



**Общество с ограниченной ответственностью  
Проектно-экспертный центр «Вектор»**

**Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального  
значения «Усадьба, сер. XIX в., парк с прудами (лесная школа)»,  
сер. XVIII в., расположенного по адресу: Калужская область,  
Ферзиковский район, с. Ферзиково, д. 97**

**Том 2**

**Утверждаемая часть**



г. Воронеж, 2020

**Заказчик:** Государственное автономное учреждение культуры Калужской области «Научно-производственный центр по сохранению и использованию объектов культурного наследия»

**Исполнитель:** Общество с ограниченной ответственностью Проектно-экспертный центр «Вектор», г. Воронеж

**Договор:** № 19ЭЗ/2019 от 24.12.2019 г.

Директор



А.Г. Чередниченко

Текстовое и графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба, сер. XIX в., парк с прудами (лесная школа)», сер. XVIII в., (Калужская область, Ферзиковский район, с. Ферзиково, д. 97), перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости, подготовлены **областным государственным бюджетным учреждением Воронежской области «Управление природных ресурсов»** (лицензия на осуществление геодезической и картографической деятельности от 15.04.2013 №36-00008Ф) на основании договора от 14.01.2020 № 2.

## СОДЕРЖАНИЕ

Аннотация .....	5
Состав зон охраны Объекта.....	7
1. Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ) .....	8
1.1. Текстовое описание границ охранной зоны Объекта (индекс зоны – ОЗ).....	8
1.2. Координаты характерных точек границ охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ) .....	9
1.3. Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ).....	10
2. Зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗОЛ).....	12
2.1. Текстовое описание границ зоны охраняемого природного ландшафта Объекта (индекс зоны – ЗОЛ).....	13
2.2. Координаты характерных точек границ зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗОЛ).....	13
2.3. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗОЛ).....	15
Графическая часть .....	17
Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия.....	18

## Состав материалов

проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба, сер. XIX в., парк с прудами (лесная школа)», сер. XVIII в., расположенного по  
адресу: Калужская область, Ферзиковский район, с. Ферзиково, д. 97

Обозначение комплекта	Наименование комплекта	Кол-во листов
1	2	3
<b>Том 1</b>	<b>Материалы по обоснованию</b>	<b>110</b>
<b>Приложение 1 к тому 1</b>	<b>Материалы по обоснованию. Приложение</b>	<b>46</b>
<b>Том 2</b>	<b>Утверждаемая часть</b>	<b>20</b>

## Аннотация

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба, сер. XIX в., парк с прудами (лесная школа)», сер. XVIII в., расположенного по адресу: Калужская область, Ферзиковский район, с. Ферзиково, д. 97 (далее – Объект), (далее – Проект), содержит предложения по установлению:

- границ зон охраны объекта культурного наследия;
- режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Разработка Проекта выполняется на основании договора от 24.12.2019 № 19ЭЗ/2019

с Государственным автономным учреждением культуры Калужской области «Научно-производственный центр по сохранению и использованию объектов культурного наследия» (ГАУК КО «Научно-производственный центр по сохранению и использованию объектов культурного наследия»).

Наименование и адрес рассматриваемого объекта культурного наследия приняты в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 30.11.2016 № 60173-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба, сер. XIX в., парк с прудами (лесная школа)», сер. XVIII в. (Калужская область) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Проект включает в себя:

- Том 1. Материалы по обоснованию
- Приложение 1 к тому 1
- Том 2. Утверждаемая часть.

В томе 1 представлены материалы по обоснованию Проекта, содержащие:

- материалы историко-культурных исследований;
- материалы историко-градостроительных исследований;
- актуализированные сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в границах территории исследования;
- выводы по результатам историко-культурных исследований. Историко-культурный опорный план территории исследования;
- анализ действующей градостроительной документации и сведений государственного кадастра недвижимости;
- сведения о расположенных в границах территории исследования природных объектах и территориях (водоёмы, холмы, овраги, зелёные насаждения), а также иных природных объектах;
- материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей Объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения;
- выводы и предложения по установлению границ зон охраны Объекта, предлагаемая схема границ зон охраны Объекта.

В Приложении 1 к тому 1 приведены выкопировки из нормативно-правовых документов и иные материалы, необходимые для разработки проекта.

Том 2 содержит текстовую (пояснительная записка) и графическую части.

В состав текстовой части тома 2 входят: описание состава зон охраны Объекта; текстовое описание границ зон охраны Объекта, координатное описание границ зон охраны Объекта (перечень координат характерных точек); режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта.

В состав графической части тома 2 входит:

- графическое описание местоположения границ зон охраны Объекта.

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны Объекта установлены в соответствии с Положением о зонах охраны (утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации») и действуют в соответствии со ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 №190-ФЗ.

## Состав зон охраны Объекта

В целях обеспечения сохранности Объекта в его историко-культурной среде и на сопряженной с ним территории, на основании проведенных историко-культурных исследований, анализа действующей градостроительной документации и ландшафтно-визуального анализа композиционных связей Объекта, окружающей застройки и ландшафтного окружения с учетом:

- вида объекта культурного наследия;
- категории историко-культурного значения;
- условий современного использования Объекта;
- исторической и современной градостроительной роли Объекта в сельской застройке и особенностей сложившейся градостроительной ситуации на территории исследования;
- сохранения градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды;
- особенностей зрительного восприятия Объекта, визуальных взаимосвязей Объекта с историко-градостроительным окружением, ролью Объекта в сельском силуэте;
- принципов обеспечения условий сохранения восприятия Объекта в наиболее ценных видах; сохранения традиционных приемов формирования историко-градостроительной среды Объекта в зонах преемственного развития; обеспечения условий сохранения и восстановления традиционных условий зрительного восприятия Объекта в системе сельских пространств;
- утвержденных границ территории Объекта (согласно приказу управления по охране объектов культурного наследия Калужской области от 07.12.2018 № 386 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба, сер. XVIII в., парк с прудами (лесная школа)», расположенного по адресу: Калужская область, Ферзиковский район, с. Ферзиково, д. 97»);
- кадастровых границ земельных участков, установленных на момент разработки Проекта в соответствии с федеральным законодательством РФ

Проектом предлагается установить следующий состав зон охраны Объекта:

- охранный зона (индекс зоны – ОЗ);
- зона охраняемого природного ландшафта (индекс зоны – ЗОЛ).

## **1. Охранная зона объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ)**

Охранная зона объекта культурного наследия – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.<sup>1</sup>

В Проекте предусмотрен один участок охранной зоны Объекта (индекс зоны – ОЗ).

Данная территория с северо-востока прилегает к утвержденным границам территории Объекта, включив соответствующие участки автодорог Калуга-Таруса и Ферзиково-Сугоново. Охранная зона устанавливается с целью сохранения основных направлений визуального восприятия Объекта. Данная территория включает зону наилучшего восприятия Объекта и основные направления его визуального восприятия – каналы видимости соответствующих участков подъездных автодорог Калуга-Таруса и Ферзиково-Сугоново.

### **1.1. Текстовое описание границ охранной зоны Объекта (индекс зоны – ОЗ)**

От точки 1 в северо-восточном направлении по границе участка с кадастровым номером 40:22:000000:131 через точки 2, 3, 4, 5 до точки 6, далее в юго-восточном направлении по границе участков с кадастровыми номерами 40:22:083105:4, 40:22:083101:98, 40:22:000000:127 через точки 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 до точки 16, далее в юго-западном направлении до точки 17, далее в северо-западном направлении по границе проезжей части через точки 18, 19, 20 до точки 21, далее в северном направлении до исходной точки 1, расположенной на противоположной стороне улицы.

---

<sup>1</sup> ст. 34 Федерального закона №73-ФЗ



**1.2. Координаты характерных точек границ охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ)**

<b>Координаты характерных точек границ охранной зоны объекта культурного наследия регионального значения ОЗ (S = 12793 кв. м)</b>		
Обозначение (номер) характерной точки	Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-40)	
	X	Y
1	434333.71	1331530.40
2	434353.23	1331594.17
3	434366.65	1331631.66
4	434378.03	1331660.81
5	434432.77	1331750.51
6	434440.59	1331767.84
7	434432.76	1331771.28
8	434412.89	1331778.67
9	434374.16	1331790.51
10	434348.50	1331801.81
11	434345.55	1331803.46
12	434326.91	1331811.92
13	434326.27	1331812.01
14	434323.62	1331812.89
15	434232.31	1331850.06
16	434214.71	1331858.87
17	434207.12	1331840.57
18	434299.07	1331804.17
19	434363.51	1331776.04
20	434354.35	1331676.14
21	434312.72	1331536.69
1	434333.71	1331530.40

### **1.3. Требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ)**

#### **Разрешается:**

- хозяйственная деятельность, направленная на сохранение, использование и популяризацию объекта культурного наследия;
- при капитальном ремонте и реконструкции объектов капитального строительства и (или) их частей использование в отделке фасадов натуральных и имитирующих натуральные отделочных материалов с применением неярких (пастельных) оттенков;
- капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной и транспортной инфраструктуры при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ, и с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- благоустройство территории, установка элементов благоустройства (скамьи, урны, цветочницы), установка произведений монументально-декоративного искусства, памятных знаков, малых архитектурных форм, уличной мебели;
- проведение работ по озеленению при условии обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, нейтрализация дисгармоничного озеленения путем санации;
- размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера, включая праздничное оформление; указателей расположения туристских ресурсов и социальных объектов шириной не более 1,2 метра и высотой не более 2 метров, афишных тумб с элементами исторической стилизации не выше 2,5 метра;
- строительство и реконструкция освещения улиц с применением стилизованных под историческую традицию опор освещения и светильников;
- установка надписей и обозначений, содержащих информацию об объекте культурного наследия;

#### **Запрещается:**

- строительство объектов капитального строительства;
- увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства;
- при капитальном ремонте и реконструкции существующих объектов капитального строительства применение сайдинга, искусственных материалов в отделке фасадов (кроме имитирующих натуральные отделочные материалы с применением неярких (пастельных) оттенков), в том числе использование ярких цветовых решений в отделке фасадов, кровельном покрытии; применение скатных крыш с углом наклона более 45 градусов, башен, шпилей, куполов и иных доминантных элементов в завершениях сооружений, применение плоских;
- прокладка инженерных коммуникаций в наземном и надземном исполнении, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению ансамбля и его отдельных элементов;
- размещение киосков, павильонов, навесов, автостоянок, остановок общественного транспорта, оборудованных мест для сбора мусора;
- размещение отходов производства и потребления;

- установка сплошных металлических и (или) бетонных ограждений, кроме временных, необходимых для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;
- установка рекламных конструкций;
- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;
- использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия.

**Примечание:** градостроительный регламент в границах охранной зоны Объекта применяется в соответствии с нормами действующего законодательства.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Статья 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в последней редакции)

## **2. Зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗОЛ)**

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.<sup>3</sup>

Зона охраняемого природного ландшафта установлена с целью сохранения ценных элементов исторического ландшафта (рельефа, объектов гидрографии (долин рек Мышеги и Гнезды), открытых и озелененных пространств, лесных массивов), композиционной связи Объекта с природным окружением, сохранения ценных видовых раскрытий, обеспечения целостности историко-градостроительной и природной среды на исследуемом участке.

В зоне охраняемого природного ландшафта Объекта предусматривается сохранение (регенерация) не нарушенного или мало нарушенного природного ландшафта, включая долины речек Гнезды и Мышеги, земли лесного фонда Ферзиковского лесничества, представленные запретными полосами лесов, расположенных вдоль водных объектов, защитными полосами лесов вдоль дорог, и открытые пространства, композиционно связанные с Объектом.

---

<sup>3</sup> ст. 34 Федерального закона №73-ФЗ

## **2.1. Текстовое описание границ зоны охраняемого природного ландшафта Объекта (индекс зоны – ЗОЛ)**

От точки 22 в северо-восточном направлении по границе участка с кадастровым номером 40:22:000000:131 через точку 23 до точки 24, далее в юго-восточном направлении через точки 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 до точки 32, далее в северо-восточном направлении через точки 33, 34, 35, 36 до точки 37, далее в юго-восточном направлении до точки 38, далее в юго-западном направлении по границе участков с кадастровыми номерами 40:22:083101:25, 40:22:083101:24, 40:22:083101:142 через точки 39, 40, 41 до точки 42, далее в юго-западном направлении через точку 43 до точки 44, далее в северо-западном направлении через точки 45, 46, 47, 48 до точки 49, далее по границе участка с кадастровым номером 40:22:083101:318 через точки 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57 до исходной точки 22.

## **2.2. Координаты характерных точек границ зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗОЛ)**

### **Участок ЗОЛ**

<b>Координаты характерных точек границ зоны охраняемого природного ландшафта ЗОЛ (S = 61165 кв. м)</b>		
<b>Обозначение (номер) характерной точки</b>	<b>Координаты характерных точек в местной системе координат (МСК-40)</b>	
	<b>X</b>	<b>Y</b>
22	434206.57	1331184.20
23	434218.40	1331220.35
24	434237.38	1331284.37
25	434044.26	1331369.96
26	433967.38	1331455.35
27	433842.92	1331537.41
28	433758.07	1331576.54
29	433726.32	1331555.70
30	433667.55	1331591.50
31	433661.62	1331624.23
32	433617.83	1331677.51
33	433642.75	1331776.42
34	433646.02	1331856.89
35	433765.65	1331909.13
36	433761.59	1331976.39

37	433809.14	1331998.12
38	433744.60	1332022.06
39	433736.42	1332006.28
40	433719.88	1331976.81
41	433710.30	1331959.74
42	433684.23	1331913.80
43	433628.84	1331864.75
44	433595.95	1331671.03
45	433635.24	1331592.45
46	433711.99	1331530.32
47	433762.25	1331539.45
48	433908.45	1331432.55
49	433947.56	1331367.83
50	433959.34	1331330.60
51	433995.36	1331314.40
52	434044.46	1331274.66
53	434059.34	1331264.57
54	434111.21	1331227.23
55	434143.85	1331212.81
56	434153.61	1331208.94
57	434161.52	1331199.43
22	434206.57	1331184.20

## **2.3. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗОЛ)**

### **Разрешается:**

- рекреационное использование территории;
- проведение мероприятий, направленных на сохранение элементов природного ландшафта, особенностей рельефа, гидрографии;
- сохранение сложившегося в охраняемом природном ландшафте соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;
- проведение работ по инженерной защите территории;
- проведение работ по расчистке русла рек Мышега и Гнездна, укреплению берегов;
- капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной и транспортной инфраструктуры при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия при проведении указанных работ, и с последующей рекультивацией нарушенных участков;
- прокладка подземных инженерных коммуникаций при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия с последующей рекультивацией нарушенных земель;
- формирование пешеходной дорожно-тропиночной сети, благоустройство территории, проведение работ по инженерной подготовке и инженерной защите территории;
- санитарные рубки самосевной древесно-кустарниковой растительности, в том числе уборка сухостоя, кронирование древесных насаждений для обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия в их исторической природной среде;
- обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта;
- установка надписей и обозначений, содержащих информацию об объекте культурного наследия;

### **Запрещается:**

- изменение отметок природного рельефа, (снятие больших масс земли и нивелирование природного ландшафта, подсыпка и срезка более 0,5 м), за исключением проведения мероприятий по инженерной защите территорий;
- изменение береговых линий объектов гидрографии (река Мышега, река Гнездна);
- строительство объектов капитального строительства;
- перевод земель в другие категории и изменение разрешенного вида использования с целью использования земельных участков для различных видов строительства;
- прокладка наземных и надземных инженерных сетей;
- размещение мачтовых конструкций, в том числе вышек сотовой связи;
- размещение взрывопожароопасных объектов, объектов с динамическим воздействием;
- хозяйственная деятельность, нарушающая характер исторических ландшафтов, в том числе земляные и мелиоративные работы;
- разведение костров, выжигание травянистой растительности (проведение палов);
- устройство привалов, биваков, туристических стоянок и лагерей;
- движение тракторов, другой тяжелой техники, заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;

- проведение несанкционированных рубок зеленых насаждений;
- загрязнение почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;
- размещение отходов производства и потребления;
- прокладка надземных и наземных инженерных коммуникаций;
- использование любых видов ограждений, кроме временных;
- организация автостоянок.

**Примечание:** градостроительный регламент в границах зоны охраняемого природного ландшафта Объекта применяется в соответствии с нормами действующего законодательства.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Статья 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в последней редакции)



## **Графическая часть**

## Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия



### Условные обозначения:

- - границы кадастрового квартала
- - границы земельного участка, установленные в соответствии с федеральным законодательством, включенные в ЕГРН
- - границы территории объекта культурного наследия
- 1, 2 - характерные точки границ территории и зон охраны объекта культурного наследия
- :136 - кадастровый номер земельного участка
- 40:22:083101 - номер кадастрового квартала
- территория объекта культурного наследия
- объект культурного наследия
- охранный зона объекта культурного наследия (ОЗ)
- зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия (ЗОЛ)
- - границы охранный зоны объекта культурного наследия
- - границы зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия

Графическое описание местоположения границ охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ)



Графическое описание местоположения границ зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия (индекс зоны – ЗОЛ)

