



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«21» декабря 2022 года

№ 01-03/22-289

Санкт-Петербург

**Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Волковицы», адрес (местонахождение): Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Кипенское сельское поселение, деревня Волковицы, южнее Таллинского шоссе, западной границей примыкающий к дороге Кипень-Переярово, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон**

В соответствии со статьями 3.1, 9.2, 16.1, 45.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972, статьями 4, 10 областного закона 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», пунктами 2.1.2, 2.3.7 Положения о комитете по сохранению культурного наследия Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 декабря 2020 года № 850, на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Волковицы», расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Кипенское сельское поселение, деревня Волковицы, южнее Таллинского шоссе, западной границей примыкающий к дороге Кипень-Переярово, 2022 г., положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны, выполненной аттестованными экспертами: Мильчиком М.И., Петуховой Н.М., Овсянниковой А.А.,

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Волковицы», расположенного по адресу:

Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Кипенское сельское поселение, деревня Волковицы, южнее Таллинского шоссе, западной границей примыкающий к дороге Кипень-Переярово, согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

2. Утвердить режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Волковицы», расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Кипенское сельское поселение, деревня Волковицы, южнее Таллинского шоссе, западной границей примыкающий к дороге Кипень-Переярово, согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

3. Отделу по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области:

- обеспечить внесение сведений об утвержденных зонах охраны объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- направить сведения об утвержденных зонах охраны объекта культурного наследия в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы в срок и в порядке, установленные действующим законодательством;

- направить копию настоящего приказа в соответствующий орган местного самоуправления городского округа или муниципального района, на территории которого расположены зоны охраны объекта культурного наследия, для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. Убытки лицам, указанным в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, возмещаются в срок, установленный частью 11 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Убытки лицам, указанным в пункте 2 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации, возмещаются органом, указанным в пункте 3 части 8 статьи 57.1 Земельного кодекса Российской Федерации.

6. Сектору осуществления надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием и популяризацией объектов культурного наследия комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области обеспечить размещение настоящего приказа в сетевом издании «Электронное опубликование документов» в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

7. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

8. Настоящий приказ вступает в силу со дня его официального опубликования.

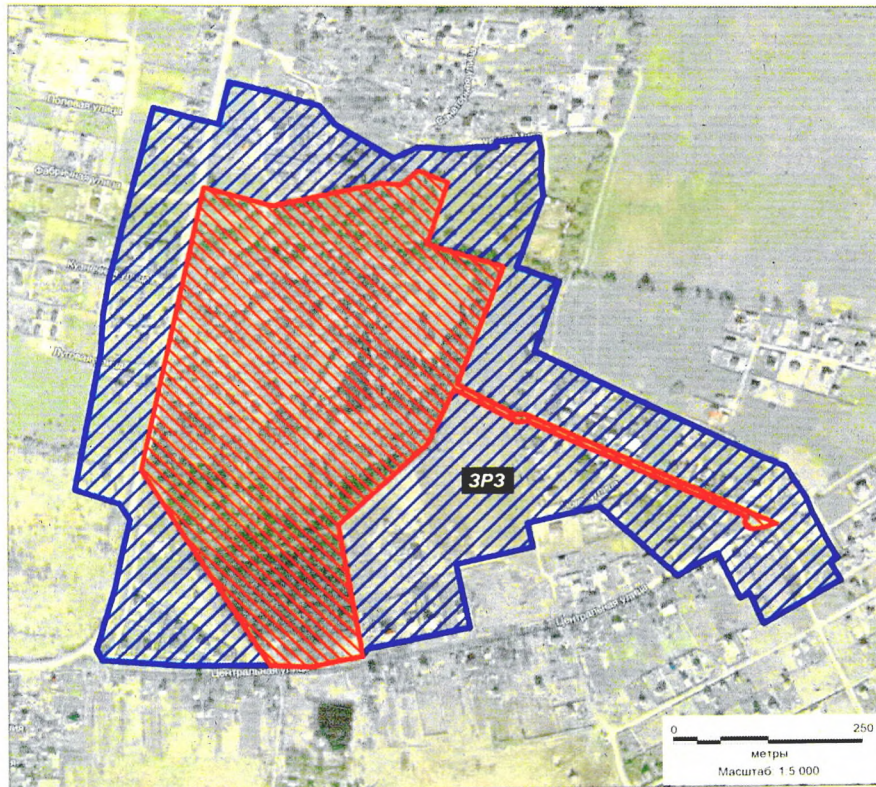
Заместитель Председателя Правительства  
Ленинградской области - председатель  
комитета по сохранению культурного наследия





В.О. Цой

Приложение № 1  
к приказу комитета по сохранению  
культурного наследия  
Ленинградской области  
от «21» декабря 2022 г. № 01-04/22-289

**Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Усадьба «Волковицы», расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский  
муниципальный район, Кипенское сельское поселение, деревня Волковицы, южнее  
Таллинского шоссе, западной границей примыкающий к дороге Кипень-Переярово  
Карта (схема) зон охраны объекта культурного наследия, М 1:2000**

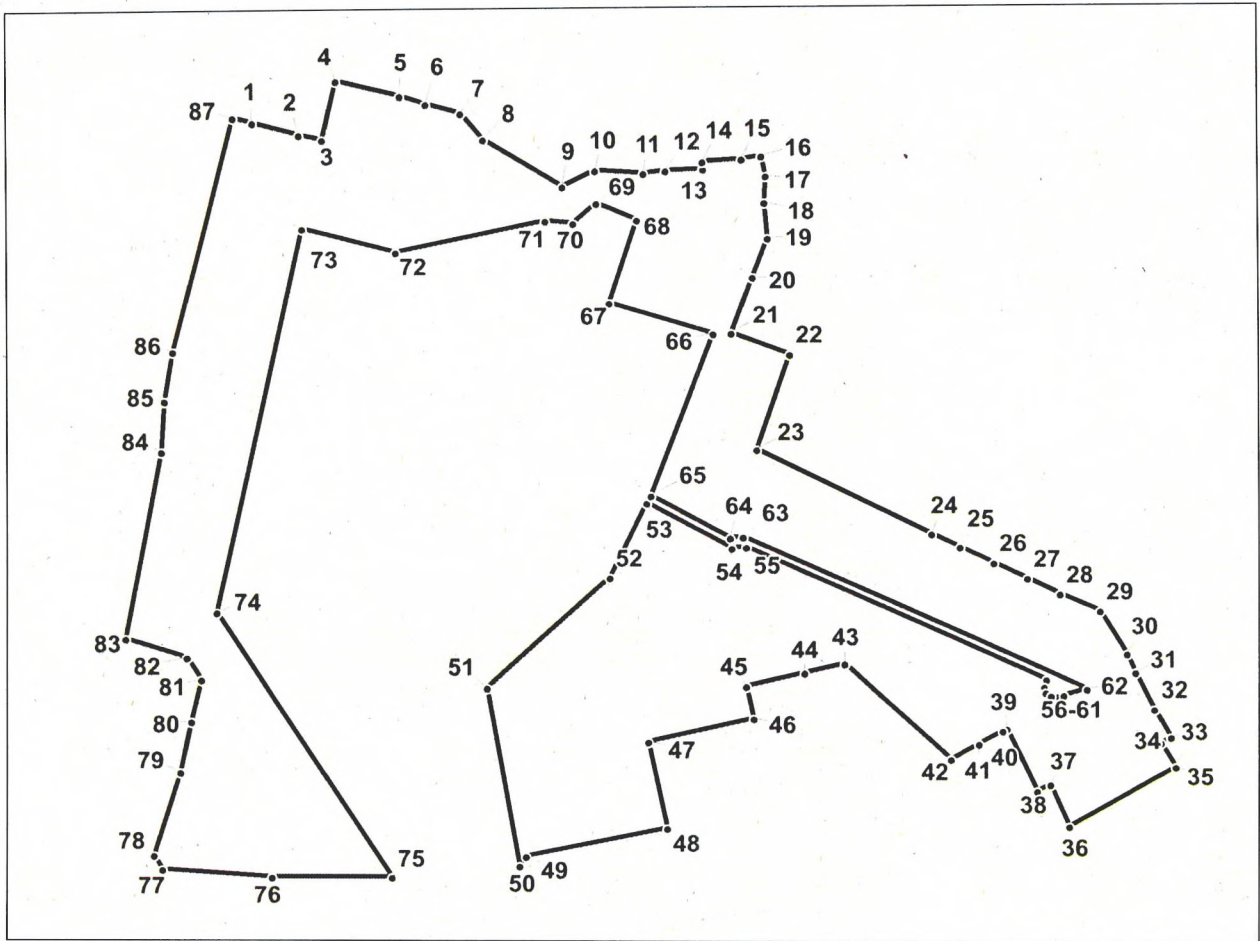


Условные обозначения:

-  Территория объекта культурного наследия регионального значения: «Усадьба «Волковицы»
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

## Границы охранной зоны ЗРЗ

*Схема координат поворотных (характерных) точек границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)*



Условные обозначения:

●<sup>1</sup> Номер поворотной точки

### *Текстовое описание границ охранной зоны (ЗРЗ)*

Граница территории начинается от точки 1, лежащей на границе земельного участка с кадастровым номером 47:14:1106008:11, и идет по границе этого участка в юго-восточном направлении до точки 2, от точки 2 продолжается в юго-восточном направлении до точки 3, лежащей на границе земельного участка с кадастровым номером 47:14:0000000:39106, затем поворачивает и идет по границе данного земельного участка в северо-восточном направлении до точки 4, от точки 4 поворачивает и идет в юго-восточном направлении до точки 5, лежащей на углу земельного участка с кадастровым номером 47:14:1107001:19, далее продолжается по границе кадастрового участка до точки 6, от точки 6, через точки 7-8, идет по оси улицы Мира на юго-восток до точки 9, лежащей на границе земельного участка с кадастровым номером 47:14:0000000:39106, затем, через точку 10 продолжается в восточном направлении по границе данного земельного участка до точки 11, лежащей на его границе, от точки 11 идет в восточном направлении до точки 12, лежащей на углу земельного участка с кадастровым номером 47:14:1107002:8, далее, через точки 13-15 продолжается по его границе до точки 16, лежащей на его северо-восточном углу, затем поворачивает и идет в южном направлении до точки 17, лежащей на углу земельного участка с кадастровым номером 47:14:1107002:38, затем

продолжается по границе данного участка до точки 18, лежащей на его юго-восточном углу, от точки 18 идет в южном направлении до точки 19, от точки 19 продолжается по границе земельного участка с кадастровым номером 47:14:1107002:13 в юго-западном направлении до точки 20, от точки 20 продолжается 59,4 м. в юго-западном направлении до точки 21, от точки 21 поворачивает и идет до точки 22, лежащей на углу земельного участка с кадастровым номером 47:14:1103002:19, затем поворачивает и идет по границе данного земельного участка до точки 23, от точки 23 поворачивает и идет в юго-восточном направлении до точки 24, лежащей на углу земельного участка с кадастровым номером 47:14:1106007:8, от точки 24 продолжается по границе данного участка до точки 25, затем продолжается до точки 26, лежащей на углу земельного участка с кадастровым номером 47:14:1106007:1, затем продолжается по границе данного земельного участка до точки 27, от точки 27 идет до точки 28, лежащей на границе земельного участка с кадастровым номером 47:14:1106007:29, от точки 28 продолжается до точки 29, лежащей на углу земельного участка с кадастровым номером 47:14:1106007:3, затем поворачивает и по границе данного участка идет в юго-восточном направлении до точки 30, от точки 30 продолжается через точки 31 до точки 32, лежащей на углу земельного участка с кадастровым номером 47:14:1103002:130, затем продолжается по границе данного земельного участка до точки 33, от точки 33 идет в юго-западном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:14:1103002:130 до точки 34, затем поворачивает и идет в юго-восточном направлении по границе земельного участка с кадастровым номером 47:14:1103002:1323 до точки 35, от точки 35 поворачивает и идет в юго-западном направлении до точки 36, лежащей на границе земельного участка с кадастровым номером 47:14:1106007:50, затем поворачивает и идет по границе данного участка в северо-западном направлении до точки 37, от точки 37 поворачивает и идет через точку 38 по границе земельного участка с кадастровым номером 47:14:1106007:51 до точки 39, от точки 39 идет через точки 40-41 в юго-западном направлении вдоль Центральной улицы до точки 42, от точки 42 поворачивает и идет в северо-западном направлении до точки 43, лежащей на границе земельного участка с кадастровым номером 47:14:1106007:19, затем поворачивает и идет в юго-западном направлении через точку 44 до точки 45, лежащей на границе земельного участка с кадастровым номером 47:14:1103002:1550, затем поворачивает и, через точку 46, идет по границе данного участка до точки 47, от точки 47 идет в юго-восточном направлении до точки 48, лежащей на углу земельного участка с кадастровым номером 47:14:1106006:2, от точки 48 поворачивает и идет в юго-западном направлении до точки 49, лежащей на углу земельного участка с кадастровым номером 47:14:1106006:13, затем продолжается в юго-западном направлении до точки 50, от точки 50 по точкам 51-75 идет по границе территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Волковицы», затем, от точки 75 идет в западном направлении через точку 76 до точки 77, от точки 77 поворачивает и идет к точке 78, лежащей на границе земельного участка с кадастровым номером 47:14:0000000:21190, затем поворачивает и идет в северо-восточном направлении по границе данного участка через точки 79-80 к точке 81, затем поворачивает и идет к точке 82, лежащей на углу земельного участка с кадастровым номером 47:14:1103003:295, затем поворачивает и идет по границе данного участка в северо-западном до точки 83, от точки 83 поворачивает и идет в северо-восточном направлении до точки 84, лежащей на углу земельного участка с кадастровым номером 47:14:1106009:11, затем продолжается по границе этого участка до точки 85, от точки 86 идет по границе земельного участка с кадастровым номером 47:14:1106009:1 до точки 86, от точки 86 продолжается в северо-восточном направлении до точки 87, лежащей на границе земельного участка с кадастровым номером 47:14:1106008:14, затем поворачивает и, по границе данного земельного участка, возвращается к точке 1.

**Каталог координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (ЗРЗ)**

Номер поворотной (характерной) точки	Координаты поворотных (характерных) точек в местной системе координат, принятой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X, м	Y, м
1	2	3
1	404638.7	2186504.34
2	404626.57	2186548.95
3	404621.49	2186571.36
4	404679.49	2186583.98
5	404664.27	2186645.74
6	404656.09	2186670.89
7	404647.11	2186704.19
8	404621.04	2186725.43
9	404574.1	2186801.81
10	404589.45	2186833.15
11	404586.39	2186879.3
12	404589.3	2186900.81
13	404590.56	2186937.08
14	404597.74	2186936.58
15	404600.47	2186974.06
16	404603.18	2186992.63
17	404583.74	2186996.74
18	404557.29	2186995.38
19	404521.7	2186998.31
20	404482.4	2186983.79
21	404426.49	2186963.49
22	404405.44	2187019.33
23	404311.74	2186987.1
24	404227.82	2187155
25	404214.68	2187182.28
26	404199.32	2187214.52
27	404183.78	2187246.55
28	404168.23	2187278.25
29	404151.5	2187316.83
30	404108.8	2187342.85
31	404090.46	2187350.95
32	404054.34	2187369.23
33	404026.56	2187384.98
34	404020.84	2187375.15
35	403996.7	2187389.25
36	403937.31	2187287.32
37	403978.99	2187269.11
38	403972.67	2187256.48
39	404034.34	2187227.14
40	404032.59	2187223.54
41	404019.26	2187200.26
42	404004.02	2187173.73

43	404098.64	2187071.66
44	404089.28	2187032.77
45	404076.29	2186977.09
46	404043.94	2186983.85
47	404020.96	2186883.03
48	403934.22	2186901.23
49	403906.09	2186765.81
50	403896.31	2186759.47
51	404074.77	2186728.3
52	404184.43	2186846.05
53	404259.06	2186881.65
54	404213.75	2186963.47
55	404214.97	2186976.87
56	404083.35	2187264.95
57	404076.14	2187262.82
58	404070.38	2187264.45
59	404067.3	2187269.45
60	404066.92	2187275.45
61	404067.82	2187281.73
62	404074.05	2187303.87
63	404225.1	2186973.82
64	404223.96	2186961.9
65	404265.97	2186885.41
66	404426.32	2186946.05
67	404457.17	2186845.88
68	404540.33	2186873.06
69	404556.95	2186834.12
70	404537.5	2186811.93
71	404539.78	2186784.89
72	404508.93	2186641.25
73	404533.45	2186551.51
74	404149.98	2186468.74
75	403884.46	2186637.32
76	403884.45	2186522.07
77	403892.34	2186416.65
78	403906.61	2186408.82
79	403990.3	2186433.94
80	404041.17	2186444.28
81	404082.54	2186453.77
82	404104.35	2186439.93
83	404123.19	2186381.12
84	404310.65	2186415.94
85	404360.87	2186418.81
86	404409.9	2186426.91
87	404643.92	2186485.15
1	404638.7	2186504.34

**Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Волковицы», расположенного по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский муниципальный район, Кипенское сельское поселение, деревня Волковицы, южнее Таллинского шоссе, западной границей примыкающий к дороге Кипень-Переярово**

***Общие требования к градостроительным регламентам в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)***

Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы в границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения: «Усадьба «Волковицы» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Кипенское сельское поселение, деревня Волковицы, южнее Таллинского шоссе, западной границей примыкающий к дороге Кипень-Переярово проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия, либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

***Особый режим использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Волковицы» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Кипенское сельское поселение, деревня Волковицы, южнее Таллинского шоссе, западной границей примыкающий к дороге Кипень-Переярово***

***1. Запрещено в границах ЗРЗ:***

- 1.1. Надстройка существующих зданий, реконструкция с увеличением площади здания в плане более чем на 20 %.
- 1.2. Использование при окраске фасадов, кровель, архитектурных деталей цветов и цветовых сочетаний, не имеющих аналогов среди красителей на основе натуральных пигментов.
- 1.3. Изменение трассировки исторических улиц.
- 1.4. Прокладка инженерных коммуникации в наземном или надземном исполнении (за исключением временных трасс на период ремонтных работ).

***2. Разрешено в границах ЗРЗ:***

- 2.1. Демонтаж дисгармоничных, аварийных сооружений на основании документации или раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, прошедшего государственную историко-культурную экспертизу.
- 2.2. Сооружение новых, реконструкция и ремонт существующих объектов капитального строительства, в соответствии с установленными категориями земель, инженерно-транспортных коммуникаций, сетей инженерно-технического обеспечения.

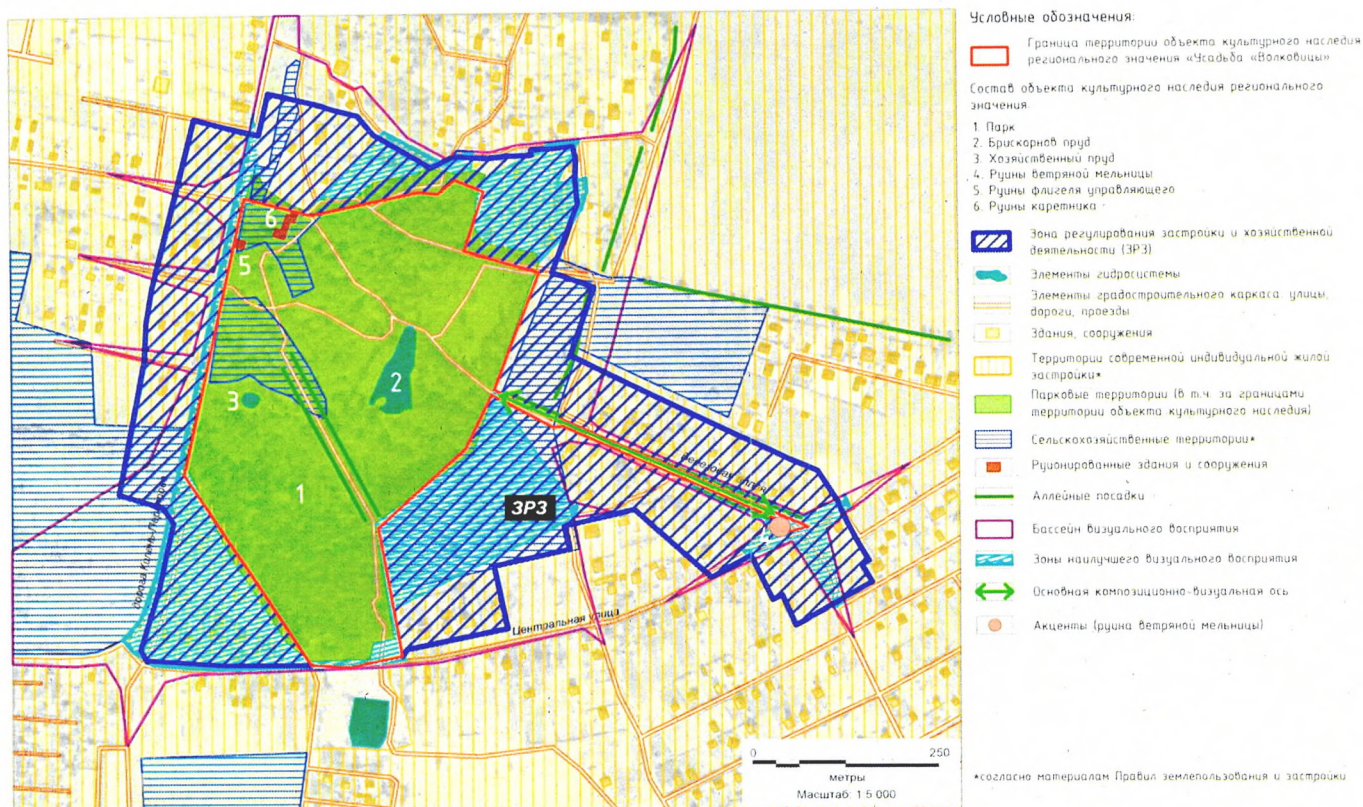


### 2.3. Благоустройство и озеленение территории.

**Особые требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Волковицы» по адресу: Ленинградская область, Ломоносовский район, Кипенское сельское поселение, деревня Волковицы, южнее Таллинского шоссе, западной границей примыкающий к дороге Кипень-Переярово**

1. Максимальная высотная отметка до конька здания – 10 м. Для общественных и религиозных зданий допускаются высотные акценты – архитектурные элементы зданий (купол, башня, фронтоны и т.д.) высотой до 15 м. При этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 20% площади горизонтального сечения крыши соответствующего здания.
2. Минимальное расстояние между соседними зданиями – 6 м.
3. Сохранение исторической линии застройки.
4. Кровли скатные. Кровельное покрытие нейтральной, неакцентированной фактуры и цвета (в том числе из современных материалов). Допускается организация мезонинов.
5. Виды разрешённого использования земельных участков устанавливаются в соответствии с установленными для данных участков категориями земель, с учётом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимы.
6. Максимальный процент застройки земельного участка - 25%

## Карта-схема градостроительного зонирования



### **Описание специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды**

В границах территории объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Волковицы» рекомендовано проведение работ по обеспечению сохранности паркового и природного ландшафта, стабилизации рельефа береговых линий, выполнение противоэрозионных и берегозащитных мероприятий, сохранение видового состава растительности.

В границах территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, назначаемой для сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба «Волковицы» в его исторической среде, рекомендовано регулярное проведение рубок самосева древесных пород и кустарников, а также посадки деревьев и кустарников для восстановления утраченных визуальных коридоров и направлений и сохранения исторического ландшафтного окружения объекта культурного наследия.