

УПРАВЛЕНИЕ ПО ОХРАНЕ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

248000, г. Калуга, пл. Старый Торг, д. 5, тел. 702-171, факс 702-164
e-mail: nasledie@adm.kaluga.ru

СВОДКА ПРЕДЛОЖЕНИЙ, поступивших во время общественного обсуждения заключения государственной историко-культурной экспертизы

Акт государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области»

Федерального значения: «Ансамбль Пафнутьево-Боровского монастыря, 1670 г.», Боровский район, г. Боровск, ул. Дмитрова, д. 1; - «Церковь Бориса и Глеба (XVII в.)», Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 102; - «Церковь Покрова (деревянная), XVII в.», Боровский район, г. Боровск, ул. Рабочая, д. 41; - «Рождественская церковь (1708 г.)», Боровский район, г. Боровск, ул. Шмидта, д. 35

Регионального значения: - «Церковь Дмитрия Солунского (1804 г.)», Боровский район, г. Боровск, ул. Пугачева, д. 10; - «Церковь Покрова, кон. XIX в.», Боровский район, г. Боровск, ул. Циолковского, д. 10 - «Покровский собор, 1912г.», Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 63В; - «Собор Благовещения (1804 г.)», Боровский район, г. Боровск, ул. Ленина, д. 1; - «Церковь Спаса Преображения "на взгорье" (1804 г.)», Боровский район, г. Боровск, ул. Урицкого, д. 15; - «Церковь Всехсвятская (старообрядческая) (кон. XIX - нач. XX вв.)», Боровский район, г. Боровск, ул. Ленина, д. 27; - «Городская усадьба кон. XIX в.», г. Боровск, ул. Ленина, д. 15; - «Дом приезжих, XIX в.», г. Боровск, ул. Урицкого, д. 9; - «Богадельня», XIX в. (1848 г.)», г. Боровск, ул. Урицкого, д. 21; - «Женская гимназия, нач. XIX в.», г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 10; - «Жилой дом Куркиных, нач. XIX в.», г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 30; - «Жилой дом, II-я пол. XVIII в.», г. Боровск, ул. Ленина, д. 38; - «Присутственные места, нач. XIX в.», г. Боровск, ул. Советская, д. 4; - «Дом, в котором жил К.Э. Циолковский, 1889-1892 гг.», г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 14 - «Жилой дом, I-я пол. XIX в.», г. Боровск, ул. Ленина, 13; - «Дом священника Троицкой церкви», 1875 г., г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 49; - «Дом Полежаевых», середина, 3-я четверть XIX в., Боровский район, г. Боровск, ул. Ленина, д. 18; - «Ансамбль торговой площади», рубеж XVII-XVIII – конец XIX 2 вв.», Боровский район, г. Боровск, пл. Ленина, д. 2, д. 3, д. 4, д. 5, д. 6, д. 7, д. 8, д. 9, д. 10, д. 11, д. 12, д. 13, д. 14, д. 15, д. 16, д. 18, д. 19, д. 20, д. 21, д. 22, д. 25, д. 30, д. 32, д. 33-34, д. 35, д. 36, д. 37, д. 39, д. 40, д. 41, д. 42, д. 43, д. 44: «Дом с аптекой Вольфсона (2-я пол. XIX в.)»; Боровский район, г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 1, «Здание городской управы и банка», сер. -2-я пол. XIX в., г. Боровск, пл. Ленина, д. 2, «Жилой дом», 2-я пол. XIX в., г. Боровск, пл. Ленина, д. 3, «Главный дом городской усадьбы», кон. XIX - нач. XX вв., г. Боровск, пл. Ленина, 4, «Дом с лавкой Станаковой», посл. треть-кон. XIX в., г. Боровск, пл. Ленина, д. 5, «Дом Станаковой», посл. треть-кон. XIX в., г. Боровск, пл. Ленина, д. 6, «Здание чайной», посл. треть-кон. XIX в., г. Боровск, пл. Ленина, д. 7, - «Дом Виноградова», сер. XIX в. – до нач. 1870-х гг., г. Боровск, пл. Ленина, д. 8; «Дом

Виноградова», 1870-е гг., г. Боровск, пл. Ленина, д. 9, «Дом с лавками», 2-я пол. XIX в., г. Боровск, пл. Ленина, д. 10, «Жилой дом», 2-я пол. XIX в., г. Боровск, пл. Ленина, д. 11, «Здание пожарной части», 2-я пол. XIX в., г. Боровск, пл. Ленина, д. 12, «Здание гостиницы Позднякова», 2-я пол. XIX в., г. Боровск, пл. Ленина, д. 13, - «Дом с лавкой Короткова», 2-я пол. XIX в., после 1910 г., г. Боровск, пл. Ленина, д. 14, «Здание гостиницы», 2-я пол. XIX в., г. Боровск, пл. Ленина, д. 15, «Дом с лавками Сергеева», 2-я пол. XIX в., г. Боровск, пл. Ленина, д. 16, «Дом с лавками Щербакова», 2-я пол. XIX в., г. Боровск, ул. Володарского, д.1/18, «Дом Быта», сер. - 2-я пол. 1950-х гг., г. Боровск, пл. Ленина, д. 19, «Дом с лавками», кон.1850-х – 1860-е гг., г. Боровск, пл. Ленина, д. 20; «Дом с лавками», кон.1850-х – 1860-е гг., г. Боровск, пл. Ленина, д. 21, «Дом с чайной Писарева», кон.1850-х – 1860-е гг., г. Боровск, пл. Ленина, д. 22, «Дом с лавками Ирошникова», 2-я пол. XIX в., г. Боровск, пл. Ленина, д.25, 3 «1-й корпус гостиного двора», 1-я четверть XIX в., г. Боровск, пл. Ленина, д.32, «2-й корпус гостиного двора», 1-я четверть XIX в., 1-я пол.1960-х гг., г. Боровск, пл. Ленина, д. 33-34, «3-й корпус гостиного двора», 1-я четверть XIX в., 3-я четверть XX в., сер. 2000-х гг., г. Боровск, пл. Ленина, д.35, «4-й - корпус гостиного двора», 3-я четверть XIX в., сер. 2000-х гг., г. Боровск, пл. Ленина, д. 36, «5-й корпус гостиного двора», 3-я четверть XIX в., сер. 2000-х гг., г. Боровск, пл. Ленина, д. 39, «6-й корпус гостиного двора», 3-я четверть XIX в., сер. 2000-х гг., г. Боровск, пл. Ленина, д. 40, «7-й корпус гостиного двора», сер. XIX в., 1980-е гг., сер. 2000-х гг., г. Боровск, пл. Ленина, д. 41, «8-й корпус гостиного двора», 3-я четверть XIX в., сер. 2000-х гг., г. Боровск, пл. Ленина, д. 42, «9-й корпус гостиного двора», 3-я четверть XIX в., сер. 2000-х гг., г. Боровск, пл. Ленина, д. 43, «10-й корпус гостиного двора», кон. XVIII в., 1960-е гг., сер. 2000-х гг., г. Боровск, пл. Ленина, д. 44, «11-й корпус гостиного двора», нач.- сер. XX в., 2005 г., г. Боровск, пл. Ленина, д. 30, «Здание трактира», 2-я пол. XIX в., г. Боровск, пл. Ленина, д. 37; - «Корпус ансамбля текстильной фабрики Ёжиковых», 1886 г., г. Боровск, ул. Рабочая, д. 6А; - «Купеческий дом, в котором с 1916 г. проживал драматург А.Н. Ягодин», кон. XIX-нач. XX в., г. Боровск, ул. Коммунистическая, д. 86; - «Купеческий дом. Главный дом городской усадьбы боровских купцов Голофтьевых», 1876 г., г. Боровск, ул. Фридриха Энгельса, д. 2.

Дата начала общественного обсуждения: 15 июля 2021 года.

Дата окончания общественного обсуждения: 04 августа 2021 года.

В период общественного обсуждения акта государственной историко-культурной экспертизы поступили следующие предложения:

Управление по охране объектов культурного
наследия Калужской области

248016, г. Калуга, ул. Пролетарская, д.111

ПРЕДЛОЖЕНИЕ и ЗАМЕЧАНИЯ

На сайте Управления размещен акт историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области, с датами обсуждения с 05 по 23 июля 2021 года, а также проектная документация.

По непонятной причине в настоящий момент обсуждение Акта перенесено на 15.07.2021г. и по 04.08.2021г.

Ознакомившись с данным Актом и Проектом, имею на них замечания и предложения, которые прошу рассмотреть.

В ходе проведения ГИКЭ не дано никакой оценки явным ошибкам, содержащимся в Проекте.

В Проекте использованы в качестве материалов недействующие Правила Землепользования и застройки 2018г. в редакции от 25.09. 2019г. №51, несмотря на то, что в данный момент действуют ПЗЗ в редакции №4 от 27.01.2021г.

Так, в карте (схеме) землепользования с указанием существующего положения г. Боровска неправильно показана конфигурация принадлежащего мне земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:28 по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, 3.

Конфигурация земельного участка не соответствует сведениям, содержащимся в государственном кадастре Росреестра.

В соответствии с условными обозначениями на этой же карте (схеме) в соответствии с «Разрешенным использованием участков согласно кадастровой карте Росреестра» принадлежащий мне земельный участок показан как «для размещения и обслуживания зданий производственного назначения, гаражных кооперативов».

Между тем, в соответствии с действующими Генеральным планом г. Боровска и Правилами землепользования и застройки г. Боровска принадлежащий мне земельный участок отнесен к зоне делового, общественного и коммерческого назначения.

Это полностью соответствует п.1 ч.4 ст.35 Градостроительного кодекса РФ.

Согласно карте исторического поселения г. Боровска, принадлежащий мне земельный участок отнесен к зоне общественно-деловых зон (ЗО), а не в зоне производственной деятельности (ПР).

На карте (схеме) утвержденных зон охраны и границ территорий объектов культурного наследия г. Боровска 2021г. граница охранной зоны проходит между домами № 5 и № 7 по ул. Ленина.

В соответствии с текстовой частью Акта ГИКЭ в охранную зону входит и дом № 7.

Таким образом, карта (схема) не соответствует текстовому описанию.

Граница охранной зоны в соответствии с Проектном охранных зон 1983 г. должна проходить по бровке оврага.

Между домом № 5 и № 7 по ул. Ленина никогда не было оврага. Поэтому граница однозначно показано неправильно.

По ул. Ленина овраг до 1996 года был у северной границы хлебозавода, а следующий овраг находится за домом № 7 по ул. Ленина.

На карте (схеме) хорошо видно, что если границу охранной зоны провести по «бровке оврага» за домом № 7 по ул. Ленина, охранный зона «Благовещенского собора и других памятников истории и культуры» будет накладываться на охранную зону «домов № 13 и № 15 по ул. Ленина», что невозможно, иначе это была бы одна охранный зона.

Из этого следует, что граница охранной зоны «Благовещенского собора и других памятников истории и культуры» в соответствии с Проектом охранных зон проходила по «бровке оврага» существовавшего до 1996 года у северной границы хлебозавода

В Проектной документации (Т2 К1, стр. 396) неверно обозначена охранный зона «Групповой охранной зоны Благовещенского собора (пл. Ленина)» земельных участков по адресам ул. Ленина, 3, 5 и 7. Картографическое отображение данной зоны противоречит описанию, данному в проектной документации. Также текстовое описание этой зоны в проектной документации (Т2 К1, стр. 399) не соответствует описанию, приведенному в проекте охранных зон 1983г. (Т1, стр. 76). Неверно представлены описания с юга, с востока и с севера.

В соответствии с апелляционным определением Верховного Суда РФ от 28 марта 2018 года из Сводной схемы режимных зон Проекта охранных зон 1983 года, следует, что в месте расположения принадлежащего мне земельного участка отсутствует охранный зона памятников.

На этой Сводной схеме режимных зон в месте расположения принадлежащего мне земельного участка обозначена зона регулирования застройки.

Таким образом, граница охранной зоны в карте (схеме) с включением в охранную зону принадлежащего мне земельного участка является неправильной. (апелляционное определение первого апелляционного суда общей юрисдикции дело № 66А-6158/2020 от 24.12.2020, стр. 12).

В этой же карте (схеме) в условных обозначениях «По Археологической карте Боровского района 2004 года» указаны культурные слои, в том числе, городище, культурный слой с находками XV-XVII вв.

Между тем, культурный слой на городище утвержден нормативным правовым актом – Проектом охранных зон 1983 г, а не археологической картой.

Археологическая карта не является нормативным правовым актом, устанавливающим границы объекта культурного наследия.

Поэтому включать «Культурный слой с находками XV-XVII вв.» в карту (схему) утвержденных зон охраны не было никаких оснований.

Зоны охраны «Культурного слоя с находками XV-XVII вв.» никем до настоящего времени не утверждены.

На карте (схеме) визуально-ландшафтного анализа принадлежащее мне здание по адресу: г. Боровск. ул. Ленина, 3 показано как диссонирующее.

В Акте (стр. 33) и проектной документации (Т2 К1, стр. 413) субъективно и безосновательно определены объекты, оказывающие негативное воздействие на ОКН в их исторической среде и диссонирующие объекты. Не указаны критерия выявления таких объектов и параметры, по которым они такими определены. Так в Акте указано, что здание по ул. Ленина д.3. определено объектом оказывающие негативное воздействие на ОКН в их исторической среде и неадаптированным к историко-градостроительной среде, что прямо противоречит действующему нормативному правовому акту - Проекту охранных зон и зон регулирования застройки г. Боровска, утвержденному решением Исполнительного комитета Калужского областного Совета народных депутатов 14 ноября 1983 г. № 766 (далее «Проект охранных зон 1983 г.»).

В соответствии с положениями данного нормативного акта, а именно:

- «Историко-градостроительным опорным планом»,
- типологической классификацией застройки г. Боровска,
- схемой: «Боровск. улица Ленина /быв. Успенская и Рождественская/»

принадлежащее в настоящее время мне здание бывшего хлебокомбината является нейтральным по отношению к художественной выразительности исторической части города, выдержанным в традиционных архитектурных формах и не являющееся диссонирующим к историко-градостроительной среде. Что также подтверждается текстовой частью вышеуказанного проекта. Данные выводы из Проекта охранных зон 1983г. подтверждаются заключением эксперта ГИКЭ Андреевой Т.Е. от 28.04.2020г. и Заключением о результатах строительно-технического экспертного исследования от 01.10.2020 №0499-И НОЦ «ЦСЭ им. Буринского» ЮФУ. Таким образом данное здание не может быть определено как объект, оказывающие негативное воздействие на ОКН в их исторической среде и как диссонирующий объект.

Так же в проектной документации дано (Т1 К2, стр. 413) неверное заключение об активном участие земельного участка по ул. Ленина д.3 в формировании «фасада» города, выходящего на высокий правый, берег р. Протвы при подъезде по ул. Коммунистической и из Заречья. В настоящее время с видовых точек наблюдения данный участок не просматривается, т.к. крупномерные деревья на склоне оврага за участком полностью закрывают обзор имеющихся там построек и территории. Что подтверждается прилагаемыми мною фотографиями с точек обзора по ул. Рабочая, ул. Коммунистическая и мкр. Заречье.

Таким образом, карта (схема) визуально-ландшафтного анализа вступает в прямое противоречие в Проектом охранных зон 1983 г.

Кроме того, на карте (схеме) визуально-ландшафтного анализа здание дома № 9 по ул. Ленина в г. Боровске показано как застройка малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами.

Однако, данное здание бывшего кинотеатра «Родина», в котором в настоящее время расположен магазин «Магнит», не является жилым.

При этом здание не показано как диссонирующее.

В то же время, согласно Проекту охранных зон 1983 г. (схема «Историко-градостроительного опорного плана»), является дисгармоничным (диссонирующее) по отношению к художественной выразительности исторической части города.

Считаю, что разработчики умышленно перепутали дисгармоничное (диссонирующее) здание по ул. Ленина №9 с принадлежащим мне зданием по ул. Ленина №3.

Таким образом, карта (схема) визуально-ландшафтного анализа вступает в прямое противоречие в Проектом охранных зон 1983 г. и в этой части.

На карте объединенной охранной зоны показано, что в подзону ЕОЗ-1 входят 11 участков, в том числе ЕОЗ-1.7, прилегающий к таким объектам культурного наследия, как: «Городская усадьба кон. XIX в.», «Жилой дом, I-я пол. XIX в.».

По адресу: г. Боровск ул. Ленина, 13, никакого объекта культурного наследия «Жилой дом, I-я пол. XIX в.» не существует. Нам этом месте находится современное здание прокуратуры Боровского района, реконструированное на месте старого дома в конце 90-х годов прошлого века.

Поскольку объект культурного наследия «Жилой дом, I-я пол. XIX в.» утрачен, он должен быть исключён из реестра этих объектов, и к нему не может устанавливаться охранная зона.

«Городская усадьба кон. XIX в.» находится на расстоянии более 200 метров от границ территории объекта культурного наследия «Ансамбль Площади Ленина г. Боровска».

Поэтому считаю, что устанавливать для этих объектов один участок (ЕОЗ-1.7) в составе подзоны ЕОЗ-1 не следовало, поскольку в охранную зону включается чрезмерно большая территория, находящаяся между этими объектами культурного наследия, в том числе и принадлежащий мне земельный участок с кадастровым номером 40:03:100153:28 (г. Боровск, ул. Ленина, 3).

Проектом охранных зон 1983 г было предусмотрена отдельная охранная зона для памятников истории и культуры «Городская усадьба кон. XIX в.» и «Жилой дом, I-я пол. XIX в.».

Существенно расширять существующую охранную зону, а тем более соединять ее с другой охранной зоной «Ансамбля площади Ленина» нет никаких законных оснований. Складывается такое впечатление, что разработчики Проекта на улице Ленина смешали все: внутри охранной зоны вкраплением внесены зоны регулируемой застройки, хаотично то одна сторона улицы входит в охранную зону ОКН, а другая в зону регулирования застройки, то наоборот.

Проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия значительно увеличена территория охранных зон.

Такое увеличение считаю чрезмерным.

В соответствии с ч.1 ст.57.1 Земельного кодекса РФ убытки, в том числе упущенная выгода, причиненные ограничением прав лиц, в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий, подлежат возмещению в полном объеме.

Установление новых охранных зон потребует возмещения ущерба собственником земельных участков и зданий в г. Боровске, который может измеряться сотнями миллионов рублей.

Эти деньги должны будут выплачены из бюджета Калужской области.

Полагаю, при производстве экспертизы было необходимо составить смету расходов на возмещение ущерба собственникам, чтобы оценить возможность и целесообразность таких расходов.

По непонятным причинам несмотря на то, что в Историческом поселении муниципальный магазин «Надежда» входит в зону ЗИЗ 2-2.2 и дом ОКН МО Боровский район ул. Текстильный переулок дом №2 в зоне ЗЦ 1-1, разработчики их вырезали из охранный зоны, установив для них зону регулируемой застройки. Аналогичным образом в зоне регулируемой застройки оказалось здание администрации МО ГП г. Боровск, находящееся на улице Советская д.5, которое является связующей частью «Городище» и ул. Советская.

Вышеупомянутый магазин «Магнит» (ул. Ленина, 9, а также здание почты (ул. Ленина, 11), находящиеся территориально в ЕОЗ-1.7, исключены из нее, т.е. эти два здания находятся посреди охранный зоны, что само по себе является нонсенсом.

Повторное «секретное» размещение Акта и Проекта на сайте управления по охране ОКН Калужской области о проведении общественного обсуждения (с 05.07.2021г. по 23.07.2021г.) без информирования граждан г. Боровска, несмотря на письменные заверения руководства области и Управления, считаю недопустимым и подчеркивающим заинтересованность Управления по скорейшему принятию вышеуказанных документов без учета мнения граждан.

Практически полное игнорирование поступивших замечаний граждан и общественности на Акт и Проект от 2020г. в новой его редакции от 2021г. может свидетельствовать о нежелании разработчиков и Управления прислушаться к мнению жителей города.

С учетом изложенного данный Акт и проектная документация должны быть отклонены т.к. они выполнены с нарушением действующего законодательства и противоречат Проекту охранных зон и зон регулирования застройки г. Боровска 1983г. и Приказу Минкультуры России от 07.10.2020 N 1196.

Приложение: Заключение эксперта ГИКЭ Андреевой Т.Е. от 28.04.2020г., Заключение о результатах строительно-технического экспертного исследования от 01.10.2020 №0499-И НОЦ «ЦСЭ им. Буринского» ЮФУ, Фотографии

28 июля 2021 -  - А.В.Цветков

5

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА
по договору на проведение экспертизы
от 28 апреля 2020 г.

г. Можайск
2020 год

Государственной историко-культурной экспертизы
Андреевой Т.Е.

от Цветкова Анатолия Васильевича, проживающего по адресу: 249010, Калужская обл., г. Боровск, ул. Мира, 27, тел.+7-905-643-70-70, ilka110@mail.ru

Уважаемая Татьяна Евгеньевна!

Решением Боровского районного суда Калужской области от 12 сентября 2018 года мне было отказано в признании права собственности на самовольно реконструированную постройку – административное нежилое здание общей площадью 97,7 квадратных метров, возведенное на земельном участке с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенном по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, 3.

На данное решение суда мною была подана апелляционная жалоба.

Определением судебной коллегии по гражданским делам Калужского областного суда от 25 апреля 2019 года производство по моей апелляционной жалобе было приостановлено.

Обосновывая данное определение судебная коллегия указала следующее:

Как видно из материалов дела одним из оснований возражений ответчика на мой иск является то, что спорное строением своим видом нарушает исторический облик объектов культурного наследия г. Боровска, чем нарушается право граждан на доступ к культурным ценностям.

В связи с чем прошу Вас ответить на следующие вопросы:

- нарушает ли административное нежилое здание, площадью 97,7 квадратных метров, возведенное на земельном участке с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенном по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, 3, своим видом исторический облик объектов культурного наследия г. Боровска?;


- препятствует ли это административное здание обзору объектов культурного наследия и достопримечательных мест г. Боровска?;

- оказала ли какое-либо влияние реконструкция указанного административного здания на обзор объектов культурного наследия и достопримечательных мест г. Боровска?

Оплату гарантирую.

Приложение: копия постановления Администрации МО ГП город Боровск от 17.02.2017 г. № 42; копия технического паспорта на административное здание по состоянию на 18 августа 2016 г.; копия градостроительного плана земельного участка здания по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д.3, № RU 40515103 – 0561 от 17.02.2017 г.; копия постановления Администрации МО ГП город Боровск от 16.09.2019 г. № 373; копия архивной копии постановления Администрации города Боровска МО «Боровский район» Калужской области от 25.12.01 г. № 406; копия кадастровой выписки о земельном участке от 04.10.2016 г. № 40/16-380-402; копия выписки из ЕГРП от 23.09.2016 г. на здание хлебокомбината кадастровый номер 40:03:100153:159; копия выписки из ЕГРП от 23.09.2016 г. на земельный участок кадастровый номер объекта 40:03:100153:0028; Две фотографии металлических складов ОАО «Колос».

С уважением,

23 апреля 2020г.  А.В.Цветков

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЭКСПЕРТА

по договору на проведение экспертизы от 28 апреля 2020 г.

Начато: в 14.00 «28» апреля 2020 года

Закончено: 16.00 «14» мая 2020 года

Основание производства экспертизы: договор на поведение экспертизы от 28 апреля 2020 г.

Сведения об эксперте:

Андреева Татьяна Евгеньевна (в дев. Лехнер), дата рождения: 07.02.1967г., г. Душанбе, Таджикская ССР г., паспорт гражданина Российской Федерации 46 11 № 707637, выдан ОУФМС России по Московской обл. по Можайскому р-ну 14.03.2012 г., код подразделения 500-081, регистрация по адресу: Московская область, г. Можайск, ул. Дм. Пожарского, д.13/4, кв.10.

Образование:

- высшее техническое. Харьковский инженерно-строительный институт, архитектурный факультет, квалификация: архитектор (диплом ТВ № 818484 от 28 июня 1990 г., регистрационный номер № 16);

- переподготовка в 2003–2004 г., - Академия переподготовки работников искусств, культуры и туризма по программе реставрация памятников и архитектурной среды, квалификация охрана и реставрация памятников истории и культуры (диплом о профессиональной переподготовке ПП № 626403, регистрационный номер № 1560);

- повышение квалификации 2017 г. – Московский архитектурный институт (государственная академия) на факультете повышения квалификации по теме: «Актуальные вопросы архитектурной реставрации» (Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 3796);

- повышение квалификации в 2019 г. – Московский архитектурный институт (государственная академия) на факультете повышения квалификации

по теме: Особенности архитектурно-градостроительного наследия России
Градостроительный кодекс и охрана объектов культурного наследия.
(Удостоверение о повышении квалификации, регистрационный номер 4308).

Аттестация:

- эксперт ГИКЭ в области сохранения объектов культурного наследия,
МКРФ приказ Федеральной службы по надзору за соблюдением
законодательства в области охраны культурного наследия от 21.02.2011,
№190;

- эксперт ГИКЭ в области сохранения объектов культурного наследия,
приказ Министерство культуры Российской Федерации от 24.02.2012 г. №135;

- эксперт ГИКЭ в области сохранения объектов культурного наследия,
приказ Министерство культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. №2032.

Экспертная специализация в соответствии с приказом Министерства
культуры Российской Федерации от 25 декабря 2020 г. № 2032 "Об
утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной
историко-культурной экспертизы" с профилем экспертной деятельности -
объектами экспертизы:

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования
целесообразности включения данных объектов в реестр;

- документы, обосновывающие включение объектов культурного
наследия в реестр;

- документы, обосновывающие исключение объектов культурного
наследия из реестра;

- документы, обосновывающие изменение категории историко-
культурного значения объекта культурного наследия;

- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов
культурного наследия.

Стаж работы по специальности 30 лет.

Цель экспертизы:

Определение влияния административного нежилого здания (самовольная постройка) площадью 97,7 квадратных метров, возведенная на земельном участке с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенном по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д. 3, на исторический облик объектов культурного наследия расположенных в г. Боровска, на доступ к культурным ценностям, на обзор объектов культурного наследия и достопримечательных мест г. Боровска.

Материалы, представленные для производства экспертизы:

- копия технического паспорта на здание – Административное здание нежилое, адрес: Калужская область, район Боровский, г. Боровск, ул. Ленина. д.3, стр. 2. паспорт составлен по состоянию на 18 августа 2016 г.;

- копия постановления Администрации муниципального образования городское поселение город Боровск от 17.02.2017 г. № 42 «Об утверждении Градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:0028, расположенного по адресу: Калужская область, город Боровск, ул. Ленина. д. 3, площадью 3390 кв. м.»;

- копия градостроительного плана земельного участка для реконструкции производственного здания по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д.3, № RU 40515103 – 0561 от 17.02.2017 г.;

- копия постановления Администрации муниципального образования городского поселения город Боровск от 16.09.2019 г. № 373 «о внесении изменений в Градостроительный план земельного участка № RU 40515103 – 0561, утвержденный Постановлением администрации муниципального образования городское поселение город Боровск от 17.02.2019 года № 42 2Об утверждении Градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:0028, расположенного по адресу: Калужская область, город Боровск, ул. Ленина, д. 3, площадью 3390 кв. м.»

- копия архивной копии постановления Администрации города Боровска МО «Боровский район» Калужской области от 25.12.01 г. № 406 «О разрешении ОАО «Колос» на строительство, реконструкцию производственных и подсобных зданий на территории кондитерского производства по ул. Разина, 8 и территории хлебопекарского производства по ул. Ленина, 3 в г. Боровске»;

- копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним удовлетворяющая проведению государственную регистрацию прав от 23.09.2016 г. (на земельный участок кадастровый номер объекта 40:03:100153:0028);

- копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним удовлетворяющая проведению государственную регистрацию прав от 23.09.2016 г. (на здание хлебокомбината кадастровый номер 40:03:100153:159);

- копия кадастровой выписки о земельном участке от 04 октября 2016 г. № 40/16-380-402;

- фотоматериалы в количестве 2 шт.

Объект исследования экспертизой:

- административное нежилое здание (самовольная постройка) площадью 97,7 квадратных метров, возведенное на земельном участке с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенном по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д.3;

На разрешение экспертизы поставлены следующие вопросы:

- нарушает ли административное нежилое здание, площадью 97,7 квадратных метров, возведенное на земельном участке с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенном по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, 3, своим видом исторический облик объектов культурного наследия г. Боровска?

- препятствует ли это административное здание обзору объектов культурного наследия и достопримечательных мест г. Боровска?

- оказала ли какое-либо влияние реконструкция указанного административного здания на обзор объектов культурного наследия и достопримечательных мест г. Боровска?

При производстве экспертизы использовались следующие нормативные документы и специальная литература:

1. Федеральный закон Российской Федерации «О государственной судебно-экспертной деятельности в Российской Федерации» от 31.05.2001 года № 73-ФЗ;
2. Методические рекомендации по производству судебных экспертиз. Приложение к приказу МЮ РФ от 20.12.2002 г. № 346;
3. Инструкция по организации производства судебных экспертиз в судебно-экспертных учреждениях системы МЮ РФ. Приказ МЮ РФ от 20.12.2003 г. №347;
4. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
5. Федеральный закон от 22.10.2014 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;
6. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;
7. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
8. Закон Калужской области от 03 ноября 2004 года N 372-ОЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Калужской


Эксперт
Продолжение заключения от 14.05.2020 г.

Т.Е. Андреева

области»;

9. Генеральный план муниципального образования городского поселения «Город Боровск» Боровского района калужской области, утвержденного решением Городской Думы муниципального образования город Боровск от 05.06.2013 года № 44 «Об утверждении генерального плана муниципального городского поселения город Боровск»;

10. Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения город Боровск, утверждёнными в соответствии с решением Городской думы городского поселения город Боровск от 4 мая 2018 года № 22, в редакции решения Городской Думы МО ГП город Боровск № 51 от 25.09.2019 г.

Основные термины и понятия.

Общие термины и понятия, используемые в законодательных документах, нормативных и правовых актах Российской Федерации.

Объекты культурного наследия:

Объекты культурного наследия подразделяются на следующие виды:

памятники – отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения, относящиеся в соответствии с Федеральным законом от 30 ноября 2010 года N 327-ФЗ "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности" к имуществу религиозного назначения); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; объекты археологического наследия (5);

ансамбли – четко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений фортификационного, дворцового, жилого, общественного,

административного, торгового, производственного, научного, учебного назначения, а также памятников и сооружений религиозного назначения, в том числе фрагменты исторических планировок и застроек поселений, которые могут быть отнесены к градостроительным ансамблям; произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства (сады, парки, скверы, бульвары), некрополи; объекты археологического наследия (5);

достопримечательные места – творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы, в том числе места традиционного бытования народных художественных промыслов; центры исторических поселений или фрагменты градостроительной планировки и застройки; памятные места, культурные и природные ландшафты, связанные с историей формирования народов и иных этнических общностей на территории Российской Федерации, историческими (в том числе военными) событиями, жизнью выдающихся исторических личностей; объекты археологического наследия; места совершения религиозных обрядов; места захоронений жертв массовых репрессий; религиозно-исторические места. (5)

Объекты культурного наследия подразделяются на следующие категории историко-культурного значения:

- объекты культурного наследия федерального значения:
- объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации, а также объекты археологического наследия;
- объекты культурного наследия регионального значения – объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры субъекта Российской Федерации;
- объекты культурного наследия местного (муниципального) значения – объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и

мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры муниципального образования.

Общая видовая принадлежность объектов культурного наследия:

- памятник археологии,
- памятник истории,
- памятник градостроительства и архитектуры,
- памятник монументального искусства.

Историко-культурный опорный план – единая информационная система по недвижимым памятникам истории и культуры, выявленным недвижимым объектам историко-культурного наследия, их территориям, зонам охраны, другим градостроительным элементам и сооружениям, представляющим историко-культурную ценность, формируемая с использованием современных геоинформационных технологий и являющаяся в части этих сведений основой для формирования иных информационных систем, использующих данные о недвижимых объектах историко-культурного наследия и их территориях.

Исторически ценный градоформирующий объект – планировка, застройка, композиция, природный ландшафт, археологический слой, соотношения между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), объемно-пространственная структура, фрагментарное и руинированное градостроительное наследие, форма и облик зданий и сооружений, объединенных масштабом, объемом, структурой, стилем, материалами, цветом и декоративными элементами, соотношение с природным и созданным человеком окружением, различные функции исторического поселения, приобретенные им в процессе развития, а также другие ценные объекты, подлежащие государственной охране в соответствии с законодательством о культурном наследии.

Объект культурного наследия – объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически

связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры. (5)

Объект, обладающий признаками объекта культурного наследия – объект, в отношении которого в региональный орган охраны объектов культурного наследия поступило заявление о его включении в реестр (5)

Выявленный объект культурного наследия – объект, обладающий признаками объекта культурного наследия, в отношении которого в региональный орган охраны объектов культурного наследия поступило заявление о его включении в реестр, является выявленным объектом культурного наследия со дня принятия региональным органом охраны объектов культурного наследия решения о включении такого объекта в перечень выявленных объектов культурного наследия (5).

Охранный статус – особый правовой режим объекта недвижимости, отнесенного к недвижимому культурному наследию или к заявленным объектам, определяющий порядок его государственной охраны, сохранения, использования и популяризации.

Предмет охраны объекта культурного наследия – описание особенностей объекта, послуживших основаниями для включения его в реестр объектов культурного наследия и подлежащих обязательному сохранению (5)

Реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (6)

Строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) (6)

Территория объекта культурного наследия – территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью (5).

В территорию объекта культурного наследия могут входить земли, земельные участки, части земельных участков, земли лесного фонда (далее также – земли), водные объекты или их части, находящиеся в государственной или муниципальной собственности либо в собственности физических или юридических лиц.

Границы территории объекта культурного наследия могут не совпадать с границами существующих земельных участков.

В границах территории объекта культурного наследия могут находиться земли, в отношении которых не проведен государственный кадастровый учет

Действие градостроительных регламентов на эти земельные участки не распространяется.

Зоны охраны объектов культурного наследия

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта.

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.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений.

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.

Градостроительная (городская) среда – система улиц, набережных, площадей, парков, скверов, акваторий, зданий, сооружений и других элементов, формирующая урбанизированное пространство, в границах которого осуществляется многообразная жизнедеятельность городского населения.

Зона восприятия – совокупность точек восприятия

Историко-градостроительная среда – совокупность элементов исторической застройки, планировки и ландшафта, формирующих облик фрагмента городской территории или города в целом как исторического поселения

Комплекс застройки – совокупность элементов застройки, расположенных на определенной территории, составляющих одно целое. Границы территории, занятой комплексом застройки могут определяться юридическими нормами или особенностями градостроительной структуры

Объект историко-градостроительной среды – элементы застройки, с момента возникновения которых прошло более 40 лет

Объект современного строительства – элементы застройки, с момента возникновения которых прошло менее 40 лет

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

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

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

При проведении экспертизы экспертом проведены следующие исследования:

- визуальный осмотр объектов недвижимости, расположенных на земельном участке с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенном по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д. 3. А также объектов недвижимости, объектов культурного наследия, расположенных в центральной исторической части г. Боровска.

- фотофиксация;

- изучение и анализ материалов, представленных заказчиком:

Указанные исследования проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализов в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований изложены в настоящем акте.

Сведения о приборах и инструментах, использованных при выполнении исследований:

1. Цифровая камера «FujiFilm» X-M1.

Факты и сведения, выявленные в результате проведенных исследований.

Рассматриваемый экспертизой объект – административное нежилое здание (самовольная постройка) расположен на территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенном по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д. 3, в историческом центре города Боровска.

В соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости от 23.09.2016 г. земельный участок с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенный по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, 3, находится на праве собственности гражданина Российской Федерации Цветкова А.В.

Из представленных заказчиком документов стало известно, что земельный участок с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенный по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д. 3, общей площадью 3 390 кв. м. – это территория бывшего хлебопекарного производства ОАО «Колос».

Территория хлебокомбината, представляет собой почти прямоугольный в плане участок, вытянутый с юга на север по улице Ленина. С севера участок ограничен территорией памятника Д.Н. Сенявину и смотровой площадкой, с востока бровкой оврага реки Протвы, с юга границей земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:77 дома № 5, с запада улицей Ленина.

В соответствии с Градостроительным планом земельного участка для реконструкции производственного здания по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д.3, № RU 40515103 – 0561 от 17.02.2017 г., утвержденного постановлением Администрации муниципального образования городское поселение город Боровск от 17.02.2017 г. № 42 «Об утверждении Градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:0028, расположенного по адресу: Калужская область, город Боровск, ул. Ленина. д.3, площадью 3390 кв. м.» и постановлением Администрации муниципального образования городского поселения город Боровск от 16.09.2019 г. № 373 «о

внесении изменений в Градостроительный план земельного участка № RU 40515103 – 0561, утвержденный Постановлением администрации муниципального образования городское поселение город Боровск от 17.02.2019 года № 42 «Об утверждении Градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:0028, расположенного по адресу: Калужская область, город Боровск, ул. Ленина, д. 3, площадью 3390 кв. м.», на территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:28, площадью 3 390 кв. м., **расположены: производственное здание стр. 1 (основное), административное здание (самовольная постройка), стр. 2., проходная стр.3.**

Основное одно-двухэтажное Г-образное здание хлебокомбината имеет вытянутую форму, расположено вдоль западной границы земельного участка по красной линии застройки улицы Ленина.

От крайних углов фасада основного здания вдоль границы всего участка установлено ограждение (забор) из сплошного профильного металлического листа высотой не менее 2,2 метра от поверхности земли. Внутренняя территория хлебокомбината имеет дополнительное ограждение (забор), которое разделяет ее на две части.

Основное здание хлебокомбината, было построено в середине XX века, является объектом историко-градостроительной среды, нейтральным относительно к сложившейся застройки, активно участвуя в формировании существующего фронта застройки восточной стороны улицы Ленина.

Здание хлебокомбината хорошо просматривается с видовых точек улицы Ленина и юго-восточного подъезда к площади Ленина.

Рассматриваемое экспертизой, административное здание (самовольная постройка) стр. 2, расположено **в глубине территории земельного участка** по восточной границе. Административное здание (самовольная постройка) находится:

- С севера за двумя ограждениями (заборами) и проходной со стороны пл.

Ленина и мемориала Д.Н. Сенявина.

В соответствии с техническим паспортом по состоянию от 18 августа 2016г., рассматриваемое экспертизой административное нежилое здание (самовольная постройка) представляет собой одноэтажное строение с внешними габаритами:

Длина – 16.52 метров;

Ширина (глубина) – 6.55 метров;

Высота – 3,9 метра.

Здание выполнено из сэндвича панелей бежевого цвета, имеет на фасаде четыре пластиковых окна, кровля здания односкатная из металлопрофиля коричневого цвета.

Из представленных материалов заказчика, стало известно, что рассматриваемое административное здание (самовольная постройка), возведено на месте металлического склада, высотой около 5,5 метров (постановление Администрации города Боровска МО «Боровский район» Калужской области от 25.12.01 г. № 406 «О разрешении ОАО «Колос» на строительство, реконструкцию производственных и подсобных зданий на территории кондитерского производства по ул. Разина, 8 и территории хлебопекарного производства по ул. Ленина, 3 в г. Боровске»)

С целью создания привлекательной городской среды в историческом центре города Боровска, в 2016 году в рамках проведения работ по установке памятника адмиралу Д.Н.Сенявину, устройству видовой площадки и проведению благоустроительных работ прилегающей территории, был демонтирован металлический склад, а на его месте, с понижением высоты до 3.9 м., было возведено здание из быстровозводимых конструкций для размещения служб предприятия.

Также, стало известно, что в соответствии с Градостроительным планом земельного участка для реконструкции производственного здания по адресу: г.Боровск, ул. Ленина, д.3, № RU 40515103 – 0561 от 17.02.2017 г., земельный

участок с кадастровым номером 40:03:100153:0028, площадью 3 390 кв. м. *расположен в производственной зоне и полностью находится в заповедном районе и водоохранной зоне.*

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского поселения «Город Боровск» Боровского района калужской области, утвержденного решением Городской Думы муниципального образования город Боровск от 05.06.2013 года № 44 «Об утверждении генерального плана муниципального городского поселения город Боровск» и Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского поселения город Боровск, утверждёнными в соответствии с решением Городской Думы МО ГП город Боровск от 25.09.2019 г. № 51 «Об утверждении изменений в Правилах землепользования и застройки муниципального образования городское поселение город Боровск, утвержденных решением Городской Думы муниципального образования город Боровск от 04.05.2018 года №22», **граница заповедного района проходит:**

с северо-запада – по ул. Урицкого, с отступом от «красной линии» на 30 метров, по границе территории «Лесхоза» (75 метров от «красной линии» пл. Ленина), по «красной линии» ул. Советская;

с северо-востока – вдоль берега р. Протвы, с отступом от уреза воды на 20 метров;

с востока – по бровке оврага, по бровке долины, по Овражной улице;

с юга – по Садовому пер., вдоль ул. Ленина, пл. Ленина, по обеим сторонам ул. Калужской с отступом от «красных линий» на 40 метров (отрезок ул. Калужской составляет 175 метров от угла пл. Ленина), далее на запад – по границе приусадебных участков (150 метров от ул. Калужской до оврага);

на западе – по бровке оврага, по обеим сторонам ул. Урицкого с отступом от «красных линий» на 30 метров.

Граница зоны заповедного района в настоящем проекте рассматривается как зона особого режима реконструкции.

Границы заповедного района в Боровске очерчены с целью выявления территорий, требующих более детальных проработок в ходе проектирования и реконструкции исторической части города, учитывая градоформирующее значение комплекса. Они охватывают наиболее древнюю часть города – место сосредоточения большого количества памятников, ценных планировочных элементов, фрагментов городской среды и ландшафта.

Предложения по организации заповедного района обусловлены с одной стороны необходимостью сохранения архитектурного единства композиционного центра – пл. Ленина с прилегающими улицами и ансамблем Присутственных мест на городище; с другой стороны – необходимостью благоустройства исторического (и современного) центра Боровска и реконструкции рядовой застройки, учитывая степень ее физического и морального износа.

Территория заповедного района определена с учетом зон композиционного влияния памятников и концентрации ценной рядовой застройки.

Составной частью заповедного района явились охранные зоны памятников архитектуры: Благовещенского собора, ц. Спаса «на взгорье», торговых рядов, жилых домов по улицам Ленина, Урицкого, Коммунистической (б. Молчановской), на пл. Ленина и памятника археологии – городища.

В заповедный район внесены также участки городской территории, необходимые для организации благоустройства и обслуживания деловой части города без нарушения историко-художественного облика охраняемых территорий.

Режим заповедного района

На территории заповедного района должна быть обеспечена сохранность исторически сложившегося комплекса памятников, характерной рядовой застройки, элементов планировки благоустройства и ландшафта.

На территории заповедного района должны быть соблюдены:

- пожарная безопасность;
- чистота воздушного бассейна;
- отсутствие грузовых транспортных потоков.

В пределах заповедного района сохраняются:

- здания, ценные в историко-архитектурном отношении;
- элементы рядовой застройки, определяющие художественную выразительность города;
- административно-общественные учреждения, не имеющие значительных складских помещений и грузового транспорта;
- торговые и обслуживающие предприятия, при условии благоустройства их территории и устройства закрытых складских помещений во внутренних пространствах дворов;
- ценные зеленые насаждения, участки организованной зелени, посадки вдоль улиц, не искажающие перспективы памятников и композицию площади;
- сады, парки, луга.

Предлагается к выводу из пределов заповедного района:

- дисгармоничные и ветхие здания;
- производственные предприятия, нарушающие историческую среду памятников;
- транспортные магистрали и автостоянки грузового транспорта;
- дисгармоничная высокая зелень.

На территории заповедного района могут выполняться:

- работы по восстановлению, консервации и реставрации памятников и зданий, ценных в историко-архитектурном отношении;
- ремонт и частичная реконструкция, с сохранением фасадов и габаритов, зданий и сооружений исторической среды;
- подготовка к использованию зданий и сооружений и благоустройство их территорий;

– замена выведенных из зоны предприятий, мастерских и ветхих построек зданиями и сооружениями, восстанавливающими характер исторической среды или зелеными насаждениями, не мешающими восприятию памятников;

– приспособление капитальных промышленных зданий, не нарушающих характера фоновой застройки, под административно-общественные учреждения и торговые предприятия.

Рекомендуется:

– расчистка и благоустройство береговых склонов, оврагов, устройство удобных спусков и подходов к воде, пешеходных дорожек и малых форм;

– устройство автостоянки на специально отведенной территории вне пл.Ленина.

Все работы по реконструкции, благоустройству и озеленению заповедного района должны быть согласованы с инспекцией по охране памятников.

В границах заповедного района запрещается:

– устройство улиц и дорог, нарушающих историческую планировку, изменение габаритов современных улиц;

– устройство грузовых автостоянок;

– строительство новых зданий без согласования с органами охраны памятников;

– благоустройство и озеленение, нарушающее перспективу и интерьеры площади и улиц.

Режим использования территории водоохранной зоны.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных

ОТХОДОВ;

- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов

сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов.

Таким образом, в результате проведения экспертизы установлено следующее:

1. Рассматриваемый экспертизой объект – административное нежилое здание (самовольная постройка) расположен на территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:28, по адресу: г.Боровск, ул.Ленина, 3, находящийся на праве собственности гражданина Российской Федерации Цветкова А. В.

2. Рассматриваемый Объект был возведен в 2016 году, на месте диссонирующего металлического склада, с целью создания привлекательной среды исторического центра города Боровска, что предусмотрено требованиями режима заповедной зоны города Боровска, утвержденного в соответствии с Генеральным планом муниципального образования городского поселения «Город Боровск» Боровского района калужской области, утвержденного решением Городской Думы муниципального образования город Боровск от 05.06.2013 года № 44 «Об утверждении генерального плана муниципального городского поселения город Боровск» и Правилами землепользования и застройки муниципального образования городского поселения город Боровск, утверждёнными в

соответствии с решением Городской Думы МО ГП город Боровск № 51 от 25.09.2019 г.

3. В соответствии с техническим паспортом по состоянию от 18 августа 2016 г., рассматриваемое экспертизой, административное здание (самовольная постройка) представляет собой одноэтажное строение с внешними габаритами 16.52 x 6.55 м., высота – 3,9 м.

4. Здание выполнено из сэндвича панелей бежевого цвета, имеет на фасаде четыре пластиковых окна, кровля здания односкатная из металлопрофиля коричневого цвета и является не диссонирующим относительно сложившейся историко-градостроительной среды объектам.

5. Здание расположено в глубине территории земельного участка, в силу своих габаритов и месторасположения не просматривается со всех сторон, а также с противоположного берега реки Протвы.

6. В соответствии с Градостроительным планом земельного участка для реконструкции производственного здания по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д. 3, № RU 40515103 – 0561 от 17.02.2017 г., земельный участок с кадастровым номером 40:03:100153:0028, площадью 3 390 кв. м. расположен в производственной зоне и полностью находится в заповедном районе и водоохранной зоне и не входит ни в границы территорий объектов культурного наследия расположенных в центре города Боровска, ни в границы их охранных зон.

7. Ближайший объект культурного наследия – Благовещенский собор, расположен северо-западнее от рассматриваемого Объекта на расстоянии более 120 метров, входит в ансамбль застройки площади Ленина. Административное нежилое здание не может оказывать никакого влияния на исторический облик данного объекта культурного наследия, поскольку не имеет с ним прямых визуальных связей.

8. Другие объекты культурного наследия г. Боровска находятся на более существенном удалении от рассматриваемого административного

здания, поэтому оно также не может оказывать какое-либо влияние на их исторических облик.

9. С северо-восточной стороны от земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:28, за памятником адмиралу Д.Н. Сенявину, оборудована специальная смотровая площадка общего пользования, с которой на высоте 50 метров открывается панорамный вид на долину реки Протвы (ландшафтная зона) и на объекты культурного наследия расположенные на противоположном берегу, в том числе Пафнутьев-Боровский монастырь, деревянную Церковь Покрова Богородицы (с. Высокое).

Аналогичная смотровая площадка с видами на те же объекты оборудована у кафе «Изба» в 170 метров южнее от рассматриваемого Объекта, за зданием бывшего кинотеатра (ул. Ленина 9).

Таким образом, учитывая вышеперечисленное рассматриваемый Объект – административное нежилое здание (самовольная постройка), с внешними габаритами 16.52 x 6.55 м., высота – 3,9 м., расположен в глубине земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:28, по адресу: г. Боровск, ул.Ленина, 3, **не просматривается со всех сторон, является нейтральным и недиссонирующим по отношению к городской исторической среде, а также к объектам культурного наследия, расположенным в центральной исторической части города Боровска, так как не имеет прямых визуальных связей с объектами культурного наследия, не мешает восприятию памятников; не препятствует доступу к объектам культурного наследия.**

ВЫВОДЫ:

По вопросу №1:

1. *Нарушает ли административное нежилое здание, площадью 97,7 квадратных метров, возведенное на земельном участке с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенном по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, 3,*

своим видом исторический облик объектов культурного наследия г. Боровска?

В процессе проведения экспертизы было выявлено следующее:

1. **Рассматриваемый объект экспертизой - Административное нежилое здание (самовольная постройка) расположен на территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенном по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д. 3, в историческом центре города Боровска.**
2. **Административное здание (самовольная постройка), расположено в глубине территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенном по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д. 3 по восточной границе.**
3. **Здание не просматривается со всех сторон, так как расположено в глубине территории земельного участка, а также с противоположного берега реки Протвы, в силу своих габаритов и месторасположения.**

Учитывая вышеперечисленное, можно сделать вывод: рассматриваемый объект экспертизой - Административное нежилое здание (самовольная постройка) расположен на территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенном по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д. 3, **своим видом не нарушает исторический облик объектов культурного наследия г. Боровска**

По вопросу №2:

2. Препятствует ли это административное здание обзору объектов культурного наследия и достопримечательных мест г. Боровска?

В результате проведенных исследований, было установлено, что Административное здание (самовольная постройка), расположено **в глубине территории земельного участка** с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенном по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д. 3, и не имеет прямых визуальных связей с объектами культурного наследия расположенных в

центральной исторической части города Боровска и не просматривается со всех сторон, таким образом **не препятствует** обзору объектов культурного наследия и достопримечательных мест г. Боровска

По вопросу №3:

2. Оказала ли какое-либо влияние реконструкция указанного административного здания на обзор объектов культурного наследия и достопримечательных мест г. Боровска?

В результате проведенного исследования было установлено, что Административное здание (самовольная постройка), было возведено в 2016 году, на месте диссонирующего металлического склада, с целью создания привлекательной среды исторического центра города Боровска.

Административное здание (самовольная постройка), расположено в глубине территории земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенном по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д. 3, является объектом современного строительства, представляет собой одноэтажное строение с внешними габаритами 16.52 x 6.55 м., высота – 3,9 м., возведенное из современных быстровозводимых конструкций, не имеет градостроительной роли в существующей застройке, нейтральное даже по отношению к постройкам расположенным на земельном участке с кадастровым номером 40:03:100153:28, по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д.3.

Таким образом, учитывая, что рассматриваемое здание расположено в глубине участка, а также в силу своих габаритов не имеет визуальных связей с объектами культурного наследия г. Боровска, **не может оказывать влияние на обзор объектов культурного наследия и достопримечательных мест г. Боровска**

Эксперт



Т.Е. Андреева

Эксперт

Подписание заключения от 14.05.2020 г.

Т.Е. Андреева

Приложения:

1. Материалы, представленные для производства экспертизы заказчиком:

- копия технического паспорта на здание – Административное здание нежилое, адрес: Калужская область, район Боровский, г. Боровск, ул. Ленина, д.3, стр. 2. паспорт составлен по состоянию на 18 августа 2016 г.;

- копия постановления Администрации муниципального образования городское поселение город Боровск от 17.02.2017 г. № 42 «Об утверждении Градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:0028, расположенного по адресу: Калужская область, город Боровск, ул. Ленина, д. 3, площадью 3390 кв. м.»;

- копия градостроительного плана земельного участка для реконструкции производственного здания по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д.3, № RU 40515103 – 0561 от 17.02.2017 г.;

- копия постановления Администрации муниципального образования городского поселения город Боровск от 16.09.2019 г. № 373 «о внесении изменений в Градостроительный план земельного участка № RU 40515103 – 0561, утвержденный Постановлением администрации муниципального образования городское поселение город Боровск от 17.02.2019 года № 42 2Об утверждении Градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:0028, расположенного по адресу: Калужская область, город Боровск, ул. Ленина, д. 3, площадью 3390 кв. м.»

- копия архивной копии постановления Администрации города Боровска МО «Боровский район» Калужской области от 25.12.01 г. № 406 «О разрешении ОАО «Колос» на строительство, реконструкцию производственных и подсобных зданий на территории кондитерского производства по ул. Разина, 8 и территории хлебопекарского производства по ул. Ленина, 3 в г. Боровске»;

- копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним удовлетворяющая проведению

Эксперт

Т.Е. Андреева

Продолжение заключения от 14.05.2020 г.

государственную регистрацию прав от 23.09.2016 г. (на земельный участок кадастровый номер объекта 40:03:100153:0028);

- копия выписки из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним удовлетворяющая проведению государственную регистрацию прав от 23.09.2016 г. (на здание хлебокомбината кадастровый номер 40:03:100153:159);

- копия кадастровой выписки о земельном участке от 04 октября 2016 г. № 40/16-380-402;

- фотоматериалы в количестве 2 шт.

2. Схема расположения объекта - Административное здание (самовольная постройка), расположенного на земельном участке с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенном по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д. 3;

3. Схема расположения земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:28, расположенном по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, д.3 (Роскадастр. Публичная карта: Боровский район. Калужская область);

4. Материалы фотофиксации на 13 листах;

5. Карта зон с особыми условиями (Генеральный план муниципального образования городского поселения «Город Боровск» Боровского района калужской области, утвержденного решением Городской Думы муниципального образования город Боровск от 05.06.2013 года № 44 «Об утверждении генерального плана муниципального городского поселения город Боровск»);

6. Карта территорий объектов культурного наследия (Генеральный план муниципального образования городского поселения «Город Боровск» Боровского района калужской области, утвержденного решением Городской Думы муниципального образования город Боровск от 05.06.2013 года № 44 «Об утверждении генерального плана муниципального городского поселения город Боровск»);


7. Карта зон с особыми условиями использования территорий г. Боровска

«Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения город Боровск, утверждёнными в соответствии с решением Городской думы городского поселения город Боровск от 4 мая 2018 года № 22, в редакции решения Городской Думы МО ГП город Боровск № 51 от 25.09.2019);

8. Карта зон охраны объектов культурного наследия МО ГП г. Боровск (из ПЗЗ муниципального образования городского поселения город Боровск, утверждёнными в соответствии с решением Городской думы городского поселения город Боровск от 4 мая 2018 года № 22, в редакции решения Городской Думы МО ГП город Боровск № 51 от 25.09.2019);

9. Документы, подтверждающие квалификацию эксперта на 6 (шести) листах.

Эксперт


Т.Е. Андреева

Продолжение заключения от 14.05.2020 г.

Управление по охране объектов культурного наследия Калужской области
248016, г. Калуга, ул. Пролетарская, д.111

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗАМЕЧАНИЯ

На сайте Управления размещен акт историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области.

Я. Шамаева Я.В, имею замечания и возражения по данному документу, которые просим принять во внимание.

Мне на праве собственности принадлежат:

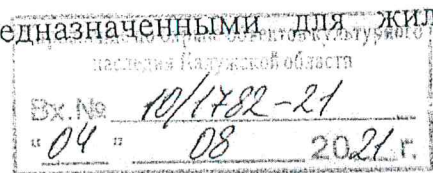
Данные участки, согласно предлагаемого к обсуждению документ включены в подзону ЕЗРЗ №4.1 объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровск Калужской области.

Проектом, для данной подзоны предусмотрены ограничения:

«Для ЕЗРЗ №_4.1:

1. предусмотреть озелененную зону из деревьев лиственных и хвойных пород, шириной не менее 15,0 м на участках в ЕЗРЗ №4.1- по западным южным границам;
2. строительство зданий и сооружений, с высотой от существующего уровня земли до конька крыши - до 12,0 м.»

Выше указанные Земельные участки предназначены для жил



застройки . Предлагаемая зона озеленения будет проходить по территории моих земельных участков и нарушать возможность его использования согласно ПЗЗ и установленного вида разрешенного использования. На кого будут возложены обязанности по озеленению?

Статья 57 ЗК РФ предусматривает возмещение убытков, причиненных гражданину изменением целевого назначения земельного участка. КС РФ при проверке на соответствие Конституции РФ ст. 57 ЗК РФ напомнил, что неприкосновенность права частной собственности является одной из основ конституционного строя России. И хотя государство вправе вмешиваться в подобные отношения, однако любые действия такого рода **не должны быть произвольными**. При этом охрану объектов культурного наследия тоже следует отнести к конституционным ценностям. Право частной собственности не является абсолютным, его ограничения могут вводиться федеральным законом. Вмешательство государства в отношения собственности не должно быть произвольным и нарушать равновесие между интересами общества и необходимыми условиями защиты основных прав личности, что предполагает разумную соразмерность между используемыми средствами и преследуемой целью, с тем чтобы обеспечивался баланс конституционно признаваемых ценностей и лицо не подвергалось чрезмерному обременению. Установление новых охранных зон потребует возмещения ущерба собственникам земельных участков и зданий в г. Боровске, который может измеряться сотнями миллионов рублей. Эти деньги будут выплачиваться из бюджета Калужской области.

Наш участок никак не нарушает красоту старинных улиц города.

Отнесение, данной территории, к подзоне ЕЗРЗ №4.1, не будет являться перспективной для развития города и установленные ограничения не позволят использовать указанные земельные участки в соответствии с его целевым назначением, что также приведет к снижению кадастровой стоимости земельных участков в этой зоне и его обесцениванию. Считаю нецелесообразно вводить какие-то дополнительные ограничения, кроме уже предусмотренных правил строительства и землепользования на территории г.Боровска. Данные территории находятся на значительном удалении до 2 км. от ОКН и не участвуют в визуально-ландшафтных связях.

Также, необходимо учесть, что территория, отнесенная к подзоне ЕЗРЗ №_4.1. не входит в границы исторического поселения г.Боровск и какие-то дополнительные ограничения на ее использование, кроме уже установленных действующими нормативными документами и законодательными актами, являются необоснованными.

Перечисленные земельные участки должны быть исключены из объединенной охранной зоны г. Боровска, т.к. они являются территориями развития города, предназначенными для жилой застройки.

Шамаева Я.В. 



АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ГОРОД БОРОВСК

249010

г. Боровск, ул. Советская, 5

тел. (48438) 4-11-50

факс (48438) 4-29-00

E-mail: psv-borovsk@bk.ru

от «03» 08 2021 № 1713

Начальнику управления по охране
объектов культурного наследия
Калужской области

Е.Е. Чудакову

ул. Пролетарская, д. 111 г. Калуга, 248016

Уважаемый Евгений Евгеньевич!

Администрация муниципального образования городское поселение город Боровск направляет в Ваш адрес замечания на Акт государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области» Федерального значения (Далее – Проект):

1. В Карте-схемы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Боровск ошибочно включена территория МО ГП город Ермолино, и МО СП село «Совхоз Боровский». (ЕЗРЗ 4.4, 4.5, 4.6, 4.10, 3.6, 5.9; ЕЗОЛ 1.4; 1.6 -1.7).

2. Согласно Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Боровск, поселок Институт ВНИИФИБ, включен в единую зону охраняемого природного ландшафта ЕЗОЛ-3 (ЕЗОЛ 3.2., 3.3);

- улица Калинина (со стороны ул. П. Шувалова) зона ЕЗРЗ- 2.2;

- ЕЗРЗ -5.5 ул. 40 лет Октября;

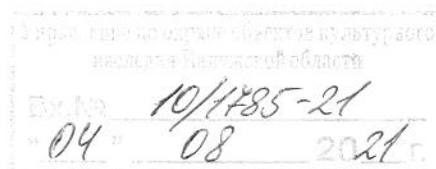
-ЕЗРЗ-2.2 ул. Пионерская в сторону ул. Ленина;

- ЕЗРЗ 2.2. ул. Мира в районе домов 42-54;

что противоречит данным Приказа Министерства культуры РФ от 07.10.2020 года №1196, что существенно уменьшает границы для развития города Боровска.

3. В Приказе Министерства Культуры РФ от 07.10.2020 № 1196 включена ул. Калужская, ул. Дзержинского (зона ЗЦ- 21,22,23,24) отсутствующая в Проекте.

4. В карте-схемы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Боровск полностью не нанесена вся территория города Боровска, границы города Боровск и МО ГП город Боровск, отсутствует ул. Калужская, ул. Берникова, хотя фактически имеются в границах муниципального образования город Боровск.



5. На карте-схемы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Боровск, отсутствует зона ЕЗРЗ-4.12.

6. Рекомендуем произвести разбивку разделов требований градостроительным регламентам в границах зон ЕОЗ и ЕЗРЗ в соответствии с Приказом Министерства культуры РФ № 1196 от 07.10.2020 года. Во всех Зонах отсутствует минимальная и максимальная площадь застройки земельных участков.

7. Имеются отличия в Требованиях к архитектурным решениям, строительным материалам зданий и строений, а также ограждений земельных участков в зоне ЕОЗ:

- отличия в цветовых решениях в отделке фасадов зданий;
- отсутствует цветовое решение - гамма декоративных элементов; цоколя, кровли, ограждения.
- различия уклон крыши;
- материал ограждения;
- требования к размещению жилых домов и хозяйственным строениям на земельном участке;
- не указан (рекомендуем прописать) отступ от линии застройки хозяйственных построек (м.);

8. Требования к размещению жилых домов и хозяйственных строений в зоне ЕЗРЗ:

- указать отступ от линии застройки хозяйственных построек (рекомендуем указать в метрах);
- требования к предельным параметрам зданий и строений;
- процент застройки участка для ИЖС и ЛПХ до 20 %, что при минимальной площади земельного участка в размере 4 сотки не дает возможности строительства на нем жилой постройки;
- разногласия в высотности двухэтажных объектов (как высота до конька крыши двухэтажного дома указана 12м., что не может являться высотностью для двухэтажного объекта);
- проясненность уличных фасадов;
- уклон крыши;
- в нескольких зонах отсутствует разрешенная этажность объектов.

Разногласия Проекта и Приказа Министерства культуры РФ от 07.10.2020 года №1196 в части градостроительных регламентов, не дают возможности администрации МО ГП город Боровск применить их и принять четкую правовую позицию по допустимости размещения и строительства объектов.

9. В требованиях к предельным параметрам зданий и строений включен пункт предусматривающий зону из деревьев лиственных и хвойных пород шириной не менее 15 м, не относящийся к данному подразделу.

Просим принять указанные замечания и внести изменения в «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области» Федерального значения».

Глава администрации
муниципального образования
городское поселение город Боровск



А.Я. Бодрова

Управление по охране объектов
культурного наследия Калужской области
248016, г. Калуга, ул. Пролетарская, д.111

от генерального директора Неупublicного
акционерного общества «Витасоль»
Омельченко Владимира Дмитриевича
249013, Калужская обл., г. Боровск
п. Институт, д. 16.

Замечания на акт государственной историко-культурной экспертизы от 30.06.2021г. научно-проектной документации «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области».

На сайте Управления размещен акт историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области. У меня имеются ряд замечаний по данному документу, которые прошу принять во внимание:

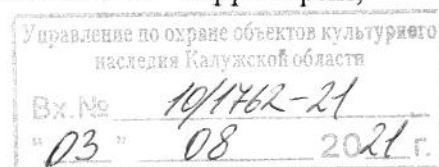
Земельные участки с кадастровыми номерами 40:03:100:101:147, 40:03:100:101:1, принадлежащие АО «Витасоль» на праве собственности, согласно предлагаемого к обсуждению документа включены в подзону ЕЗРЗ-4.12 объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области. Проектом для данной подзоны предусмотрены следующие ограничения:

Для ЕЗРЗ-4.12:

1. «Строительство зданий и сооружений, с высотой от существующего уровня земли до конька крыши - до 12,0 м.»

В настоящий момент земельный участок относится к категории земель населенных пунктов и используется для размещения промышленной базы и складских помещений. Предлагаемая зона ограничения высоты зданий будет заходить на территорию земельных участков АО «Витасоль» и нарушать возможность использования цехов для производства кормовых добавок и премиксов для животных, а складских помещений для хранения сырья и готовой продукции.

В соответствии с ч.1 ст.57.1 Земельного кодекса РФ убытки, в том числе упущенная выгода, причиненные ограничением прав лиц, в связи с установлением зон с особыми условиями использования территорий, подлежат возмещению в полном объеме.



Установление новых охранных зон потребует возмещения ущерба собственникам земельных участков и зданий в г. Боровске, который может измеряться сотнями миллионов рублей.

Эти деньги должны будут выплачены из бюджета Калужской области.

Кроме того, ландшафт прилегающей территории никак не нарушает эстетику территории и предлагаемое решение никак не обосновано с данной точки зрения.

Данная территория, отнесенная к подзоне ЕЗРЗ-4.12, очевидно является перспективной для развития города и пополнения его бюджета. Нецелесообразно вводить какие-то дополнительные ограничения, кроме уже предусмотренных правил строительства на территории г. Боровска.

Также, считаю необходимым учесть, что территория, отнесенная к подзоне ЕЗРЗ-4.12 не входит в границы исторического поселения г. Боровск и какие-то дополнительные ограничения на ее использование, кроме уже установленных действующими нормативными документами и законодательными актами, являются необоснованными.

В связи с вышеизложенным предлагаю земельные участки с кадастровыми номерами 40:03:100:101:147, 40:03:100:101:1 исключить из объединенной охранной зоны г. Боровска, т.к. они являются территориями развития города, предназначенными для производства и коммерческой деятельности.

Генеральный директор
АО «Витасоль»



Омельченко В.Д.



ГОРОДСКАЯ ДУМА
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ
ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ
ГОРОД БОРОВСК

249010

г. Боровск, ул. Советская, 5

тел. (08438) 6-61-31

факс (08438) 4-29-00

от «28» июля 2021 г.

№ 56

Начальнику Управления по охране объектов
культурного наследия Калужской области

Е.Е.Чудакову

**Замечания на акт государственной историко-культурной экспертизы от
30.06.2021г. научно-проектной документации «Проект объединенной зоны охраны
объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска
Калужской области»**

На Ваше письмо № 10/1338-20 от 14.07.2021г. сообщая следующее: была создана рабочая группа из представителей администрации и депутатов Городской Думы муниципального образования городское поселение город Боровск по рассмотрению размещенного на интернет сайте Управления Акт государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области», выполненный аттестованными экспертами Ю.А.Ведениным, Н.Н.Плащенко, И.Е. Груздевой.

Рабочая группа представила свои выводы на заседании Городской Думы муниципального образования городское поселение город Боровск.

Депутаты Городской Думы пришли к мнению, что предложенный к общественному обсуждению Акт ГИКЭ и сам Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия существенно нарушает права жителей г. Боровска, интересы которых призваны защищать избранные ими депутаты.

Проектом охранных зон и зон регулирования застройки г. Боровска 1976 г., утвержденным решением Исполнительного комитета Калужского областного Совета народных депутатов 14 ноября 1983 г. № 766 «Об утверждении проектов охранных зон для памятников истории и культуры города Боровска и ансамбля бывшего Пафнутьев-Боровского монастыря», уже установлены зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

В данном документе был в наиболее приемлемой форме соблюден баланс прав и законных интересов жителей г. Боровска, собственников земельных участков и расположенных на них объектов недвижимого имущества с интересами государства по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

Предлагаемый к обсуждению новый Проект существенно увеличивает территорию зон охраны объектов культурного наследия без видимых к тому причин.

Управление по охране объектов культурного наследия Калужской области		
Вх. №	10/1338-20	
« 02 »	08	2021 г.

По существу, этим Актом и Проектом практически вся территория г. Боровска объявляется зоной охраны объектов культурного наследия, в том числе территория города, находящаяся на существенном удалении от этих объектов.

Так, безосновательно и субъективно, в объединенную охранную зону охраны ОКН включены микрорайон Институт, территория бывших пионерских лагерей «Чайка» и «Космос», Боровская районная больница, ФОК «Звезда», ул. Московская д. 25-32 (территория производственных предприятий и 16 квартир дома), строительный рынок и заправочная станция по ул. Коммунистическая, земли сельскохозяйственного назначения напротив ул. Шмидта и мкр. Рябушки, ул. Большая (территория производственных предприятий), мкр., ограниченный улицами Мира, п. Шувалова и Ленина, мкр., ограниченный улицами Дзержинского и Пионерская, территория МО СП «Совхоз Боровский». Данные территории находятся на значительном удалении до 2 км. от ОКН и не участвуют в визуально-ландшафтных связях.

Перечисленные объекты и земельные участки должны быть исключены из объединенной охранной зоны г. Боровска, т.к. они являются территориями развития города, предназначенными для жилой застройки, производства, коммерческой деятельности и социальной инфраструктуры.

Включение в Проект территорий другого муниципального образования – г. Ермолино, недопустимо. Исходя из названия Проекта, он устанавливает единую охранную зону только на территории МО ГП г. Боровск. Жители МО ГП г. Ермолино и МО СП «Совхоз Боровский» лишены возможности участия в общественных обсуждениях данного Проекта, т.к. не указана информация на сайте Управления по охране ОКН Калужской области об установлении охранной зоны на территорию г. Ермолино и сельского поселения «Совхоз Боровский». Тем самым нарушена ст. 24 Федерального закона от 21.07.2014 N 212-ФЗ "Об основах общественного контроля в Российской Федерации".

Депутаты Городской Думы считают, что новым Проектом зон охраны должны быть установлены лишь охранные зоны для объектов культурного наследия, признанных таковыми после принятия Проекта охранных зон в 1983 году, с учетом изменений г. Боровска за прошедшие 45 лет с момента разработки Проекта в 1976г.

Разработчиками Проекта, помимо расширения единой охранной зоны на новые территории города, допущено множество ошибок и противоречий в формировании охранных зон ОКН.

На ул. Ленина, Коммунистической, Советской, Володарского, Циолковского, Колхозная и др. зоны охраны установлены хаотично. В одних случаях в охранную зону ОКН включена одна сторона улицы, а противоположная сторона - в зону регулирования застройки, несмотря на близкое нахождение к объекту культурного наследия, а иногда, и вплотную к нему.

Причем охранная зона должна быть установлена в точном соответствии с требованиями п.2 ст.34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» - исключительно в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия.

Так, граница групповой охранной зоны Благовещенского собора (пл. Ленина), церковь Спаса «на взгорье», торговых рядов (пл. Ленина), дома «С лавками» (дом №2

пл. Ленина), «дом приезжих» (ул. Урицкого, дом №9) и «богадельни» (ул. Урицкого, дом №21) в настоящее время проходит на расстоянии 30-40 метров от охраняемых памятников истории и культуры.

Поэтому полагаем, что охранная зона нового объекта культурного наследия «Ансамбль торговой площади», рубеж XVII-XVIII – конец XIX вв.» не может превышать этих значений.

На наш взгляд, наиболее оптимальным будет установление границ охранных зон для этого объекта на расстояние до зданий, находящихся за пределами этого объекта культурного наследия.

Мировая практика и опыт Российских городов, таких как Москва, Санкт-Петербург и др. устанавливает требования в основном по сохранению фасадов зданий, прилегающим к ОКН и по прохождению исторических маршрутов.

В рассматриваемом Акте не четко сформулированы регламенты, установленные на территории г. Боровска. Из описания не понятно в какой зоне разрешено строительство капитальных объектов, а в какой запрещено. Проектом охранных зон и зон регулирования застройки 1983г. данные нормы были четко установлены.

При этом Проект единой охранной зоны входит в противоречие с Проектом 1983г. Так в Проекте 1983 г. запрещено новое строительство в зонах охраны и регулирования ландшафта, в рассматриваемом Акте в большинстве подзон единой зоны охраны ландшафта прямой запрет на это отсутствует.

По неизвестной причине было выведено из статуса диссонирующей застройки здание по адресу ул. Ленина д.9 (магазин Магнит), которое являлось таковым в Проекте 1983г. и своим видом отрицательно выделяется на фоне застройки ул. Ленина.

В проектной документации к Акту допущены ошибки при описании охранной зоны памятников из Проекта охранных зон и зон регулирования и застройки 1983г., она не соответствует описанию данному в Проекте 1983г. Также имеются расхождения в обозначении данной зоны в описательной и графической частях проектной документации.

Проект единой охранной зоны вступает в значительные противоречия с Федеральным нормативным актом - Приказ Минкультуры России от 07.10.2020 N 1196 "О включении города Боровска Калужской области в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Боровск Калужской области". (Приказ).

Проект ужесточает регламенты, установленные Приказом об Историческом поселении. На большей территории г. Боровска снижается установленная Приказом высота капитальных строений, разница в сторону уменьшения достигает до 3м. или 27% от общей высотности зданий. По сравнению с Приказом уменьшается площадь застройки участков, разница достигает 50%. В Проекте и Приказе отличаются цветовые регламенты и требования к материалам экстерьера капитальных строений. Отличий настолько много, что их описание по каждой отдельной зоне и каждому регламенту заняло бы множество страниц.

Проект единой охранной зоны не должен устанавливать дополнительные обременения для граждан к уже имеющимся в Приказе о включении г. Боровска в Историческое поселение и Проекте 1983г.

Создание двойственных норм и требований, противоречащих и не соответствующих Проекту охранных зон и зон регулирования застройки 1983г. и Приказу о включении г. Боровска в перечень Исторических поселений в различных нормативных актах ведет к их двоякому толкованию, что в свою очередь приводит к коррупционным составляющим при их применении.

При составлении нового Проекта единой охранной зоны не учтено, что положения п.2 ст.34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ запрещают строительство в охранных зонах и существенно ограничивают строительство в зоне регулирования застройки.

Строительство и реконструкцию объектов недвижимости будет необходимо осуществлять при согласовании с Управлением по охране объектов культурного наследия Калужской области после составления разделов проектной документации по проведению мероприятий по сохранению объектов культурного наследия и акта историко-культурной экспертизы этого раздела проектной документации.

Это потребует от собственников объектов недвижимости значительных финансовых затрат, которые многие не смогут понести.

Это в свою очередь приведет к отказу собственников от реконструкции, ремонта и, как следствие, обветшанию объектов капитального строительства, увеличению количества брошенных домов, исторически ценных градоформирующих объектов.

Тем более, что необходимо учитывать экономическую ситуацию, когда произошло значительное удорожание всех без исключения строительных материалов и строительных работ.

На длительную перспективу Боровск может превратиться в «город-призрак», когда из-за невозможности использовать и содержать недвижимое имущество, вследствие серьезных ограничений, начнется отток населения.

Город Боровск потеряет свою инвестиционную привлекательность, так как при ведении предпринимательской деятельности с использованием объектов недвижимости, субъекты предпринимательства будут понимать, что строительство, реконструкция и ремонт будет требовать дополнительных согласований и, соответственно, существенных дополнительных финансовых затрат.

Таким образом, принятие в таком виде нового Проекта зон охраны будет препятствовать нормальному развитию г. Боровска, будет существенно ущемлять права и законные интересы жителей г. Боровска, в том числе, их право жить в комфортной и доступной среде.

Имеются основания опасаться, что последствием утверждения нового Проекта зон охраны будет недовольство значительной части жителей г. Боровска, которое в свою очередь может привести к острому социальному конфликту населения города с органами местного самоуправления и органами власти в Калужской области.

На основании изложенного в соответствии с п.30 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденной постановлением правительства РФ от 15 июля 2009 № 569, Акт ГИКЭ и приложенная к нему проектная документация должны быть отклонены, либо отправлен на доработку.

Глава муниципального образования
городское поселение город Боровск:

 С.В.Галенкова

Управление по охране объектов культурного наследия Калужской области
248016, г. Калуга, ул. Пролетарская, д. 111
От Ефимовой Татьяны Владимировны

02 августа 2021 г.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ и ЗАМЕЧАНИЯ.

На сайте Управления размещен акт историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области. У меня имеется ряд замечаний по данному документу, которые прошу принять во внимание.

Я собственник земельного участка с кад. № 40:03:011201:13. Данный участок, согласно предлагаемого к обсуждению документа, включен в подзону ЕЗРЗ 6.3 объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области. Проектом для данной подзоны предусмотрены следующие ограничения:

«Для ЕЗРЗ-6.1 - ЕЗРЗ-6.4:

1. предусмотреть озелененную зону из деревьев лиственных и хвойных пород, шириной не менее 15,0 м на участках: ЕЗРЗ-6.2, ЕЗРЗ-6.3 - по границам земельных участков, расположенных вдоль автомобильной дороги в районе с. Рябушки;
2. строительство зданий и сооружений, с высотой от существующего уровня земли до конька крыши - до 12,0 м.»

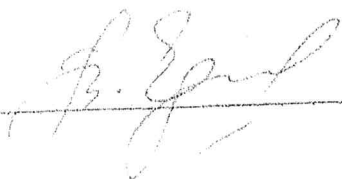
В настоящий момент земельный участок относится к категории земель сельскохозяйственного назначения и используется для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства. Предлагаемая зона озеленения будет заходить на территорию моего земельного участка и нарушать возможность его использования для ведения сельскохозяйственных работ. При этом ст. Земельного кодекса Российской Федерации содержит ряд положений, регламентирующих наложение таких ограничений. В частности, Статья 57. «Возмещение убытков при ухудшении качества земель, ограничении прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, правообладателей расположенных на земельных участках объектов недвижимости». П. 3 которой содержит следующую норму: «3. Возмещение убытков осуществляется за счет лиц, в

Управление по охране объектов культурного наследия Калужской области
Вх. № 09-Е/495-21
" 03 " 08 2021 г.

пользу которых ограничиваются права, а при отсутствии таких лиц - за счет соответствующих бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, а также за счет лиц, деятельность которых вызвала ухудшение качества земель.» Предусмотрены ли данные расходы в бюджете Калужской области? Также возникает вопрос, за чей счет будет выполняться указанное озеленение? Кроме того, ландшафт поля никак не нарушает эстетику территории и предлагаемое решение никак не обосновано с данной точки зрения.

Относительно перспектив использования данной территории. Ко мне и владельцам соседних земельных участков ранее обращались организации с предложением о развитии данной территории в части строительства здесь жилых зданий, торговых и объектов социальной сферы. Предполагалось, что будет осуществлена комплексная застройка данной территории. Проект обсуждался на уровне региона, но не был реализован в связи, насколько мы знаем, с нерешенными финансовыми вопросами у инвестора. Тем не менее, данная территория, отнесенная к подзоне ЕЗРЗ 6.3, очевидно является перспективной для развития города. И нецелесообразно вводить какие-то дополнительные ограничения, кроме уже предусмотренных правил строительства на территории г.Боровска.

Также считаю необходимым учесть, что территория, отнесенная к подзоне ЕЗРЗ - 6.3 не входит в границы исторического поселения г.Боровск и какие-то дополнительные ограничения на ее использование, кроме уже установленных действующими нормативными документами и законодательными актами, являются необоснованными. В связи с вышеизложенным предлагаю либо исключить подзону ЕЗРЗ-6.3 из проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области, либо исключить предусмотренные проектом значения характеристик и показателей, предусмотренных Общими требованиями к градостроительным регламентам в границах единой зоны в части организации зоны озеленения и ограничения высоты зданий.



Ефимова Т.В.

Управление по охране объектов культурного наследия Калужской области
248016, г. Калуга, ул. Пролетарская, д.111
От ООО «ЛЕВИНИ», ИНН4003011640

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗАМЕЧАНИЯ

На сайте Управления размещен акт историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области.

ООО «ЛЕВИНИ», имеет замечания и возражения по данному документу, которые просим принять во внимание.

Нам на праве собственности принадлежат:

земельный участок с кад. № 40:03:100117:3, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственной деятельности, площадью 8000 кв. м., на участке расположены производственные здания.

земельный участок с кад. № 40:03:100117:4, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для размещения и обслуживания одноэтажного здания столярного цеха, площадью 1968 кв. м., на участке расположены производственные здания.

Данные участки, согласно предлагаемого к обсуждению документа включены в подзону ЕЗРЗ №4.1 объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области.

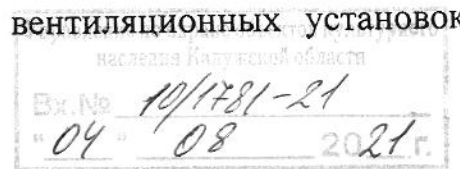
Проектом, для данной подзоны предусмотрены ограничения:

«Для ЕЗРЗ № 4.1:

1. предусмотреть озелененную зону из деревьев лиственных и хвойных пород, шириной не менее 15,0 м на участках в ЕЗРЗ №4.1- по западным и южным границам;
2. строительство зданий и сооружений, с высотой от существующего уровня земли до конька крыши - до 12,0 м.»

Вышеуказанный Земельный участок относится к зоне-П1 и используется для эксплуатации производственных зданий. Предлагаемая зона озеленения будет заходить на территорию наших земельных участков и нарушать возможность его использования согласно ПЗЗ и установленного вида разрешенного использования. На кого будут возложены обязанности по озеленению?

Запрет на установку кондиционеров, антенн, вентиляционных установок



повлечет удорожание нового строительства на территории участка.

Статья 57 ЗК РФ предусматривает возмещение убытков, причиненных гражданину изменением целевого назначения земельного участка. КС РФ при проверки на соответствие Конституции РФ ст. 57 ЗК РФ напомнил, что неприкосновенность права частной собственности является одной из основ конституционного строя России. И хотя государство вправе вмешиваться в подобные отношения, однако любые действия такого рода **не должны быть произвольными**. При этом охрану объектов культурного наследия тоже следует отнести к конституционным ценностям. Право частной собственности не является абсолютным, его ограничения могут вводиться федеральным законом. Вмешательство государства в отношении собственности не должно быть произвольным и нарушать равновесие между интересами общества и необходимыми условиями защиты основных прав личности, что предполагает разумную соразмерность между используемыми средствами и преследуемой целью, с тем чтобы обеспечивался баланс конституционно признаваемых ценностей и лицо не подвергалось чрезмерному обременению. Установление новых охранных зон потребует возмещения ущерба собственникам земельных участков и зданий в г. Боровске, который может измеряться сотнями миллионов рублей. Эти деньги будут выплачиваться из бюджета Калужской области. Наш участок никак не нарушает красоту старинных улиц города.

Отнесение, данной территории, к подзоне ЕЗРЗ №4.1, не будет является перспективной для развития города и установленные ограничения не позволят использовать указанные земельные участки в соответствии с его целевым назначением, что также приведет к снижению кадастровой стоимости земельных участков в этой зоне и его обесцениванию. Считаем нецелесообразно вводить какие-то дополнительные ограничения, кроме уже предусмотренных правил строительства и землепользования на территории г.Боровска.

Также, необходимо учесть, что территория, отнесенная к подзоне ЕЗРЗ №_4.1. не входит в границы исторического поселения г.Боровск и какие-то дополнительные ограничения на ее использование, кроме уже установленных действующими нормативными документами и законодательными актами, являются необоснованными.

В связи с вышеизложенным предлагаю исключить подзону ЕЗРЗ №4.1. из проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области, либо пересмотреть и доработать с населением и жителями города, предусмотренные проектом значения характеристик и показателей, данного проекта.

ООО «ЛЕВИНИ»



И.В. А. В.

Управление по охране объектов культурного наследия Калужской области

248016, г. Калуга, ул. Пролетарская, д.111
от Генерального директора ООО «Нива»
Буманской М.А.

адрес для корреспонденции: 249034,
г.Обнинск, Калужская область, г.Обнинск, ул.
Гагарина, д.7 оф.5
т.+79109174323

ПРЕДЛОЖЕНИЯ и ЗАМЕЧАНИЯ

На сайте Управления размещен Акт государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области» Федерального значения.

Ознакомившись с данным Актом, имею на него предложения и замечания, которые прошу рассмотреть.

Указанным Актом обозначены: **ЕДИНЫЕ ЗОНЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА БОРОВСКА КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ.**

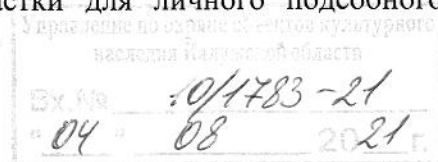
Единая зона регулирования застройки (ЕЗРЗ) проектируется на участках, на которых осуществление градостроительной и хозяйственной деятельности может оказывать влияние на сохранность и визуальное восприятие объектов культурного наследия. Принцип зонирования территории устанавливается с учетом историко-культурной ценности и сохранности элементов и параметров градостроительной и природной среды. Участки включают кварталы историко-градостроительной среды с ценными градоформирующими объектами, застройкой традиционного типа, современными адаптированными и неадаптированными зданиями, формирующими основные видовые раскрытия, зоны наилучшего панорамного и силуэтного восприятия памятников с основных видовых точек, а также участки исторических планировочных направлений (XV-XIX вв.). В единую зону регулирования застройки ЕЗРЗ входит 12 подзон – ЕЗРЗ-1 - ЕЗРЗ-12. Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области ЕЗРЗ (подзоны ЕЗРЗ-1 – ЕЗРЗ-12).

На стр.56 Акта предусмотрены Подзоны ЕЗРЗ-6.1 – ЕЗРЗ-6.4: 1., со следующим особым режимом:

1. предусмотреть озелененную зону из деревьев лиственных и хвойных пород, шириной не менее 15,0 м на участках: ЕЗРЗ-6.2, ЕЗРЗ-6.3 – по границам земельных участков, расположенных вдоль автомобильной дороги в районе с. Рябушки;

2. строительство зданий и сооружений, с высотой от существующего уровня земли до конька крыши – до 12,0 м»

На стр. 50 Акта, Подзона ЕЗРЗ-6 (4 участка: ЕЗРЗ-6.1 – ЕЗРЗ-6.4) включает участки, в настоящее время незастроенные, выделенные для сельскохозяйственного производства, для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, для малоэтажной жилой застройки (индивидуальное жилищное строительство); приусадебные участки для личного подсобного хозяйства; для ведения гражданами садоводства и огородничества.



В указанную подзону ЕЗРЗ-6.3 включены участки принадлежащие ООО «Нива» на праве собственности, а именно:

-земельный участок с кадастровым номером 40:03:011201:3, расположенный на землях сельскохозяйственного назначения, предоставленный для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, площадью 101601 кв.м., адрес объекта: Калужская область, Боровский район, сельское поселение «село Совхоз Боровский», клх. СПК «Колхоз Русь», в районе мкр. Рябушки на поле №VIII (далее именуемый объект 1);

-земельный участок с кадастровым номером 40:03:011201:6, расположенный на землях сельскохозяйственного назначения, предоставленный для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, площадью 30973 кв.м., адрес объекта: Калужская область, Боровский район, Рощинская сельская администрация, клх. СПК «Русь», в районе мкр. Рябушки на поле VIII (далее именуемый объект 2);

-земельный участок с кадастровым номером 40:03:011201:12, расположенный на землях сельскохозяйственного назначения, предоставленный для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, площадью 30970 кв.м., адрес объекта: Калужская область, Боровский район, Рощинская сельская администрация, клх. СПК «Русь», в районе мкр. Рябушки на поле VIII (далее именуемый объект 3).

Указанные земельные участки ООО «Нива» использует в целях выращивания сельхозпродукции.

Указанные земельные участки не входят в границы г.Боровска, поэтому считаем, что распространение на участки охранной зоны, ограничивающей существующий вид использования и дальнейшее использование земельных участков не допустимо, так, как это указано в Акте.

Охранная зона – это территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель.... (п. 2 ст. 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ» (далее – Закон о памятниках истории).

По общему правилу собственник земельного участка вправе возводить на земельном участке жилые, производственные, культурно-бытовые и иные здания, строения, сооружения в соответствии с целевым назначением земельного участка и его разрешенным использованием с соблюдением требований градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов (п. 2 ч. 1 ст. 40 ЗК РФ). Однако установление режима охранной зоны в отношении наших земельных участков существенно ограничивает права собственника на осуществление строительства или какой-либо иной деятельности на таких земельных участках без получения дополнительного разрешения уполномоченного органа государственной власти либо местного самоуправления.

Земельный кодекс РФ (п. 1 ч. 2 ст. 56) признает установление в отношении земельного участка охранной зоны объекта культурного наследия обременением права собственника такого участка. Таким образом, по своей правовой природе установление режима охранной зоны является ограничением прав собственника, у которого появляется право на компенсацию.

Границы зон охраны объекта культурного наследия режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия.

Подзона ЕЗРЗ-6.3 -зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) – застроенная территория за пределами охранной зоны ОКН. Она прилегает к охранной зоне памятника.

В ЗРЗ могут находиться

- жилые дома
- деловая недвижимость
- прочая застройка
- земельные участки, на которых собственники планируют возведение капитальных объектов

В ЗРЗ разрешено новое строительство и реконструкция зданий, но исключается возведение вредных объектов, требующих установления санитарно-защитной зоны.

ЗРЗ – это территория с режимом градостроительного регулирования. В её границах обязательными требованиями становятся:

- сохранение своеобразия архитектурного облика памятника
- закрепление значения памятника в застройке или ландшафте
- обеспечение архитектурного единства новых построек с исторически сложившейся среды.
- выполнение реконструкции и нового строительства в заданных высотных параметрах проектируемых зданий
- сохранение элементов природного ландшафта
- обеспечение благоприятных условий зрительного восприятия памятника.

Учитывая отдаленность наших участков от границ территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия, учитывая что участки достаточно обособлены и зрительное восприятие не перекрещивается с общим восприятием города, исходя из уже существующей застройки г. Боровска, предлагаем изменить высотные параметры застройки: строительство зданий и сооружений, с высотой от существующего уровня земли до конька крыши – до 12,0 м изменить на ... с высотой от существующего уровня земли до конька крыши до 17м», что не противоречит ПЗЗ г. Боровска.

В ЗРЗ все виды строительства регламентируются по следующим параметрам:

по функциональному назначению

по высоте и протяженности зданий

по характеру озеленения.

Характер озеленения, установленный в указанном Акте озелененную зону из деревьев лиственных и хвойных пород, шириной не менее 15,0 м на участках: ЕЗРЗ-6.2, ЕЗРЗ-6.3 – по границам земельных участков, расположенных вдоль автомобильной дороги в районе с. Рябушки» - противоречит ст.49 ПЗЗ г.Боровска.

Безусловно озеленение вдоль автомобильной дороги — это необходимый защитный барьер, но, считаю, что устанавливать для этих участков указанную растительность и ширину не менее 15.0 кв.м, совершенно нецелесообразно.

Если это санитарно- защитный пояс автомобильных дорог, то указанные параметры противоречат Методическим рекомендациям по озеленению автомобильных дорог (ОДМ 218.011-98), ГОСТу 33128-2014, если это лесопарковый зеленый пояс, то указанные параметры утверждаются с учетом Федерального закона от 10.01.2002 N 7-ФЗ (ред. от 02.07.2021) "Об охране окружающей среды". В Акте не определено что собой представляет указанная зона озеленения и какими нормативными документами она регулируется, да и за чей счет указанное озеленение осуществляется?

На каком основании проектировщики и эксперты пришли к таким выводам, по каким критериям и параметрам они оценивал параметры высотности и озеленения? С учетом ландшафта участков, автомобильной дороги и окружающей среды определили указанную зону, в

чьей зоне ответственности будет находиться указанный участок озеленения, за чей счет указанное озеленение осуществляется, какие критерии послужили к определению пород деревьев, с учетом ли фактического использования земельных участков разработан указанный Акт?

Считаю, что Акт экспертизы не в полной мере отражает фактическое состояние, а также не учитывает иных правовых норм и правил, не раскрывает иных критериев оценки каких-либо параметров с учетом экономической, демографической, архитектурной составляющей, содержит противоречивые и недостаточно проверенные сведения.

Поэтому прошу не согласиться с Актом экспертизы, предлагаю произвести доработку и внести изменения с учетом указанных предложений и вопросов.

С уважением Генеральный директор ООО «Нива»

Буманская М.А.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«СтройМонтажПлюс»

ИНН 4025070575 КПП 402501001

249010, Калужская обл., Боровский район, г. Боровск, ул. Московская, д. 29
р/с 40702810322240000929, БИК 042908612, к/с 30101810100000000612
e-mail: stroymp40@gmail.com

Исх. № 26

От «03» августа 2021 г.

Управление по охране объектов
культурного наследия
Калужской области

248016, г. Калуга, ул. Пролетарская, д.111

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗАМЕЧАНИЯ

На сайте Управления размещен акт историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области.

ООО «Строймонтаж Плюс», имеет замечания и возражения по данному документу, которые просим принять во внимание.

Нам на праве собственности принадлежит земельный участок с кад. № 40:03:100117:5, категория земли: земли населенных пунктов, вид разрешенного использования: для производственной деятельности, площадью 45 772 кв. м., на участке расположены производственные здания.

Данный участок, согласно предлагаемого к обсуждению документа включен в подзону ЕЗРЗ №4.1 объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области.

Проектом, для данной подзоны предусмотрены ограничения:

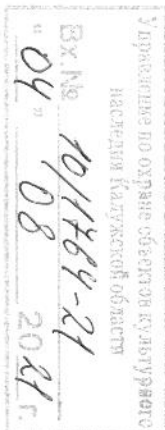
«Для ЕЗРЗ №_4.1:

1. предусмотреть озелененную зону из деревьев лиственных и хвойных пород, шириной не менее 15,0 м на участках в ЕЗРЗ №4.1- по западным и южным границам;
2. строительство зданий и сооружений, с высотой от существующего уровня земли до конька крыши - до 12,0 м.»

Вышеуказанный Земельный участок относится к зоне-П1 и используется для эксплуатации производственных зданий. Предлагаемая зона озеленения будет заходить на территорию нашего земельного участка и нарушать возможность его использования согласно ПЗЗ и установленного вида разрешенного использования. На кого будут возложены обязанности по озеленению?

Запрет на установку кондиционеров, антенн, вентиляционных установок повлечет удорожание нового строительства на территории участка.

Статья 57 ЗК РФ предусматривает возмещение убытков, причиненных гражданину изменением целевого назначения земельного участка. КС РФ при проверки на соответствие



Конституции РФ ст. 57 ЗК РФ напомнил, что неприкосновенность права частной собственности является одной из основ конституционного строя России. И хотя государство вправе вмешиваться в подобные отношения, однако любые действия такого рода **не должны быть произвольными**. При этом охрану объектов культурного наследия тоже следует отнести к конституционным ценностям. Право частной собственности не является абсолютным, его ограничения могут вводиться федеральным законом. Вмешательство государства в отношения собственности не должно быть произвольным и нарушать равновесие между интересами общества и необходимыми условиями защиты основных прав личности, что предполагает разумную соразмерность между используемыми средствами и преследуемой целью, с тем чтобы обеспечивался баланс конституционно признаваемых ценностей и лицо не подвергалось чрезмерному обременению. Установление новых охранных зон потребует возмещения ущерба собственникам земельных участков и зданий в г. Боровске, который может измеряться сотнями миллионов рублей. Эти деньги будут выплачиваться из бюджета Калужской области. Наш участок находится за лесным массивом и никак не нарушает красоту старинных улиц города.

Отнесение, данной территории, к подзоне ЕЗРЗ №4.1, не будет являться перспективной для развития города и установленные ограничения не позволят использовать указанный земельный участок в соответствии с его целевым назначением, что также приведет к снижению кадастровой стоимости земельных участков в этой зоне и его обесцениванию. Считаем нецелесообразно вводить какие-то дополнительные ограничения, кроме уже предусмотренных правил строительства и землепользования на территории г.Боровска.

Также, необходимо учесть, что территория, отнесенная к подзоне ЕЗРЗ №_4.1. не входит в границы исторического поселения г.Боровск и какие-то дополнительные ограничения на ее использование, кроме уже установленных действующими нормативными документами и законодательными актами, являются необоснованными.

В связи с вышеизложенным предлагаю исключить подзону ЕЗРЗ №4.1. из проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области, либо пересмотреть и доработать с населением и жителями города, предусмотренные проектом значения характеристик и показателей, данного проекта.

Генеральный директор
ООО «СтроймонтажПлюс»



Чередниченко Ф. С.

Начальнику Управления по охране объектов
культурного наследия Калужской области
Е.Е.Чудакову

от Депутата Городской Думы МО ГП г. Боровск
Цветкова И.А.

Замечания на акт государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области» и проектной документации к нему.

Управление по охране объектов культурного наследия Калужской области ранее указывало на то, что принятие Акта государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области» (далее Акт) не приведет к противоречию с Приказом Минкультуры России от 07.10.2020 N 1196 "О включении города Боровска Калужской области в перечень исторических поселений федерального значения, утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Боровск Калужской области" (далее Приказ), режимы и регламенты Приказа и Акта в местах совпадения установленных ими режимных зон будут являться одинаковыми (сводка предложений на Акт в период общественного обсуждения 08.07.2020-28.07.2020). Данные утверждения также были подтверждены сотрудниками Управления 27.07.2021г. на круглом столе в г. Боровске. Несмотря на неоднократные заверения Управления и разработчиков, Акт и Приказ противоречат друг другу и имеют различные регламенты вместе совпадения режимных зон:

Зона ЕЗОЛ 2.1 Акта по границам практически полностью соответствует (либо в нее включены) зоне ЗЗ.1-1 Приказа. Указанные в зонах регламенты не соответствуют друг другу:

Акт	Приказ
1. высота зданий и строений от существующего уровня земли до конька крыши – 9,0 м;	Максимальная отметка объекта капитального строительства от существующего уровня земли до конька кровли - 10 м
2. высота хозяйственных строений до конька крыши –	За существующий уровень отметки земли принимается средняя отметка,

Управление по охране объектов культурного наследия Калужской области
10/1784-21
04 08 2021

до 5,0 м;	которая высчитывается путем сравнения отметок всех углов здания
3. крыши двускатные с углом наклона от 30 до 40 градусов и вальмовые с углом наклона от 20 до 35 градусов;	Угол наклона крыши от 20 до 35 градусов
8. процент застроенности участка: для ведения личного подсобного хозяйства, площадью до 0,15 га – до 10 %;	Максимальный процент застройки земельного участка - индивидуальное жилищное строительство; - приусадебный земельный участок составляет до 40%, в остальных случаях согласно ПЗЗ.

Исходя из приведенных данных Актом в сравнении с Приказом занижена высотность объектов капитального строительства, уменьшена площадь застройки участков и изменен угол наклона крыши. Также имеются расхождения по требованиям цветовых и архитектурных параметров капитального строительства. Не указаны запрет или разрешение на строительство новых объектов недвижимости. Также нарушено указание Проекта охранных зон и зон регулирования застройки о выводе из зоны охраны ландшафта объектов малоценной застройки (т.1, стр. 69), каковыми являются объекты капитального строительства собственников в этой зоне.

Зона ЕЗРЗ 2.9. Акта по границам практически полностью соответствует (либо в нее включены) зонам ЗЗ-2, ЗЗ-3, ЗЗ-4 Приказа. Указанные в зонах регламенты не соответствуют друг другу:

Акт	Приказ
1. максимальная высота до конька крыши: 1-этажного – 7,0 м, 2-х этажного – 9,0 м;	Максимальная отметка объекта капитального строительства от существующего уровня земли до конька кровли для следующих видов разрешенного использования: - индивидуальное жилищное строительство; - приусадебный земельный участок, составляет для 1-этажного - 7 м 2 этажа - 10 м За существующий уровень отметки земли принимается средняя отметка, которая высчитывается путем сравнения отметок всех углов здания

	Для остальных видов разрешенного использования – 10м.
2. процент застроенности участка: для участков индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства – до 25 %.	Максимальный процент застройки земельного участка - индивидуальное жилищное строительство; - приусадебный земельный участок составляет до 50%, в остальных случаях согласно ПЗЗ.

Исходя из приведенных данных Актом в сравнении с Приказом занижена высотность объектов капитального строительства, уменьшена площадь застройки участков. Также имеются расхождения по требованиям цветовых и архитектурных параметров капитального строительства.

Зона ЕЗРЗ 9.1. Акта по границам практически полностью соответствует (либо в нее включены) зонам ЗЗ-1.2, ЗЗ-1.5 Приказа. Указанные в зонах регламенты не соответствуют друг другу:

Акт	Приказ
1. максимальная высота до конька крыши: 1-этажного – 7,0 м, 2-х этажного – 9,0 м;	Максимальная отметка объекта капитального строительства от существующего уровня земли до конька кровли - 10 м За существующий уровень отметки земли принимается средняя отметка, которая высчитывается путем сравнения отметок всех углов здания
2. процент застроенности участка: для участков индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства – до 25 %.	Максимальный процент застройки земельного участка - индивидуальное жилищное строительство; - приусадебный земельный участок составляет до 40%, в остальных случаях согласно ПЗЗ.

Исходя из приведенных данных Актом в сравнении с Приказом занижена высотность объектов капитального строительства, уменьшена площадь застройки участков. Также имеются расхождения по требованиям цветовых и архитектурных параметров капитального строительства.

Зона ЕЗРЗ 9.1 Акта по границам практически полностью соответствует (либо в нее включены) зонам ЗЗ.1-2, ЗЗ.1-5 Приказа. Указанные в зонах регламенты не соответствуют друг другу:

Акт	Приказ
-----	--------

<p>1. высота зданий и сооружений от существующего уровня земли до конька крыши на участке для одноэтажного здания - не более 7,0 м; для 2-х этажного - 9,0 м;</p>	<p>Максимальная отметка объекта капитального строительства от существующего уровня земли до конька кровли для следующих видов разрешенного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - индивидуальное жилищное строительство; - приусадебный земельный участок, составляет для 1-этажного - 7 м 2 этажа - 10 м <p>За существующий уровень отметки земли принимается средняя отметка, которая высчитывается путем сравнения отметок всех углов здания</p> <p>Для остальных видов разрешенного использования – 10м.</p>
<p>процент застроенности участка: для участков ведения личного подсобного хозяйства ведения крестьянского (фермерского) хозяйства - до 30%.</p>	<p>Максимальный процент застройки земельного участка</p> <ul style="list-style-type: none"> - индивидуальное жилищное строительство; - приусадебный земельный участок составляет до 50%, в остальных случаях согласно ПЗЗ.

Исходя из приведенных данных Актом в сравнении с Приказом занижена высотность объектов капитального строительства, уменьшена площадь застройки участков. Также имеются расхождения по требованиям цветовых и архитектурных параметров капитального строительства.

Зона ЕЗРЗ 4.7 Акта по границам практически полностью соответствует (либо в нее включены) зоне ЗЗ.1-3 Приказа. Указанные в зонах регламенты не соответствуют друг другу:

Акт	Приказ
<p>1. максимальная высота до конька крыши для ЕЗРЗ-4.7 – до 8,0 м.</p>	<p>Максимальная отметка объекта капитального строительства от существующего уровня земли до конька кровли для следующих видов разрешенного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - индивидуальное жилищное строительство; - приусадебный земельный участок, составляет для 1-этажного - 7 м 2 этажа - 10 м

	За существующий уровень отметки земли принимается средняя отметка, которая высчитывается путем сравнения отметок всех углов здания Для остальных видов разрешенного использования – 10м.
--	---

Исходя из приведенных данных Актом в сравнении с Приказом занижена высотность объектов капитального строительства. Также имеются расхождения по требованиям цветовых и архитектурных параметров капитального строительства.

Зона ЕЗРЗ 4.8 Акта по границам практически полностью соответствует (либо в нее включены) зонам ЗЗ-6, ЗЗ-7, ЗЗ-8, ЗЗ-10, ЗЗ-11, ЗЗ-12 Приказа. Указанные в зонах регламенты не соответствуют друг другу:

Акт	Приказ
1. максимальная высота до конька крыши для ЕЗРЗ-4.8 – до 8,0 м.	Максимальная отметка объекта капитального строительства от существующего уровня земли до конька кровли для следующих видов разрешенного использования: - индивидуальное жилищное строительство; - приусадебный земельный участок, составляет для 1-этажного - 7 м 2 этажа - 10 м За существующий уровень отметки земли принимается средняя отметка, которая высчитывается путем сравнения отметок всех углов здания Для остальных видов разрешенного использования – 10м.

Исходя из приведенных данных Актом в сравнении с Приказом занижена высотность объектов капитального строительства. Также имеются расхождения по требованиям цветовых и архитектурных параметров капитального строительства.

Зона ЕЗРЗ 1.4 Акта по границам практически полностью соответствует (либо в нее включены) зонам ЗЗ-8, ЗЗ-9, ЗЗ-13, ЗИЗ.3-2,4, ЗИЗ.3-2.1 Приказа. Указанные в зонах регламенты не соответствуют друг другу:

Акт	Приказ
1. максимальная высота до конька крыши: 1-этажного	Максимальная отметка объекта капитального строительства от

<p>– 7,0 м, 2-этажного – 9,0 м;</p>	<p>существующего уровня земли до конька кровли для следующих видов разрешенного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - индивидуальное жилищное строительство; - приусадебный земельный участок, составляет <p>Для 33-8, 33-9, 33-13 1-этажного - 7 м 2 этажа - 10 м</p> <p>Для ЗИЗ.3-2,4, ЗИЗ.3-2.1 1-этажного - 7 м 2-этажного - 9 м</p> <p>За существующий уровень отметки земли принимается средняя отметка, которая высчитывается путем сравнения отметок всех углов здания</p> <p>Для остальных видов разрешенного использования – 10м.</p>
<p>2. процент застроенности участка: для участков индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства – до 30 %.</p>	<p>Максимальный процент застройки земельного участка</p> <ul style="list-style-type: none"> - индивидуальное жилищное строительство; - приусадебный земельный участок составляет для <p>участков</p> <p>33-5, 33-7 - 33-11: До 40%</p> <p>Для участков 33-2, 33-3, 33-13, 33-14: До 25%</p> <p>Для участков ЗИЗ.3-2.1 - ЗИЗ.3-2.4: До 70% для существующих застроенных земельных участков</p> <p>До 40% для вновь образуемых земельных участков</p>

Исходя из приведенных данных Актом в сравнении с Приказом занижена высотность объектов капитального строительства, уменьшена площадь застройки участков. Также имеются расхождения по требованиям цветových и архитектурных параметров капитального строительства.

Зона ЕОЗ-1.5 Акта по границам практически полностью соответствует (либо в нее включены) зонам ЗИЗ.3-3, 33-2, 33-9 Приказа. Указанные в зонах регламенты не соответствуют друг другу:

Акт	Приказ
<p>3. высота 2-этажных зданий (с возможностью использования подкровельного пространства) не более 9,0 м;</p>	<p>Максимальная отметка объекта капитального строительства от существующего уровня земли до конька кровли для следующих видов разрешенного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - индивидуальное жилищное строительство; - приусадебный земельный участок, составляет <p>Для ЗЗ-8, ЗЗ-9, ЗЗ-13 2 этажа - 10 м Для ЗИЗ.3-3 1-этажного - 7 м 2-этажного - 9 м</p> <p>За существующий уровень отметки земли принимается средняя отметка, которая высчитывается путем сравнения отметок всех углов здания Для остальных видов разрешенного использования – 10м.</p>
<p>5. процент застроенности участка: для участков индивидуальной жилой застройки – до 20%; для участков с малоэтажными зданиями общественного и жилого назначения – в соответствии с действующими нормативами.</p>	<p>Для основного строения (главного дома) с прочими (хозяйственными постройками) для следующих видов разрешенного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - индивидуальное жилищное строительство - приусадебный земельный участок для участка ЗИЗ.3-3: <p>До 30%</p>
<p>4. протяженность фасада индивидуального жилого здания по линии застройки улицы не более 9,0 м;</p>	<p>Максимальная протяженность уличного фасада объекта капитального строительства для ЗИЗ.3-3 В габаритах утраченных зданий, но не более 10 м Для зданий, имеющих угловое расположение максимальная длина одного из уличных фасадов 18 м</p>

Исходя из приведенных данных Актом в сравнении с Приказом занижена высотность объектов капитального строительства, уменьшена площадь застройки участков и протяженность фасадов зданий. Также имеются

расхождения по требованиям цветовых и архитектурных параметров капитального строительства.

Зона ЕОЗ-1.3 Акта по границам практически полностью соответствует (либо в нее включены) зонам ЗИЗ.3-2.3, ЗИЗ.3-2.2, ЗЗ-10, ЗЗ-12 Приказа. Указанные в зонах регламенты не соответствуют друг другу:

Акт	Приказ
<p>3. высота 2-этажных зданий (с возможностью использования подкровельного пространства) не более 9,0 м;</p>	<p>Максимальная отметка объекта капитального строительства от существующего уровня земли до конька кровли для следующих видов разрешенного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - индивидуальное жилищное строительство; - приусадебный земельный участок, составляет <p>Для ЗЗ-10, ЗЗ-12 2 этажа - 10 м Для ЗИЗ.3-2.3, ЗИЗ.3-2.2 1-этажного - 7 м 2-этажного - 9 м</p> <p>За существующий уровень отметки земли принимается средняя отметка, которая высчитывается путем сравнения отметок всех углов здания Для остальных видов разрешенного использования – 10м.</p>
<p>5. процент застроенности участка: для участков индивидуальной жилой застройки – до 20%; для участков с малоэтажными зданиями общественного и жилого назначения – в соответствии с действующими нормативами.</p>	<p>Для основного строения (главного дома) с прочими (хозяйственными постройками) для следующих видов разрешенного использования:</p> <ul style="list-style-type: none"> - индивидуальное жилищное строительство - приусадебный земельный участок для участков ЗИЗ.3-2.1 - ЗИЗ.3-2.4: <p>До 70% для существующих застроенных земельных участков До 40% для вновь образуемых земельных участков</p>

Исходя из приведенных данных Актом в сравнении с Приказом занижена высотность объектов капитального строительства, уменьшена площадь

застройки участков. Также имеются расхождения по требованиям цветовых и архитектурных параметров капитального строительства.

Зона ЕЗРЗ-1.5. Акта по границам практически полностью соответствует (либо в нее включены) зонам ЗМ-1, ЗМ-2, ЗМ-3, ЗМ-4, ЗИЗ.4-1, ЗИЗ.4-2 Приказа. Указанные в зонах регламенты не соответствуют друг другу:

Акт	Приказ
2. процент застроенности участка: для участков индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства – до 20 %;	Для основного строения (главного дома) с прочими (хозяйственными постройками) для следующих видов разрешенного использования: - индивидуальное жилищное строительство - приусадебный земельный участок Для участков ЗИЗ.4-1, ЗИЗ.4-3 - ЗИЗ.4-7, ЗИЗ.4-13, ЗИЗ.3-14: До 40% Для участка ЗИЗ.4-2, ЗИЗ.4-8 - ЗИЗ.4-12: До 25%

Исходя из приведенных данных Актом в сравнении с Приказом уменьшена площадь застройки участков. Также имеются расхождения по требованиям цветовых и архитектурных параметров капитального строительства.

Зона ЕОЗ-1.1 Акта по границам практически полностью соответствует (либо в нее включены) зонам ОЗ-1-6, ОЗ-1-7, ОЗ-3, ЗМ-5, ЗМ-6, ЗИЗ.4-4-ЗИЗ.4-9, ЗО-13, КЛ-4 Приказа. Указанные в зонах регламенты не соответствуют друг другу:

Акт	Приказ
5. процент застроенности участка: для участков индивидуальной жилой застройки – до 20%; для участков с малоэтажными зданиями общественного и жилого назначения – в соответствии с действующими нормативами.	Для основного строения (главного дома) с прочими (хозяйственными постройками) для следующих видов разрешенного использования: - индивидуальное жилищное строительство - приусадебный земельный участок для участков ЗИЗ.4-1, ЗИЗ.4-3 - ЗИЗ.4-7, ЗИЗ.4-13, ЗИЗ.3-14: До 40% Для участка ЗИЗ.4-2, ЗИЗ.4-8 - ЗИЗ.4-12: До 25% Для участков ЗМ-1, ЗМ-2, ЗМ-3, ЗМ-4: До 20%

4. протяженность фасада индивидуального жилого здания по линии застройки улицы не более 9,0 м;	Для участков ЗМ-5, ЗМ-6: До 50% Максимальная протяженность уличного фасада объекта капитального строительства для ЗИЗ.4-4-ЗИЗ.4-9 В габаритах утраченных зданий, но не более 8 м Для участков ЗМ-5, ЗМ-6 не регламентируется Для зданий, имеющих угловое расположение максимальная длина одного из уличных фасадов 16 м
--	--

Исходя из приведенных данных Актом в сравнении с Приказом занижена уменьшена площадь застройки участков и протяженность фасадов зданий. Также имеются расхождения по требованиям цветовых и архитектурных параметров капитального строительства.

Зона ЕЗРЗ-1.6 Акта по границам практически полностью соответствует (либо в нее включены) зонам ЗИЗ.4-8, ЗИЗ.4-9, ЗИЗ.4-10, ЗИЗ. 4-12, ЗИЗ.4-13 Приказа. Указанные в зонах регламенты не соответствуют друг другу:

Акт	Приказ
2. процент застроенности участка: для участков индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства – до 20 %;	Для основного строения (главного дома) с прочими (хозяйственными постройками) для следующих видов разрешенного использования: - индивидуальное жилищное строительство - приусадебный земельный участок для участка Для участков ЗИЗ.4-1, ЗИЗ.4-3 - ЗИЗ.4-7, ЗИЗ.4-13, ЗИЗ.3-14: До 40% Для участка ЗИЗ.4-2, ЗИЗ.4-8 - ЗИЗ.4-12: До 25%

Исходя из приведенных данных Актом в сравнении с Приказом уменьшена площадь застройки участков. Также имеются расхождения по требованиям цветовых и архитектурных параметров капитального строительства.

Зона ЕЗРЗ-3.5 Акта по границам практически полностью соответствует (либо в нее включены) зонам ЗИЗ.4-9, ЗИЗ.4-11, ЗИЗ.4-14, ЗО-14 Приказа. Указанные в зонах регламенты не соответствуют друг другу:

Акт	Приказ
1. максимальная высота до конька крыши: 1-этажного – 7,0 м, 2-х этажного -10,0 м;	Максимальная этажность-1 этаж. Для основного строения (главного дома) с прочими (хозяйственными постройками) для следующих видов разрешенного использования: - индивидуальное жилищное строительство - приусадебный земельный участок 1-этажного - 7 м. Для остальных видов разрешенного использования- 9 м

Исходя из приведенных данных Актом в сравнении с Приказом увеличена этажность и высотность зданий. Также имеются расхождения по требованиям цветовых и архитектурных параметров капитального строительства.

Зона ЕЗРЗ-1.3 Акта по границам практически полностью соответствует (либо в нее включены) зонам ЗР-1, ЗР-2 Приказа. Указанные в зонах регламенты не соответствуют друг другу:

Акт	Приказ
2. процент застроенности участка: для участков индивидуальной жилой застройки и ведения личного подсобного хозяйства – до 20 %;	Для основного строения (главного дома) с прочими (хозяйственными постройками) для следующих видов разрешенного использования: - индивидуальное жилищное строительство - приусадебный земельный участок Для участков ЗР-2, ЗР-7, ЗР-8: До 50% Для участка ЗР-1: До 25%
протяженность уличных фасадов жилых зданий – 9,0 м; общественно-деловых – 15,0 м;	Максимальная протяженность уличного фасада объекта капитального строительства в габаритах утраченных зданий, но не более 10 м Для зданий, имеющих угловое расположение максимальная длина одного из уличных фасадов 18 м

Исходя из приведенных данных Актом в сравнении с Приказом уменьшена площадь застройки участков и протяженность фасадов. Также

имеются расхождения по требованиям цветовых и архитектурных параметров капитального строительства.

Зона ЕОЗ-1.7 Акта по границам практически полностью соответствует (либо в нее включены) зонам ЗО-1, ЗО-2, ПР-2, ЗЦ-10, ЗЦ-8, ЗИЗ.2-1.2, ЗИЗ.2-1.3, ЗИЗ.2-1.5 Приказа. Указанные в зонах регламенты не соответствуют друг другу:

Акт	Приказ
<p>этажность – 1-2 этажа; высота зданий от существующего уровня земли до конька крыши для 1-этажных зданий – 7,0 м, для 2-х этажных зданий – не более 9,0 м; высота хозяйственных строений от существующего уровня земли до конька или завершения крыши не более 5,0 м;</p>	<p>Максимальная этажность Для Зон ЗО-1, ЗО-2 1) Для существующей застройки при капитальном ремонте, ремонте, реконструкции - существующая отметка на 2020 год Для нового строительства при изменении функционального назначения участка - 12 м до конька кровли За существующий уровень отметки земли принимается средняя отметка, которая высчитывается путем сравнения отметок всех углов здания</p>
<p>процент застроенности участка: для участков индивидуальной жилой застройки – до 30%; для участков с 2-3-х этажными зданиями общественного и жилого назначения – в соответствии с действующими нормативами.</p>	<p>Максимальный процент застройки земельного участка Для Зон ЗО-1, ЗО-2 В соответствии с правилами землепользования и застройки Для участков ЗЦ-2, ЗЦ-4, ЗЦ-5, ЗЦ-6, ЗЦ-8 - ЗЦ-12, ЗЦ-18, ЗЦ-23 - ЗЦ-26: До 50% Для участков ЗИЗ.2-1.1, ЗИЗ.2-1.2, ЗИЗ.2-1.3, ЗИЗ.2-1.4, ЗИЗ.2-1.6, ЗИЗ.2-1.7, ЗИЗ.2-1.8; ЗИЗ.2-2.1 - ЗИЗ.2-2.3: До 50% для существующих застроенных земельных участков До 40% для вновь образуемых земельных участков Для участка ЗИЗ.2-1.5: До 30%</p>

<p>2. протяженность фасада индивидуального жилого здания по линии застройки улицы не более 13,0 м;</p>	<p>Максимальная протяженность уличного фасада объекта капитального строительства Для Зон ЗО-1, ЗО-2 Максимальная протяженность уличного фасада не более 20 м Для зданий, имеющих угловое расположение, максимальная длина одного из уличных фасадов 20 м Максимальная протяженность фасадов не регламентируется при расположении здания внутри квартала или с отступом от линии застройки не менее чем на 10 м Для зон ЗЦ-10, ЗЦ-8 В габаритах утраченных зданий, но не более 10 м Для зданий, имеющих угловое расположение максимальная длина одного из уличных фасадов 20 м Для зон ЗИЗ.2-1.2, ЗИЗ.2-1.3, ЗИЗ.2-1.5 В габаритах утраченных зданий, но не более 12 м Для зданий, имеющих угловое расположение максимальная длина одного из уличных фасадов 20 м</p>
--	--

Исходя из приведенных данных Актом в сравнении с Приказом занижена высотность зданий, уменьшена площадь застройки участков, процент застройки и протяженность фасадов зданий. Также имеются расхождения по требованиям цветовых и архитектурных параметров капитального строительства. Необходима большая дифференциация зоны ЕОЗ-1.7 на зоны, для достижения одинаковых регламентов Акта и Проекта

Из Акта и проектной документации должны быть исключены зоны ЕЗРЗ-4.1, ЕЗРЗ-4.4, ЕЗРЗ-8.1, ЕЗРЗ-12.1, ЕЗРЗ-4.2, ЕЗРЗ-6.1, ЕЗРЗ-6.2, ЕЗРЗ-4.3, ЕЗРЗ-6.3, ЕЗРЗ-8.1, ЕЗРЗ-4.4, ЕЗРЗ-6.4, ЕЗРЗ-5.8, частично ЕЗРЗ-2.2 южнее ул. Калинина и ул. Мира, как не входящие в границы Исторического поселения, не оказывающие влияние на ОКН и являющиеся территориями развития города, предназначенными для жилой застройки, производства, коммерческой деятельности и социальной инфраструктуры.

Из Акта и проектной документации должны быть исключены зоны ЕЗРЗ-4.5, ЕЗРЗ-4.10, ЕЗРЗ-3.6, ЕЗРЗ-5.9, ЕЗРЗ-4.6 т.к. их включение в Акт не

соответствует техническому заданию на разработку Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области и проведение государственной историко-культурной экспертизы Акта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области 2019г., не предусматривающему разработку объединенной зоны охраны объектов культурного наследия на территориях других муниципальных образований, в частности города Ермолино.

В связи с вышеизложенным прошу отклонить акт государственной историко-культурной экспертизы научно-проектной документации «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Боровска Калужской области»

03.08.2021г. Заместитель Губернатора Ч. А.

Начальнику управления
по охране объектов культурного
наследия Калужской области
Чудакову Евгению Евгеньевичу
От жителей г.Боровск п. Институт

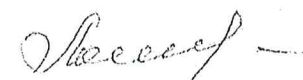
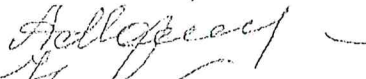
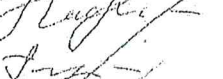

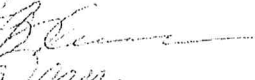





Уважаемый, Евгений Евгеньевич, мы узнали что по проекту единой зоны охраняемого природного ландшафта территория бывшего п/л « Чайка» попадает в эту зону.

В 1999 году корпуса в бывшем пионерском лагере «Чайка» отдали для проживания . Квартыры выделили работникам государственных сфер (учителям, врачам, пожарникам).

Постановлением Правительства Калужской области от 24.07.2019 N 464 «Об особо охраняемой природной территории регионального значения - памятнике природы «Городской бор в г. Боровске» территорию бывшего пионерского лагеря «Чайка» исключили из зоны «Городской бор в г. Боровске». Мы теперь ждем внесения изменений в генеральный план города Боровска, чтобы оформить землю под домами и землю под обслуживание многоквартирного дома в собственность жильцов, так как вокруг домов проходит газопровод, водопровод, линии электропередачи. Все это построено за счет жильцов. Даже дорогу мы отсыпали сами.

Администрация города в настоящее время решает вопрос о передаче земли в собственность жильцов. Решение данного вопроса для нас жизненно важно.

Мы, против внесения этой территории в данный проект!

Матисова Т.А. 
Михайлова А.С. 
Фурсова А.С. 
Гончаров В.В. 
Митинский С.Б. 
Грица В.И. 
Семенива Н.И. 
Семезов Д.И. 
Дубавцова К.Р. 
Маштаева Л.А. 

Управление по охране объектов культурного наследия Калужской области		
Вх. №	09-Кал/193-21	
№	02	08 2021 г.

Маурицкий В.А. Уманец

Турова Д.Д. Туров

Маурицкий В.П. Туров

Судаев Н.Д. Туров

Судаев Н.М. Туров

Уманец В.У. Туров

Уманец В.У. за необеспечение грей Уманец С.Д.

Уманец У.Д. Туров

Уманец Н.У. Туров

Уманец В.У. Туров

Уманец Н.Д. за необеспечение грей Уманец

№	ФИО заявителя	Позиция Управления
1.	А.Я. Бодрова (администрация МО ГП «Город Боровск»)	<p>Территории МО СП «Совхоз Боровский» (луга и высокий крутой склон правого берега р. Протвы к востоку от Высокого) и МО ГП «Город Ермолино» (кварталы с современной индивидуальной жилой застройкой и застройкой личного подсобного хозяйства конца XX - нач. XXI века по ул. Полевой и Владимира Гладышева, кварталы со зданиями и сооружениями для производственной деятельности) включены в Объединенную зону охраны объектов культурного наследия не ошибочно, а по следующим причинам: указанные участки «Совхоза Боровский» входят в панорамы, связанные с объектами культурного наследия (уже узаконенные в составе предмета охраны «Исторического поселения г. Боровск») и при этом не подходят для капитального строительства, а возведение крупных зданий на указанных участках «Города Ермолино» может нарушить историческую среду объекта культурного наследия «Церковь Дмитрия Солунского» и панорамы, открывающиеся с востока, от центра Боровска, связанные со многими объектами культурного наследия. Вместе с тем, регламенты, установленные для указанных участков, не противоречат Правилам землепользования и застройки, утвержденным для данных муниципальных образований.</p> <p>Проект «Историческое поселение г. Боровск» нацелен на сохранение историко-градостроительной среды г. Боровска, а «Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия» (далее – Проект) – на обеспечение сохранности объектов культурного наследия г. Боровска в их исторической среде. Проекты отличаются методиками достижения своих целей и не должны быть идентичными. Регламенты, установленные для указанных в замечании территорий Боровска, позволяют вести капитальное строительство, развивать их инфраструктуру и т. д., но делать это согласно требованиям, которые обеспечат сохранение объектов культурного наследия в их исторической среде.</p> <p>Проект охватывает ул. Калужскую на ее протяжении от пл. Ленина до домовладения № 104 и ул. Держинского на всем ее протяжении между улицами Ленина и Калужской.</p> <p>На Карте (схеме) объединенной зоны охраны объектов культурного наследия не нанесены южная часть города, включая дальнюю от центра часть ул. Калужской, и окраина западной части города, включая окончание ул. Берникова. Эти части города не включены в указанную карту потому, что они находятся достаточно далеко от территории проектирования, что лишней раз доказывает, что проектированием охвачена далеко не вся территория Боровска. Вместе с тем, на указанной карте обозначена городская черта г. Боровска, а граница МО ГП «Город Боровск», обозначенная на Карте (схеме) землепользования с указанием существующего положения г. Боровска и Карте (схеме) утвержденных зон охраны и границ территорий объектов культурного наследия г. Боровска и</p>

охватывающая гораздо большую территорию, чем городская черта, наглядно показывает, что для МО ГП «Город Боровск» Карта (схема) объединенной зоны охраны объектов культурного наследия и соответствующие регламенты значат еще меньше.

ЕЗРЗ-4.12 установлена для производственной зоны пос. Институт.

Регламенты, установленные Проектом и Приказом Министерства Культуры РФ № 1196 от 07.10.202 г. по проекту «Историческое поселение город Боровск», не должны, согласно отличающимся целям проектов, быть идентичными. Для всех зон, за исключением подзоны ЕЗОЛ-1, установлен процент застроенности участков (максимальный) или требование соответствовать действующим нормативам.

Градостроительные ситуации в пределах ЕОЗ отличаются. Соответственно нет необходимости в единообразии требований к приведенным в замечании регламентам.

По замечанию о Требованиях к размещению жилых домов и хозяйственных строений в зоне ЕЗРЗ: - многообразие градостроительных ситуаций в зоне ЕЗРЗ не позволяет установить для обширной территории зоны точные размеры отступа хозяйственных построек от линии застройки; понятие отступа означает неучастие хозяйственных построек в формировании фронтов исторических застроек улиц;

- требования к предельным параметрам зданий и строений установлены для всех участков ЕЗРЗ;
- процент застроенности участков ИЖС и ЛПХ до 20% установлен только для ЕЗРЗ-1.1, ЕЗРЗ-1.3, ЕЗРЗ-1.5, ЕЗРЗ-1.6 – ценных территорий с давно, исторически сложившейся планировочной и пространственной структурой, уплотнение которой маловероятно и, вместе с тем, приведет к нарушениям исторической среды объектов культурного наследия; к выводу о маловероятности уплотнения сформированной планировочной структуры до участков в размере 4 сотки приводит и анализ землеуладений (см. Карту (схему) землепользования с указанием существующего положения г. Боровска); этот вывод подтверждается требованием к градостроительным регламентам в Приказе Министерства Культуры РФ № 1196 от 07.10.202 г. по проекту «Историческое поселение город Боровск», согласно которым минимальный размер земельного участка не может быть менее 0,04 га;
- указание предельной высоты 2-этажных зданий в 12 м относится только к ЕЗРЗ-3.6 и является опечаткой (и может быть устранена в процессе доработки проекта): в ЕЗРЗ-3.6 возможно строительство и 3-этажных зданий;

- протяженность уличных фасадов в ЕЗРЗ указана;

- для тех участков, для которых требования по предельной протяженности уличных фасадов имеют значение, этот параметр указан;

- для тех участков, для которых угол наклона крыши имеет значение, этот параметр указан;

- для тех участков, для которых этажность имеет значение, этот параметр указан; при этом для всех участков указана предельная высота зданий и строений.

	<p>Требование предусмотреть озелененную зону из деревьев лиственных и хвойных пород шириной не менее 15 м установлено только в отношении участка ЕЗРЗ-4.1, охватывающем производственную зону на ул. Московской. Требование необходимо для того, чтобы скрыть производственные здания, которые нарушают панорамы, связанные с объектами культурного наследия.</p>
<p>2. С.В. Галенкова (МО ГП «Город Боровск»)</p>	<p>«Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Боровска» (далее – Проект) разработан с учетом существующих в настоящее время в г. Боровске объектов культурного наследия, количество которых значительно увеличилось по сравнению с их количеством в период разработки «Проекта охранных зон и зон регулирования застройки памятников истории и культуры г. Боровска» 1976 г. и утверждения этого проекта в 1983 г. (далее – Проект 1983 г.</p> <p>Территории микрорайона Институт, бывших пионерских лагерей «Чайка» и «Космос», Боровской районной больницы, ФОК «Звезда», ул. Московской, домов 25-32, строительного рынка и заправочной станции на ул. Коммунистической, земли сельскохозяйственного назначения напротив ул. Шмидта и мкр. Рябушки, ул. Большой (территории производственных предприятий), мкр., ограниченного улицами Мира, Петра Шувалова и Ленина, мкр., ограниченного улицами Дзержинского и Пионерской, территории МО СП «Совхоз Боровский» включены в Проект для того, чтобы предотвратить появление на них нерегламентированной, крупной застройки, которая могла бы нарушить историческую среду объектов культурного наследия.</p> <p>Территории в составе муниципальных образований МО СП «Совхоз Боровский» (луга и высокий крутой склон правого берега р. Протвы к востоку от Высокого) и МО ГП «Город Ермолино» входят в панорамы, связанные с объектами культурного наследия (узаконенные в составе предмета охраны «Исторического поселения г. Боровск») и при этом не подходят для капитального строительства, а возведение крупных зданий на указанных участках «Города Ермолино» может нарушить историческую среду объекта культурного наследия «Церковь Дмитрия Солунского» и панорамы, открывающиеся с востока, от центра Боровска, связанные со многими объектами культурного наследия.</p> <p>В соответствии с Законом 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде должны быть установлены не только охранные зоны, но и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зоны охраняемого природного ландшафта. Следует отметить, что в настоящем проекте зона регулирования застройки практически не меняет своих границ, за исключением территорий, которые за время действия этих зон с 1983 г. подверглись градостроительному освоению, основная из которых – пойменная часть Заречья. В границах этой зоны выделены участки с разными режимами и регламентами, которые разработаны в зависимости от их расположения, участия в панорамном или</p>

видовом обзоре от видовых площадок объектов культурного наследия или основных подъездных трасс, рельефа местности, территориальной близости к объектам культурного наследия. На участках, более удаленных от рассматриваемых основных объектов культурного наследия и не участвующих в панорамах, режим использования заключается, в основном, в сохранении ценных градоформирующих объектов, композиционном и архитектурном регулировании новой застройки, что заключается в недопущении строительства крупных объемов жилых домов, общественных зданий, промышленных предприятий.

Важно отметить, что не рассматриваемый Проект противоречит Проекту 1983 г., а произведенное с 1983 г. строительство на многих территориях зоны охраны ландшафта, на которых строительство запрещено, противоречит утвержденному Проекту 1983 г., то есть является незаконным. Это относится к строительству в Зареченской пойме, въездной зоне, где находится торговый центр, автозаправочная станция и гостиница, производственной зоне пос. Институт.

Здание на ул. Ленина, 9 не обозначено как диссонирующее только на Карте (схеме) визуально-ландшафтного анализа, что является технической ошибкой, которая не повлияла на решения Проекта и может устранена в течение гарантийного срока Проекта. На Карте (схеме) объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, имеющей выводное, результирующее значение, здание на ул. Ленина, 9 обозначено как объект, оказывающий негативное воздействие на объекты культурного наследия в их исторической среде.

В части замечания о необходимости согласования с Управлением разработки в проектной документации раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, прошедшего ГИКЭ, стоит отметить, что данное требование предусмотрено не рассматриваемым Проектом, а нормами п. 2 и 3 ст. 36 ФЗ-73.

3. Цветков А.В.

«Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Боровска» (далее по тексту – Проект), разрабатывался в период действия Правил землепользования и застройки г. Боровска в редакции от 25.09.2019 г., а в последствии был скорректирован по замечаниям, поступившим в ходе общественного обсуждения до 28.07.2020 г., и замечаниям Управления по охране объектов культурного наследия Калужской области. Конфигурация земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:28 и сведения о разрешенном использовании данного участка приведены на «Карте (схеме) землепользования» такими, какими они были в период разработки проекта. **Корректировки по текущим изменениям** согласно сведениям Росреестра и других источников нормативной информации могут быть внесены в Проект в процессе доработки.

По действующему Генеральному плану МО «Г. Боровск» (Карта функциональных зон поселения)

данный участок относится не к зоне делового, общественного и коммерческого назначения, а к зоне промышленных предприятий.

Следует отметить, что разрешенное использование участка не имеет принципиального значения для достижения цели Проекта – сохранения объектов культурного наследия в их исторической среде.

В «Проекте исторического поселения федерального значения г. Боровск» на «Карте (схеме) зон с особыми требованиями к градостроительной документации» данный участок отнесен к зоне общественно-деловых зон. Это отнесение является проектным предложением, которое никак не соотносится с действовавшими/действующими нормативами разрешенного использования участка.

В Проекте проведение на «Карте (схеме) утвержденных зон охраны и границ территорий объектов культурного наследия» границы утвержденной охранной зоны между домами № 5 и № 7 является технической ошибкой: граница охватывает территорию дома № 7 и проходит по бровке оврага до ул. Ленина. Данная ошибка не повлияла на решения Проекта и может быть устранена в процессе доработки.

Акт ГИКЭ не должен включать и не включает текстовое описание границы ранее утвержденной охранной зоны.

Согласно утвержденному решением исполнительного комитета Калужского областного Совета народных депутатов от 14.11.1983 № 766 «Об утверждении проектов охранных зон для памятников истории и культуры г. Боровска и ансамбля Пафнутьев-Боровского монастыря» Проекту охранных зон и зон регулирования застройки г. Боровска 1976 г. действует режим групповой охранной зоны Благовещенского собора и ряда других ОКН. Ее граница «... на востоке проходит по бровке плато правого берега р. Протвы, по границе территории хлебозавода и по бровке оврага, а также по ул. Ленина ...». Имеется ввиду овраг южнее дома на ул. Ленина, 7. То есть согласно действующим зонам охраны территория хлебозавода – земельный участок с кадастровым номером 40:03:100153:28 (г. Боровск, ул. Ленина, 3) – находится в охранной зоне.

Граница рассматриваемой действующей охранной зоны не накладывается на охранную зону ОКН по адресам ул. Ленина, 13, 15 и 18, так как между этими зонами находятся участки зданий на ул. Ленина, 9 и 11.

В апелляционном определении Верховного Суда Российской Федерации от 28.03.2018 г., констатируется невозможность определения четких границ охранных зон по копии сводной схемы режимных зон Проекта охранных зон и зон регулирования застройки г. Боровска, утвержденного решением Исполнительного комитета Калужского областного Совета народных депутатов от 14.11.1983 г. № 766 «Об утверждении проектов охранных зон для памятников истории и культуры города Боровска и ансамбля бывшего Пафнутьев-Боровского монастыря». Вследствие этой невозможности в проекте Генерального плана г. Боровска, разработанном в 2012 г. ООО «КалугаГИСИЗпроект» была допущена ошибка: участок автора замечания не включен в охранную

зону памятников и объектов культурного наследия. Вместе с тем, в разработанных позднее ООО «ВРП Групп» Правилах землепользования и застройки г. Боровска данный участок включен в охранную зону, что соответствует проекту. Учитывая, что Генеральный план является руководящим документом в отношении Правил землепользования и застройки, Верховный Суд принял решение о признании Правил землепользования и застройки г. Боровска, утвержденных решением городской Думы МО ГП «Город Боровск» от 20.01.2017 г. недействующими. Но это не означает, что данный участок согласно утвержденному Проекту охранной зоны и зон регулирования застройки г. Боровска не входит в охранную зону, что подтверждает приведенное выше текстовое описание прохождения границ этой зоны.

Археологическая карта Боровского района (ГАУК «Областной научно-производственный центр по охране и использованию объектов культурного наследия, 2004 г.), использованная для обозначения объектов археологического наследия на «Карте (схеме) утвержденных зон охраны и границ территорий объектов культурного наследия», является документом, основным на нормативно-правовых актах и объединяющим графическую информацию о данных объектах. «Культурный слой XV – XVII вв.» обозначен в Проекте охранной зоны и зон регулирования застройки г. Боровска 1976 г., утвержденном Решением Исполнительного комитета Калужского Совета народных депутатов от 14.11.1983 г. № 766. Вместе с тем, он является выявленным ОКН по Решению малого Совета Калужского областного Совета народных депутатов от 22.05.1992. № 76.

Выводы проектировщиков о несоответствии здания на ул. Ленина, 3 окружающей исторической среде поддержаны экспертной комиссией, оценивавшей Проект, профессионализм членов которой подтверждает их членство в Научно-методическом совете Минкультуры РФ.

Здание на ул. Ленина, дом № 9 обозначено на Карте (схеме) визуально-ландшафтного анализа не как застройка малоэтажными и среднеэтажными жилыми домами, а как зона застройки общественного назначения. Вместе с тем, обозначение данного здания не как диссонирующего является технической ошибкой, которая не повлияла на проектные решения (см. Карту (схему) объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Боровска) и может быть устранена в процессе доработки проекта.

Здание по адресу: г. Боровск, ул. Ленина, 13, получило статус объекта культурного наследия (далее ОКН) с наименованием «Жилой дом, I-я пол. XIX в.» по решению исполнительного комитета Калужского областного совета народных депутатов «О принятии на государственную охрану памятников истории и культуры» от 04.02.1991 г. № 35. **Объект зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 12.12.2017 г. № 133562-р с присвоением регистрационного номера 401711283160005.** Исключение из указанного реестра производится соответствующим решением Правительства РФ по представлению

	<p>Министерства культуры РФ. Такого решения к настоящему времени нет.</p> <p>Приказом управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 25.10.2018 г. № 326 был присвоен статус ОКН объекту «Ансамбль торговой площади», рубеж XVII – XVIII – конец XIX вв., Боровский район, г. Боровск, пл. Ленина, д. 2, д. 3, д. 4, д. 5, д. 6, д. 7, д. 8, д. 9, д. 10, д. 11, д. 12, д. 13, д. 14, д. 15, д. 16, д. 18, д. 19, д. 20, д. 21, д. 22, д. 25, д. 30, д. 32, д. 33-34, д. 35, д. 36, д. 37, д. 39, д. 40, д. 41, д. 42, д. 43, д. 44. Данным приказом была утверждена также граница ОКН «Ансамбль торговой площади». Она, в частности, совпадает с северной границей земельного участка с кадастровым номером 40:03:100153:28 (г. Боровск, ул. Ленина, 3).</p> <p>Согласно ст. 34 Федерального закона № 73 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ФЗ-73) в целях обеспечения сохранности ОКН в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны ОКН: охранная зона ОКН, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Вместе с тем, в целях одновременного обеспечения сохранности нескольких ОКН в их исторической среде допускается установление для данных ОКН объединенной зоны охраны – единой охранной зоны ОКН, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого ландшафта.</p> <p>Проект исторического поселения нацелен на сохранение историко-градостроительной среды г. Боровска, а Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия – на обеспечение сохранности объектов культурного наследия г. Боровска в их исторической среде. Проекты отличаются методиками достижения своих целей и не должны быть идентичными.</p> <p>Акт ГИКЭ Проекта и сам Проект размещены для их общественного обсуждения на сайте Управления по охране объектов Калужской области в строгом соответствии с законодательством. Руководство г. Боровска специально оповещено об общественном обсуждении.</p> <p>Все замечания, поступившие на акт ГИКЭ Проекта и Проект в редакции 2020 г. и имевшие практический смысл, учтены в редакции 2021 г.</p>
4.	<p>Цветков И.А.</p> <p>В соответствии с нормами Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, рассматриваемый Управлением акт ГИКЭ подготовлен и подписан экспертной комиссией в составе трех аттестованных Министерством культуры Российской Федерации экспертов. После рассмотрения управлением Проект с актом ГИКЭ будет направлен на согласование в Министерство культуры Российской Федерации. Замечания Проекта технического характера могут быть устранены проектной организацией в рамках выполнения гарантийных обязательств.</p>
5	<p>В.Д. Омельченко</p> <p>Установленные предельные параметры высоты зданий и строений, установленные для ЕЗР3-4.12,</p>

<p>(НАО «Витасоль»)</p>	<p>не могут нарушать возможность использования цехов для производства кормовых добавок и премиксов для животных, а также складских помещений для хранения сырья и готовой продукции, потому что установление регламентов будущего строительства не вызывает необходимости реконструкции зданий, уже существующих в зонах охраны, для снижения их высоты. Закон обратной силы не имеет.</p> <p>Согласно замечанию, «ландшафт прилегающей территории никак не нарушает эстетику территории». Но нарушает природный ландшафт прилегающей территории, композиционно связанный с объектами культурного наследия, застройка участков АО «Витасоль», и нарушает существенно. Эта застройка отчетливо видна, например, с ул. Урицкого, с точек восприятия, находящихся рядом с ОКН «Церковь Преображения «на взгорье». Причем, эта застройка выделяется в панорамах не только высокими размерами башнеобразного здания, но и ярким синим цветом зданий.</p>
<p>6. А.В. Лебедь (ООО «Левини»)</p>	<p>Производственные здания, расположенные в северной части ул. Московской, включаются в панорамы г. Боровска, которые открываются, например, с Городища, смотровых площадок в Высоком и около Покровского собора. Эти производственные здания резко отличаются своим обликом (протяженными габаритами, светло-серым цветом и отделкой со светоотражающими поверхностями) от облика окружающего природного ландшафта, композиционно связанного с объектами культурного наследия.</p> <p>Следует отметить, что эти панорамы входят в предмет охраны «Исторического поселения г. Боровск».</p> <p>Предусмотренная требованиями к градостроительным регламентам для ЕЗРЗ-4.1 озелененная зона из деревьев лиственных и хвойных пород шириной не менее 15,0 м по западным и южным границам участков может быть образована за пределами земельных участков с кадастровыми номерами 40:03:100117:3 и 40:03:100117:4.</p> <p>Запрет установки рекламных конструкций, кондиционеров, вентиляционных установок, антенн спутниковой связи и других технических устройств включен в требования к градостроительным регламентам для сохранения исторической среды объектов культурного наследия и относится только к уличным фасадам и крышам зданий. Установка указанных технических устройств на фасадах и крышах зданий, отнесенных от линий застройки, не запрещается.</p>
<p>М.А. Буманская (ООО «Нива»)</p>	<p>Автомобильная дорога в районе с. Рябушки имеет значение главного въезда в Боровск. Главный въезд должен соответствовать характеру приближающегося исторического города с богатым и сохранившимся историческим качеством ландшафта, служить преддверием Боровска. К тому же, с этой дороги открываются виды на объекты культурного наследия «Ансамбль Пафнутьев-Боровского</p>

7.	<p>монастыря» и «Церковь Дмитрия Солунского».</p> <p>Существующий полевой ландшафт не нарушает историчность данного придорожного ландшафта, но отнесение земельных участков с северной стороны от дороги к категории земель сельскохозяйственного назначения означает возможность строительства зданий и сооружений сельскохозяйственного производства. Ввиду этой возможности и установлены регламенты, предусматривающие озелененную зону из деревьев лиственных и хвойных пород шириной не менее 15,0 м, которая выполняла бы роль кулисы, «зеленой стены», закрывающей от дороги, «Ансамбля Пафнутиева-Боровского монастыря» и «Церкви Дмитрия Солунского» здания и сооружения и таким образом способствующей сохранению природного ландшафта, композиционно связанного с данными ОКН. По этим же причинам установлена предельная высота зданий и сооружений – 12 м. Здания с такой высотой могут быть скрыты запроектированной кулисой.</p> <p>Важно отметить, что полоса с северной стороны дороги шириной 15 м, вошедшая в ЕЗРЗ-6.3, является придорожной. Минимально допустимая ширина придорожной полосы – 25 м, режим использования придорожной полосы не предполагает выращивания сельскохозяйственной продукции. Следует добавить, что в настоящее время данная полоса не используется, и на ней самосевной растительностью уже постепенно формируется необходимая кулиса.</p> <p>Согласно 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия», ст. 34, п.2, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОКН не должна во всех случаях прилегать к охранный зоне ОКН.</p>
8.	<p>Ф.С. Чередниченко (ООО «СтройМонтажПлюс»)</p> <p>Производственные здания, расположенные в северной части ул. Московской, включаются в панорамы г. Боровска, которые открываются, например, с Городища, смотровых площадок в Высоком и около Покровского собора. Эти производственные здания резко отличаются своими протяженными габаритами, светло-серым цветом и отделкой со светоотражающими поверхностями от облика окружающего природного ландшафта, композиционно связанного с объектами культурного наследия.</p> <p>Следует отметить, что эти панорамы входят в предмет охраны «Исторического поселения г. Боровск».</p> <p>Но земельный участок с кадастровым номером 40:03:100117:5, принадлежащий ООО «СтройМонтажПлюс», находится не в южной части производственной зоны на ул. Московской, и здания на данном участке малозаметны или вообще незаметны в вышеуказанных панорамах, потому что эти панорамы открываются только с юга и юго-запада. Во многом это происходит благодаря высокоствольной растительности соснового бора, огибающей данный участок с запада и юго-запада. Поэтому требование предусмотреть озелененную зону из деревьев лиственных и хвойных пород шириной не менее 15,0 м, призванную хотя бы частично закрыть в указанных панорамах здания в производственной зоне на ул. Московской, к участку с кадастровым номером 40:03:100117:5 не</p>

		<p>относится.</p> <p>Запрет установки рекламных конструкций, кондиционеров, вентиляционных установок, антенн спутниковой связи и других технических устройств включен в требования к градостроительным регламентам для сохранения исторической среды объектов культурного наследия и относится только к уличным фасадам и крышам зданий. Установка указанных технических устройств на фасадах и крышах зданий, отнесенных от линий застройки, не запрещается.</p>
9.	Шамаева Я.В.	<p>Земельные участки с кадастровыми номерами 40:03:100111:5 и 40:03:100115:68, находящиеся по адресу: 249010, Калужская область, Боровский район, ул. Московская, 25А, входят по Проекту объединенной зоны объектов культурного наследия г. Боровска не в ЕЗРЗ-4.1, а в ЕЗРЗ-3.4. Требования к градостроительному регламенту ЕЗРЗ-3.4 не предусматривают озелененную зону из деревьев лиственных и хвойных пород шириной не менее 15, м.</p>
10	Т.В. Ефимова	<p>Автомобильная дорога в районе с. Рябушки имеет значение главного въезда в Боровск. Главный въезд должен соответствовать характеру приближающегося исторического города с богатым и сохранившимся исторические качества ландшафтом, служить преддверием Боровска. К тому же, с этой дороги открываются виды на объекты культурного наследия «Ансамбль Пафнутьев-Боровского монастыря» и «Церковь Дмитрия Солунского».</p> <p>Существующий полевой ландшафт не нарушает историчность данного природного ландшафта, но отнесение земельных участков с северной стороны от дороги к категории земель сельскохозяйственного назначения означает возможность строительства зданий и сооружений сельскохозяйственного производства. Ввиду этой возможности и установлены регламенты, предусматривающие озелененную зону из деревьев лиственных и хвойных пород шириной не менее 15,0 м, которая выполняла бы роль кулисы, «зеленой стены», закрывающей от дороги, «Ансамбля Пафнутьев-Боровского монастыря» и «Церкви Дмитрия Солунского» здания и сооружения и таким образом способствующей сохранению природного ландшафта, композиционно связанного с данными ОКН. По этим же причинам установлена предельная высота зданий и сооружений – 12 м. Здания с такой высотой могут быть скрыты запроектированной кулисой.</p> <p>Следует добавить, что в настоящее время полоса с северной стороны от дороги шириной 15 м, вошедшая в ЕЗРЗ-6.3, не используется, и на ней самосевной растительностью уже постепенно формируется необходимая кулиса.</p> <p>Приведенное в замечании описание перспектив использования территории как территории комплексной застройки жилыми зданиями, объектами торговли и социальной сферы усиливает необходимость образования озелененной зоны между дорогой и этой застройкой.</p> <p>Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Боровска имеет</p>

		самостоятельное значение и не должен быть идентичным Проекту «Историческое поселение г. Боровска.
11	Коллективное от жителей п. Институт (бывший пионерский лагерь «Чайка»)	Градостроительные регламенты, установленные для территории бывшего пионерского лагеря «Чайка» (ЕЗРЗ-3.5), позволяют вести ограниченную хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений. Тем более, регламенты не препятствуют приватизации земельных участков.

Начальник управления



Е.Е. Чудаков

Королева А.А.
8(4842) 719-292