

АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

**ПРИКАЗ**

«23» декабря 2021 года

№ 01-03/21-233

г. Санкт-Петербург

**Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Фредерихса - Васильчиковых - Строгановых», XVIII-XIX вв., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Дружногорское городское поселение, с. Орлино, ул. Центральная, 82, 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, ст. ст. 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, проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Фредерихса – Васильчиковых – Строгановых», XVIII-XIX вв., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Дружногорское городское поселение, с. Орлино, ул. Центральная, 82, шифр 2020/ПЗО-13, разработанный ООО «Темпл Групп» в 2020 году, положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы, выполненной аттестованными Минкультуры России экспертами: Гуляев В.Ф. (приказ Минкультуры России от 17.07.2019 г. № 997), Штиглиц М.С. (приказ Минкультуры России от 01 апреля 2020 года №419); Поддубная Н.Г. (приказ Минкультуры России от 25.12.2019 № 2032),

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Фредерихса – Васильчиковых – Строгановых», XVIII-XIX вв., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский

муниципальный район, Дружногорское городское поселение, с. Орлино, ул. Центральная, 82, 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 Фредерихса – Васильчиковых – Строгановых», XVIII-XIX вв., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Дружногорское городское поселение, с. Орлино, ул. Центральная, 82, согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

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

- обеспечить внесение сведений об утвержденных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Фредерихса – Васильчиковых – Строгановых», XVIII-XIX вв., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Дружногорское городское поселение, с. Орлино, ул. Центральная, 82, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- направить сведения об утвержденных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Фредерихса – Васильчиковых – Строгановых», XVIII-XIX вв., расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Дружногорское городское поселение, с. Орлино, ул. Центральная, 82, 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. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

7. 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 «23» 12 2021 г. № 01-03/21-233

**СХЕМА ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ**  
объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Фредерихса  
-Васильчиковых - Строгановых», XVIII-XIXвв., расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Дружнорогское  
городское поселение, с. Орлино, ул. Центральная, 82.



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

①



Объект культурного наследия  
"Водонапорная башня, сер. XIX  
в.

②



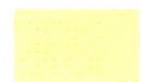
Объект культурного наследия  
"Церковь 2 Спаса Преображения"



Территория объекта  
культурного наследия  
регионального значения  
"Усадьба Фредерихса -  
Васильчиковых - Строгановых"

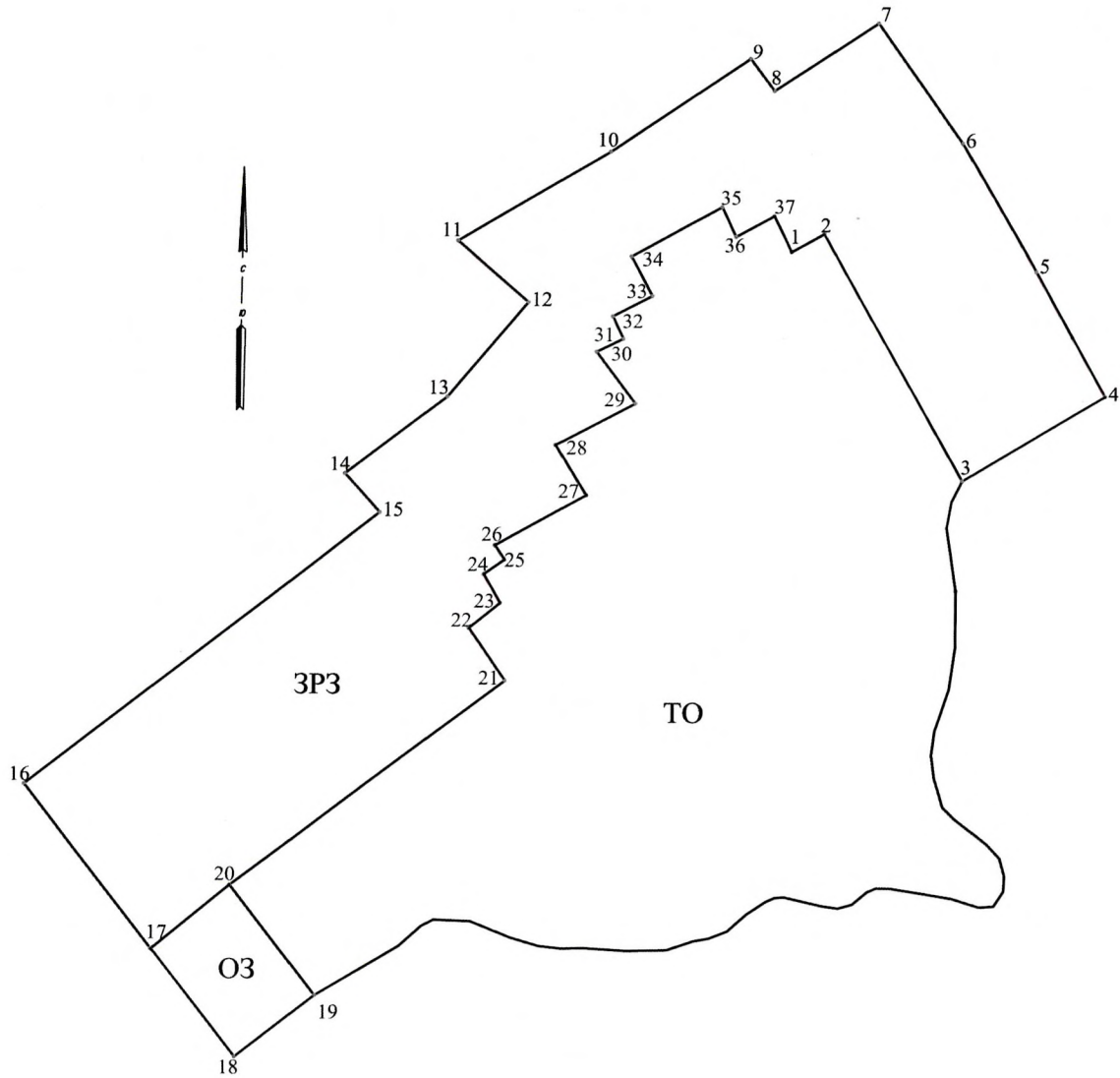


Зона регулирования застройки  
и хозяйственной деятельности  
(ЗРЗ)



Охранная зона (ОЗ)

**СХЕМА ПОВОРОТНЫХ ТОЧЕК ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ**  
объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Фредерихса  
-Васильчиковых - Строгановых», XVIII-XIXвв., расположенного по адресу:  
Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Дружногорское  
городское поселение, с. Орлино, ул. Центральная, 82.



**Описание границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Фредерихса – Васильчиковых – Строгановых», XVIII-XIXвв, расположенного по адресу: Ленинградская область, Дружнгорское городское поселение, с. Орлино, ул. Центральная, 82.**

**Граница территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ) проходит:**

- От точки «1» на северо-восток (азимут  $60,26^\circ$ ) на расстояние 31,71 м до точки «2».
- От точки «2» на юго-восток (азимут  $150,99^\circ$ ) на расстояние 244,81 м до точки «3».
- От точки «3» на северо-восток (азимут  $58,44^\circ$ ) на расстояние 141,45 м до точки «4».
- От точки «4» на северо-запад (азимут  $331,58^\circ$ ) на расстояние 65,1 м до точки «5».
- От точки «5» на северо-запад (азимут  $330,24^\circ$ ) на расстояние 128,13 м до точки «6».
- От точки «6» на северо-запад (азимут  $325,23^\circ$ ) на расстояние 126,95 м до точки «7».
- От точки «7» на юго-запад (азимут  $235,73^\circ$ ) на расстояние 106,09 м до точки «8».
- От точки «8» на северо-запад (азимут  $323,94^\circ$ ) на расстояние 34,54 м до точки «9».
- От точки «9» на юго-запад (азимут  $325,13^\circ$ ) на расстояние 143,37 м до точки «10».
- От точки «10» на юго-запад (азимут  $238,72^\circ$ ) на расстояние 150,21 м до точки «11».
- От точки «11» на юго-восток (азимут  $131,12^\circ$ ) на расстояние 79,71 м до точки «12».
- От точки «12» на юго-запад (азимут  $219,44^\circ$ ) на расстояние 107,08 м до точки «13».
- От точки «13» на юго-запад (азимут  $232,12^\circ$ ) на расстояние 108,95 м до точки «14».
- От точки «14» на юго-восток (азимут  $138,7^\circ$ ) на расстояние 44,82 м до точки «15».
- От точки «15» на юго-запад (азимут  $231,77^\circ$ ) на расстояние 381,39 м до точки «16».
- От точки «16» на юго-восток (азимут  $142,68^\circ$ ) на расстояние 178,63 м до точки «17».
- От точки «17» на северо-восток (азимут  $52,6^\circ$ ) на расстояние 86,57 м до точки «20».
- От точки «20» на северо-восток (азимут  $52,6^\circ$ ) на расстояние 292,06 м до точки «21».
- От точки «21» на северо-запад (азимут  $326,21^\circ$ ) на расстояние 55,17 м до точки «22».
- От точки «22» на северо-восток (азимут  $50,51^\circ$ ) на расстояние 34 м до точки «23».
- От точки «23» на северо-запад (азимут  $330,61^\circ$ ) на расстояние 28,63 м до точки «24».
- От точки «24» на северо-восток (азимут  $54,44^\circ$ ) на расстояние 21,43 м до точки «25».
- От точки «25» на северо-запад (азимут  $326,68^\circ$ ) на расстояние 14,67 м до точки «26».
- От точки «26» на северо-восток (азимут  $60,67^\circ$ ) на расстояние 87,93 м до точки «27».
- От точки «27» на северо-запад (азимут  $329,27^\circ$ ) на расстояние 50,88 м до точки «28».
- От точки «28» на северо-восток (азимут  $61,65^\circ$ ) на расстояние 76,26 м до точки «29».
- От точки «29» на северо-запад (азимут  $323,70^\circ$ ) на расстояние 56,07 м до точки «30».

- От точки «30» на северо-восток (азимут 63,52°) на расстояние 52,2 м до точки «31».
- От точки «31» на северо-запад (азимут 335,27°) на расстояние 21,59 м до точки «32».
- От точки «32» на северо-восток (азимут 61,65°) на расстояние 37,88 м до точки «33».
- От точки «33» на северо-запад (азимут 332,06°) на расстояние 38,33 м до точки «34».
- От точки «34» на северо-восток (азимут 60,71°) на расстояние 87,61 м до точки «35».
- От точки «35» на юго-восток (азимут 155,03°) на расстояние 28,16 м до точки «36».
- От точки «36» на северо-восток (азимут 61,13°) на расстояние 37,03 м до точки «37».
- От точки «37» на юго-восток (азимут 154,56°) на расстояние 34,08 м до точки «1».

**Граница территории охранной зоны (ОЗ) проходит:**

- От точки «17» на северо-восток (азимут 52,6°) на расстояние 86,57 м до точки «20».
- От точки «20» на северо-восток (азимут 142,93°) на расстояние 120,02 м до точки «19».
- От точки «19» на северо-запад (азимут 231,53°) на расстояние 85,98 м до точки «18».
- От точки «18» на северо-восток (азимут 322,68°) на расстояние 117,53 м до точки «17».

**Каталог координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Фредерихса -Васильчиковых -Строгановых», XVIII-XIXвв., расположенного по адресу: Ленинградская область. Дружногорское городское поселение. с. Орлино. ул. Центральная, 82.**

Каталог координат поворотных точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

(Местная система координат МСК-47 зона 2)

№ точки п/п	Координаты, м	
	X(N)	Y(E)
1	361736.35	2201698.73
2	361752.08	2201726.26
3	361537.99	2201845.00
4	361612.03	2201965.53
5	361720.74	2201906.49
6	361831.97	2201842.88
7	361936.25	2201770.48
8	361876.50	2201682.81
9	361904.43	2201662.48
10	361822.46	2201544.85
11	361744.47	2201416.48
12	361692.05	2201476.52
13	361609.36	2201408.50
14	361542.45	2201322.51
15	361508.78	2201352.09
16	361272.79	2201052.47

17	361130.73	2201160.76
20	361186.51	2201226.97
21	361363.89	2201459.00
22	361409.74	2201428.32
23	361431.36	2201454.56
24	361456.30	2201440.51
25	361468.76	2201457.94
26	361481.02	2201449.88
27	361524.09	2201526.54
28	361567.82	2201500.54
29	361604.03	2201567.65
30	361649.22	2201534.45
31	361660.46	2201557.01
32	361680.07	2201547.98
33	361698.06	2201581.32
34	361731.92	2201563.36
35	361774.78	2201639.77
36	361749.25	2201651.66
37	361767.13	2201684.09

**Каталог координат поворотных точек границ охранной зоны (ОЗ)**

(Местная система координат МСК-47 зона 2)

№ точки п/п	Координаты, м	
	X(N)	Y(E)
17	361130.73	2201160.76
18	361037.26	2201232.01
19	361090.75	2201299.32
20	361186.51	2201226.97

Приложение № 2

к приказу комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области  
от «23» 12 2021 г. № 01-03/21-233

**Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Фредерихса – Васильчиковых – Строгановых», XVIII-XIX вв.**

**3.2.1. Общие положения режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Фредерихса – Васильчиковых – Строгановых», XVIII-XIX вв.**

Настоящими режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Усадьба Фредерихса – Васильчиковых – Строгановых», XVIII-XIX вв., устанавливаются требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории МО Дружногорское городское поселение Гатчинского муниципального района Ленинградской области, (далее – Зоны охраны).

В границах Зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные требования режимов использования земель и требования к градостроительным регламентам.

Соблюдение режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей настоящим Режимам.

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу настоящих Режимов.

В случае изменения границ территории объекта культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия.

В случае примыкания к территории, исключенной из границ территории объекта культурного наследия, двух или более зон охраны объектов культурного наследия, в границах указанной территории действует режим использования земель, содержащий более строгие требования

**Требования режима использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)**

На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

- Запрещается строительство зданий или сооружений высотой более 8 метров от существующего уровня земли до верхней отметки здания или сооружения;
- Складирование бытовых, промышленных и сельскохозяйственных отходов.

На территории ЗРЗ разрешается:

- Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, автомобильных дорог и иных линейных объектов, строительство подземных инженерных сооружений, установка отдельно стоящего оборудования уличного освещения.



- Для одноэтажных жилых зданий (двухэтажных в случае наличия мансарды как этажа) - высота от существующей поверхности земли до карниза не выше 4,5 м, до конька кровли – не более 8,0 м процент застройки (площадь здания) не более 20 % от площади участка, размер объекта в плане не более 30,0 м на 15,0 м.
- Форма кровли для всех зданий – двускатная, вальмовая, допускаются плоские кровли.
- Возведение непрозрачных ограждений высотой не более 2 метров.
- При строительстве, реконструкции объектов капитального строительства разрешается устройство только двускатной конструкции крыши.
- Снижение диссонирующего влияния зданий и сооружений, путем использования в отделке зданий и сооружений традиционных натуральных или имитирующих такие отделочных материалов, преимущественно из дерева, природного камня, керамического кирпича.
- Благоустройство территории (разбивка клумб, посадка деревьев газонов, мест отдыха, размещение малых архитектурных форм, пешеходных коммуникаций).
- Санация зеленых насаждений.

### **Требования режима использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны (ОЗ)**

На территориях ОЗ устанавливаются следующие единые запреты и ограничения:

- Запрещается строительство объектов капитального строительства и некапитальных строений, сооружений.
- Прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способами.

На территории ОЗ разрешается:

- Сохранение беспрепятственного зрительного восприятия объемно-пространственной композиции объекта культурного наследия.
- Санация зеленых насаждений.