

А К Т

**государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.»
(Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-
западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы
птицефабрики «Ударник»)**

г. Ярославль,
г. Санкт-Петербург,
г. Москва

12 августа 2026 г.

Настоящая историко-культурная экспертиза проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник») проведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции, далее – Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ), Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 (с изменениями, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1936, вступившими в силу с 1 марта 2025 г., далее – Положение о зонах охраны от 27.12.2024 г. № 1939), а также Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 (в действующей редакции, далее – Положение о ГИКЭ от 25.04.2024 № 530).

а) дата начала и дата окончания проведения экспертизы

Дата начала проведения экспертизы	29 июля 2026 г.
Дата окончания проведения экспертизы	12 августа 2026 г.

б) место проведения экспертизы

Российская Федерация, Ленинградская область,
Выборгский район, пос. Победа.

в) заказчик государственной историко-культурной экспертизы

Общество с ограниченной ответственностью «Валбэк-ру» (далее по тексту также – ООО «Валбэк-ру»).

Юридический адрес: 160001, г. Вологда, ул. Благовещенская, д. 44.

Договоры о проведении государственной историко-культурной экспертизы:

- от 29.07.2026 г. № 06-1/26-ИКЭ (Сафронов Вячеслав Иосифович);
- от 29.07.2026 г. № 06-3/26-ИКЭ (Комлев Алексей Валентинович);
- от 29.07.2026 г. № 06-2/26-ИКЭ (Вержбицкая Марина Владимировна).

г) сведения об экспертах

Фамилия, имя, отчество	Сафронов Вячеслав Иосифович
Образование	высшее
Специальность	архитектор-реставратор
Учёная степень (звание)	кандидат искусствоведения
Стаж работы	46 лет
Место работы и должность	ООО НПО «Стройреставрация», г. Ярославль, генеральный директор, главный архитектор; образовательная организация высшего образования (частное учреждение) «Международная академия бизнеса и новых технологий (МУБиНТ)», доцент кафедры градостроительства.
Сведения об аттестации эксперта	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 19 октября 2023 г. № 2929 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы» (приказ от 02.11.2023 № 3038 исправление технической ошибки)
Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт	• выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; • документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; • документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; • документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; • проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; • документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на

	земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; • проекты зон охраны объекта культурного наследия.
Фамилия, имя, отчество	Комлев Алексей Валентинович
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор
Ученая степень (звание)	-
Стаж работы	42 года
Место работы и должность	Санкт-Петербург, ООО «КАНТ», главный архитектор
Сведения об аттестации эксперта	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 21 августа 2025 г. № 1493 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»
Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт	• проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; • проекты зон охраны объекта культурного наследия; • документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия в случае, предусмотренном пунктом 5 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; • разделы об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» работ по использованию лесов и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов.
Фамилия, имя, отчество	Вержбицкая Марина Владимировна
Образование	Высшее
Специальность	Архитектор-реставратор 1-й категории
Учёная степень (звание)	-
Стаж работы	37 лет
Место работы и должность	Индивидуальный предприниматель Вержбицкая Марина Владимировна
Сведения об аттестации эксперта	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 13 февраля 2024 г. № 264 «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»

Объекты экспертизы, на которые аттестован эксперт	• документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; • проекты зон охраны объекта культурного наследия.
--	---

д) информация об ответственности экспертов

Мы, нижеподписавшиеся, экспертная комиссия в составе председателя Сафронова Вячеслава Иосифовича, ответственного секретаря Комлева Алексея Валентиновича, члена комиссии Вержбицкой Марины Владимировны, признаем свою ответственность: в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530.

Экспертами при подписании акта государственной историко-культурной экспертизы, оформленного в электронном виде в формате переносимого документа (PDF), обеспечена конфиденциальность ключа усиленной квалифицированной электронной подписи.

е) цели и объект экспертизы

Цели экспертизы

Экспертиза проводится с целью установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия и установления требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»).

Объект государственной историко-культурной экспертизы

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.»

(Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»), разработанный в 2026 году ООО «Валбэк-ру» на основании Договора № 100/26 от «19» мая 2026 года по заказу Администрации Рошинского городского поселения Выборгского района Ленинградской области.

ж) перечень документов, представленных Заказчиком экспертизы

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»), выполненный ООО «Валбэк-ру», в следующем составе:

Обозначение комплекта	Наименование раздела проекта	Марка арх. №	Примечание
1	2	3	4
Раздел I. Материалы по обоснованию проекта (материалы историко-культурных исследований)			
Книга 1	Материалы по обоснованию проекта (материалы историко-культурных исследований) <i>План (графическая схема) места расположения объекта культурного наследия и схема землепользования, М 1:1000</i> <i>Историко-культурный опорный план, М 1:1000</i> <i>Карта (схема) ландшафтного (ландшафтно-визуального) анализа, М 1:1000</i> <i>Схема фотофиксации, М 1:1000</i> <i>Разрезы, М 1:1000</i>	КН-1 <i>ПЗО-1</i> <i>ПЗО-2</i> <i>ПЗО-3</i> <i>ПЗО-4</i> <i>ПЗО-5</i>	
Раздел II. Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть)			
Книга 2	Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть) <i>Основной чертеж. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия, М 1:1000</i> <i>Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, М 1:1000</i> <i>Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия. Зона охраняемого природного ландшафта, М 1:1000</i>	КН-2 <i>ПЗО-6</i> <i>ПЗО-6.1</i> <i>ПЗО-6.2</i>	

В пункте 1.4 Раздела I «Материалы по обоснованию проекта (материалы историко-культурных исследований)» представлена копия решения о разработке проекта зон охраны № 01-20/26-15 от «20» июля 2026 г., выданного Администрации Рошинского городского поселения Выборгского муниципального района Ленинградской области в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», расположенного по адресу: пос. Победа, в 8 км. к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник» (далее по тексту – «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.»), вид – памятник.

з) сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

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

Эксперты:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (его должностным лицом или работником);
- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком экспертизы (его должностным лицом или работником);
- не имеют долговых или имущественных обязательств перед Заказчиком экспертизы;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика экспертизы;
- не заинтересованы в результатах исследований либо решении, вытекающем из заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя, или третьих лиц.

и) сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов

Эксперты ознакомились с представленными материалами: исходно-разрешительной документацией, результатами историко-архивных и библиографических, историко-архитектурных и историко-градостроительных исследований, ландшафтно-визуального анализа рассматриваемой территории, материалами историко-культурного опорного плана и ранее разработанной градостроительной документацией, имеющей отношение к рассматриваемой территории, положенными в основу определения границ зон охраны объекта культурного наследия, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей, и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

Экспертами проведен анализ документов и материалов, содержащих информацию о ценности объекта культурного наследия с точки зрения истории, архитектуры, градостроительства, социальной значимости, а также материалов действующей градостроительной документации:

- генерального плана муниципального образования «Рощинское сельское поселение» Выборгского муниципального района Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области № 198 от 06.06.2017 г. «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области»;

- правил землепользования и застройки муниципального образования «Рощинское городское поселение», утвержденных приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области №213 от 21.12.2022 г. «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области»;

В проекте не приведена информация о разрабатываемой в настоящее время документации по планировке территории ввиду ее отсутствия.

При ознакомлении с территорией в пос. Пробеда экспертами проведены натурный осмотр и фотофиксация отдельных участков территории для оценки принятых проектных решений и проверки обоснованности планируемых границ зон охраны объекта культурного наследия.

Исследования проведены с применением методов натурального, историко-архитектурного, ландшафтно-визуального анализа территории.

В процессе проведения экспертизы изучены и проанализированы учетные сведения, научно-исследовательские и проектные материалы, выводы ландшафтно-визуального анализа, материалы историко-культурного опорного плана и иные материалы, содержащие информацию по истории развития градостроительной среды.

Экспертами выполнен анализ научно-проектной документации на предмет ее соответствия требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия, сравнительный анализ всего комплекса представленных и полученных в ходе экспертизы материалов, проведено коллегиальное обсуждение результатов исследований, обобщены мнения экспертов и сформулирован вывод экспертизы.

Результаты проведенных исследований оформлены в виде акта государственной историко-культурной экспертизы. Указанные исследования проведены в объеме, достаточном для принятия решения по экспертному заключению.

к) факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований

В результате рассмотрения представленных материалов и собственного исследования экспертами установлено следующее.

Представленный на экспертизу Проект разработан ООО «Валбэк-ру» (г. Вологда) в 2026 году на основании Договора № 100/26 от 19.05.2026 года, заключенного между ООО «Валбэк-ру» и Администрацией Рошинского городского поселения Выборгского района Ленинградской области, а также Технического задания (приложение № 1 к договору) и согласно графику выполнения работ (приложение № 2 к договору).

При разработке проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник») были использованы следующие материалы, предоставленные заказчиком проекта – администрацией Рошинского городского поселения Выборгского района Ленинградской области, а также Комитетом по сохранению культурного наследия Ленинградской области в качестве исходных данных для проектирования:

- сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»);

- копия документа о принятии на государственную охрану объекта культурного наследия, в отношении которого произведена разработка проекта зон охраны;

- копия документа об утверждении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия, в отношении которого произведена разработка проекта зон охраны;

- копия паспорта памятника истории и культуры РФ «Братская могила советских воинов», июнь 1944 г., сост. Андреева И.В., 10 июня 1997 г.;

- копия учетной карточки памятника истории и культуры СССР «Братская могила советских воинов», июнь 1944 г., сост. Андреева И.В., 10 июня 1997 г.;

- данные государственного кадастра недвижимости (кадастровое деление, границы, объекты недвижимости, зоны с особыми условиями использования территорий) в электронном виде (в XML-формате) на исследуемую территорию - сведения кадастровых планов территории (получены в Росреестре) и Портале пространственных данных Национальной системы пространственных данных, размещённой на официальном сайте https://nspd.gov.ru/#top_section.

Геоподоснова для проектных работ выполнена ООО «Валбэк-ру» с максимальным использованием материалов ранее выполненных изысканий,

по инструментальным измерениям, в том числе с подсаженных в модель актуальных космоснимков, подосновы НСПД и сведений из ЕГРН. Геоподоснова создана в системе координат МСК 47 – 1 зона, в Балтийской системе высот 1977 г. в цифровом виде с отображением элементов ситуации и рельефа в масштабе 1:1000, отражена актуальная информация на момент проведения работ (июнь 2026 года)

В составе инженерно-геодезические работы выполнено: формирование геоподосновы на площади около 16 га в М 1:1000; топографическая съемка методом спутниковых геодезических измерений на территорию около 7 га, на которую материалы изысканий прошлых лет отсутствовали; полевое координирование недостающих зданий, строений, заборов и элементов благоустройства; измерения по рельефу выборочные инструментальные. Наряду с перечисленным выполнена геопривязка видовых точек и фотофиксации. Инженерные изыскания выполнены с учетом действующего законодательства по сохранению объектов культурного наследия и законодательства в сфере инженерных изысканий.

Право ООО «Валбэк-ру» на производство работ подтверждено: Лицензией № 3500008Ф от 22 октября 2013 года, на осуществление геодезических и картографических работ федерального назначения, результаты которых имеют общегосударственное, межотраслевое значение, переоформлена 03.04.2017 г. приказ П/0072.

сведения об объекте культурного наследия, границах территории объекта культурного наследия и прочих объектах, расположенных в границах исследования

Подробная информация об объекте культурного наследия представлена в текстовых материалах Проекта в табличной форме, информация загружена в виде атрибутивных данных в чертежи проекта.

На территории обследования расположен один объект культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», расположенный по адресу: Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник».

Объект принят на государственную охрану решением исполнительного комитета Ленинградского областного совета народных депутатов от 16.05.1988 г. № 189 «Об утверждении списка военно-исторических памятников и памятных мест, подлежащих охране в Ленинградской области».

Объект включен в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, номер 471711180310005.

Границы территории и предмет охраны объекта культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» утверждены приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 23

«октября» 2018 г. № 01-03/18-182 «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» местонахождение: Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник». Данные об утвержденных границах территории в ЕГРН не содержатся, на публичной кадастровой карте не отражаются.

Прочие объекты культурного наследия, выявленные объекты культурного наследия в границах проведения историко-культурных отсутствуют.

основания для разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»)

- договор № 100/26 от «19» мая 2026 года, заключенный между ООО «Валбэк-ру» и Администрацией Рошинского городского поселения Выборгского района Ленинградской области;

- решение о разработке проекта зон охраны № 01-20/26-15 от «20» июля 2026 г., выданное Администрации Рошинского городского поселения Выборгского муниципального района Ленинградской области в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», расположенного по адресу: пос. Победа, в 8 км. к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»., вид – памятник.

Разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник») направлена на урегулирование современной градостроительной ситуации и хозяйственной деятельности в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческ сложившемся окружении, внесение в определенном законом порядке сведений о границах зон охраны объекта культурного наследия и действующих на их территории ограничениях в Единый государственный кадастр недвижимости.

Согласно п. 5 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 в редакции от 27.12.2024 г. №1936, разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия осуществляется на основе

материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и иных исследований (далее – историко-культурные исследования), а также с использованием сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

Согласно п. 6 указанного Положения состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, разрабатываемым исходя из материалов историко-культурных исследований, включая натурные исследования.

На исследуемой территории расположен один объект культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»). Территория объекта культурного наследия и предмет охраны утверждены в установленном порядке. Прочие объекты культурного наследия отсутствуют.

историческая справка и краткие исторические сведения

Объект культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» располагается в северо-восточной части поселка Победа, вблизи озера Победное.

Поселок Победа

Поселок Победа расположен в Выборгском районе Ленинградской области. Данные территории принадлежали Финляндии до 1940-х годов.

Каннельярви (наст. п. Победа) в средние века было небольшим селением на берегу озера, относилась к волости Уусикиркко, в селении была небольшая часовня. По состоянию на 1554 г. в нем было 29 крестьянских имений (второе по величине селение в волости). Во второй половине XVI века и в начале XVII в. в результате военных действий между Россией и Швецией около 80% территории деревни Каннельярви были полностью опустошены. Когда в Карелии наступил мирный период, к 1623 г., количество крестьянских дворов в деревне Каннельярви выросло до 9. В 1684 г. на берегу озера Каннельярви графом Робертом Личтоном была построена новая усадьба, состоящая из большой избы, нескольких хозяйственных строений и скотного двора на 24 коровы. В 1692 г. поместье перешло в королевскую собственность. Позже усадьба была утрачена, но место, где она стояла, вплоть до войны 1939 г. сохраняло однозначное название «Хови» (Усадьба). Северная война опустошила земли Выборгской Карелии. На 1728 год, из пяти оставшихся крестьянских имений деревни Каннельярви населенными оказались только три. Постепенно местность стала обживаться и наполняться возвращающимися назад жителями. К 1760 г. в деревне Каннельярви проживало уже 50 крестьян.

После 1811 года Карельский перешеек был передан в состав Великого княжества Финляндского. С появлением железной дороги, связавшей

Каннельярви с Санкт-Петербургом, в окрестностях озера стали строиться особняки столичных дачников. Особенно выделялась среди дач роскошная вилла петербургского заводчика Крузеля. До первых лет финляндской независимости Каннельярви еще не являлась самостоятельной территориальной единицей, а была лишь частью волости Уусикиркко.

В период после первой мировой войны, к 1919 году идею отделения поддерживали только представители деревень Каннельярви, Харью, Хетселя, Йокела, Лийкола, и Хямеенкюля. В 1925 г. начало свою работу первое волостное правление. В состав волости вошли восемь деревень: Каннельярви (совр. Победа), Харью (совр. Егорово), Хямеенкюля (совр. Пушное), Хетселкя (утрач.), Йокела (утрач.), Куутерселькя (совр. Лебяжье), Лийкола (утрач.) и Сюкияля (совр. Бойково). Отдельно стоящие населенные пункты как, например, Лоунатйоки (совр. Заходское), Мустамяки (совр. ст. Горьковская), Уусисаха (совр. Мухино) и Корвенкюля (утрач.) самостоятельными деревнями не являлись. Центром волости стала деревня Каннельярви, где находилась тогда временная деревянная церковь.

В 1934 году состоялось открытие и освящение нового храма в Каннельярви. Здание, построенное по проекту архитектора Уно Ульберга, сочетало в себе элементы конструктивизма и модерна. Его воздвигли на самом высоком холме Коккомьяки в центре деревни, где оно хорошо просматривалось со всех сторон. В освободившееся здание, где прежде размещалась церковь, перевели дом престарелых. Новая церковь действовала до декабря 1939 года. Здание сохранилось до наших дней.

В границах деревни и новообразованной волости Каннельярви оказалась и железнодорожная станция Уусикиркко. С 1925 г. она стала именоваться Каннельярви (в связи с образованием одноименной волости). В 1920-х гг. деревня была электрифицирована, бесперебойное электропитание из Иматры стало поступать лишь перед самой войной.

В течение первого десятилетия экономика волости Каннельярви активно шла в гору. На 1937 г. возделываемые земли составляли уже 3 355 га. К 1939 г. территория волости составляла 246,3 км², а общее число жителей — 3 555 чел. Деревень в волости было 8, промышленных предприятий было шесть. На 1939 год в центральной деревне Каннельярви имелось около 180 жилых и общественных зданий. К ним также можно прибавить полсотни домов пристанционного поселка.

С 5 декабря 1939 г. для деревни Каннельярви начался новый отсчет времени. В нее вошли части Красной Армии. Отступающие финские отряды не успели спалить деревню полностью и там оставалось несколько десятков неповрежденных зданий, в которых по окончании военных действий разместились прибывшие на жительство советские переселенцы. Последние использовали лютеранскую церковь Каннельярви как склад зерна.

После советско-финляндской войны 1939-1940 гг. территория волости Каннельярви была передана Советскому Союзу. В ходе боевых действий волости был нанесен значительный материальный ущерб — на ее территории сохранилось лишь 10 % жилого фонда. Находясь в составе Ленинградской

области, волость сохранила свое прежнее название, однако, значительно изменила свои границы, превратившись в Каннельярвский район.

Территория образованного 16 мая 1940 года Каннельярвского района включала в себя Лийкольский, Мустаямский, Перкъярвский, Инокюльский, Кекрольский, Кивеннапский, Райволовский, Тервольский и Хаппальский сельсоветы.

С конца августа 1941 до середины июня 1944 гг. утраченные ранее территории волости Каннельярви силой оружия удерживались за Финляндией. В этот период разрушенная войнами экономика деревень финляндской Карелии восстанавливалась возвратившимся из эвакуации прежним населением. Так, к 1944 г. в волости проживало 2491 человек (70% от прежнего числа жителей), на 1944 г. в обработке находилось 3030 га пахотных угодий (84,7% от прежнего).

Военный период закончился осенью 1944 г. заключением договора о перемирии. Вскоре после этого началось второе переселение советских рабочих в Каннельярви для воссоздания совхоза «Победа».

По окончании боев полностью лишенная населения бывшая волость Каннельярви вновь стала частью Советского Союза.

При этом была восстановлена и система прежнего административно-территориального деления в рамках Ленинградской области. Каннельярвский район делился тогда на 10 сельсоветов. В 1945 г. район стал называться Райволовским. В 1948 г. все исторически сложившиеся названия были ликвидированы и вместо них появились названия, учрежденные в административном порядке. Райволовский район в тот период последовательно превращался в Ульяновский и, наконец, в Рошинский. В процессе дальнейшего укрупнения последний ликвидировался, влившись в состав Выборгского района Ленинградской области.

В 1948 г. деревне Каннельярви было присвоено наименование «Победа». Затем совхоз стал «Ударником». Это крупное птицеводческое хозяйство Выборгского района постепенно превратилось в современную птицефабрику, вокруг которой вырос небольшой рабочий поселок Победа с современной инфраструктурой: многоэтажными домами, торгово-бытовым комплексом, клубом, школой и дошкольными учреждениями. Старых довоенных построек почти не осталось. После войны церковное здание долгое время использовалось под хозяйственные нужды.

Только с начала 1990-х годов в боковой пристройке церкви возродилась деятельность небольшого лютеранского прихода, организованного небольшой группой жителей поселка Победа.

В результате «посещения» бойцами Красной Армии и советскими переселенцами уже к лету 1941 г. здание было приведено в полную негодность и долгое время никем не использовалось. В послевоенные годы в особняке Крузеля разместился дом отдыха «Строитель». Рядом с ним — территория бывшего пионерского лагеря. Станция Каннельярви осталась не только на прежнем месте, но и сохранила свое прежнее название. Прежнее

деревянное станционное здание сгорело в 1939-1940 гг. Уцелела лишь кирпичная баня.

К западу от железнодорожного полотна на месте прежнего пристанционного поселка и местечка Корвекюля к настоящему времени вырос большой дачный массив. Аналогичным образом оказалась застроенной и территория селений Ластиккала и Кангаснена.

Объект культурного наследия

Объект культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» располагается в северо-восточной части поселка Победа, вблизи озера Победное. Прочих объектов культурного наследия поблизости не имеется.

15 июня 1944 г. после штурма и взятия узла Кутерсельская (Лебяжье) 286 стрелковая дивизия генерал-майора М. Д. Гришина двинулась в сторону Каннельярви, освободив пос. Победа и дальше наступала на Выборгском направлении.

В июне 1944 г. погибшие воины 286-й стрелковой дивизии были захоронены в братскую могилу в районе ст. Каннельярви.

В 1972 г. по решению администрации пос. Победа было произведено захоронение останков 6-ти советских воинов из района ст. Каннельярви к школе пос. Победа. имена установить не удалось. Временно было установлено металлической надгробие.

В 1975 г. было произведено благоустройство территории вокруг могилы и установлен бюст неизвестному солдату.

Братская могила находится в пос. Победа, около школы. Надгробие установлено в 1975 г. Материал - бетон, окрашенный белой краской. Оплечный бюст солдата высотой 90 см, смотрящего в сторону озера Победное, установлен на постамент в форме параллелепипеда высотой 182 см, прямоугольный в плане с размерами 88 см х 70 см. Основание постамента - плита квадратная в плане с размерами 300 см х 300 см К постаменту прикреплен мемориальная плита из розового гранита размерами 60 см х 60 см х 4 см, с надписью общего характера. Плита по периметру ограждена металлическими столбиками высотой 40 см, диаметром 3,5 см в количестве 12 шт., соединенных цепью.

Вокруг памятника площадь 1700 х 1700 см, выложена бетонными плитами 98 см х 98 см. С двух сторон устроены газоны шириной 130 см. Весь комплекс огорожен металлическими столбиками высотой 95 см и диаметром 8 см в количестве 22 шт., высотой 240 см и диаметром 8 см в количестве 2 шт., соединенные цепью.

К могиле ведет асфальтированная дорога шириной 700 см. Вокруг растут в ряд березы, молодые ели и сосны. До дороги на Цвелодубово 1000 см.

Объект принят на государственную охрану решением Исполнительного комитета Ленинградского областного совета народных депутатов от 16.05.88

г. № 189 «Об утверждении списка военно-исторических памятников и памятных мест, подлежащих охране в Ленинградской области», местоположение объекта обозначено «пос. Победа, в 8 км. к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник». В настоящее время фактический адрес объекта – п. Победа, ул. Советская, соор. 5А.

Список захороненных и увековеченных в захоронении №51

На территории объекта культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» по данным сайта «Воинские захоронения Выборгского муниципального района ЛО» (сайт <https://vz.vbglenobl.ru/list-zahoronen/51>) расположено захоронение № 51. Список захороненных и увековеченных на территории захоронения № 51 приведен ниже.

1. Аджиханов Бексара
2. Анхимов Сергей Александрович
3. Бузмаков Павел Иванович
4. Букин Иван Васильевич
5. Внуков Григорий Иванович
6. Гибайдулин Сабир Шайдукович
7. Глушенко Петр Сергеевич
8. Гончаров Григорий Иванович
9. Горбунцов Иван Герасимович
10. Горбушин Иван Николаевич
11. Дерябин Василий Михайлович
12. Игамберулес Каясан
13. Исаев Александр Кузьмич
14. Ишанов Казыл
15. Колобин Николай Гаврилович
16. Кочуванов Вениамин Андреевич
17. Кудрявцев Григорий Васильевич
18. Кулин Николай Николаевич
19. Макаричев Василий Александрович
20. Марисулов Акбарали
21. Мармитаев Саматбет
22. Митрохин Иван Васильевич
23. Мурзохмедов Хизман
24. Нефедов Александр Михайлович
25. Николаев Георгий Николаевич
26. Никулин Николай Семенович
27. Новиков Алексей Николаевич

28. Новиков Федор Авдеевич
29. Петрушенко Максим Никифорович
30. Сакидьян Капрел
31. Синицын Сергей Иванович
32. Синюгин Николай Павлович
33. Субботин Александр Яковлевич
34. Трифанов Петр Григорьевич
35. Филимонов Петр Матвеевич
36. Хахин Михаил Иванович
37. Хромцов Александр Семенович
38. Шубарин Сергей Дмитриевич
39. Щучкин Петр Михайлович

анализ материалов ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия

В отношении объекта культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» проект зон охраны ранее не разрабатывался.

На момент разработки проекта защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» установлена императивно, в соответствии с п. 3 статьи 34.1 Федерального Закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 73-ФЗ от 25 июня 2002.

В соответствии с требованиями законодательства об охране объектов культурного наследия, требований к составу и порядку разработки проекта зон охраны, а также градостроительной ситуации в целом, разработка данного проекта является актуальной с точки зрения сохранения памятника в его историко-градостроительной среде и снятия запрета на застройку в связи с наличием защитной зоны объекта культурного наследия.

историко-градостроительные исследования, описание современного состояния территории проектирования и объектов культурного наследия

Современный поселок Победа был образован в 1948 году на месте финского исторического населенного пункта – поселка Каннельярви, зафиксированного на исторических картах начиная с XVII века. Территория относилась к Финляндии вплоть до советско-финляндской войны 1939—1940 гг., после чего территория отошла к Советскому Союзу.

Наиболее ранним элементом сложившейся планировочной структуры поселка является улица Советская, которая идет с юго-запада на северо-восток, огибая озеро Победное. Более ранних элементов планировочной

структуры не определяется. Прочие дороги и улицы возникли уже после середины XX века.

Практически вся историческая застройка поселка была уничтожена при пожаре и в ходе военных действий в 1939-1940-е гг. Сохранилось историческое здание – градостроительная доминанта района – церковь святых Петра и Павла, построенная в 1934 г. по проекту архитектора Уно Ульберга, сочетающая в себе элементы конструктивизма и модерна. Здание церкви воздвигли на самом высоком холме Коккомьяки в центре деревни, где оно хорошо просматривалось со всех сторон. Прочих зданий, представляющих ценную историческую застройку, не сохранилось.

Современная улично-дорожная сеть и планировочная структура сложилась уже в послевоенный период и продолжала складываться во второй половине XX в. вместе с развитием совхоза «Ударник». Вокруг этого крупного птицеводческого хозяйства вырос небольшой рабочий поселок Победа с современной инфраструктурой: многоэтажными домами, торгово-бытовым комплексом, клубом, школой и дошкольными учреждениями.

Территория, где расположен объект культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», на исторической карте 1929 года отмечена как освоенная, однако на момент возникновения захоронения и памятника она была свободна от застройки.

историко-культурный опорный план, анализ историко-градостроительной среды, градация застройки

На территории обследования расположен один объект культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-1944 гг.». Застройка поселка представляет собой здания современной застройки, нейтральные по отношению к характеру исторической градостроительной среды объекта культурного наследия.

Практически вся историческая застройка поселка была уничтожена при пожаре и в ходе военных действий в 1939-1940-е годы. Сохранилось историческое здание – градостроительная доминанта района – церковь святых Петра и Павла, построенная в 1934 г. по проекту архитектора Уно Ульберга, сочетающая в себе элементы конструктивизма и модерна.

Прочих зданий ценной исторической застройки при натурном обследовании не выявлено. Диссонирующих объектов при натурном обследовании не выявлено. Застройка деревни в настоящее время не оказывает влияния на восприятие объекта культурного наследия за счет малой плотности застройки и расположения вблизи объекта культурного наследия зеленых массивов.

ландшафтно-визуальный анализ

Посёлок Победа располагается на южном берегу озера Кандель-Ярви (совр. озеро Победное), что определяет его приозёрную локализацию и влияет на общую планировочную структуру. Рельеф местности представляет

собой типичный для Карельского перешейка холмистый ландшафт, характеризующийся чередованием возвышенностей и понижений. Непосредственно в границах проведения историко-культурных исследований рельеф спокойный, с понижением к озеру Победное с перепадом высот более 15,0 м., на юг и юго-запад рельеф также понижается и формирует заболоченность с перепадом на 8 м ниже памятника. В целом исторический природный ландшафт можно считать сохранившим свои характеристики.

Основной дорогой на исследуемой территории является современная улица Советская, она зафиксирована на планах XIX в. и не меняла свою трассировку. Так же часть улицы Парковой и часть дорожно-тропиночной сети кладбища относятся к периоду второй половины XIX века. Остальные дороги сложились значительно позднее – уже во второй половине XX в.

Основной градостроительной доминантой на исследуемой территории является церковь Святых Петра и Павла, построенная в 1934 году по проекту архитектора Уно Ульберга и расположенная на высоком холме Коккомьяки. С юго-восточной части территории обследования церковь воспринимается вместе с объектом культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.».

Условия восприятия памятника «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» в целом сохранили свои исторические характеристики с момента возникновения памятника за счет малой плотности окружающей застройки, открытого пространства перед самим памятником и расположения вблизи объекта культурного наследия зеленых массивов.

Объект культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» имеет небольшие коридоры видимости в связи со своими небольшими размерами и наличием рядом массивов высокоствольной растительности. Наиболее удаленные видовые точки расположены на расстоянии 100 м. Наиболее цельно памятник воспринимается с видовых точек с северо-запада через открытое пространство по ул. Советской.

Объект культурного наследия воспринимается:

- с севера на открытой территории напротив самого объекта и с северо-востока по улице Советской и в радиусе до 85 м;
- с востока – и юго-востока с улицы Юности и открытого пространства – до 80 м, с участием локальной архитектурной доминанты - Церковь Святых Петра и Павла;
- с юга и юго-запада зона видимости до 40 м;

Исходя из анализа территории, для обеспечения сложившегося визуального восприятия объекта требуется сохранение соотношения открытых и застроенных пространств в бассейне видимости объекта культурного наследия, а именно сохранение открытого пространства перед объектом культурного наследия, существующих зеленых массивов с восточной стороны и разреженной застройки не крупного модуля с малой плотностью с западной стороны.

современная градостроительная документация и сведения о функциональном и территориальном зонировании и перспективных планах развития территории исследования

Объект культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» и его территория расположены в границах муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

Территория объекта культурного наследия находится в границах действия генерального плана муниципального образования «Рощинское сельское поселение» Выборгского муниципального района Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области №198 от 06.06.2017 г. «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области.

Территория объекта культурного наследия расположена в границах функциональной зоны – Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

В материалах генерального плана отсутствуют сведения о границах территории объекта культурного наследия, о зонах охраны или действующей защитной зоне объекта культурного наследия.

По сведениям карты градостроительного зонирования, в составе Правил землепользования и застройки муниципального образования «Рощинское городское поселение», утвержденных приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области №213 от 21.12.2022 г. «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области», объект культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» расположен в зоне О1 – многофункциональная общественно-деловая зона.

На карте градостроительного зонирования населенных пунктов отображена граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.». На карту нанесена защитная зона объекта культурного наследия императивно установленная, в соответствии с п. 3 статьи 34.1 Федерального Закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 73-ФЗ от 25 июня 2002 «для памятника, расположенного в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника».

Предлагаемые правилами землепользования и застройки территориальные зоны соответствуют действующему генеральному плану.

Сведения об утвержденных проектах планировки на исследуемой территории отсутствуют.

Предлагаемые представленным на экспертизу проектом границы зон охраны, ограничения использования и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны учитывают планируемое развитие территории насколько это возможно без ущерба исторической среде объекта культурного наследия.

характеристика научно-проектной документации, необходимая для обоснования вывода экспертизы

Рассматриваемая научно-исследовательская работа Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник») содержит предложения по установлению границ зон охраны объекта культурного наследия, ограничений использования земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон охраны.

Документация Проекта выполнена в соответствии с требованиями, предъявляемыми Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 с изменениями от 27.12.2024 г. №1936, требованиями законодательства об охране объектов культурного наследия на территории Российской Федерации.

В ходе работы по подготовке Проекта, в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» проведены:

- сбор исходных данных;
- анализ и учет сведений единого государственного реестра объектов культурного наследия, границ территории и предмета охраны, ;
- анализ действующей градостроительной документации (генеральный план, правила землепользования и застройки);
- анализ исходных данных по геодезии и картографии, разработка геоподосновы с учетом данных НСПД и ЕГРН;
- натурные исследования с фотофиксацией элементов планировочной, объемно-пространственной и ландшафтной структуры рассматриваемой территории;
- выявление и анализ историко-архивных и библиографических материалов по истории формирования и развития планировочной, объемно-пространственной и ландшафтной структуры рассматриваемой территории;
- составление краткой исторической справки;
- разработка историко-культурного опорного плана;
- ретроспективный анализ территории;

- анализ историко-культурной ценности территории, степени сохранности историко-градостроительной среды, сложившегося землепользования;
- ландшафтно-визуальный анализ территории исследования, оценка визуального восприятия объекта культурного наследия с основных видовых точек;
- разработка проекта зон охраны рассматриваемого объекта культурного наследия, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей, и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон, включая определение требований к сохранению объекта культурного наследия в его исторической и природной среде, обоснование возможности регенерации историко-градостроительной среды и ее дальнейшего преемственного развития.

Материалы историко-культурных исследований (материалы по обоснованию) содержат результаты проведенных историко-архивных и библиографических изысканий, историко-архитектурных и историко-градостроительных исследований территории, включают материалы историко-культурного опорного плана и ландшафтно-визуального анализа, натурной фотофиксации объекта культурного наследия, материалы по обоснованию проектных предложений по границам зон охраны объекта культурного наследия.

Результаты проведенных архивных исследований содержат сведения, которые, по мнению экспертов, являются достаточными для обоснования проектных предложений.

Материалы историко-культурного опорного плана и историко-архивных исследований включают данные о действующем охранном статусе элементов застройки и территорий, отражают развитие территории на различные периоды, начиная с середины XIX в., а также ценностные характеристики объемно-пространственной и планировочной структуры территории, классификацию застройки, элементы застройки и окружающего природного ландшафта.

Материалы историко-градостроительных исследований содержат ретроспективный градостроительный анализ развития территории и планировочной структуры, описание особенностей сложившейся к настоящему моменту планировочной структуры.

Материалы ландшафтно-визуального анализа отражают данные анализа визуального восприятия рассматриваемого объекта культурного наследия в историко-градостроительной и природной среде. Проработаны и представлены в графическом виде композиционные связи и видовые раскрытия на объект культурного наследия. Исследования выполнены с применением современных геоинформационных цифровых технологий. Также представлена общая характеристика ландшафта исследуемой территории, сведения о рельефе, гидрографии, исторических и ценных зеленых насаждениях, градостроительных доминантах.

Натурная фотофиксация объекта культурного наследия в историко-градостроительной среде проведена в целях выявления наиболее устойчивых принципов формирования видовых раскрытий территории исследования и композиционных особенностей, определяющих ценностные визуальные характеристики территории в настоящее время. Видовые точки классифицированы по типам.

Сведения о представленном на экспертизу проекте зон охраны, проведенных исследованиях:

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник») состоит из двух разделов. В Разделе I «Материалы по обоснованию проекта (материалы историко-культурных исследований)» приведены материалы предварительных работ, исходно-разрешительная документация, представлены историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) в отношении территории проектирования, материалы натурных исследований. В Разделе II «Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть)» приведено описание границ, проектов ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Раздел I содержит одну книгу и пять чертежей.

Раздел I Книга 1. «Материалы по обоснованию проекта (материалы историко-культурных исследований)» содержит сведения о проведенном комплексе исследований, включает следующие материалы и документы:

1. Договор и техническое задание.
2. Копия решения о разработке проекта зон охраны.
3. Сведения об объекте культурного наследия:
 - копия документа о постановке на государственную охрану;
 - копия приказа об утверждении границ территории и установлении предмета охраны;
 - сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;
 - копии учетных документов (паспорт объекта культурного наследия, учетная карточка).
4. Сведения о действующей документации территориального планирования и градостроительного зонирования (генплан, правила землепользования и застройки).
5. Сведения об инженерно-геодезических работах, включая формирование геоподосновы.
6. Анализ данных государственного кадастра недвижимости
7. Архивные исследования, включая копии архивных карт, планов и чертежей, фотоматериалов и историческую справку.

8. Историко-архитектурные исследования, включающие описание особенностей объекта культурного наследия, элементов историко-градостроительной среды, доминант.
9. Историко-градостроительные исследования, включая ретроспективный градостроительный анализ развития территории и планировочной структуры района, описание сложившейся к настоящему моменту планировочной структуры.
10. Ландшафтно-визуальный анализ, включающий:
 - общую характеристику ландшафта территории (рельеф и гидрография, озеленение и участки природного ландшафта);
 - анализ транспортных связей на различных этапах освоения территории;
 - определение зон зрительного восприятия объекта, анализ видовых, композиционно-видовых связей, секторов основных композиционно-видовых раскрытий, динамика их развития;
 - фотофиксацию: панорамные видовые точки - видовые точки с внешних направлений (с участием объекта культурного наследия и/или доминанты), видовые точки ближнего восприятия на объект культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», видовые точки - виды от объекта культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», видовые точки ближнего восприятия на локальную архитектурную доминанту – «Церковь Святых Петра и Павла».

К Книге 1 прилагаются следующие графические материалы:

Чертеж ПЗО-1. План (графическая схема) места расположения объекта культурного наследия и схема землепользования, М 1:1000.

Чертеж ПЗО-2. Историко-культурный опорный план, М 1:1000.

Чертеж ПЗО-3. Карта (схема) ландшафтного (ландшафтно-визуального) анализа, М 1:1000.

Чертеж ПЗО-4. Схема фотофиксации, М 1:1000.

Чертеж ПЗО-5. Разрезы, М 1:1000.

В результате проведенных исследований, включающих определение ценности исторической среды объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник») на основе натурных, историко-библиографических сведений, выявления наиболее характерных композиционно-видовых связей (основных визуальных направлений и видов) методами построения на схеме бассейна видимости объекта культурного наследия, на момент проведения исследований, выявлено следующее:

исходя из анализа территории, для обеспечения сложившегося визуального восприятия объекта требуется сохранение соотношения

открытых и застроенных пространств в бассейне видимости объекта культурного наследия, а именно сохранение открытого пространства перед объектом культурного наследия, существующих зеленых массивов с восточной стороны и разреженной застройки не крупного модуля с малой плотностью с западной стороны.

Экспертная комиссия, отмечает, что проведенные историко-культурные исследования отражают текущую ситуацию, являются достоверными, отвечают требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия и являются достаточными для определения границ зон охраны, разработки ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей, и требований к градостроительным регламентам в указанных границах.

Раздел II. «Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть)» содержит 1 книгу.

За основу обоснования видов зон охраны, их границ, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей, и требований к градостроительным регламентам в границах этих зон, разработчиками проекта зон охраны объекта культурного наследия приняты результаты историко-культурных и историко-градостроительных исследований, ландшафтно-градостроительного и ландшафтно-визуального анализа.

Проектом выделены:

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 типа;

Зона охраняемого природного ландшафта 2 типов.

Раздел включает чертежи:

Чертеж ПЗО-6. Основной чертеж. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия, М 1:1000.

Чертеж ПЗО-6.1. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, М 1:1000.

Чертеж ПЗО-6.2. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия. Зона охраняемого природного ландшафта, М 1:1000.

По всем типам зон приведены ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, и требования к градостроительным регламентам, включающие требования к видам разрешенного использования земельных участков и требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) и ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, включающие перечень запретов, установленных в

зависимости от характеристики объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и природной среды.

Цели разработки Проекта зон охраны объекта культурного наследия

Необходимость разработки Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник») обусловлена требованием ст. 34 Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ (в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия, с учетом сохранения обеспечения устойчивого развития территории).

Проект зон охраны объекта культурного наследия разрабатывался в целях:

- прекращения существования, императивно установленной, Защитной зоны объекта культурного наследия со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны объекта культурного наследия, установленных в соответствии со [статьей 34](#) Федерального закона 73-ФЗ.

- обеспечения правового регулирования, предусмотренного Земельным и Градостроительными кодексами РФ, нормативными правовыми документами в части сбалансированности ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей, требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия и хозяйственного развития территорий;

- установления особых требований в отношении сохранения элементов историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;

- установления границ ограничений застройки территорий, соразмерно рискам причинения вреда объекту культурного наследия и обеспечения единства подходов к учету границ зон охраны в геоинформационном формате, в соответствии с техническими требованиями к формированию объектов, а также требований к описанию границ зон с особыми условиями использования территорий.

Предлагаемые проектом решения по зонам охраны позволяют сохранить объект культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник») в исторически сложившейся среде. Проектные решения основаны на детальном натурном анализе видовых связей, условий наилучшего зрительного восприятия объекта культурного наследия и

участия, в восприятии видов сложившихся озелененных территорий, массивов высокоствольной растительности и окружающей застройки.

описание принятых проектных решений по границам зон охраны объекта культурного наследия

основные принципы определения границ зон охраны

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» в его сложившейся исторической среде на сопряженной с ним территории Проектом предлагается устанавливать зоны охраны объекта культурного наследия:

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1-го типа (2 участка), -: тип 1 – усадебная застройка – участки ЗРЗ-1.1 и ЗРЗ-1.2;
- зона охраняемого природного ландшафта 2-х типов: тип 1 – открытые пространства – ЗОЛ-1 – участок ЗОЛ-1; тип 2 – зона высокоствольных насаждений – ЗОЛ-2 – участок ЗОЛ-2.

По каждой зоне приведены принципы определения территории зоны, описание ее границ, включая текстовое описание, схему границ участков зон охраны, каталоги координат.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Общие сведения

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности представлена одним типом, что обусловлено незначительными параметрами объекта культурного наследия и малыми зонами видимости.

Тип 1 – усадебная застройка (ЗРЗ-1)

Участок ЗРЗ-1.1

Участок находится на возвышенности в непосредственной близости от объекта культурного наследия (в 30 метрах) на противоположной стороне улицы Советской. Исторически на участке существовал жилой усадебный дом, в настоящее время также предназначен под усадебную застройку. Обеспечена видимость как с территории участка ЗРЗ-1.1 на объект культурного наследия, так и от объекта культурного наследия.

Участок зоны сформирован с целью сохранения историко-градостроительных характеристик территории, характера и масштаба застройки, воспринимаемой с памятником в видовых раскрытиях, для сохранения условий восприятия объекта культурного наследия с улицы Советской, предотвращения возникновения не адаптированных исторической среде элементов.

Участок ЗРЗ-1.2

Участок находится в непосредственной близости от объекта культурного наследия (в 12 метрах), расположен на возвышенных точках

рельефа вдоль улицы Советской. Постройки на участке воспринимаются на заднем фоне относительно объекта культурного наследия с основных видовых точек, расположенных по улице Советской.

Участок зоны сформирован с целью сохранения историко-градостроительных характеристик территории, характера и масштаба застройки, воспринимаемой с памятником в видовых раскрытиях, для сохранения условий восприятия объекта культурного наследия с улицы Советской, предотвращения возникновения не адаптированных исторической среде элементов.

Зона охраняемого природного ландшафта

Общие сведения

Зона охраняемого природного ландшафта представлена двумя типами: открытые пространства и зона высокоствольных насаждений.

Тип 1 – открытые пространства (ЗОЛ-1)

Участок ЗОЛ-1

Участок непосредственно примыкает к территории объекта культурного наследия. Соответствует границам преимущественно открытого пространства расположенного на высоких точках рельефа. Имеются регулярные посадки берез вдоль территории объекта культурного наследия.

На участке расположена спортивная площадка с сохранением естественного покрытия. Большая часть участка представляет собой луг. В северной части участка проходит улица Советская.

Сохранение открытого пространства важно для сохранения исторической среды памятника, объемно-пространственных характеристик: данное решение сохраняет изначальный замысел создания памятника павшим на вершине холма в окружении открытого пространства.

Тип 2 – зона высокоствольных насаждений (ЗОЛ-2)

Участок ЗОЛ-2

Участок примыкает к улице Юности, расположен вдоль открытого пространства. Основная цель формирования данного участка высокоствольных насаждений – создание зеленых кулис, отделяющих открытое пространство вокруг памятника от современных существующих и планируемых к постройке зданий.

сводная таблица подсчета площадей зоны охраны объектов культурного наследия на территории

	Название	Площадь, м ²	Площадь, га
1	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности		
1.1	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 - усадебная застройка	4 704,77	0,47

1.1.1	Участок ЗРЗ-1.1	1 036,37	0,10
1.1.2	Участок ЗРЗ-1.2	3 668,40	0,37
2	Зона охраняемого природного ландшафта		
2.1	Зона охраняемого природного ландшафта. Тип 1 – открытые пространства	7 648,53	0,76
2.1.1	Участок ЗОЛ-1	7 648,53	0,76
2.2	Зона охраняемого природного ландшафта. Тип 2 - зона высокоствольных насаждений	1 333,02	0,13
2.2.1	Участок ЗОЛ-2	1 333,02	0,13
	<u>Итого в Зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности</u>	4 704,77	0,47
	<u>Итого в Зоне охраняемого природного ландшафта</u>	8 981,55	0,90
	Всего в границе зон охраны	13 686,32	1,37
	Всего в границах территории объекта культурного наследия	202,90	0,02

Границы зон охраны нанесены на чертеж «Основной чертеж (чертеж ПЗО-6 – карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия).

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны приведены в пункте 3 Книги 2 Раздела II (итоговая часть проекта зон охраны) и в приложении 7 к настоящему Акту. Каталоги координат границы участков зон приведены в пункте 2 Книги 2 Раздела II (итоговая часть проекта зон охраны) и в приложении 6 к настоящему Акту.

Дополнительно в проекте выполнены чертежи «Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности», М 1:1000 (чертеж ПЗО-6.1), «Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия. Зона охраняемого природного ландшафта», М 1:1000 (чертеж ПЗО-6.2), на которых нанесены границы подзон зон охраны с указанием поворотных точек границ участков данных подзон.

л) перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы

1. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»), разработанный в 2026 году ООО «Валбэк-ру» на основании Договора № 100/26 от «19» мая 2026 года по заказу

- Администрации Рощинского городского поселения Выборгского района Ленинградской области;
2. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
 3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ;
 4. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;
 5. Постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 года № 1936);
 6. Постановление Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 года № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
 7. Областной закон Ленинградской области от 25 декабря 2015 года № 140-ОЗ «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области»;
 8. Приказ Управления Росреестра по Ленинградской области № П/056 от 16 марта 2018 года «Об использовании местной системы координат МСК-47 на территории Ленинградского кадастрового округа»;
 9. Приказ Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории ...»;
 10. Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 15 сентября 2016 г. № П/0465 «О внесении изменений в приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.08.2014 № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде»;
 11. Постановление Правительства РФ от 31.12.2015 № 1532 «Об утверждении Правил предоставления документов...»;
 12. Договор № 100/26 от 19.05.2026 года, заключенный между ООО «Валбэк-ру» и Администрацией Рощинского городского поселения Выборгского района Ленинградской области, техническое задание (приложение № 1 к договору), график выполнения работ (приложение № 2 к договору);
 13. Решение о разработке проекта зон охраны № 01-20/26-15 от «20» июля 2026 г., выданного Администрации Рощинского городского поселения Выборгского муниципального района Ленинградской области в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.»;

расположенного по адресу: пос. Победа, в 8 км. к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»;

14. Решение Исполнительного комитета Ленинградского областного совета народных депутатов от 16.05.88 г. № 189 «Об утверждении списка военно-исторических памятников и памятных мест, подлежащих охране в Ленинградской области»;
15. Приказ Комитета по культуре Ленинградской области «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» местонахождение: Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»» от 23 октября 2018 г. № 01-03/18-182;
16. Паспорт памятника истории и культуры РФ «Братская могила советских воинов», июнь 1944 г., сост. Андреева И.В., 10 июня 1997 г.;
17. Учетная карточка памятника истории и культуры СССР «Братская могила советских воинов», июнь 1944 г., сост. Андреева И.В., 10 июня 1997 г.;
18. Постановление Правительства Ленинградской области № 198 от 06.06.2017 г. «Об утверждении Генерального плана муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области»;
19. Приказ Комитета градостроительной политики Ленинградской области № 213 от 21.12.2022 г. «Об утверждении правил землепользования и застройки муниципального образования «Рощинское городское поселение» Выборгского района Ленинградской области»;
20. Методические рекомендации по проведению научно-исследовательских, изыскательских, проектных и производственных работ, направленных на выявление, учет и изучение объектов культурного наследия, включая:
 - Методические указания по проведению комплексных историко-культурных исследований (ГУП «НИИПИ Генплана Москвы», Москва, 2009 г.);
 - Методические указания по проведению визуально-ландшафтного анализа условий восприятия объектов культурного наследия в их исторической и природной среде (одобрены Росохранкультурой и утверждены распоряжением Москомнаследия от 02 августа 2010 г. № 9).
 - ГОСТ Р 56891.1-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации».
 - ГОСТ Р 56891.2-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры».
 - ГОСТ Р 56891.4-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 4. Исторические территории и историко-культурные ландшафты».

– ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

м) обоснования вывода экспертизы

Целью проведения настоящей экспертизы является определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник») требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Разработка проекта зон охраны в соответствии с пунктом 16 Положения о зонах охраны от 27.12.2024 № 1936 была произведена на основании решения уполномоченного органа субъекта Российской Федерации – решения Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области о разработке проекта зон охраны № 01-20/26-15 от «20» июля 2026 г., выданного Администрации Рощинского городского поселения Выборгского муниципального района Ленинградской области в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.».

Рассматриваемый проект зон охраны разработан на основании части 5 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ, где указано, что зоны охраны объекта культурного наследия должны быть установлены в срок не более чем два года со дня включения в реестр такого объекта культурного наследия, применительно к которому в соответствии со [статьей 34.1](#) настоящего Федерального закона устанавливается защитная зона.

Установление зон охраны позволят освободить часть территорий поселка Победа от действующих ограничений в императивно установленных границах защитной зоны, в целях их более свободного хозяйственного развития.

Представленный на экспертизу Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник») содержит в необходимом и достаточном объеме обоснования и предложения по составу зон охраны, границам зон охраны, ограничениям использования земельных участков, водных объектов и их частей и требованиям к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия.

В соответствии с пунктами 5, 6 Положения о зонах охраны от 27.12.2024 № 1936, требованиями ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» авторами проекта проведен обширный комплекс историко-культурных исследований, в том числе архивные, историко-архитектурные, историко-градостроительные, ландшафтно-визуальный анализ, в объеме достаточном для обоснования принятых решений по составу зон охраны, границам зон охраны, ограничениям использования земельных участков, водных объектов и их частей и требованиям к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия..

На основании результатов этих исследований авторами разработана утверждаемая часть проекта зон охраны объекта культурного наследия в полном соответствии с действующими нормативными требованиями и содержащая необходимые текстовые и графические сведения для подготовки нормативно правового акта об установлении зоны охраны.

С учетом результатов исследований авторами разработан в составе и содержании, соответствующим Положению о зонах охраны от 27.12.2024 № 1936, ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования».

Экспертами проведен анализ представленных материалов и результатов работ содержащихся в представленном на экспертизу проекте зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник») на соответствие требованиям, предъявляемым к разработке проектов зон охраны объектов культурного наследия.

На основании изученных материалов и исследований проведенных в рамках экспертизы, экспертная комиссия отмечает следующее:

1. Необходимость разработки проекта зон охраны обоснована пунктом 5 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ (ред. от 10.06.2026) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Разработка проекта была произведена на основании решения уполномоченного органа субъекта Российской Федерации в соответствии с пунктом 16 Положения о зонах охраны. от 12.09.2015 N 972 (ред. от 27.12.2024)

3. Представленный на экспертизу проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область,

Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник») по составу и содержанию отвечает требованиям действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

4. Проект зон охраны разработан на основе материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и иных историко-культурных исследований (далее - историко-культурные исследования), натурных исследований, а также с использованием сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости. Исследования проведены в объеме достаточном для обоснования вывода экспертизы по рассматриваемой документации.

5. Состав зон охраны, границы и размеры зон определены на основании историко-культурных исследований и соответствуют требованиям, предъявляемым законодательством и нормативными документами, в том числе требованиям Положения о зонах охраны от 12.09.2015 N 972 (ред. от 27.12.2024)

6. Предлагаемые проектом ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зон охраны определены на основании результатов историко-культурных исследований и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны от 12.09.2015 N 972 (ред. от 27.12.2024)

7. Требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны, предлагаемые проектом, соответствуют требованиям Положения о зонах охраны от 12.09.2015 N 972 (ред. от 27.12.2024) , а также положениям установленным Градостроительным и Земельным кодексом РФ.

8. Предлагаемые к установлению границы зон охраны, ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия: позволяют использовать участки территории в предлагаемых границах зон охраны в соответствии с их современным функциональным назначением. достаточны, правомерны и отвечают требованиям государственной охраны объектов культурного наследия.

9. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник») может быть рекомендован для последующего утверждения предлагаемых границ зон охраны, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к градостроительным регламентам в составе нормативно-правового акта об установлении зон охраны объекта культурного наследия.

н) вывод экспертизы

На основании историко-культурной экспертизы эксперты делают **вывод о соответствии (положительное заключение)** Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»), требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

о) перечень приложений

Приложение № 1. Решение о разработке проекта зон охраны № 01-20/26-15 от «20» июля 2026 г., выданного Администрации Рошинского городского поселения Выборгского муниципального района Ленинградской области в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», расположенного по адресу: пос. Победа, в 8 км. к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник», вид – памятник.

Приложение № 2. Историко-культурный опорный план.

Приложение № 3. Выборочная фотофиксация исследуемой территории.

Приложение № 4. Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа.

Приложение № 5. Основной чертеж (карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия).

Приложение № 6. Перечень координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»).

Приложение № 7. Текстовое описание ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей, и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»).

Приложение № 8. Протоколы заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы.

п) дата оформления заключения экспертизы

«12» августа 2026 года

Председатель экспертной комиссии

Сафронов В.И.

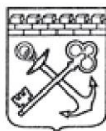
**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Комлев А.В.

Член экспертной комиссии

Вержбицкая М.В.

Приложение № 1. Копия решения комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-20/26-15 от «20» июля 2026 г. о разработке проекта зоны охраны в отношении объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», расположенного по адресу: пос. Победа, в 8 км. к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник», вид – памятник



**АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

РЕШЕНИЕ

**о разработке проекта зоны охраны,
объединенной зоны охраны в отношении объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры), расположенных на территории
Ленинградской области**

« 20 » □ □ □ □ 2026 г.

№ 01-20/26-15
г. Санкт-Петербург

1. Выдано:

Администрации Рощинского городского поселения Выборгского
муниципального района Ленинградской области

(лицо, подавшее заявление, предложение о выдаче решения о разработке проектов зон охраны,
объединенных зон охраны)

2. На основании:

Заявления от 17.06.2026 № 01-05/11/1277 (вх. от 17.06.2026
№ 01-08-5177/2026) о выдаче решения о разработке проекта зон охраны объекта
культурного наследия в целях установления зон охраны

(реквизиты и цель заявления (предложения))

3. Вид проектируемой зоны охраны:

отдельная
(отдельная или объединенная)

**4. Перечень объектов культурного наследия, в отношении которых
осуществляется разработка проекта зон охраны, объединенной зоны охраны:**

Объект культурного наследия регионального значения «Братское захоронение
советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», расположенный по адресу:
Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос.
Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»,
вид – памятник

(сведения о наименовании объекта культурного наследия, адресе (описании местоположения), категории
историко-культурного значения, виде объекта культурного наследия)

5. Сведения о наличии/отсутствии у объектов культурного наследия границ территорий и зон охраны, объединенных зон охраны, утвержденных в соответствии с законодательством Российской Федерации:

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 23.10.2018 № 01-03/18-182 «Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-1944 гг.» местонахождение: Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник». Зоны охраны не утверждены

6. Источник финансирования работ по разработке проекта зоны охраны, объединенной зоны охраны в соответствии с законодательством Российской Федерации (при наличии):

Сведения отсутствуют

(сведения об источнике финансирования работ, соответствующем бюджету)

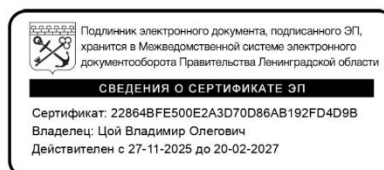
7. Сведения о порядке предоставления в уполномоченный орган проекта зоны охраны, объединенных зон охраны:

Проект зоны охраны объектов культурного наследия предоставляется в комитет по сохранению культурного наследия Ленинградской области в бумажном виде и на электронном носителе в 2 экземплярах с положительным заключением государственной историко-культурной экспертизы проекта зоны охраны на электронном носителе

(форма, вид документа, носитель и т.п.)

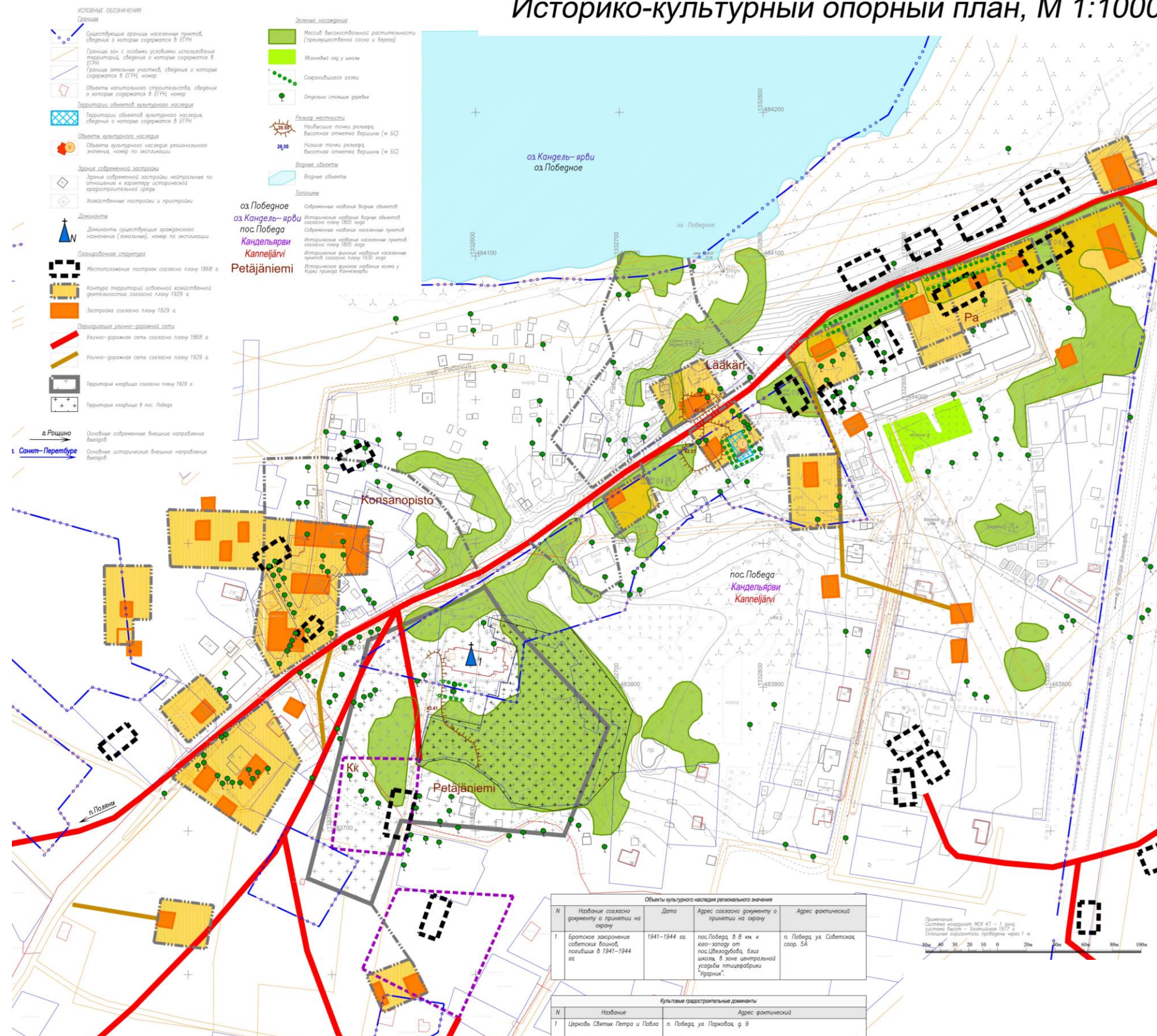
Вице-губернатор Ленинградской области
по вопросам развития и сохранения
культурного наследия – председатель
комитета по сохранению культурного
наследия Ленинградской области

В.О. Цой



Приложение № 2. Историко-культурный опорный план

Историко-культурный опорный план, М 1:1000



Приложение № 3. Выборочная фотофиксация исследуемой территории

Панорамные видовые точки - видовые точки с внешних направлений (с участием объекта культурного наследия и/или доминанты)

N Название панорамы Фото
П1 Вид на объект культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» с ул. Советская от дома №1 по пер. Рабочий 
П2 Вид на объект культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» с земельного участка по адресу ул. Советская, д. 2А 

ПЗ

Вид на объект культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» с земельного участка по адресу ул. Советская, д. 2А



П4

Вид на объект культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» с ул. Советская (с озера)



П5

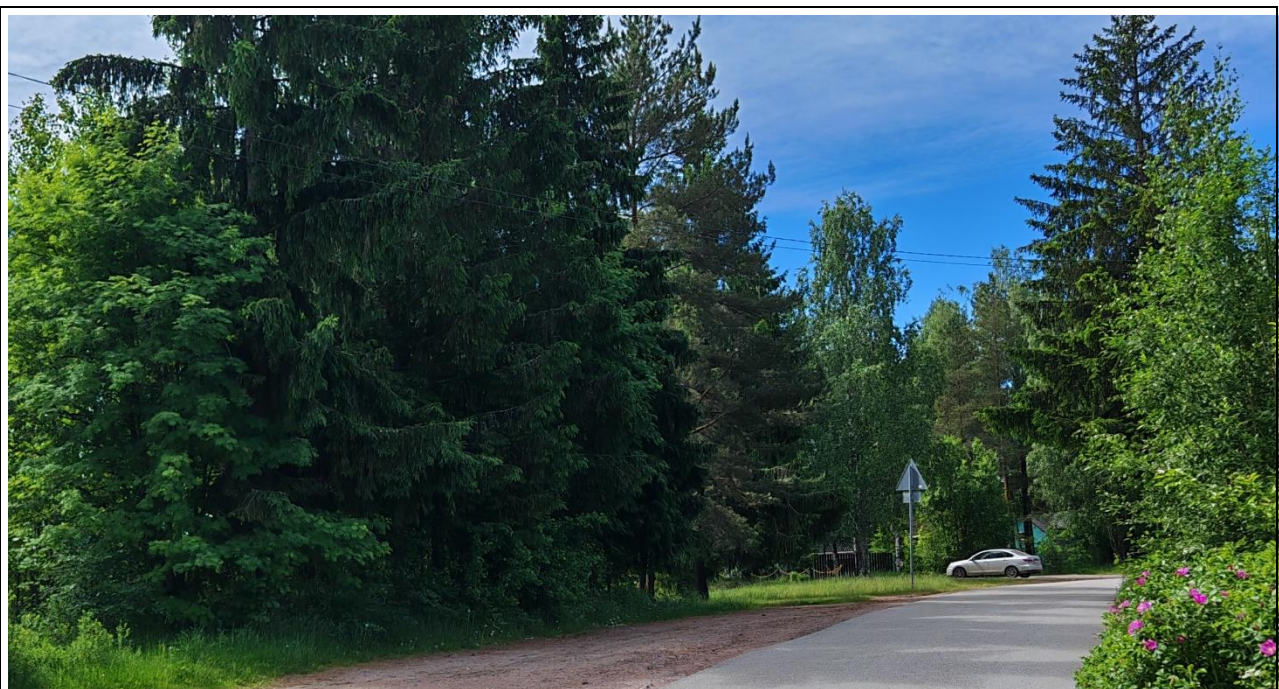
Вид на доминанту «Кирха прихода Каннельярви» со склона холма



П6

Вид на объект культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» с ул. Советская (с озера)





П7

Вид на объект культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» с ул. Юности



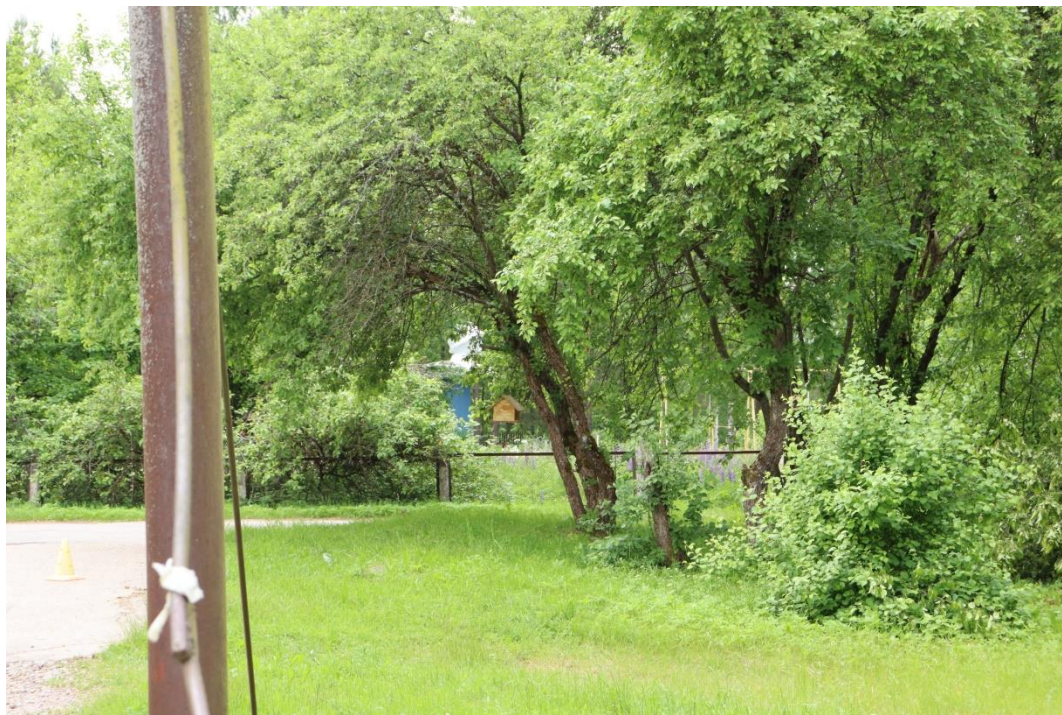
П8

Вид на объект культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» и на доминанту «Кирха прихода Каннельярви» с ул. Юности



П9

Вид на объект культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» от школы



Видовые точки ближнего восприятия на объект культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.»

N

Название панорамы

Фото

1.1

«Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», вид с ул. Советской



1.2

«Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», вид с юго-запада



1.3

«Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», вид с юго-запада



1.4

«Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», вид с юга



1.5

«Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», вид со спортивной площадки



1.6

«Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», вид со спортивной площадки



1.7

«Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», вид с востока, на переднем плане спортивная площадка



1.8

«Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.», вид с дорожки, идущей к школе



Видовые точки - виды от объекта культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.»

N
Доминанта
Фото

ВТ 1

Вид от объекта культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» на ул. Мира, д. 16



ВТ 2

Вид от объекта культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» на спортивную площадку



ВТ 3

Вид от объекта культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» на ул. Советскую



ВТ 4

Вид от объекта культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» на жилой дом по адресу ул. Советская, д. 11



Видовые точки ближнего восприятия на локальную архитектурную доминанту – «Церковь Святых Петра и Павла»

N

Название панорамы

Фото

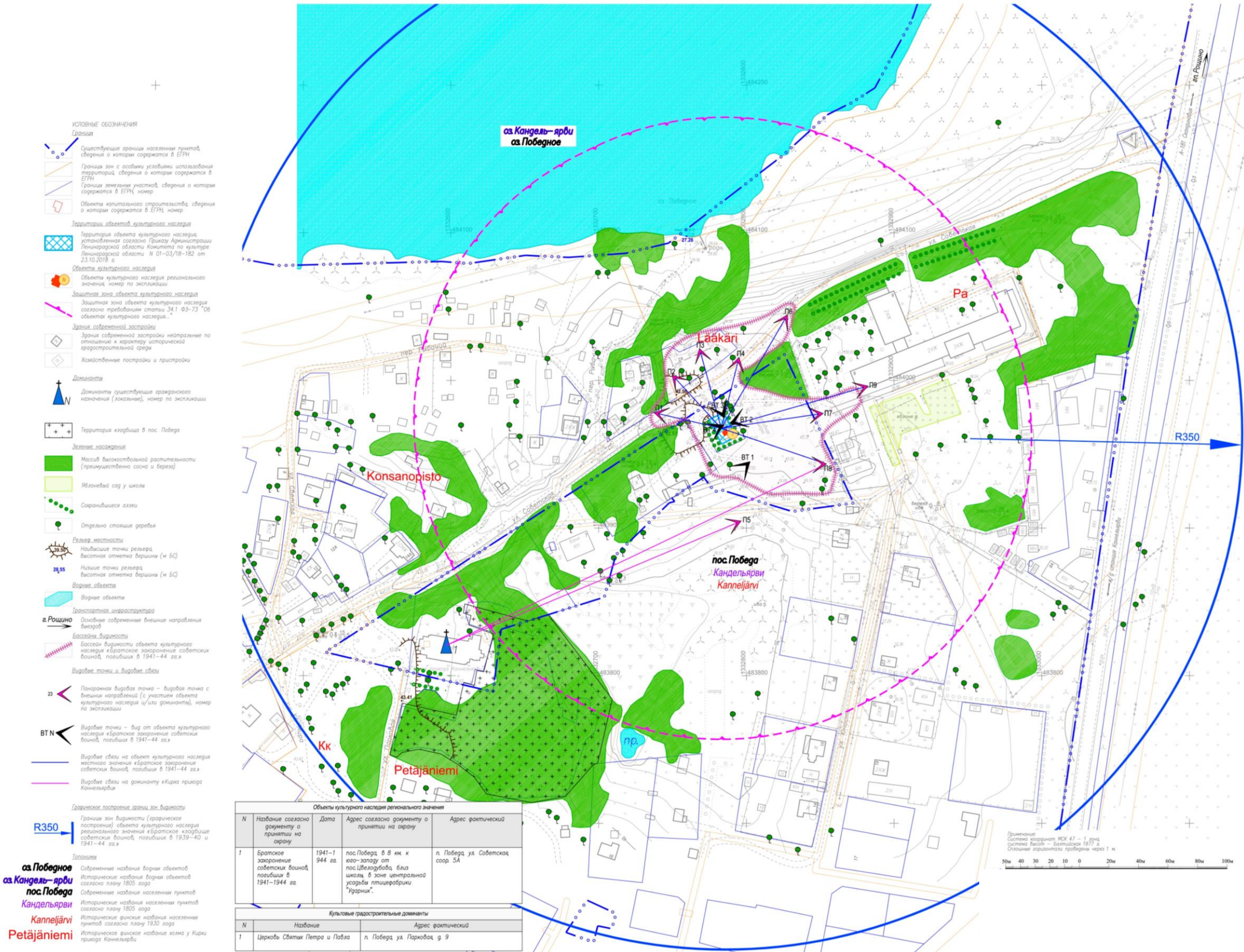
1.1

Вид на доминанту «Церковь Святых Петра и Павла» с дороги

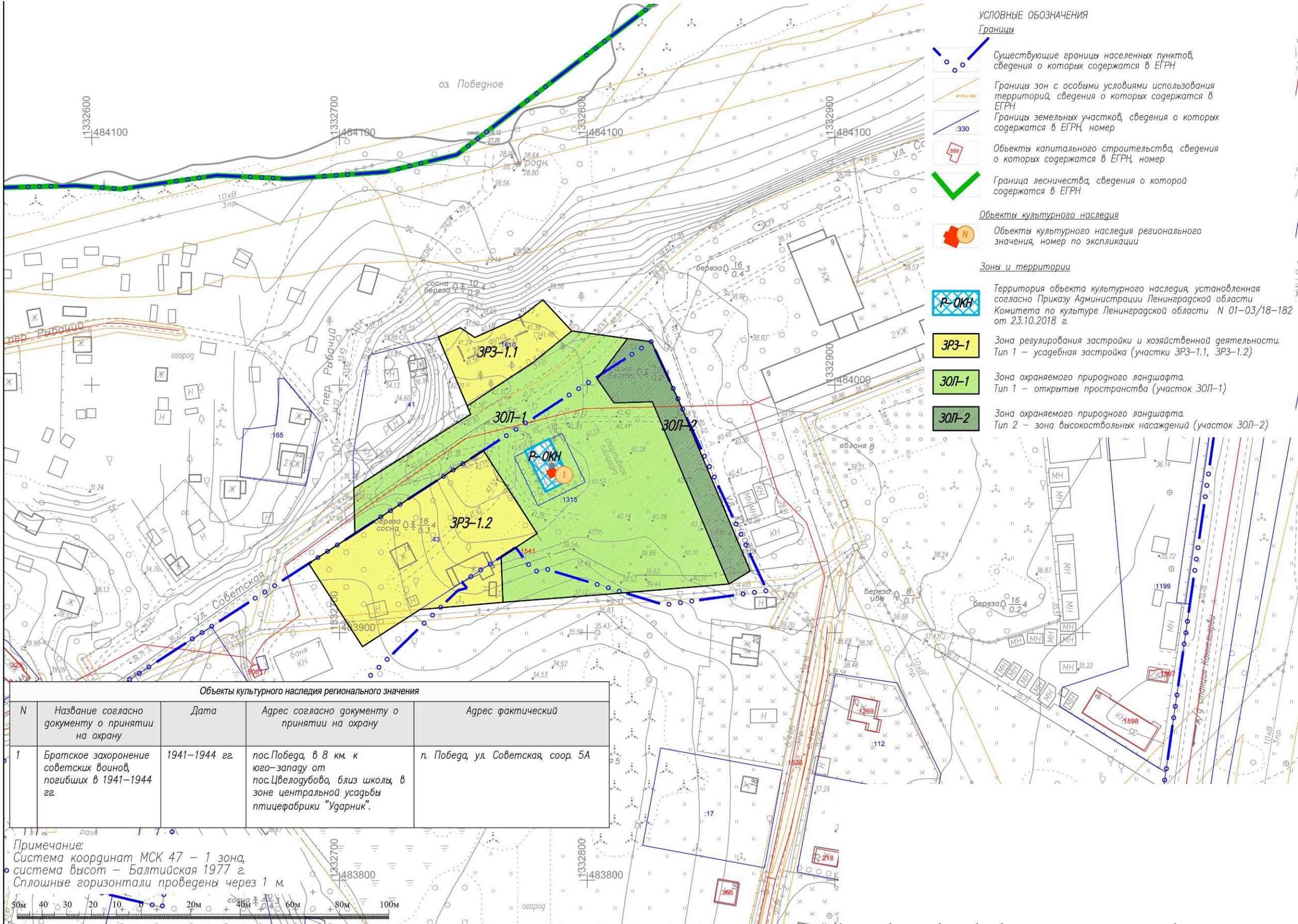


Приложение № 4. Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа

Карта (схема) ландшафтно-визуального анализа М 1:1000



Приложение № 5. Основной чертеж (карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия)



Приложение № 6. Перечень координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»)

Описания границ зон охраны

1. Перечни координат характерных (поворотных) точек границ зон охраны объекта культурного наследия

1.1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности		
№ п/п	Характеристика объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Ленинградская область, п. Победа
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	4 704 кв.м. ± 240 кв.м.
3	Иные характеристики объекта	-

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – усадебная застройка (участки ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2)

Участок ЗРЗ-1.1

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – усадебная застройка (ЗРЗ-1.1)		
№ п/п	Характеристика объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Ленинградская область, п. Победа
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	1 036 кв.м. ± 113 кв.м.
3	Иные характеристики объекта	-

Сведения о местоположении границ участка ЗРЗ-1.1 подзоны ЗРЗ-1					
1. Система координат МСК-47 Зона 1					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	Х	У			
1	2	3	4	5	6
1	484 019,44	1 332 739,90	Картометрический метод	1,00	—
2	484 023,16	1 332 748,78		1,00	
3	484 019,23	1 332 754,65		1,00	
4	484 027,67	1 332 773,47		1,00	
5	484 034,43	1 332 782,07		1,00	
6	484 021,84	1 332 793,79		1,00	

7	484 009,52	1 332 778,72	1,00
8	483 991,57	1 332 751,56	1,00
1	484 019,44	1 332 739,90	1,00

Участок ЗРЗ-1.2

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – усадебная застройка (ЗРЗ-1.2)		
№ п/п	Характеристика объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Ленинградская область, п. Победа
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	3 668 кв.м. ± 212 кв.м.
3	Иные характеристики объекта	-

Сведения о местоположении границ участка ЗРЗ-1.2 подзоны ЗРЗ-1					
1. Система координат МСК-47 Зона 1					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	Х	У			
1	2	3	4	5	6
1	483 973,57	1 332 758,07	Картометрический метод	1,00	—
2	483 940,00	1 332 779,82		1,00	
3	483 930,58	1 332 765,30		1,00	
4	483 912,24	1 332 766,01		1,00	
5	483 909,33	1 332 732,49		1,00	
6	483 894,32	1 332 709,33		1,00	
7	483 927,89	1 332 687,58		1,00	
8	483 939,98	1 332 706,24		1,00	
1	483 973,57	1 332 758,07		1,00	

1.2. Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)

Зона охраняемого природного ландшафта		
№ п/п	Характеристика объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Ленинградская область, п. Победа
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	8 982 кв.м. ± 332 кв.м.
3	Иные характеристики объекта	-

2.1.2.1 Зона охраняемого природного ландшафта. Тип 1 – открытые пространства

Участок ЗОЛ-1

Зона охраняемого природного ландшафта. Тип 1 – открытые пространства (ЗОЛ-1)		
№ п/п	Характеристика объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Ленинградская область,

		п. Победа
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	7 649 кв.м. ± 306 кв.м.
3	Иные характеристики объекта	-

Сведения о местоположении границ участка ЗОЛ-1 подзоны ЗОЛ-1					
1. Система координат МСК-47 Зона 1					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	Х	У			
1	2	3	4	5	6
1	483 988,21	1 332 752,97	Картометический метод	1,00	—
2	483 991,57	1 332 751,56		1,00	
3	484 009,52	1 332 778,72		1,00	
4	484 021,84	1 332 793,79		1,00	
5	484 018,81	1 332 816,28		1,00	
6	484 002,51	1 332 804,04		1,00	
7	483 992,80	1 332 810,78		1,00	
8	483 993,28	1 332 826,30		1,00	
9	483 919,64	1 332 857,18		1,00	
10	483 918,75	1 332 846,96		1,00	
11	483 915,21	1 332 804,07		1,00	
12	483 912,24	1 332 766,01		1,00	
13	483 930,58	1 332 765,30		1,00	
14	483 940,00	1 332 779,82		1,00	
15	483 973,57	1 332 758,07		1,00	
16	483 939,98	1 332 706,24		1,00	
17	483 958,32	1 332 705,81		1,00	
1	483 988,21	1 332 752,97	1,00		
Внутренний контур					
18	483 961,76	1 332 793,06	Картометрический метод	1,00	—
19	483 956,88	1 332 783,26		1,00	
20	483 973,45	1 332 774,92		1,00	
21	483 978,30	1 332 784,74		1,00	
18	483 961,76	1 332 793,06		1,00	

2.1.2.2. Зона охраняемого природного ландшафта. Тип 2 – зона высокоствольных насаждений

Участок ЗОЛ-2

Зона охраняемого природного ландшафта. Тип 1 – зона высокоствольных насаждений (ЗОЛ-2)		
№ п/п	Характеристика объекта	Описание характеристик
1	Местоположение объекта	Ленинградская область, п. Победа
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	1 333 кв.м. ± 128 кв.м.
3	Иные характеристики объекта	-

Сведения о местоположении границ участка ЗОЛ-2 подзоны ЗОЛ-2					
1. Система координат МСК-47 Зона 1					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	484 018,81	1 332 816,28	Картометрический метод	1,00	—
2	484 017,52	1 332 825,91		1,00	
3	483 993,60	1 332 837,01		1,00	
4	483 924,88	1 332 865,83		1,00	
5	483 919,64	1 332 857,18		1,00	
6	483 993,28	1 332 826,30		1,00	
7	483 992,80	1 332 810,78		1,00	
8	484 002,51	1 332 804,04		1,00	
1	484 018,81	1 332 816,28		1,00	

2. Описания местоположения границ зон охраны

2.1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

2.1.1. Описание местоположения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – усадебная застройка

Участок ЗРЗ-1.1

От точки 1 на северо-восток на расстояние 9,63 м вдоль северной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:1610 (ул. Советская, з/у 2А) до точки 2, лежащей на северной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:1610 (ул. Советская, з/у 2А).

От точки 2 на юго-восток на расстояние 7,06 м вдоль северной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:1610 (ул. Советская, з/у 2А) до точки 3, лежащей на северной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:1610 (ул. Советская, з/у 2А).

От точки 3 на северо-восток на расстояние 31,57 м вдоль северной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:1610 (ул. Советская, з/у 2А) до точки 5, лежащей на северной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:1610 (ул. Советская, з/у 2А).

От точки 5 на юго-восток на расстояние 17,20 м вдоль восточной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:1610 (ул. Советская, з/у 2А) до точки 6, лежащей на восточной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:1610 (ул. Советская, з/у 2А).

От точки 6 на юго-запад на расстояние 52,03 м вдоль южной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:1610 (ул. Советская, з/у 2А) до точки 8, лежащей на южной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:1610 (ул. Советская, з/у 2А).

От точки 8 на северо-запад на расстояние 30,21 м вдоль западной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:1610 (ул. Советская, з/у 2А) до точки 1, лежащей на северной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:1610 (ул. Советская, з/у 2А).

Участок ЗРЗ-1.2

От точки 1 на юго-восток на расстояние 40,00 м вдоль восточной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:43 (ул. Советская, д. 11) до точки 2, лежащей на восточной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:43 (ул. Советская, д. 11).

От точки 2 на юго-запад на расстояние 17,31 м вдоль южной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:43 (ул. Советская, д.

11) до точки 3, лежащей на южной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:43 (ул. Советская, д. 11).

От точки 3 на юг на расстояние 18,35 м вдоль восточного фасада нежилой постройки жилого дома (ул. Советская, д. 11) до точки 4, лежащей вблизи юго-восточного угла нежилой постройки жилого дома (ул. Советская, д. 11).

От точки 4 на запад на расстояние 33,65 м вдоль линии электропередач до точки 5, лежащей вблизи южного фасада нежилой постройки жилого дома (ул. Советская, д.11).

От точки 5 на юго-запад на расстояние 27,60 м вдоль южной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:43 (ул. Советская, д. 11) до точки 6, лежащей на южной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:43 (ул. Советская, д. 11).

От точки 6 на северо-запад на расстояние 40,00 м вдоль западной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:43 (ул. Советская, д. 11) до точки 7, лежащей на северной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:43 (ул. Советская, д. 11).

От точки 7 на северо-восток на расстояние 83,99 м по ул. Советской, вдоль северной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:43 (ул. Советская, д. 11) до точки 1, лежащей на северной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:43 (ул. Советская, д. 11).

2.2. Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)

2.2.1. Описание местоположения границ зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 1 – открытые пространства

Участок ЗОЛ-1

От точки 1 на северо-запад на расстояние 3,64 м вдоль восточной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:41 (пер. Рыбачий, з/у1) до точки 2, лежащей на восточной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:41 (пер. Рыбачий, з/у1).

От точки 2 на северо-восток на расстояние 19,47 м вдоль южной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:1610 (ул. Советская, з/у 2А) до точки 4, лежащей на северной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:1610 (ул. Советская, з/у 2А).

От точки 4 на юго-восток на расстояние 22,69 м по незастроенной территории, пересекая ул. Советскую до точки 5, лежащей вблизи ул. Советской.

От точки 5 на юго-запад на расстояние 20,38 м по незастроенной территории до точки 6, лежащей на незастроенной территории.

От точки 6 на юго-восток на расстояние 11,82 м по незастроенной территории до точки 7, лежащей на незастроенной территории.

От точки 7 на восток на расстояние 15,53 м по незастроенной территории до точки 8, лежащей на незастроенной территории.

От точки 8 на юго-восток на расстояние 79,85 м по незастроенной территории до точки 9, лежащей вблизи линии электропередач.

От точки 9 на запад на расстояние 91,48 м вдоль линии электропередач до точки 12, лежащей вблизи линии электропередач.

От точки 12 на север на расстояние 18,35 м вдоль восточного фасада нежилой постройки жилого дома (ул. Советская, д.11) до точки 13, лежащей вблизи восточного фасада жилого дома (ул. Советская, д.11).

От точки 13 на северо-восток на расстояние 17,31 м вдоль южной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:43 (ул. Советская, д.11) до точки 14, лежащей на южной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:43 (ул. Советская, д.11).

От точки 14 на северо-запад на расстояние 40,00 м вдоль восточной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:43 (ул. Советская, д.11) до точки 15, лежащей на восточной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:43 (ул. Советская, д.11).

От точки 15 на юго-запад на расстояние 61,76 м вдоль северной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:43 (ул. Советская, д.11) до точки 16, лежащей на северной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:43 (ул. Советская, д.11).

От точки 16 на север на расстояние 18,35 м, пересекая ул. Советскую, до точки 17, лежащей на южной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:41 (пер. Рыбачий, з/у1).

От точки 17 на северо-восток на расстояние 55,83 м вдоль южной границы земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:41 (пер. Рыбачий, з/у1) до точки 1, лежащей на южной границе земельного участка с кадастровым номером 47:01:1533001:41 (пер. Рыбачий, з/у1).

Внутренний контур

От точки 18 на юго-запад на расстояние 10,95 м по южной границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-1944 гг.» до точки 19, лежащей на границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-1944 гг.».

От точки 19 на северо-запад на расстояние 18,51 м по западной границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-1944 гг.» до точки 20, лежащей на границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-1944 гг.».

От точки 20 на северо-восток на расстояние 10,95 м по северной границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-1944 гг.» до точки 21, лежащей на границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-1944 гг.».

От точки 21 на юго-восток на расстояние 18,55 м по восточной границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-1944 гг.» до точки 18, лежащей на границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-1944 гг.».

2.2.2. Описание местоположения границ зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 2 - зона высокоствольных насаждений

Участок ЗОЛ-2

От точки 1 на юго-восток на расстояние 9,72 м по незастроенной территории до точки 2, лежащей на незастроенной территории.

От точки 2 на юго-восток на расстояние 100,89 м по незастроенной территории до точки 4, лежащей вблизи ул. Юности.

От точки 4 на юго-запад на расстояние 10,11 м по незастроенной территории до точки 5, лежащей вблизи линии электропередач.

От точки 5 на северо-запад на расстояние 79,85 м по незастроенной территории до точки 6, лежащей на незастроенной территории.

От точки 6 на запад на расстояние 15,53 м по незастроенной территории до точки 7, лежащей на незастроенной территории.

От точки 7 на северо-запад на расстояние 11,82 м по незастроенной территории до точки 8, лежащей на незастроенной территории.

От точки 8 на северо-восток на расстояние 20,38 м по незастроенной территории до точки 1, лежащей вблизи улицы Советской.

Приложение № 7. Текстовое описание ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей, и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»)

3.1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности

**3.1.1. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.
Тип 1 - усадебная застройка (ЗРЗ-1, участки ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2)**

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – усадебная застройка (участок ЗРЗ-1, участки ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2)

3.1.1.1. Запрещено:

3.1.1.1.1. использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку, а именно:

- использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку; применение строительных технологий, оказывающих динамическое воздействие на объекты культурного наследия, сложившуюся застройку и приводящих к загрязнению природной среды; любая деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность почв и их плодородие, приводящая к деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам и объектам животного и растительного мира; размещение скотомогильников; добыча и разработка полезных ископаемых, в том числе устройство карьеров, за исключением использования подземных источников водоснабжения;

3.1.1.1.2. размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, а именно:

- размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия; накопление и размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, замусоривание территории, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение огнеопасных и взрывоопасных материалов.

3.1.1.2. Запреты, устанавливаемые в зависимости от характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной среды, а именно:

3.1.1.2.1. В отношении строительства, реконструкции объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия, запрещено:

3.1.1.2.1.1. строительство за исключением:

- строительства жилых и общественных двухэтажных зданий (до трех надземных этажей в случае наличия мансарды как этажа) при соблюдении предельных параметров, приведенных в настоящих требованиях; ограниченно возможна коммунальная функция.

3.1.1.2.1.2. строительство и реконструкция в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды и препятствующих ее сохранению, а именно:

- размещение объектов, параметры которых превышают установленные регламентом зоны предельно допустимые параметры;
- строительство, приводящее к утрате либо повреждению элементов исторической среды объекта культурного наследия «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.»;
- строительство производственных и коммунально-складских объектов I, II, III, IV классов опасности;
- строительство с нарушением линий застройки и красных линий;
- подсыпка грунта при строительстве выше существующих отметок поверхности земли (вертикальная планировка нацелена на отвод воды от зданий и решается за счет срезки грунта, допустима засыпка локальных понижений);
- фрагментарная отделка и покраска фасадов;
- реконструкция и капитальный ремонт объектов, связанные с увеличением объемно-пространственных параметров зданий, сооружений или их частей, более установленных регламентом зоны. *Примечание: реконструкция и капитальный ремонт объектов могут проводиться как с сохранением существующих параметров, так и с увеличением до разрешенных параметров;*
- строительство, реконструкция, ремонт с применением ярких (фиолетовый, бирюзовый, ярко-зеленый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске фасадов и кровель объектов капитального строительства, элементов уличного дизайна,

малых архитектурных форм, детских площадок и прочих зданий, строений и сооружений;

3.1.1.2.2. В отношении строительства линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, запрещено:

- строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, в том числе:

а) прокладка наземных инженерных сетей, за исключением воздушных линий электропередач;

б) установка сооружений на линейных объектах, превышающая установленные предельные параметры;

3.1.1.2.3. В отношении размещения рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, запрещено:

- размещение на фасадах зданий вывесок размером более 0,6 х 2 м, информационных и рекламных объявлений размером более 0,6 х 0,8 м;

- размещение информационных и рекламных конструкций, информационных стендов размером информационного поля более 1,4 х 1,0 и общей высотой от уровня земли более 2,2 м;

- размещение баннеров, в том числе на фасадах зданий, а также перетяжек над улицами и неоновой рекламы;

- размещение хозяйственных построек, некапитальных строений, сооружений, киосков, навесов (временных, постоянных), превышающих предельные параметры, приведенные в «Требованиях к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»;

- установка глухих (непрозрачных) ограждений, а также ограждений, выполненных из профнастила (металлических листов), сайдинга (пластикового, металлического, иных композитных материалов), бетонных панелей или блоков, кирпича. Установка ограждений, процент закрытой площади поверхности (прозрачности) которых превышает 50%;

- установка ограждений земельных участков вдоль улицы, превышающих по высоте 1,2 метра;

- установка ограждений земельных участков внутри квартала, превышающих по высоте 1,5 метра;

- размещение малых архитектурных форм (элементов благоустройства, монументов) высотой более 2,5 метров;

- строительство и благоустройство, приводящие к увеличению отметок (уровня) земной поверхности, и, как следствие, приводящее к изменению стока

поверхностных вод от задний и сооружений, древесно-кустарниковой растительности;

- строительство и благоустройство на территории, приводящее к нарушению восприятия объекта культурного наследия и композиционно связанных с ним территорий в их историческом и природном окружении;

- размещение спутниковых устройств и кондиционеров на уличных фасадах зданий.

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

- размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Тип 1 – усадебная застройка (участки ЗРЗ-1.1, ЗРЗ-1.2)

Требования к видам разрешенного использования земельных участков

Код	Наименование ВРИ земельного участка	Примечание
Основные виды разрешенного использования земельных участков		
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	
2.3	Блокированная жилая застройка	
2.7	Обслуживание жилой застройки	
2.7.2	Размещение гаражей для собственных нужд	
3.1	Коммунальное обслуживание	
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	
4.4	Магазины	
4.6	Общественное питание	
4.7	Гостиничное обслуживание	
5.1.3	Площадки для занятий спортом	
5.2.1	Туристическое обслуживание	
6.1	Разведка и добыча полезных ископаемых	Исключительно с целью добычи питьевой воды (скважины). Прочие виды разведки и добычи запрещены
6.4	Пищевая промышленность	
9.3	Историко-культурная деятельность	
11.1	Общее пользование водными объектами	

12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	
13.1	Ведение огородничества	
Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются		

Все указанные виды разрешенного использования применяются с учетом ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во (максимальный параметр)
1	2	3	4
1	Требования к размерам земельных участков		
1.1	Минимальный размер земельного участка по площади	кв. метров	1000
1.2	Предельный минимальный и (или) максимальный размер земельного участка для размещения линейных объектов	не устанавливается	
2	Местоположение зданий на участке		
2.1	Минимальный отступ от границ земельных участков	метров	2
2.2	Требования по отступу от линии застройки - требуется соблюдение линии застройки	метров	0
2.3	Минимальное расстояние от объекта капитального строительства до соседнего участка	не устанавливается	
	Примечание: 1. Существующие объекты могут сохранять свое местоположение на участке при эксплуатации и реконструкции.		
3	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений		
3.1	Предельное количество этажей в зданиях без мансарды	этажей	2
3.2	Предельное количество этажей в зданиях с мансардой (мезонином)	этажей	3
3.3	Предельная высота объектов капитального строительства при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания):	метров	10,0
3.4	Предельная высота хозяйственных и прочих построек при строительстве и реконструкции до конька кровли (наивысшей точки здания)	метров	5,0
3.5	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	2,5
	Примечание: 1. Существующие объекты могут сохранять существующую этажность и высоту. 2. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.		
4	Процент, площадь застройки земельных участков		
4.1	Максимальный процент застройки земельного участка	%	20
4.2	Максимальный процент застройки земельного участка прочими зданиями и сооружениями (хозяйственными)	%	10
4.3	Максимальная площадь застройки – площадь объекта капитального строительства с учетом входной группы (пристройки)	кв. метров	250
4.4	Максимальная площадь хозяйственных и прочих построек	кв. метров	80,0

4.5	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	3,0 x 4,0
	<i>Примечание: 1. Существующие объекты (параметры которых выше установленных) могут сохранять существующую площадь (размеры).</i>		
5	Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции		
5.1	Требования к объемно-пространственным и композиционно-силуэтным характеристикам		
5.1.1	<i>Разрешенный тип крыши</i>	тип	двускатная, вальмовая, для общественных объектов - сложная
5.1.2	<i>Запрещенный тип крыши</i>	тип	мансардная (с переломами скатов), плоская
5.1.3	<i>Угол наклона кровли при двускатной и вальмовой крыше</i>	градусов	от 25 до 35
5.2	Процент остекления от площади фасада		
5.2.1	Процент остекления от площади фасада объекта капитального строительства	%	до 30
5.2.2	Процент остекления от площади фасада хозяйственных и прочих построек, сооружений на линейных объектах	%	до 30
5.3	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	от 40
5.4	Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы		
5.4.1	<i>Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы (временные, постоянные) на участках, размер в плане</i>	метров, не более	8,0 на 10,0
5.4.2	<i>Некапитальные строения, сооружения, киоски, навесы (временные, постоянные) на участках, предельная высота</i>	метров, не более	5,0
5.5	Цветовые решения	<i>Разрешены цвета пастельных тонов: белый, светло-желтый, охра, терракотовый, светло-коричневый, светло-зеленый, голубой, светло-синий, цвет натурального дерева и камня; для крыши – коричневый, темно-зеленый, темно-терракотовый, естественный цвет металла.</i> <i>Запрещено применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, ярко-зеленый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске любых объектов (капитальных, некапитальных, временных, элементов благоустройства и малых архитектурных форм).</i>	
5.6	Разрешенные к применению строительные материалы		
5.6.1	<i>Конструктивные материалы</i>	<i>дерево, кирпич, камень; иные материалы при условии выполнения отделки разрешенными отделочными материалами</i>	
5.6.2	<i>Отделочные материалы</i>	<i>дерево (имитация дерева), кирпич с известковой обмазкой, или штукатуркой, камень</i>	
5.6.3	<i>Материалы, используемые для крыши</i>	<i>металл (фальцевая кровля), металлические профилированные листы, шифер, гибкие кровли, дерево</i>	
5.6.4	<i>Материалы, применяемые для строительства сооружений на линейных объектах, цокольной части объектов и печных труб</i>	<i>кирпич (с окраской и без), камень, металл</i>	

3.2. Зона охраняемого природного ландшафта

3.2.1. Зона охраняемого природного ландшафта. Тип 1 – открытые пространства (участок ЗОЛ-1)

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 1 – открытые пространства (участок ЗОЛ-1)

3.2.1.1. Запрещено:

3.2.1.1.1. Осуществление хозяйственной деятельности, нарушающей характер и облик исторического и природного окружения объекта культурного наследия, вызывающей загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий, а именно:

- осуществление хозяйственной деятельности, нарушающей характер и облик исторического и природного окружения объекта культурного наследия, вызывающей загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий;
- устройство и размещение производственных объектов, в том числе производственных площадок сельскохозяйственных предприятий;
- добыча и разработка полезных ископаемых (за исключением воды подземным способом), в том числе устройство карьеров;
- размещение на исторических открытых пространствах сомкнутых древесных насаждений, в том числе садов и лесополос;

Запрещается осуществление хозяйственной деятельности, за исключением:

- рекреационного использования территории;
- прокладки пешеходных троп, оборудованных местами для кратковременного отдыха;
- осуществления мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта (характера естественного рельефа, соотношения открытых пространств и рядовых посадок березы вдоль территории объекта культурного наследия);
- использования территории под луг, спортивную площадку, улично-дородную сеть.

С целью сохранения характера и облика исторического и природного окружения объекта культурного наследия запрещено:

- изменение характера рельефа территории;
- изменение внешнего облика открытого пространства – закустаривание, размещение не предусмотренных требованиями к градостроительным регламентам сооружений, изменение луговой поверхности на другие виды покрытий (за исключением покрытий в пределах улицы Советской, пешеходных троп по естественному основанию);
- размещение малых архитектурных форм;
- размещение детских площадок, за исключением размещения детских площадок, выполненных с учетом особенностей исторической среды с высотой максимального элемента не более 2,5 метра;
- размещение плоскостных объектов (площадок, спортивных площадок), за исключением площадок с естественным покрытием: газон, песчано-гравийное покрытие;
- установка мусорных контейнеров и навесов над ними;
- размещение автостоянок, за исключением автостоянок в пределах улицы Советская;
- размещение павильонов автобусных остановок;
- размещение рекламных конструкций, вывесок;
- размещение информационных и рекламных объявлений на фасадах зданий и сооружений размером более 0,6 x 0,8 м;
- размещение информационных стендов размерами информационного поля более 1,2 x 1,0 м и общей высотой от уровня земли более 2,0 м;
- установка глухих (непрозрачных) ограждений, а также ограждений, выполненных из профнастила (металлических листов), сайдинга (пластикового, металлического, иных композитных материалов), бетонных панелей или блоков, кирпича; установка ограждений, процент закрытой площади поверхности (прозрачности) которых превышает 50%;
- установка ограждений выше 1,5 метров;
- применение пластикового сайдинга, металлических листов, зеркального и тонированного остекления;
- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий) цветов и контрастных цветовых сочетаний.

3.2.1.1.2. уничтожение ценных зеленых насаждений, а именно:

- уничтожение рядовых посадок березы по периметру территории объекта культурного наследия.

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

3.2.1.1.4. размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов, а именно:

- размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение скотомогильников.

3.2.1.2. Запреты, устанавливаемые в зависимости от вида и характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и (или) природной среды:

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

3.2.1.2.2. В отношении строительства, реконструкции объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия или препятствующих сохранению и (или) восстановлению такой среды, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия запрещено:

- размещение любых объектов (капитальных, не капитальных, временных), за исключением:

а) спортивной площадки к востоку от объекта культурного наследия (тренажеры, снаряды, спортивное поле с естественным покрытием).

3.2.1.2.3. В отношении строительства линейных объектов, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения, запрещено размещение линейных объектов за исключением:

- подземных инженерных сетей;
- существующей надземной теплотрассы;
- надземных линий электропередач в пределах улицы Советская;
- элементов улицы Советской (проезжая часть, тротуары);
- на участках ближе 30 метров от территории объекта культурного наследия размещение сооружений на линейных объектах размерами в плане не более 2,5 x 2,5 метров, высотой не более 2,5 метров;
- дорожно-тропиночной сети по сложившимся трассам.

3.2.1.2.4. В отношении размещения базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию охраняемого природного ландшафта, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, композиционной связи с объектом культурного наследия охраняемого природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, запрещено:

- размещение мачтовых конструкций, в том числе вышек сотовой связи.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 1 – открытые пространства (участок ЗОЛ-1)

Требования к видам разрешенного использования земельных участков

Код	Наименование ВРИ земельного участка	Примечание
Основные виды разрешенного использования		
1.19	Сенокосение	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	
3.6.2	Парки культуры и отдыха	
5.0	Отдых (рекреация)	Исключительно размещение пляжа
5.1.3	Площадки для занятий спортом	
5.2	Природно-познавательный туризм	
6.1	Разведка и добыча полезных ископаемых	Исключительно с целью добычи питьевой воды (скважины). Прочие виды разведки и добычи запрещены
7.2.1	Размещение автомобильных дорог	
9.0	Деятельность по особой охране и изучению природы	
9.1	Охрана природных территорий	
9.1.1	Сохранение и репродукция редких и (или) находящихся под угрозой исчезновения видов животных	
9.2	Курортная деятельность	
9.3	Историко-культурная деятельность	
11.0	Водные объекты	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	
12.3	Запас	
Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются		
Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются		

Все указанные виды разрешенного использования применяются с учетом ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей и требований к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во (максималь ный параметр)
1	2	3	4
1	Требования к размерам земельных участков	не устанавливается	
2	Местоположение зданий на участке	не устанавливается	
3	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений		
3.1	Предельная высота сооружений на линейных объектах, расположенных на расстоянии не менее 30 метров от территории объекта культурного наследия	метров	2,5
3.2	Предельная высота сооружений спортплощадки (за исключением ограждения)	метров	3,5
	Примечание: 1. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.		
4	Процент, площадь застройки земельных участков		
4.1	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах, расположенных на расстоянии не менее 30 метров от территории объекта культурного наследия	метров	2,5 x2,5
5	Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции		
5.1	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	не более 25
5.2	Цветовые решения	Разрешены цвета пастельных тонов: белый, светло-желтый, охра, терракотовый, светло-коричневый, светло-зеленый, голубой, светло-синий, цвет натурального дерева и камня; для крыши – коричневый, темно-зеленый, темно-терракотовый, естественный цвет металла. Запрещено применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, ярко-зеленый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске любых объектов (капитальных, некапитальных, временных, элементов благоустройства и малых архитектурных форм).	
5.3	Разрешенные к применению строительные материалы		
5.3.1	Конструктивные материалы, отвечающие за внешний облик объекта	дерево, металл, кирпич, камень,	
5.3.2	Отделочные материалы	дерево и имитирующие его материалы, металл, кирпич с известковой обмазкой, кирпич со штукатуркой, кирпич, камень, металл	
5.3.3	Материалы, используемые для крыши	металл (фальцевая кровля), металлические листы с высотой профиля не более 8 мм, шифер, гибкие кровли, дерево	

3.2.2. Зона охраняемого природного ландшафта. Тип 2 – зона высокоствольных насаждений (участок ЗОЛ-2)

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 2 – зона высокоствольных насаждений (участок ЗОЛ-2)

3.2.2.1. Запрещено:

3.2.2.1.1. Осуществление хозяйственной деятельности, нарушающей характер и облик исторического и природного окружения объекта культурного наследия, вызывающей загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий, а именно:

- осуществление хозяйственной деятельности, нарушающей характер и облик исторического и природного окружения объекта культурного наследия, вызывающей загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий;
- вырубка деревьев, кроме рубок ухода и санитарных рубок;
- устройство и размещение производственных объектов, в том числе производственных площадок сельскохозяйственных предприятий;
- добыча и разработка полезных ископаемых, в том числе устройство карьеров;
- любая деятельность, оказывающая негативное воздействие на сохранность древесной растительности, почв и их плодородие, приводящая к деградации земель, наносящая ущерб сложившимся природным комплексам;
- проезд и стоянка автомобильного транспорта;
- уничтожение ценных зеленых насаждений.

Запрещается осуществление хозяйственной деятельности, за исключением:

- рекреационного использования территории;
- прокладки пешеходных троп, оборудованных местами для кратковременного отдыха;
- осуществления мероприятий, направленных на сохранение и восстановление исторического ландшафта (характера естественного рельефа, зеленых насаждений).

С целью сохранения характера и облика исторического и природного окружения объекта культурного наследия запрещено:

- размещение малых архитектурных форм;
- размещение открытых парковок;
- размещение павильонов автобусных остановок;
- размещение рекламных конструкций, вывесок;

- размещение информационных и рекламных объявлений на фасадах зданий и сооружений размером более 0,6 x 0,8 м;
- размещение информационных стендов размерами информационного поля более 1,2 x 1,0 м и общей высотой от уровня земли более 2,0 м;
- установка глухих (непрозрачных) ограждений, а также ограждений, выполненных из профнастила (металлических листов), сайдинга (пластикового, металлического, иных композитных материалов), бетонных панелей или блоков, кирпича; установка ограждений, процент закрытой площади поверхности (прозрачности) которых превышает 50%;
- установка ограждений выше 1,5 метров;
- применение пластикового сайдинга, металлических листов, зеркального и тонированного остекления;
- применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, желтый, оранжевый, красный, синий) цветов и контрастных цветовых сочетаний.

3.2.2.1.2. уничтожение ценных зеленых насаждений, а именно:

- уничтожение древесной растительности.

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

3.2.2.1.4. размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов, а именно:

- размещение отходов производства и потребления, в том числе организация свалок бытового мусора, устройство складов и захоронений ядохимикатов, размещение скотомогильников.

3.2.2.2. запреты, устанавливаемые в зависимости от вида и характеристик объекта культурного наследия и его историко-градостроительной и (или) природной среды:

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

3.2.2.2.2. В отношении строительства, реконструкции объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия или препятствующих сохранению и (или) восстановлению такой среды, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия запрещено размещение объектов капитального строительства.

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

- подземных инженерных сетей;
- существующей надземной теплотрассы;
- надземных линий электропередач в пределах улицы Советская;
- сооружений на линейных объектах размерами в плане не более 2,5 x 2,5 метров, высотой не более 2,5 метров;
- дорожно-тропиночной сети по сложившимся трассам.

3.2.2.2.4. В отношении размещения базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию охраняемого природного ландшафта, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, композиционной связи с объектом культурного наследия охраняемого природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, запрещено:

- размещение мачтовых конструкций, в том числе вышек сотовой связи.

Требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта. Тип 2 – зона высокоствольных насаждений (участок ЗОЛ-2)

Требования к видам разрешенного использования земельных участков

Код	Наименование ВРИ земельного участка	Примечание
Основные виды разрешенного использования		
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	
3.6.2	Парки культуры и отдыха	
5.0	Отдых (рекреация)	
5.2	Природно-познавательный туризм	
9.3	Историко-культурная деятельность	
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	
12.3	Запас	

Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются
 Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков – не устанавливаются

Требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Кол-во (максималь ный параметр)
1	2	3	4
1	Требования к размерам земельных участков	не устанавливается	
2	Местоположение зданий на участке	не устанавливается	
3	Предельное количество этажей, предельная высота зданий, строений, сооружений		
3.1	Предельная высота сооружений на линейных объектах	метров	2,5
	Примечание: 1. Предельная высота считается от уровня современной поверхности земли.		
4	Процент, площадь застройки земельных участков		
4.1	Максимальные параметры в плане (длина, ширина) сооружений на линейных объектах	метров	2,5 x2,5
5	Иные предельные параметры разрешенного использования, реконструкции		
5.1	Процент озеленения земельного участка (древесная растительность)	%	не менее 70
5.2	Цветовые решения	Разрешены цвета пастельных тонов: белый, светло-желтый, охра, терракотовый, светло-коричневый, светло-зеленый, голубой, светло-синий, цвет натурального дерева и камня; для крыши – коричневый, темно-зеленый, темно-терракотовый, естественный цвет металла. Запрещено применение ярких (фиолетовый, бирюзовый, ярко-зеленый, желтый, оранжевый, красный, синий, черный) цветов и контрастных цветовых сочетаний при покраске любых объектов (капитальных, некапитальных, временных, элементов благоустройства и малых архитектурных форм).	
5.3	Разрешенные к применению строительные материалы		
5.3.1	Конструктивные материалы (сооружения на линейных объектах, мостки, автобусные остановки, малые архитектурные формы)	дерево, металл, кирпич, камень,	
5.3.2	Отделочные материалы (сооружения на линейных объектах, мостки, автобусные остановки, малые архитектурные формы)	дерево и имитирующие его материалы, металл, кирпич с известковой обмазкой, кирпич со штукатуркой, кирпич, камень, металл	
5.3.3	Материалы, используемые для крыши	металл (фальцевая кровля), металлические листы с высотой профиля не более 8 мм, шифер, гибкие кровли, дерево	

ПРОТОКОЛ № 1

Организационного заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»)

г. Ярославль,
г. Санкт-Петербург,
г. Москва

29 июля 2026 г.

Совещались (по дистанционной связи):

Сафронов Вячеслав Иосифович – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ об аттестации Минкультуры России от 19.10.2023 г. № 2929).

Вержбицкая Марина Владимировна – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ об аттестации Минкультуры России от 13.02.2024 г. № 264).

Комлев Алексей Валентинович – аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ об аттестации Минкультуры России от 21.08.2025 г. № 1493).

Повестка дня:

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.
2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.
3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.
4. Об объекте и целях экспертизы.
5. Об определении основных направлений работы экспертов.
6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.
7. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали:

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить экспертную комиссию в следующем составе:

Сафронов Вячеслав Иосифович,
Комлев Алексей Валентинович,
Вержбицкая Марина Владимировна.

Решение принято единогласно.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Решили:

Избрать председателем экспертной комиссии Сафронова Вячеслава Иосифовича.

Избрать ответственным секретарем экспертной комиссии Комлева Алексея Валентиновича.

Решение принято единогласно.

3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

1. В своей работе экспертная комиссия руководствуется нормами Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции); Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 (с изменениями, внесенными постановлением Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1936, вступившими в силу с 1 марта 2025 г.); Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 (в действующей редакции); иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также настоящим порядком.

2. Работа экспертной комиссии осуществляется в форме заседаний, консультаций и обсуждений, в том числе дистанционных.

3. Решение экспертной комиссии принимается большинством голосов.

4. Экспертная комиссия ведет следующие протоколы:

- протокол организационного заседания;
- протокол итогового заседания.

Протоколы заседаний подписываются всеми членами экспертной комиссии.

5. Работу экспертной комиссии организует председатель или ответственный секретарь.

Решение принято единогласно.

4. Об объекте и целях экспертизы.

Комлев А.В. сообщил членам комиссии, что объектом экспертизы является проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.»

(Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»).

Заказчиком экспертизы является Общество с ограниченной ответственностью «Валбэк-ру» (г. Вологда).

Вержбицкая М.В. уведомила членов комиссии о том, что от Заказчика экспертизы получена научно-проектная документация в следующем составе:

**Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.»
(Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»)**

Обозначение комплекта	Наименование раздела проекта	Марка арх. №	Примечание
1	2	3	4
Раздел I. Материалы по обоснованию проекта (материалы историко-культурных исследований)			
Книга 1	Материалы по обоснованию проекта (материалы историко-культурных исследований) <i>План (графическая схема) места расположения объекта культурного наследия и схема землепользования, М 1:1000</i> <i>Историко-культурный опорный план, М 1:1000</i> <i>Карта (схема) ландшафтного (ландшафтно-визуального) анализа, М 1:1000</i> <i>Схема фотофиксации, М 1:1000</i> <i>Разрезы, М 1:1000</i>	КН-1 <i>ПЗО-1</i> <i>ПЗО-2</i> <i>ПЗО-3</i> <i>ПЗО-4</i> <i>ПЗО-5</i>	
Раздел II. Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть)			
Книга 2	Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть) <i>Основной чертеж. Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия, М 1:1000</i> <i>Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, М 1:1000</i> <i>Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия. Зона охраняемого природного ландшафта, М 1:1000</i>	КН-2 <i>ПЗО-6</i> <i>ПЗО-6.1</i> <i>ПЗО-6.2</i>	

Материалы по обоснованию проекта зон охраны объекта культурного наследия в виде текстовых и графических материалов содержат: материалы предварительных работ (в том числе сведения об объекте культурного наследия, официальные документы, учетные документы, сведения о действующей градостроительной документации, информацию из единого государственного реестра недвижимости), материалы историко-культурных исследований (архивные материалы, историческую справку, историко-культурный опорный план, описание и результаты историко-архитектурных и историко-градостроительных исследований, ландшафтно-визуальный анализ, фотофиксацию, прилагаемые к ним графические материалы).

Материалы итоговой (утверждаемой) части проекта зон охраны объекта культурного наследия содержат: предложения по установлению границ зон охраны объекта культурного наследия (графическая и текстовая часть), ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей, и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия (текстовая часть).

5. Об определении основных направлений работы экспертов.

Решили:

Определить следующие направления работы экспертов:

Сафронов В.И. проводит комплексный анализ представленной Заказчиком научно-проектной документации с позиции научно-методического соответствия содержания материалов по разделам, рассматривает предлагаемые проектные решения и докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.

Вержицкая М.В. проводит анализ историко-культурных характеристик объекта (объектов) культурного наследия, научно-методический анализ представленных материалов, рассматривает предлагаемые проектные решения и докладывает членам комиссии предварительные результаты рассмотрения.

Комлев А.В. проверяет соответствие научно-проектной документации нормам действующего законодательства Российской Федерации в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, обобщает результаты анализа материалов и экспертные заключения членов комиссии.

Решение принято единогласно.

6. Об определении перечня документов, запрашиваемых у Заказчика для проведения экспертизы.

Решили:

Запрашивать у Заказчика (при необходимости) дополнительные материалы в рабочем порядке.

Решение принято единогласно.

7. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Решили:

Утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

Дата	Мероприятие	Ответственные исполнители
29.07.2026	Организационное заседание экспертной комиссии	Сафронов В.И., Комлев А.В., Вержбицкая М.В.
12.08.2026	Итоговое заседание экспертной комиссии. Оформление и подписание Акта экспертизы	Сафронов В.И., Комлев А.В., Вержбицкая М.В.
12.08.2026	Передача Заказчику Акта экспертизы со всеми прилагаемыми документами и материалами на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF)	Сафронов В.И., Комлев А.В., Вержбицкая М.В.

Решение принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии

Сафронов В.И.

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Комлев А.В.

Член экспертной комиссии

Вержбицкая М.В.

ПРОТОКОЛ № 2

Итогового заседания экспертной комиссии по проведению государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос.

Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»)

г. Ярославль,
г. Санкт-Петербург,
г. Москва

29 июля 2026 г.

Совещались (по дистанционной связи):

Сафронов В.И., государственный эксперт, председатель экспертной комиссии

Комлев А.В., государственный эксперт, ответственный секретарь экспертной комиссии

Вержбицкая М.В., государственный эксперт, член экспертной комиссии

Повестка дня:

1. Подведение итогов экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»), в том числе: границ зон охраны, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей, и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия, в целях определения соответствия представленных материалов требованиям действующего законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

2. Подписание экспертного заключения.

3. Принятие решения о передаче Акта государственной историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали:

Об итогах проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»), в том числе: границ зон охраны, ограничений использования земельных участков, водных объектов и их частей, и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия, в целях определения соответствия представленных материалов

требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия; согласование заключительных выводов.

Решили:

Представленный на государственную историко-культурную экспертизу проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»), включающий предложения по границам зон охраны, ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны признать соответствующим требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Подписание экспертного заключения:

Сафронов В.И. представил Акт государственной историко-культурной экспертизы, содержащий вывод о соответствии (положительное заключение) Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Братское захоронение советских воинов, погибших в 1941-44 гг.» (Ленинградская область, Выборгский район, пос. Победа, в 8 км к юго-западу от пос. Цвелодубово, близ школы, в зоне центральной усадьбы птицефабрики «Ударник»), требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Члены экспертной комиссии произвели подписание Акта в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 (в действующей редакции).

Слушали:

О передаче Акта экспертизы Заказчику.

Решили:

Передать Заказчику Акт государственной историко-культурной экспертизы, подписанный усиленными квалифицированными электронными подписями Экспертов, в электронном виде в формате PDF.

Председатель экспертной комиссии

Сафронов В.И.

**Ответственный секретарь
экспертной комиссии**

Комлев А.В.

Член экспертной комиссии

Вержбицкая М.В.