;

- к минимальной и максимальной площади земельного участка, входящего в границы зоны;

- к минимальным отступам от границ зоны.

В границах охранной зоны устанавливаются следующие предельные параметры и требования к градостроительным регламентам:

№ п/п	Наименования характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента	Значения характеристик и показателей
1	2	3
1	Максимальная высота застройки (объектов капитального строительства) в границах зоны, осуществляемой в режиме регенерации историко-градостроительной среды	высотные характеристики определяются в соответствии с характеристиками объектов, ранее существовавших на территории, подлежащей регенерации; предельные параметры для объектов капитального строительства любого назначения: до конька кровли - не более 10,0 м, до карниза при скатной кровле - не более 7,0 м;

[2] Запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров

		процент застройки земельных участков при осуществлении регенерации не устанавливается.
2	Предельные габариты вспомогательных сооружений (пристроек, крылец, навесов, хозяйственных сооружений) в границах зоны, возводимых в режиме регенерации историко-градостроительной среды	высота – не более 4,0 м, габариты в плане - не более 3,0 х 4,0 м
3	Требования к реконструкции объектов капитального строительства, за исключением случаев, если такая реконструкция необходима для обеспечения функционирования объекта культурного наследия	не допускается реконструкция с увеличением высотных и плановых габаритов
4	Требования к размещению рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, которые нарушают характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды, за исключением случаев, если такое размещение соответствует назначению объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, и (или) необходимо для обеспечения его современного использования	не допускается: - размещение некапитальных строений, сооружений в местах, где их размещение препятствует восприятию объектов культурного наследия. - превышение предельных параметров для некапитальных строений, сооружений любого назначения: до конька кровли - 4,0 м, до карниза при скатной кровле и до парапета при применении плоской кровли - 3,0 м, габариты в плане - 6,0 х 6,0 м; - блокирование некапитальных строений, сооружений; - размещение рекламы на зданиях и сооружениях: информационных конструкций на крышах зданий и сооружений, в оконных проемах, конструкций с использованием открытого способа свечения, световых коробов, конструкций, не учитывающих архитектурные особенности зданий; консольные вывески размещаются исключительно не выше уровня между первым и вторым этажами; - размещение отдельно стоящих крупногабаритных рекламных конструкций.
5	Требования к принципам и характеру отделки зданий и сооружений	не допускается наружная отделка фасадов, нарушающая характеристики историко-градостроительной среды (фрагментарная отделка и покраска, применение в цветовых решениях фасадов зданий спектральных цветов максимальной насыщенности и их

		сочетаний, нанесение граффити, заполнение оконных проемов цветным стеклом, применение стеновых панелей, характер которых контрастирует с традиционным характером отделки фасадов <1>, применение в отделке фасадов: сэндвич-панелей, металлических листов, металлокассет, линеарных панелей, металлического и ПВХ-сайдинга, керамогранитной плитки, асбестоцементных листов, алюмокомпозитных материалов, технологии «вентилируемых фасадов»)
6	Сохраняемые исторические линии застройки улиц, переулков и других элементов планировочной структуры, в том числе улично-дорожной сети	сохранение исторической планировочной системы (дорожки, тропинки, проезды, соединяющие объекты культурного наследия)
7	Вновь возводимые, сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства	не допускается устройство ограждений высотой более 2,0 м из профилированного листа, кроме временных ограждений строительных площадок
8	Ограничения в части проведения работ по прокладке и реконструкции линейных сооружений (дорожных, инженерных коммуникаций)	разрешаются при условии восстановления благоустройства и озеленения; не допускается: - размещение инженерных коммуникаций наземным и надземным способом; - размещение технических сооружений (трансформаторные подстанции, газорегуляторные пункты шкафные) перед лицевыми фасадами зданий
9	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	разрешается проведение работ при условии восстановления благоустройства и озеленения
10	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	работы по улучшению гидрогеологических и экологических условий проводятся исключительно на основании гидрогеологических исследований с учетом возможного влияния предлагаемых инженерных и строительных мероприятий на условия сохранения объектов культурного наследия
11	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	сохранение старовозрастных <2> насаждений (кроме инвазивных видов растений, включая высокоствольные, подавляющих рост и развитие исторических типов зеленых насаждений), проведение лечебно-оздоровительных мероприятий по уходу за насаждениями

<1> Традиционный характер отделки фасадов проявляется в использовании определенных материалов и элементов декора, характерных для определенных стилей. Для отделки фасадов в традиционном стиле применяются кирпич, камень, штукатурка под окраску, лепнина, кованые изделия.

<2> Старовозрастные зеленые насаждения - это финальная относительно устойчивая фаза естественного развития деревьев и кустарников, наиболее соответствующая экологическим условиям данной местности. Старовозрастными считаются деревья и кустарники определенного возраста, например, дубы старше 300 лет, липы старше 267 лет, вязы 160 лет.

Ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ 1, ЗРЗ 2, ЗРЗ 3)

а) запреты:

- на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия и историческую застройку;

- на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;

б) запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды:

- на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

- на строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, за исключением случаев, если такое размещение соответствует назначению объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, и (или) необходимо для обеспечения его современного использования;

- на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если это соответствует назначению объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, и (или) необходимо для обеспечения его современного использования и сохранности;

- на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды.[3]

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ 1) не устанавливаются требования:

- к видам разрешенного использования земельных участков в границах зоны;

- к минимальной и максимальной площади земельного участка, входящего в границы зоны;

- к минимальным отступам от границ зоны.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ЗРЗ 1) устанавливаются следующие предельные параметры и требования к градостроительным регламентам:

№ п/п	Наименования характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента	Значения характеристик и показателей
1	2	3
1	Зоны действия публичных сервитутов, территории общего пользования (внутриквартальные проезды, проходы, озелененные территории,	определяется проектом планировки и межевания территории (отдельных участков) в границах зоны

[3] Запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров

	зоны рекреационного назначения)	
2	Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства и требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия	высота зданий до конька кровли - не более 10,0 м; до карниза - 7,0 м; запрет плоской кровли; для культовых сооружений: верхняя отметка купольного завершения (без учета шпиля) не выше 40 м; в архитектурных решениях объектов капитального строительства не допускается наружная отделка фасадов, нарушающая характеристики историко-градостроительной среды (фрагментарная отделка и покраска, применение в цветовых решениях фасадов зданий спектральных цветов максимальной насыщенности и их сочетаний, нанесение граффити, заполнение оконных проемов цветным стеклом, применение стеновых панелей, характер которых контрастирует с традиционным характером отделки фасадов <1>, применение в отделке фасадов: сэндвич-панелей, металлических листов, металлокассет, линеарных панелей, металлического и ПВХ-сайдинга, керамогранитной плитки, асбестоцементных листов, алюмокомпозитных материалов, технологии «вентилируемых фасадов»)
3	Ограничения в части проведения работ по строительству и реконструкции линейных объектов и сооружений (дорожных, инженерных коммуникаций), за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс	разрешается проведение работ при условии восстановления благоустройства и озеленения; не допускается размещение инженерных коммуникаций наземным и надземным способом, устройство надземных пешеходных переходов

4	Требования к размещению рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, за исключением случаев, если такое размещение соответствует назначению объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, и (или) необходимо для обеспечения его современного использования и сохранности	не допускается: - размещение некапитальных строений, сооружений в местах, где их размещение препятствует восприятию объектов культурного наследия; - превышение предельных параметров для некапитальных строений, сооружений любого назначения: до конька кровли - 4,0 м, до карниза при скатной кровле и до парапета при применении плоской кровли - 3,0 м, габариты в плане - 6,0 х 6,0 м; - блокирование некапитальных строений, сооружений; - размещение рекламы на зданиях и сооружениях: информационных конструкций на крышах зданий и сооружений, в оконных проемах, конструкций с использованием открытого способа свечения, световых коробов, конструкций, не учитывающих архитектурные особенности зданий; консольные вывески размещаются исключительно не выше уровня между первым и вторым этажами; - размещение отдельно стоящих крупногабаритных рекламных конструкций.
5	Вновь возводимые, сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства	не допускается устройство ограждений высотой более 2,0 м из профилированного листа, кроме временных ограждений строительных площадок
6	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение или восстановление визуального восприятия объектов культурного наследия
7	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	разрешается проведение работ при условии восстановления благоустройства и озеленения
8	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	сохранение старовозрастных <2> насаждений (кроме инвазивных видов растений, включая высокоствольные, подавляющих рост и развитие исторических типов зеленых насаждений), проведение лечебно-оздоровительных мероприятий по уходу за насаждениями
9	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	устанавливаются проектной документацией по благоустройству природного ландшафта по результатам соответствующих инженерных и гидрологических

		исследований

<1> Традиционный характер отделки фасадов проявляется в использовании определенных материалов и элементов декора, характерных для определенных стилей. Для отделки фасадов в традиционном стиле применяются кирпич, камень, штукатурка под окраску, лепнина, кованые изделия.

<2> Старовозрастные зеленые насаждения - это финальная относительно устойчивая фаза естественного развития деревьев и кустарников, наиболее соответствующая экологическим условиям данной местности. Старовозрастными считаются деревья и кустарники определенного возраста, например, дубы старше 300 лет, липы старше 267 лет, вязы 160 лет.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ 2) не устанавливаются требования:

- к видам разрешенного использования земельных участков в границах зоны;

- к минимальной и максимальной площади земельного участка, входящего в границы зоны;

- к минимальным отступам от границ зоны.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ЗРЗ 2) устанавливаются следующие предельные параметры и требования к градостроительным регламентам:

№ п/п	Наименования характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента	Значения характеристик и показателей
1	2	3
1	Зоны действия публичных сервитутов, территории общего пользования (внутриквартальные проезды, проходы, озелененные территории, зоны рекреационного назначения)	определяется проектом планировки и межевания территории (отдельных участков) в границах зоны
2	Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства и требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такие	высота зданий до конька кровли - не более 12,0 м; до карниза или до парапета при плоской кровле - 9,0 м; в архитектурных решениях объектов капитального строительства не допускается наружная отделка фасадов, нарушающая характеристики историко-

	строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия	градостроительной среды (фрагментарная отделка и покраска, применение в цветовых решениях фасадов зданий спектральных цветов максимальной насыщенности и их сочетаний, нанесение граффити, заполнение оконных проемов цветным стеклом, применение стеновых панелей, характер которых контрастирует с традиционным характером отделки фасадов <1>, применение в отделке фасадов: сэндвич-панелей, металлических листов, металлокассет, линеарных панелей, металлического и ПВХ-сайдинга, керамогранитной плитки, асбестоцементных листов, алюмокомпозитных материалов, технологии «вентилируемых фасадов»)
3	Ограничения в части проведения работ по строительству и реконструкции линейных объектов и сооружений (дорожных, инженерных коммуникаций), за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс	разрешается проведение работ при условии восстановления благоустройства и озеленения; не допускается размещение инженерных коммуникаций наземным и надземным способом, устройство надземных пешеходных переходов
4	Требования к размещению рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, за исключением случаев, если такое размещение соответствует назначению объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый	не допускается: - размещение некапитальных строений, сооружений в местах, где их размещение препятствует восприятию объектов культурного наследия; - превышение предельных параметров для некапитальных строений, сооружений любого назначения: до верха наиболее выступающих строительных конструкций - 4,0 м, габариты в плане - 6,0 х 6,0 м; - размещение рекламы на зданиях и

	комплекс, и (или) необходимо для обеспечения его современного использования и сохранности	сооружениях: информационных конструкций на крышах зданий и сооружений, в оконных проемах, конструкций с использованием открытого способа свечения, световых коробов, конструкций, не учитывающих архитектурные особенности зданий; консольные вывески размещаются исключительно не выше уровня между первым и вторым этажами; - размещение отдельно стоящих крупногабаритных рекламных конструкций.
5	Вновь возводимые, сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства	не допускается устройство ограждений высотой более 2,0 м из профилированного листа, кроме временных ограждений строительных площадок
6	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение или восстановление визуального восприятия объектов культурного наследия
7	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	разрешается проведение работ при условии восстановления благоустройства и озеленения
8	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	сохранение старовозрастных <2> насаждений (кроме инвазивных видов растений, включая высокоствольные, подавляющих рост и развитие исторических типов зеленых насаждений), проведение лечебно-оздоровительных мероприятий по уходу за насаждениями
9	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	устанавливаются проектной документацией по благоустройству природного ландшафта по результатам соответствующих инженерных и гидрологических исследований

<1> Традиционный характер отделки фасадов проявляется в использовании определенных материалов и элементов декора, характерных для определенных стилей. Для отделки фасадов в традиционном стиле применяются кирпич, камень, штукатурка под окраску, лепнина, кованые изделия.

<2> Старовозрастные зеленые насаждения - это финальная относительно устойчивая фаза естественного развития деревьев и кустарников, наиболее соответствующая экологическим условиям данной местности. Старовозрастными считаются деревья и кустарники определенного возраста, например, дубы старше 300 лет, липы старше 267 лет, вязы 160 лет.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ЗРЗ 3) не устанавливаются требования:

- к видам разрешенного использования земельных участков в границах зоны;

- к зонам действия публичных сервитутов, территорий общего пользования;

- к минимальной и максимальной площади земельного участка, входящего в границы зоны;

- к минимальным отступам от границ зоны.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3 (ЗРЗ 3) устанавливаются следующие предельные параметры и требования к градостроительным регламентам:

№ п/п	Наименования характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента	Значения характеристик и показателей
1	2	3
1	Предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства и требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия	высота зданий до конька кровли - не более 12,0 м; до карниза или до парапета при плоской кровле - 9,0 м; в архитектурных решениях объектов капитального строительства не допускается наружная отделка фасадов, нарушающая характеристики историко-градостроительной среды (фрагментарная отделка и покраска, применение в цветовых решениях фасадов зданий спектральных цветов максимальной насыщенности и их сочетаний, нанесение граффити, заполнение оконных проемов цветным стеклом, применение стеновых панелей, характер которых контрастирует с традиционным характером отделки фасадов <1>, применение в отделке фасадов: сэндвич-панелей, металлических листов, металлокассет, линеарных панелей, металлического и ПВХ-сайдинга, керамогранитной плитки, асбестоцементных листов, алюмокомпозитных материалов, технологии «вентилируемых фасадов»)

2	Требования к сохраняемому или возобновляемому историческому композиционно-пространственному типу застройки владения в границах зоны	сохранение усадебного типа застройки
3	Ограничения в части проведения работ по строительству и реконструкции линейных объектов и сооружений (дорожных, инженерных коммуникаций), за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс	разрешается проведение работ при условии восстановления благоустройства и озеленения; не допускается размещение инженерных коммуникаций наземным и надземным способом, устройство надземных пешеходных переходов
4	Требования к размещению рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, за исключением случаев, если такое размещение соответствует назначению объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс, и (или) необходимо для обеспечения его современного использования и сохранности	не допускается: - размещение некапитальных строений, сооружений в местах, где их размещение препятствует восприятию объектов культурного наследия; - превышение предельных параметров для некапитальных строений, сооружений любого назначения: до верха наиболее выступающих строительных конструкций - 4,0 м, габариты в плане - 6,0 х 6,0 м; - размещение рекламы на зданиях и сооружениях: информационных конструкций на крышах зданий и сооружений, в оконных проемах, конструкций с использованием открытого способа свечения, световых коробов, конструкций, не учитывающих архитектурные особенности зданий; консольные вывески размещаются исключительно не выше уровня между первым и вторым этажами; - размещение отдельно стоящих крупногабаритных рекламных

		конструкций.
5	Вновь возводимые, сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства	не допускается устройство ограждений высотой более 2,0 м из профилированного листа, кроме временных ограждений строительных площадок
6	Ограничения в части обеспечения условий восприятия объектов культурного наследия	сохранение или восстановление визуального восприятия объектов культурного наследия
7	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	разрешается проведение работ при условии восстановления благоустройства и озеленения
8	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	сохранение старовозрастных <2> насаждений (кроме инвазивных видов растений, включая высокоствольные, подавляющих рост и развитие исторических типов зеленых насаждений), проведение лечебно-оздоровительных мероприятий по уходу за насаждениями
9	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	устанавливаются проектной документацией по благоустройству природного ландшафта по результатам соответствующих инженерных и гидрологических исследований

<1> Традиционный характер отделки фасадов проявляется в использовании определенных материалов и элементов декора, характерных для определенных стилей. Для отделки фасадов в традиционном стиле применяются кирпич, камень, штукатурка под окраску, лепнина, кованые изделия.

<2> Старовозрастные зеленые насаждения - это финальная относительно устойчивая фаза естественного развития деревьев и кустарников, наиболее соответствующая экологическим условиям данной местности. Старовозрастными считаются деревья и кустарники определенного возраста, например, дубы старше 300 лет, липы старше 267 лет, вязы 160 лет.

Ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ)

а) запреты:

- на осуществление хозяйственной деятельности, нарушающей характер и облик исторического и природного окружения объекта культурного наследия, вызывающей загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий;

- на уничтожение ценных зеленых насаждений;

- на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия;

- на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов;

б) запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и природной среды:

- на размещение объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны и деятельность которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и охраняемый природный ландшафт;

- на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия или препятствующих сохранению и (или) восстановлению такой среды, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

- на строительство линейных объектов, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс;

- на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенномачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию охраняемого природного ландшафта, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, композиционной связи с объектом культурного наследия охраняемого природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства. [4]

[4] Запрет не применяется к базовым станциям сотовой связи, башенным и антенно-мачтовым конструкциям, включая телевизионные и радиоантенны, которые размещены до 1 марта 2025 г., и не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров

В границах зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) не устанавливаются требования:

- к видам разрешенного использования земельных участков в границах зоны;

- к зонам действия публичных сервитутов, территорий общего пользования;

- к минимальной и максимальной площади земельного участка, входящего в границы зоны;

- к минимальным отступам от границ зоны.

В границах зоны охраняемого природного ландшафта устанавливаются следующие предельные параметры и требования к градостроительным регламентам:

№ п/п	Наименования характеристик и показателей, отражающих требования и ограничения градостроительного регламента	Значения характеристик и показателей
1	2	3
1	Минимальный процент площади озеленения в границах зоны	95 процентов
2	Ограничения строительства и реконструкции объектов капитального строительства, нарушающих характеристики историко-градостроительной и природной среды объекта культурного наследия или препятствующих сохранению и (или) восстановлению такой среды, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия	разрешается проведение работ по инженерной защите склоновых территорий от оползней и размыва, устройство на крутых участках рельефа подпорных стенок, лестниц, пандусов; устройство сооружений водоотведения
3	Ограничения в части проведения работ по строительству и реконструкции линейных объектов и сооружений (дорожных, инженерных коммуникаций), за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного	проведение работ разрешается при условии восстановления благоустройства и озеленения

	воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, или необходимо для обеспечения сохранности, сохранения, содержания и эксплуатации объекта культурного наследия религиозного назначения и (или) объектов капитального строительства, образующих с ним монастырский, храмовый или иной культовый комплекс	
4	Ограничения в части проведения земляных, землеустроительных, мелиоративных работ	проведение работ разрешается при условии восстановления благоустройства и озеленения
5	Требования в части проведения работ по улучшению гидрогеологических и экологических условий	работы по улучшению гидрогеологических и экологических условий проводятся исключительно на основании гидрогеологических исследований с учетом возможного влияния предлагаемых инженерных и строительных мероприятий на условия сохранения объектов культурного наследия
6	Ограничения в части проведения работ по размещению информационных стендов, рекламных щитов, вывесок	запрещается размещение рекламных конструкций кроме информационных указателей
7	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы озеленения (в том числе породный состав древесных, кустарниковых и цветочных насаждений)	сохранение старовозрастных насаждений <2> (кроме инвазивных видов растений, включая высокоствольные, подавляющих рост и развитие исторических типов зеленых насаждений); проведение лечебно-оздоровительных мероприятий по уходу за насаждениями
8	Вновь возводимые, сохраняемые или восстанавливаемые элементы благоустройства	не допускается устройство несветопрозрачных ограждений высотой более 2,0 м, кроме временных ограждений строительных площадок
9	Сохраняемые или восстанавливаемые элементы рельефа и гидрографической сети	изменение рельефа при проведении вертикальной планировки, работ по благоустройству не должно превышать 1,0 м, если проектной документацией по строительству или благоустройству по материалам соответствующих инженерных, экологических и гидрологических

		исследований не доказана необходимость иного

<2> Старовозрастные зеленые насаждения - это финальная относительно устойчивая фаза естественного развития деревьев и кустарников, наиболее соответствующая экологическим условиям данной местности. Старовозрастными считаются деревья и кустарники определенного возраста, например, дубы старше 300 лет, липы старше 267 лет, вязы 160 лет.

Приложение № 3
к акту государственной историко-культурной экспертизы

Фотографическое изображение

объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Земской больницы», 1910-1924 гг., в составе: «Больничный корпус», 1916-1924 гг.; «Прачечная», 1910 г.; «Амбулатория с аптекой», 1912 г., расположенного по адресу: Курская область, Фатежский район, город Фатеж, улица Набережная, дом 21, содержащиеся в Проекте зон охраны [1]



Фото 1. Ансамбль - «Ансамбль Земской больницы» (регистрационный номер в ЕГРОКН – 462121342150005)

[1] подпункт в) пункта 27 постановления Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (фото 1 см. п.п. 2.2.2 п.2.2 Раздела 2 Тома 1 Проекта; фото 2-4 см. п.п. 1.4.1 п 1.4 Раздела 1 Тома 1 Проекта)



Фото 2. Объект 1.1 - «Больничный корпус» (регистрационный номер в ЕГРОКН – 462111342150035)



Фото 3. Объект 1.2 - «Прачечная» (регистрационный номер в ЕГРОКН – 462111342150015)



Фото 4. Объект 1.3 – «Амбулатория с аптекой» (регистрационный номер в ЕГРОКН – 462111342150025)