



Общество с ограниченной ответственностью
«Валбэк-ру»

Научно-проектная документация

Объект: Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области

Адрес: Ленинградская область, г. Гатчина

Заказчик: Гражданин РФ Павлов Анатолий Анатольевич

Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области

Раздел I. Предварительные работы

Книга 1. Исходно-разрешительная документация и предварительные работы.

Часть 5. Данные государственного кадастра недвижимости по территориям проектирования. Инженерно-геодезические работы. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны и материалов генерального плана

Книга 1

Шифр 009/2022-ПЗО

Часть 5

Экз. № ___

Вологда, 2022-2023 год

Научно-проектная документация

Объект: Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области
Адрес: Ленинградская область, г. Гатчина
Заказчик: Гражданин РФ Павлов Анатолий Анатольевич

Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области

Раздел I. Предварительные работы

Книга 1. Исходно-разрешительная документация и предварительные работы.

Часть 5. Данные государственного кадастра недвижимости по территориям проектирования. Инженерно-геодезические работы. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны и материалов генерального плана

Книга 1
Часть 5

Шифр 009/2022-ПЗО
Экз. № ____

Директор
ГАП
ГАП
Начальник проектного отдела
Архитектор-реставратор
Архитектор-реставратор
Ведущий инженер
Инженер-эколог
Геодезист
Кадастровый инженер



Воробьев С.Н.
Самойлова А.В.
Пьянкова Н.С.
Юркова С.В.
Оленичева С.В.
Иванов Д.Н.
Баранова Т.А.
Кильдюшов С.С.
Воробьев С.Н.
Сеткова Н.В.

Вологда, 2022 - 2023 год

**Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
г. Гатчины Ленинградской области**

Книга 1. Часть 5.

Шифр 009/2022-ПЗО

Авторский коллектив:

Фамилия, имя, отчество	Должность	Участие
Пьянкова Н.С.	ГАП	Автор проекта
Самойлова А.В.	ГАП	При участии
Юркова С.В.	Начальник проектного отдела	Автор проекта
Баранова Т.А.	Ведущий инженер	Соавтор
Воробьев С.Н.	Директор, геодезист	Соавтор
Иванов Д.Н.	Архитектор-реставратор	При участии
Кильдюшов С.С.	Инженер-эколог	При участии
Оленичева С.В.	Архитектор-реставратор	Автор проекта
Сеткова Н.В.	Кадастровый инженер	Соавтор

**Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
г. Гатчины Ленинградской области**

Книга 1. Часть 5.

Шифр 009/2022-ПЗО

Лист согласования

Должность, наименование организации	Подпись	Фамилия, имя, отчество

Объект: Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области

Заказчик: Гражданин РФ Павлов Анатолий Анатольевич

Книга 1. Часть 5.

Шифр 009/2022-ПЗО

Состав научно-проектной документации
«Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области»

Обозначение комплекта	Наименование раздела проекта	Марка арх. №	Примечание
1	2	3	4
Раздел I. Предварительные работы			
Книга 1	Исходно-разрешительная документация и предварительные работы	КН-1	
Часть 1	Исходно-разрешительная документация. Общая часть	ИРД	
Часть 2	Исходно-разрешительная документация. Общие сведения об объектах культурного наследия	ИРД	
Часть 3	Исходно-разрешительная документация. Сведения о границах территорий объектов культурного наследия	ИРД	
Часть 4	Исходно-разрешительная документация. Копии паспортов и учетных карточек объектов культурного наследия. Сведения о защитных зонах и археологических исследованиях	ИРД	
Часть 5	Данные государственного кадастра недвижимости по территориям проектирования. Инженерно-геодезические работы. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны и материалов генерального плана	ИРД/ПР	
Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)			
Книга 2	Архивные исследования. Историко-архивные и библиографические исследования	КН-2 ИКИ	
Часть 1	Историко-архивные сведения. Копии архивных карт, планов и чертежей, отражающих этапы развития территории. Копии проектов зданий и сооружений		

Часть 2	Историко-архивные сведения. Копии архивных фотоматериалов и художественных изображений		
Книга 3	Архивные исследования. Историческая справка	КН-3 ИКИ	
Книга 4	Историко-архитектурные исследования. Историко-культурный опорный план	КН-4	
Часть 1	Общая характеристика - классификация застройки города Гатчина. Объекты культурного наследия (текстовая часть)	ИКИ	
Часть 2	Исторически ценные градоформирующие объекты. Монументы (текстовая часть)		
Часть 3	Общая характеристика - классификация застройки города Гатчина. Современная застройка. Выводы (текстовая часть)	ИКОП	
Часть 4	Историко-культурный (архитектурно-градостроительный) опорный план (графическая часть)		
Книга 5	Историко-градостроительные исследования (текстовая часть)	КН-5	
Книга 6	Ландшафтно-визуальный анализ (графическая и текстовая часть)	КН-6	
Часть 1	Анализ композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть)		
Часть 2	Схема ландшафтно-визуального анализа (графическая часть)		
Часть 3	Разрезы (графическая часть)		
Книга 7	Ландшафтно-визуальный анализ. Фотофиксация	КН-7	
Часть 1	Ближние видовые точки на объекты культурного наследия (текстовая часть, фотоиллюстрации 1.1-66.4)	ЛВА	
Часть 2	Ближние видовые точки на объекты культурного наследия (текстовая часть, фотоиллюстрации 67.1 -165.1)		
Часть 3	Видовые точки на общегородские доминанты (текстовая часть, фотоиллюстрации)		
Часть 4	Схема размещения основных видовых точек (графическая часть)		

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)			
Книга 8*	Проект границ единых зон охраны объектов культурного наследия в составе объединенной зоны охраны.	КН-8	
Часть 1	Общая часть. Описание местоположения границ территорий объектов культурного наследия. Сведения о составе объединенной зоны охраны.	ОМГ(т/ч)	
Часть 2	Текстовое описание местоположения границ зон охраны объектов культурного наследия. Единые зоны охраны ОЗ; ЗРЗ-1– ЗРЗ-10	ОМГ(т/ч)	
Часть 3	Текстовое описание местоположения границ зон охраны объектов культурного наследия. Единые зоны охраны ЗРЗ-11– ЗРЗ-19; ЗОЛ-1, ЗОЛ-2	ОМГ(т/ч)	
Часть 4	Карта (схема) местоположения границ зон охраны объектов культурного наследия. Схема границ зон охраны Графическое описание местоположения границ зоны охраны объектов культурного наследия. Охранная зона. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности. Зона охраняемого природного ландшафта	ПЗО(г/ч)	
Книга 9	Проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны	КН-9	
Часть 1	Общая часть	ПЗО(т/ч)	
Часть 2	Единая охранная зона объектов культурного наследия		
Часть 3	Единые зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности		
Часть 4	Единые зоны охраняемого природного ландшафта		

* Полная версия в формате XML для передачи в ЕГРН формируется после утверждения зон охраны (сведения об утверждении включаются в XML-формат).

Объект: Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области

Заказчик: Гражданин РФ Павлов Анатолий Анатольевич

Книга 1. Часть 5.

Шифр 009/2022-ПЗО

Содержание

Раздел I. Предварительные работы

Книга 1. Исходно-разрешительная документация и предварительные работы.

Часть 5. Данные государственного кадастра недвижимости по территориям проектирования. Инженерно-геодезические работы. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны и материалов генерального плана

№ п/п	Наименование	Стр.
	Состав научно-проектной документации	5
	Содержание	8
	I. Введение	10
	5. Данные государственного кадастра недвижимости по территориям проектирования	11
	5.1. Перечень кварталов на исследуемой территории г. Гатчина	11
	5.2. Анализ границ земельных участков	14
	5.3. Анализ границ кадастровых кварталов.....	15
	5.4. Анализ границ муниципальных образований и населенных пунктов	15
	5.5. Анализ территорий с особыми условиями использования	15
	5.6. Анализ зон и территорий	15
	5.7. Анализ территориальных зон.....	18
	5.8. Анализ функциональных характеристик земельных участков – видов разрешенного использования	18
	Вывод по разделу 5	19
	6. Инженерно-геодезические работы. Геоподоснова	21
	6.1. Общие сведения.....	21
	6.2. Сбор и анализ исходной информации.....	23
	6.3. Создание топографо-геодезической подосновы, методика и объемы	

выполненных работ.....	27
Вывод по разделу 6	27
7. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны	29
7.1. Проект организации охранных зон г. Гатчины и Гатчинских парков, 1988 г.	29
7.2. Корректировка проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия Гатчины, 2004 г.....	35
7.3. Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина Ленинградской области, 2016 г.	40
7.4. Проекты зон охраны на отдельные объекты культурного наследия г. Гатчина	61
Вывод по разделу 7	62
8. Анализ материалов генерального плана	65
Вывод по разделу 8	76
9. Анализ материалов Правил землепользования и застройки	77
Вывод по разделу 9	80
10. Особо охраняемые природные территории.....	83
Вывод по разделу 10	87
Выводы по Разделу I «Предварительные работы»	88

I. Введение

Настоящий Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области, включающий: сбор и анализ исходных данных для проведения работ выполнен на основании Договора 009/22-ПЗО от 17 августа 2022 г., заключенного между ООО «Валбэк-ру» и Гражданином РФ Павловым Анатолием Анатольевичем в с техническим заданием и в соответствии с техническим заданием Приложение №1 к Договору.

Раздел I «Предварительные работы» Книги 1 «Исходно-разрешительная документация и предварительные работы» состоит из 5 частей.

Часть 5 содержит данных государственного кадастра недвижимости по территориям проектирования, сведения о проведенных инженерно-геодезических работы, а также анализ ранее разработанных проектов зон охраны и материалов генерального плана и правил застройки.

5. Данные государственного кадастра недвижимости по территориям проектирования

5.1. Перечень кварталов на исследуемой территории г. Гатчина

Список кадастровых номеров кадастровых кварталов, по которым были получены кадастровые планы территории:

47:23:0203002	47:25:0109075	47:25:0105026
47:23:0203003	47:25:0109076	47:25:0105027
47:23:0204001	47:25:0109077	47:25:0105028
47:23:0205003	47:25:0109078	47:25:0105029
47:23:0206001	47:25:0110002	47:25:0105030
47:23:0206002	47:23:0419001	47:25:0106011
47:23:0257001	47:23:0419002	47:25:0106012
47:23:0257002	47:23:0421003	47:25:0106013
47:23:0258001	47:23:0448001	47:25:0106015
47:23:0259002	47:23:0448002	47:25:0106016
47:23:0265001	47:23:0449001	47:25:0101005
47:23:0266001	47:25:0106017	47:25:0102013
47:23:0266002	47:25:0106018	47:25:0102014
47:23:0420002	47:25:0107001	47:25:0102024
47:23:0441001	47:25:0107002	47:25:0102027
47:23:0441003	47:25:0107003	47:25:0102028
47:25:0108002	47:25:0107007	47:25:0102029
47:25:0109001	47:25:0107008	47:25:0102030
47:25:0109020	47:25:0107013	47:25:0102031
47:25:0109021	47:25:0107014	47:25:0102032
47:25:0109022	47:25:0107016	47:25:0105006
47:25:0109023	47:25:0107017	47:25:0105013
47:25:0109024	47:25:0107018	47:25:0105014
47:25:0109025	47:25:0107019	47:25:0105015
47:25:0109026	47:25:0109002	47:25:0106006
47:25:0109027	47:25:0109003	47:25:0106008
47:25:0109028	47:25:0109004	47:25:0106009
47:25:0109033	47:25:0109005	47:25:0106010
47:25:0109034	47:25:0109006	47:25:0106014

47:25:0109035	47:25:0109007	47:25:0106019
47:25:0109036	47:25:0109009	47:25:0106020
47:25:0109037	47:25:0109010	47:25:0106021
47:25:0109038	47:25:0109011	47:25:0106022
47:25:0109039	47:25:0109012	47:25:0106023
47:25:0109040	47:25:0109013	47:25:0106024
47:25:0109041	47:25:0109014	47:25:0106025
47:25:0109071	47:25:0109015	47:25:0106026
47:25:0109072	47:25:0109016	47:25:0106027
47:25:0109073	47:25:0109017	47:25:0106028
47:25:0110001	47:25:0109018	47:25:0106029
47:25:0108001	47:25:0109079	47:25:0106030
47:25:0109019	47:25:0109080	47:25:0106031
47:25:0109029	47:25:0109081	47:25:0107004
47:25:0109030	47:25:0109082	47:25:0107005
47:25:0109031	47:25:0109083	47:25:0107006
47:25:0109032	47:23:0420001	47:25:0107009
47:25:0109042	47:23:0433001	47:25:0107010
47:25:0109043	47:23:0433002	47:25:0107011
47:25:0109044	47:23:0433005	47:25:0107012
47:25:0109045	47:23:0433006	47:25:0107015
47:25:0109046	47:23:0433007	47:25:0102001
47:25:0109047	47:23:0443002	47:25:0102002
47:25:0109049	47:23:0443003	47:25:0102003
47:25:0109050	47:23:0443004	47:25:0102004
47:25:0109051	47:23:0443005	47:25:0102005
47:25:0109052	47:23:0443006	47:25:0102006
47:25:0109053	47:25:0105001	47:25:0102007
47:25:0109054	47:25:0105002	47:25:0102008
47:25:0109055	47:25:0105003	47:25:0102009
47:25:0109056	47:25:0105004	47:25:0102010
47:25:0109057	47:25:0105005	47:25:0102011
47:25:0109058	47:25:0105009	47:25:0102012

47:25:0109059	47:25:0105010	47:25:0102016
47:25:0109060	47:25:0105011	47:25:0102020
47:25:0109061	47:25:0105012	47:25:0102021
47:25:0109062	47:25:0105016	47:25:0102022
47:25:0109063	47:25:0105017	47:25:0102023
47:25:0109064	47:25:0105018	47:25:0102025
47:25:0109065	47:25:0105019	47:25:0102026
47:25:0109066	47:25:0105020	47:25:0102033
47:25:0109067	47:25:0105021	47:25:0000000
47:25:0109068	47:25:0105022	47:23:0000000
47:25:0109069	47:25:0105023	
47:25:0109070	47:25:0105024	
47:25:0109074	47:25:0105025	

На территорию в границах проведения историко-культурных исследований г. Гатина была получена информация – кадастровые планы территории в формате XML с актуальной информацией на момент проведения работ в границах разработки проекта и прилегающих территорий.

Кадастровый план территории содержит в себе информацию:

- площадь кадастрового квартала;
- общие сведения о земельных участках, расположенных в кадастровом квартале: кадастровый номер земельного участка, адрес, категорию земель, разрешенное использование, площадь, кадастровую стоимость;
- общие сведения о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства в кадастровом квартале: вид объекта недвижимости, кадастровый номер объекта недвижимости, адрес, площадь, назначение, кадастровую стоимость;
- план земельных участков, зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных в кадастровом квартале;
- план границ между субъектами Российской Федерации, границ населенных пунктов, границ муниципальных образований, расположенных в кадастровом квартале;
- план зон с особыми условиями использования территорий, расположенных в кадастровом квартале;

- описание местоположения границ земельных участков: кадастровый номер земельного участка, номера точек, координаты, описание закрепления на местности, точность определения;

- описание местоположения границ зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства на земельном участке: кадастровый номер объекта недвижимости, номера точек контура, координаты, радиус, точность определения;

- сведения об объектах землеустройства, единицах кадастрового деления: общая информация об объектах землеустройства, единицах кадастрового деления, а также описание местоположения границ объектов землеустройства, единиц кадастрового деления;

Кадастровый план территории – достоверный источник информации об объектах недвижимости, которые находятся на учете в Едином государственном реестре недвижимости в системе координат МСК 47 – 2 зона.

5.2. Анализ границ земельных участков

При анализе исходной информации с использованием данных о земельных участках, поставленных на кадастровый учет, в единую систему координат совмещаются различные топографические материалы, создается обобщенная информационная база данных об объектах недвижимости. В результате этого выявляется, что земельные участки не всегда содержат достаточную в полной мере для работы информацию, границы участков не всегда соответствуют действительности. Неточные кадастровые данные приводят к наличию большого количества ошибок в базе данных, таких как:

- пересечение границ смежных земельных участков, пересечения границ земельных участков с красными линиями застройки и т.п.

- отличие в конфигурации земельных участков при наложении на ортофотопланы и топографическую съемку – не отражают фактическое положение на местности.

При анализе данных о границах земельных участков было выявлено, что на территории города Гатчина имеются как отмежеванные земельные участки, так и участки, координаты границ которых не внесены в реестр. Процент отмежеванных участков более половины от общего числа участков на исследуемой территории города. В целом по результатам анализа полученных данных КПТ можно отметить, что межевание выполнено точно, в том числе и на объектах капитального строительства (неточностей менее 10 %).

5.3. Анализ границ кадастровых кварталов

Границы кадастровых кварталов поставлены на учет в ЕГРН. Границы кадастровых кварталов соответствуют существующему положению: проходят по улицам, оврагам или водотокам, не пересекают объекты капитального строительства.

5.4. Анализ границ муниципальных образований и населенных пунктов

По сведениям, полученным из Единого государственного реестра недвижимости посредством кадастровых планов территории, было выявлено, что на кадастровом учете стоит граница населенного пункта г. Гатчина (реестровый номер 47:00-4.27) и границы примыкающих к городу муниципальных образований (реестровые номера ,47:00-3.10, 47:00-3.54, 47:00-3.19, 47:00-3.25).

5.5. Анализ территорий с особыми условиями использования

В соответствии с данными Единого государственного реестра недвижимости на территории города Гатчина расположены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- Зона подтопления в отношении территорий, прилегающих к зоне затопления, повышение уровня грунтовых вод которых обуславливается подпором грунтовых вод уровнями высоких вод реки Колпанской в границах г. Гатчина Ленинградской области (реестровый номер 47:25-6.289);
- Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома совместного базирования «Пушкин» (реестровый номер 47:00-6.294);
- Граница водоохранной зоны водного объекта река Парицы (реестровый номер 47:23-6.163);
- Граница прибрежной защитной полосы водного объекта река Парицы (реестровый номер 47:23-6.157);
- Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.

5.6. Анализ зон и территорий

На территории города Гатчина поставлены на кадастровый учет следующие зоны и территории:

1. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Гатчинского дворца и парка» (реестровый номер 47:25-8.22);
2. Территория объекта культурного наследия федерального значения в составе объекта культурного наследия «Разные парковые

- сооружения», сер. XVIII в., кон. XIX в., входящего в состав объекта культурного наследия федерального значения «Приоратский парк» (реестровый номер 47:25-8.238);
3. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Приоратский парк» (реестровый номер 47:25-8.21);
 4. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Казармы Кирасирского полка», кон. XVIII в.» (реестровый номер 47:25-8.5);
 5. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Круглая рига», конец XVIII в. (реестровый номер 47:25-8.29);
 6. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Смоленские (Двинские) ворота», 1831 - 1832 гг. (реестровый номер 47:25-8.23);
 7. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Обелиск и площадь «Коннетабля» с подпорными стенками», 1792 - 1793 гг. (реестровый номер 47:25-8.11);;
 8. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Адмиралтейский мост и две кордегардии», 1790-е годы (реестровый номер 47:25-8.1);
 9. Охранная зона территории объекта культурного наследия федерального значения «Столбы верстовые» XVIII в. (реестровый номер 47:25-8.235);
 10. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Столбы верстовые», XVIII в. (реестровый номер 47:25-8.25);
 11. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Церковь Егерской слободки», 1885 г.» (реестровый номер 47:25-8.27);
 12. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Здание Сиротского института, в котором родился и жил основоположник русской шахматной школы Чигорин Михаил Иванович», 1824-1828 гг.» (реестровый номер 47:25-8.2);
 13. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль госпитального городка» (реестровый номер 47:25-8.20);
 14. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Николаевская кирха», 1828 г. (реестровый номер 47:25-8.33);
 15. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Собор Петра и Павла», сер. XIX в. (реестровый номер 47:25-8.28);
 16. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Съезжий дом», 1855 год (реестровый номер 47:25-8.16);
 17. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Здание суконной фабрики», XVIII в. (реестровый номер 47:25-8.19);
 18. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Покровский собор монастырского подворья», 1904-1914 гг. (реестровый номер 47:25-8.17);

19. Территория объекта культурного наследия «Дом Ольдерогге, 1828 г.» (реестровый номер 47:25-8.30);
20. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль зданий бывших казарм и жилых зданий гвардейского батальона (ранее крепость Ингебург)» (реестровый номер 47:25-8.239);
21. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Военная площадка, где захоронены советские воины, погибшие 1918-1919 гг. и в 1941-44 гг., среди них - Герой Советского Союза Перегудов Алексей Иванович (1913-1943)» (реестровый номер 47:25-8.32);
22. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Место, где захоронен генерал Советской Армии Павлович А.А. (1893-1973)» (реестровый номер 47:25-8.14);
23. Территории объекта культурного наследия регионального значения «Могила Чухновского Бориса Григорьевича /1898-1975/, полярного летчика-исследователя» (реестровый номер 47:25-8.15);
24. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Могила выдающегося русского художника карикатуриста П.Е. Щербова» (реестровый номер 47:25-8.13);
25. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Место, где захоронен кавалер трех орденов Славы - Панков М.М. (1921-1981)» (реестровый номер 47:25-8.31);
26. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Могила Сойту Адама Петровича /1880-1927/ активного деятеля гатчинского большевистского подполья» (реестровый номер 47:25-8.6);
27. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Место, где захоронен Герой Советского Союза Погорельцев А.А. (1917-1978)» (реестровый номер 47:25-8.10);
28. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Могила известного советского парашютиста, мирового рекордсмена Н.А. Евдокимова» 47:25-8.9);
29. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Место, где захоронен генерал-майор авиации Скоблик Ф.С. (1894-1960)» (реестровый номер 47:25-8.7);
30. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Могила Дзена Павла Адамовича /1899-1919/, гатчинского большевика-подпольщика, героя Гражданской войны» (реестровый номер 47:25-8.18);
31. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Могила известного русского художника Р.Ф. Френца» (реестровый номер 47:25-8.24);
32. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Могила известного музыкального деятеля Е.К. Альбрехта» (реестровый номер 47:25-8.12);

33. Территория объекта культурного наследия регионального значения «Могила Шперера Людвига Францевича /1834-1898/, архитектора» (реестровый номер 47:25-8.4);
34. Территория объекта культурного наследия федерального значения «Могила Беггрова Александра Карловича (1841-1914)» (реестровый номер 47:25-8.8);
35. Территории объекта культурного наследия регионального значения «Могила Лендера Франца Францевича (1881-1927), артиллерийского конструктора» (реестровый номер 47:25-8.26).

Охранные зоны:

1. Охранная зона территории объекта культурного наследия федерального значения «Столбы верстовые» XVIII в. (реестровый номер 47:25-8.236);
2. Охранная зона территории объекта культурного наследия федерального значения «Столбы верстовые» XVIII в. (реестровый номер 47:25-8.237).

Примечание: в законодательстве РФ термин «Охранная зона территории объекта культурного наследия» отсутствует. Имеет место техническая ошибка, правильно - Зона охраны объекта культурного наследия федерального значения «столбы верстовые», XVIII в..

5.7. Анализ территориальных зон

На территории города Гатчина поставлены на кадастровый учет следующие территориальные зоны:

- Зона рекреационного назначения
- Жилая зона
- Зона специального назначения
- Производственная зона, зона инженерной и транспортной инфраструктур
- Иная зона с особыми условиями использования территории
Общественно-деловая зона
- Зона особо охраняемых территорий.

5.8. Анализ функциональных характеристик земельных участков – видов разрешенного использования

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) территорий городских поселений определяют целевое и разрешённое использование земельных участков, то есть использование в соответствии с целью изначального или происшедшего создания земельного участка.

Основная цель введения ПЗЗ территорий городских сельских поселений – упростить и ускорить решение вопросов разрешённого использования земельных участков.

Эта цель напрямую увязана с процессами необходимого многим собственникам земельных объектов изменения видов разрешённого использования земельных участков, то есть юридической (правовой) корректировки градостроительных регламентов.

Общая часть ПЗЗ устанавливает требования по использованию земельных участков в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, указывает, какие участки можно использовать под строительство, а какие – нет, содержит положения о регулировании землепользования и застройки. По сути, это классификатор земельных участков.

Любой земельный участок относится к конкретной категории земель, то есть имеет конкретное целевое использование.

Правовой режим (например, возможность или невозможность строительства, ведения конкретной деятельности на участке) для каждого конкретного участка определяется на основе его принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования внутри своей категории. (То есть вида разрешённого использования «внутри» категории).

У каждой категории есть свои виды (зоны) разрешённых использований, а у каждого участка должно быть своё разрешённое использование.

Сведения о видах разрешённого использования земельного участка вносятся в Реестр объектов недвижимости на основании градостроительного регламента или на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Решения об изменении вида разрешённого использования земельных участков внутри категории, то есть без изменения категории, вправе принимать:

Глава местной администрации поселения (до даты утверждения Правил землепользования и застройки),

Представительный орган местного самоуправления (депутаты поселения, городского округа) при утверждении Правил землепользования и застройки и при внесении в них изменений.

Вывод по разделу 5

Анализ данных Единого государственного реестра недвижимости показал, что в целом на территории города Гатчина соблюдаются требования Правил землепользования и застройки.

В ЕГРН содержатся сведения о 35 территориях объектов культурного наследия.

Сведения о территории объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль зданий бывших казарм и жилых зданий гвардейского батальона (ранее крепость Ингебург)» (реестровый номер 47:25-8.239) в ЕГРН переданы на основании Приказа Комитета по культуре Ленинградской области от 06.10.2017 г. № 01-03/17-111. Территория данного объекта культурного наследия была изменена Приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 18.17.2022 г. № 01-03/22-140. Требуется обновление сведений в отношении территории объекта культурного наследия, содержащихся в ЕГРН.

Требуется уточнение данных в отношении охранных зон территорий объекта культурного наследия федерального значения «Столбы верстовые» XVIII в. (реестровый номер 47:25-8.236) и «Столбы верстовые» XVIII в. (реестровый номер 47:25-8.237) так как в законодательстве РФ термин «Охранная зона территории объекта культурного наследия» отсутствует.

6. Инженерно-геодезические работы. Геоподоснова

6.1. Общие сведения

Анализ исходных данных по топографии, и подготовка геоподосновы выполнены в составе проекта зон охраны (объединенных зон охраны) объектов культурного наследия г. Гатчина Ленинградской области (далее – Проект).

Договором и техническим заданием не предусмотрено выполнение инженерных изысканий, в том числе обновление топографической съемки (топографических планов, планшетов). Тем не менее для выполнения работ по Проекту требуется актуальная геоподоснова, поэтому Исполнитель, предварительно оценив и осуществив рекогносцировку на местности, выполнил корректировку ранее выполненных инженерно-геодезических (топографических) изысканий, предоставленных Комитетом строительства и градостроительного развития территорий Гатчинского муниципального района в требуемом объеме для выполнения Проекта. Сбор исходных имеющихся материалов (картографических, топографических в цифровом векторном и иных форматах) осуществлялся Исполнителем с непосредственной поддержкой Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области. Исполнителем были приложены все усилия по поиску ортофотопланов. Выяснилось, что последние аэрозалеты выполнялись в районе производства работ ранее чем за 10 лет до выполнения настоящего Проекта. По причине не актуальности и реального отсутствия указанных материалов в альтернативу ортофотопланам было принято решение использовать актуальные космоснимки из открытых источников, таких как Яндекс и Гугл с геодезической инструментальной привязкой в системе координат МСК – 47, 2 зона.

По запросу Исполнителя (ООО «Валбэк-ру») Комитетом строительства и градостроительного развития территорий Гатчинского муниципального района предоставлена информация на растрованных планшетах масштаба 1:2000 масштаба 1:5000 в количестве 156 файлов, использованы 54 планшета ориентировочная дата съемки 1987-1989гг. В векторном виде предоставлены съемки различного масштаба на площади общим объемом - 535,37га в основном в местной системе координат, Балтийской системе высот, формат AutoCAD:

1. Участок станции Спартак восточнее Дворцового парка, юго-восточный часть планшета № 1426-11. Площадь - (22,76 га) исполнитель ПАО «ОМСКНЕФТЕХИМПРОЕКТ» съемка 2016 г;

2. Парк. Планшеты №№ 1426-(7,9,10,11,14,15). Площадь - (174 га) исполнитель ФГУП "АЭРОГЕОДЕЗИЯ" 2011 г., ООО "ЗОДЧИЙ" - 2014 г;

3. Участок Рощинский. Планшеты №№ 1426-(3,4,7,8). Площадь - (38,39 га) исполнитель ООО "Землеустройство и кадастр" - 2016 г;

4. Участок микрорайон Въезд. Планшеты №№ 1427-(1,5,6,9,10); №№ 1426-(2,12). Площадь - (87,27 га) 1426-8 исполнители ОАО "Ленгражданпроект" 2007 г., ООО "ГРПЗП" 2016 г., ЗАО"ЛенТИСИЗ" 2016 г. 1426-12 ОАО "Ленгражданпроект" 2007 г. 1427-5 ОАО "Ленгражданпроект" 2007 г., ООО "ГРПЗП" 2016 г., ЗАО"ЛенТИСИЗ" 2016 г. 1427-9 ОАО "Ленгражданпроект" 2007 г., ООО "ГРПЗП" 2016 г., ЗАО"ЛенТИСИЗ" 2016 г. 1427-1(6,10) ЗАО"ЛенТИСИЗ" 2016 г.;

5. из проекта планировки территории Северная 41;

6. из проекта межевания территории магистр улицы (продолжение ул. Воскова до ул. Северная) – в мск 47;

7. из проекта межевания территории Заячий 10-й квартал;

8. участок аэродром планшеты №№ 1326-1(2,3,6) №№1426-13(14,15);

9. участок планшеты №№1426-15(16) Чкалова Банный-переулок проект межевания 2012 г.;

10. участок улица Хохлова 37;

11. Заячий съемка 2019 г.;

12. из проекта межевания территории электроснабжение Чехова;

13. из проекта межевания территории сетей электроснабжения, водоснабжения, водоотведения Пушкинское шоссе;

14. участок №40 съемка 2022 г.

Сроки выполнения полевых и камеральных работ по созданию геоподосновы определены с июля по сентябрь 2022 г. Общая площадь обследуемой территории для создания геоподосновы в М 1:2000 в составе Проекта, включая водные поверхности ориентировочно составила 5014 га (50 кв.км), в том числе с рельефом в пределах ранее выполненных изысканий М 1:2000. Территория, обследуемая для целей настоящей научно-исследовательской работы, не ограничивается историческим центром населенного пункта и территориями ОКН согласно списку Технического задания: она расширена в связи с дальними видовыми раскрытиями на городские доминанты, объекты культурного наследия и ландшафт.

Особенности и описание объекта производства работ: Гатчина расположена в 45 км к юго-западу от Санкт-Петербурга, на шоссе Санкт-Петербург – Киев (автодорога М20). Это – важный транспортный узел, через который проходят железные дороги, связывающие Санкт-Петербург с Прибалтикой, Белоруссией и Украиной, а также автомобильные магистрали. Население города – более 90 тысяч человек, площадь в административных границах – 28.8 кв.км. По территории города протекают реки Тёплая с глубинами до 2.0м и Колпанская, впадающие соответственно в реки Парица и Ижора. Гатчина, можно сказать, стоит на пяти озёрах: Чёрном, Белом, Серебряном, Филькином и Колпанском (которое находится немного за

границей города). Озеро, расположенное в Химози, как кормящая мать, связано пуповиной с остальными четырьмя озёрами каналом.

С 3 апреля 2023 года Гатчина официально является административным центром (столицей) Ленинградской области, до этого, с 2021 года являлась (вместе с Санкт-Петербургом) местом расположения органов власти региона. Гатчина является административным центром субъекта Российской Федерации, образующим не городской округ, а городское поселение муниципального района.

Средняя температура воздуха в Гатчине 5.2°C. Средняя максимальная температура воздуха наиболее теплого месяца 23.2°C, Абсолютная максимальная температура воздуха 37°C, Абсолютная минимальная температура воздуха -36 °C. В год выпадает около 729 мм осадков.

6.2. Сбор и анализ исходной информации

Цель работы, описанной в настоящей главе, является сбор исходной (имеющейся) информации ранее выполненных инженерно-геодезических, топографических изысканий и анализ полноты и достоверности содержащихся в них сведений, создание геоподосновы, содержащей систематизированную, достоверную и актуальную информацию, в виде графических и семантических данных, сведенных в единую модель, в том числе слои растровых космоснимков, мелкомасштабных карт и векторных пространственных данных, используемых при разработке проектов зон охраны объекта культурного наследия в системе координат МСК 47, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости Ленинградской области в Балтийской системе высот.

Методика проведения контрольных полевых измерений.

Основная часть геодезических измерений выполнена GPS, ГНСС приемниками в режиме реального времени с подключением к ближайшей станции, входящей в сеть дифференциальных (базовых / опорных / референцных) геодезических станций – «ГЕОСПАЙДЕР» (далее Сеть), подключение осуществляется в автоматическом режиме в зависимости от местоположения, подключаемого к Сети оборудования, в выбранной проекции (МСК 47_2). Доступ к Сети предоставлен на основе Договора – публичной оферты от 17 февраля 2021 года, между ООО «Валбэк-ру» и ООО «НПП «ГЕОМАТИК», именуемое в дальнейшем Оператор, в лице Генерального директора Штейна Сергея Викторовича, действующего на основании Устава, Лицензия на осуществление геодезической деятельности № 78-00094Ф от 18 февраля 2015 г., член саморегулируемой организации с регистрационным номером в государственном реестре саморегулируемых организаций № СРО-И-017-29122009 «Ассоциация саморегулируемая организация «Изыскатели Санкт-Петербурга и Северо-Запада», выполнено контрольное определение исходных геодезических пунктов.

При выполнении рекогносцировки и визуальном обследовании территории по сложившемуся практическому опыту создан каркас

контрольных опорных элементов ситуации и рельефа в системе координат МСК 47_2 и Балтийской системе высот 1977 г. Все приборы, использованные для выполнения измерений, прошли метрологическое освидетельствование в соответствии с законодательством РФ (поверки оборудования приведены ниже). Выполнена съемка (координирование) отдельных элементов ситуации и рельефа для более точной привязки растровых материалов и космоснимков. Для построения профиля разверток использованы элементы рельефа в основном с планшетов М 1:2000. Территории объектов культурного наследия на территории кладбища (могилы) уточнены инструментально.

Поверка оборудования

<https://fgis.gost.ru/fundmetrology/cm/results/1-109719744>

Сведения о результатах поверки СИ

Регистрационный номер типа СИ 45148-10

Тип СИ Trimble R4, Trimble R8 III

Наименование типа СИ GNSS-приемники спутниковые
геодезические многочастотные

Заводской номер СИ 5238496504

Модификация СИ Trimble R4

Сведения о поверке

Наименование организации-поверителя ОБЩЕСТВО С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТР ИСПЫТАНИЙ И
ПОВЕРКИ СРЕДСТВ ИЗМЕРЕНИЙ НАВГЕОТЕХ - ДИАГНОСТИКА"(ООО
"ЦИПСИ НАВГЕОТЕХ - ДИАГНОСТИКА")

Условный шифр знака поверки ГСХ

Владелец СИ ООО "Валбэк-ру"

Тип поверки Периодическая

Дата поверки СИ 16.11.2021

Поверка действительна до 15.11.2022

Наименование документа, на основании которого выполнена поверка
МИ 2408-97

СИ пригодно Да

Номер свидетельства С-ГСХ/16-11-2021/109719744

Знак поверки в паспорте Нет

Знак поверки на СИ Нет

Средства поверки

Эталоны единицы величины

3.2.ГСХ.0007.2017; Эталон единицы длины 1 разряда в диапазоне значений от 1,5 до 3000 м

Доп. сведения

Поверка в сокращенном объеме Нет

Прочие сведения При проведении поверки использованы частоты L1\L2

<https://fgis.gost.ru/fundmetrology/cm/results/1-109719743>

Сведения о результатах поверки СИ

Регистрационный номер типа СИ 45148-10

Тип СИ Trimble R4, Trimble R8 III

Наименование типа СИ GNSS-приемники спутниковые
геодезические многочастотные

Заводской номер СИ 5238496584

Модификация СИ Trimble R4

Сведения о поверке

Наименование организации-поверителя ОБЩЕСТВО С
ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЦЕНТР ИСПЫТАНИЙ И
ПОВЕРКИ СРЕДСТВ ИЗМЕРЕНИЙ НАВГЕОТЕХ - ДИАГНОСТИКА"(ООО
"ЦИПСИ НАВГЕОТЕХ - ДИАГНОСТИКА")

Условный шифр знака поверки ГСХ

Владелец СИ ООО "Валбэк-ру"

Тип поверки Периодическая

Дата поверки СИ 16.11.2021

Поверка действительна до 15.11.2022

Наименование документа, на основании которого выполнена поверка
МИ 2408-97

СИ пригоден Да

Номер свидетельства С-ГСХ/16-11-2021/109719743

Знак поверки в паспорте Нет

Знак поверки на СИ Нет

Средства поверки

Эталоны единицы величины

3.2.ГСХ.0007.2017; Эталон единицы длины 1 разряда в диапазоне значений от 1,5 до 3000 м

Доп. сведения

Поверка в сокращенном объеме Нет

Прочие сведения При проведении поверки использованы частоты L1\L2

Методика проведения камеральных работ

Рабочий каркас полевых измерений, кадастровый план территории в системе координат МСК 47_2 и Балтийской системе высот экспортированы в программную среду AutoCAD для создания единой цифровой модели. Часть строений, сооружений, заборов и контуров растительности построена по съемочным пикетам.

Для анализа актуальности и создания геоподосновы использовались растровые изображения - космоснимки, выгруженные из открытого источника интернет - сервис Яндекс и ГУГЛ, с последующей загрузкой в единую модель и возможностью послойного отключения. Выполнена трансформация растровых изображений топографических планшетов М 1:2000 по сетке планшета в программном комплексе Credo Transform v. 2.0 с последующим наложением по общим жестким контурам выполненных полевых измерений в общую цифровую модель.

Фотофиксация загружена в единую модель, методом пересчета географических координат полевой фиксации в плоскую систему, с включением информации о снимках в соответствующие слои.

Анализ исходных предоставленных данных

На значительную часть территории для создания геоподосновы использованы свежие материалы ранее выполненных изысканий, основной объем информации по рельефу построен с материалов (планшетов) М 1:2000.

Полевая рекогносцировка и инструментальные измерения позволили использовать ранее выполненные изыскания на большую часть обследуемой территории, с корректировкой в силу произошедших во времени изменений ситуации. В основу создания модели легли полевые измерения и космоснимки, на которых подтвердилась актуальность сведений. Планшеты использованы в построении рельефа на ориентировочной площади 5014 гектаров. Детальное сравнение высотных отметок съемки 1988 г. и других топографических съемок на жестко закрепленных элементах рельефа с результатами полевых инструментальных измерений 2022 года расхождений не выявило.

Актуальная информации по ситуации (растительности и застройке) для выполнения научно-исследовательских работ в достаточном объеме не предоставлена, для этого выполнены инструментальные геодезические измерения и дополнительная оцифровка растровых материалов (космоснимков).

6.3. Создание топографо-геодезической подосновы, методика и объемы выполненных работ

В соответствии с методикой на геодезический каркас по жестким контурам подсажены (встроены в модель) картографические материалы и космоснимки. По результатам рекогносцировки, полевым измерениям и предоставленным исходным данным создана геоподоснова на обследуемую территорию. Ориентировочно на территории в 533 га города Гатчина проведена корректировка ранее выполненных изысканий, на остальной территории модель создана методом посадки планшетов в среде AutoCAD с пересчетом координат. Отсутствующие здания, строения, покрытия и изменившаяся по заполнению территория дополнена в векторном исполнении с разбивкой на тематические слои по видам объектов и информации, которая в них содержится. Условные обозначения и тексты подготовлены под масштаб 1:2000.

Точность нанесения данных с космоснимка удовлетворяет критериям точности масштаба 1:2000. Характеристики зданий (этажность и т.д.) сверены с данными полевого визуального контроля и данных ЕГРН.

Вывод по разделу 6

Анализ полученных исходных данных показал, что для настоящей научной работы по разработке проекта зон охраны (объединенной зоны охраны) объектов культурного наследия, расположенных на территории города, требуется обновление геоподосновы, с пересчетом в систему координат МСК 47_2. Опираясь на данные полевых инструментальных измерений, требуется корректировать полученные исходные данные и нанесение недостающих сведений по подсаженным в модель актуальным космоснимкам и полевой рекогносцировке.

В результате выполненных работ создана единая модель геоподоснова в МСК 47_2, в Балтийской системе высот с отображением элементов ситуации и рельефа в масштабе 1:2000, содержащая актуальную информацию на конец 2022 г., используется в качестве подложки на проектных чертежах.

Методом оцифровки элементов рельефа с материалов ранее выполненных инженерно-топографических изысканий построены профили продольных сечений. В отсутствие требований технического задания топографических планов указанном выше масштабе как самостоятельных чертежей не составлялось.

Общая площадь территории для создания модели геоподосновы в М 1:2000 в составе проекта зон охраны (объединенной зоны охраны) объектов культурного наследия ориентировочно составляет, включая водные поверхности, 5014 га, в пределах ранее выполненных изысканий М 1:2000 В единую цифровую модель включены слои картографических материалов и

информация по фотофиксации для использования при создании различного рода схем.

Обращаем внимание, на территории РФ геодезическая деятельность является лицензируемым видом деятельности, и должна выполняться квалифицированными специалистами. 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.

7. Анализ ранее разработанных проектов зон охраны

7.1. Проект организации охранных зон г. Гатчины и Гатчинских парков, 1988 г.

Проект организации охранных зон г. Гатчины и Гатчинских парков был разработан главным архитектурно-планировочным управлением проектным институтом «ЛЕННИИПРОЕКТ» в 1988 г. и согласован Министерством культуры РСФСР 20 сентября 1990 г. б/н.

Проект зон охраны включал в себя следующие разделы:

1. Введение;
2. Историко-архитектурные исследования;
3. Архитектурно-планировочная организация города и парков;
4. Проектное решение организации охранных зон г. Гатчины и Гатчинских парков;
5. Заключение.

В разделе «Ведение» приведена информация об исходно-разрешительной документации и нормативно-правовой базе для разработки проекта, приведены авторский коллектив и состав графической части проекта.

В разделе «Историко-архитектурные исследования» проведен анализ этапов развития города по историческим периодам.

В разделе «Архитектурно-планировочная организация города и парков» приведен анализ визуального восприятия гатчинских ансамблей.

Для определения визуальных зон был приведен графоаналитический метод с последующей проверкой в натуре.

Визуальные зоны были определены для следующих вертикальных акцентов (доминант): Собора монастырского подворья, Собора Святого Павла, Лютеранской кирхи, большого дворца, Приоратского дворца, Обелиска на площади Коннетабль, Колпанской кирхи, Покровской церкви, Церквей на Новом кладбище, Мозинских ворот.

Для остальных доминантных сооружений: Ингербургских и Смоленских ворот, Госпиталя, Воспитательного дома, Съезжего дома, дома Дворцового управления и др. зоны видимости не строились.

Модели зон видимости позволили выделить композиционно подчиненные определенным доминантам территории, которые должны входить в их охранные зоны.

Для сохранения силуэтного восприятия доминант и продуманного развития силуэтной композиции города визуальные зоны включаются в охраняемые территории для восприятия из них проведено определение допустимой высоты застройки. В охранных зонах высота застройки назначена исходя из историко-архитектурных особенностей зоны. Для зон регулирования, с учетом восприятия из основных визуальных зон,

проводился специальный расчет фоновый застройки обычным градоаналитическим методом. В состав работ расчет фоновой застройки не вошел.

При анализе композиционной организации Гатчины, композиция города рассмотрена по следующим компонентам: генетическому, топографическому, историко-функциональному и архитектурно-композиционному.

На основе историко-архитектурных исследований и анализа архитектурно-планировочной организации города и парков были определены охраняемые зоны г. Гатчины.

В разделе «Проектное решение организации охраняемых зон г. Гатчины и Гатчинских парков» приведено обоснование принятых проектных решений и выделены следующие зоны охраны:

- Охранная зона памятника;
- Зона регулирования застройки;
- Зона охраняемого ландшафта.

В проекте были уточнены границы парков-памятников, определены территории памятников, расширен список зданий предлагаемых к постановке на гос. охрану (с 63 объектов культурного наследия до 122).

В связи с высокой плотностью расположения объектов культурного наследия в г. Гатчине для памятников была установлена единая объединенная охранная зона (ООЗ). Для территорий примыкающих к объединенной охранной зоне установлены зона регулирования застройки (ЗРЗ). Сохранение традиционного для Гатчины ближайшего природного окружения достигается путем создания зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ).

В объединенной охранной зоне (ООЗ) регламентами запрещается:

- снос, перемещение и изменение памятников, а также рубка зеленых насаждений и земляные работы, не связанные с регенерацией исторического облика территорий;
- строительство каких либо новых сооружений, за исключением возводимых в порядке реставрации архитектурных ансамблей и регенерации исторического облика территории в соответствии с утвержденными проектами.

В объединенной охранной зоне (ООЗ) регламентами разрешается:

- работы, связанные с сохранением и восстановлением планировки, зданий, сооружений и благоустройства территории, формирующих историческую среду и окружение памятников;
- устройство дорог и дорожек, автостоянок, наружного озеленения, озеленения и благоустройства, но не нарушающих исторически ценную градостроительную среду и ландшафт.

В объединенной охранной зоне сохраняется исторически сложившийся характер функционального использования. При сохранении сложившейся планировки сохраняется не только уличная сеть, но и характер планировки кварталов.

Часть улиц предлагалось освободить от транзитного грузового и легкового транспорта.

В *Зоне регулирования застройки* выделена подзона - Зона строгого регулирования застройки, где не разрешается размещение промышленных предприятий, транспортно-складских и других сооружений. На территории строго регулирования застройки функциональное назначение вновь возводимых объектов и реконструируемых объектов, высотность, протяженность и масштаб зданий, характер озеленения и благоустройства должны соответствовать закономерностям близлежащего исторического окружения.

На остальной территории зоны регулирования застройки сохраняется система исторической планировки и сохранившийся исторический характер застройки, сохраняются значения памятников в архитектурно-пространственной композиции города за счет регулирования высоты застройки.

В *зоне охраняемого природного ландшафта* (ЗОЛ) должны проводиться мероприятия, направленные на:

- сохранение исторического ценного рельефа, водоемов;
- восстановление исторического ландшафта;
- ликвидация зданий, сооружений и насаждений, искажающих ландшафт;
- сохранение и восстановление растительности;
- установление зон естественного восстановления леса;
- защиту луговых территорий;
- проведение необходимых природоохранных мероприятий.

В зоне ЗОЛ допускается хозяйственная деятельность, если она не наносит ущерб и не искажает ландшафт, не требует возведения новых капитальных построек.

Далее приведена графическая часть проекта организации охранных зон г. Гатчины и Гатчинских парков, 1988 г. – сводный чертеж (Рис. 7.1.1).

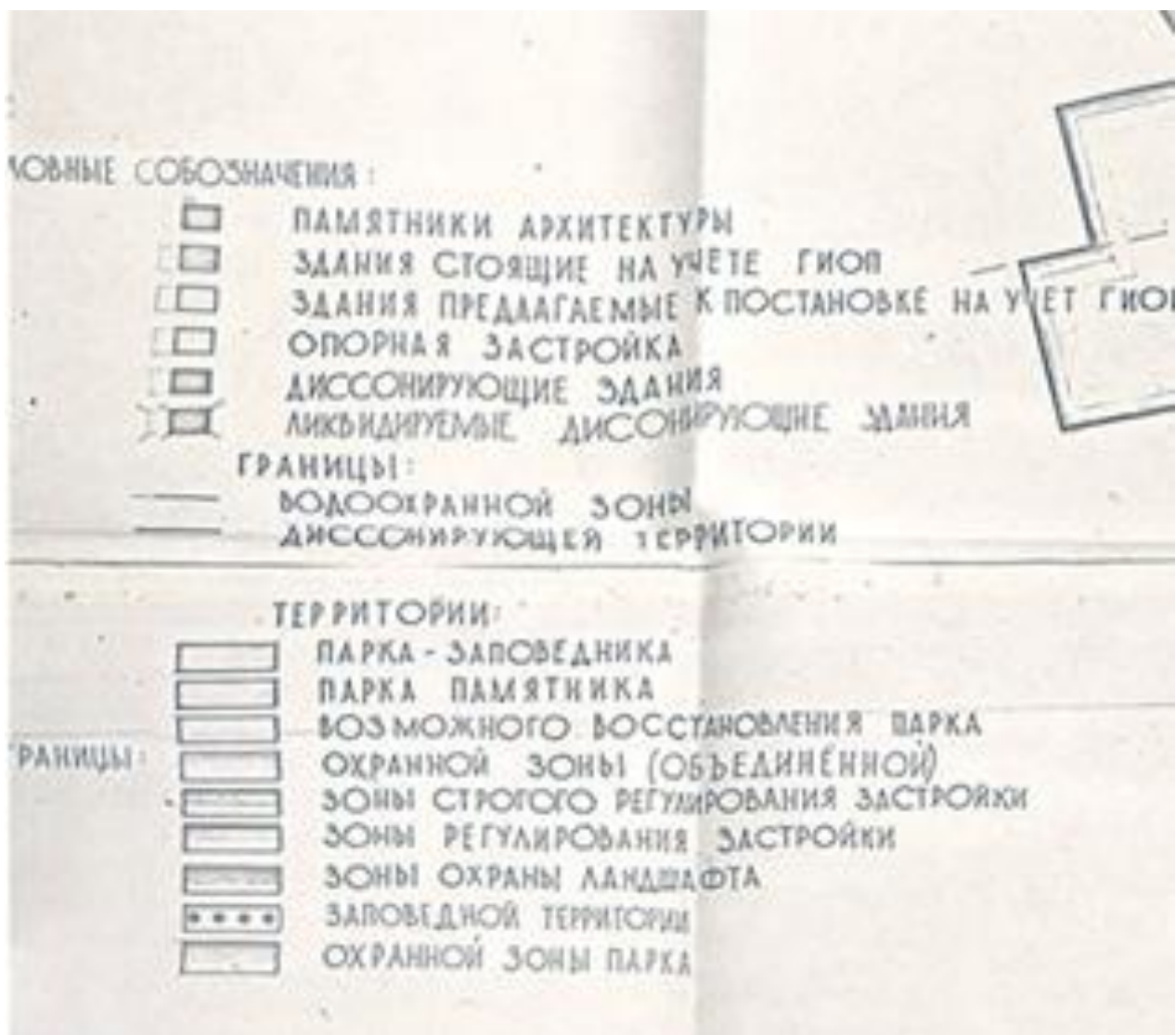
Рис. 7.1.1. Проект организации охранных зон г. Гатчины и Гатчинских парков, 1988 г. Проект зон охраны. Сводный чертеж.



Рис. 7.1.2. Проект организации охранных зон г. Гатчины и Гатчинских парков, 1988 г. Проект зон охраны. Сводный чертеж (фрагмент).



Рис. 7.1.3. Проект организации охранных зон г. Гатчины и Гатчинских парков, 1988 г. Проект зон охраны. Сводный чертеж (условные обозначения).



7.2. Корректировка проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия Гатчины, 2004 г.

Работа по теме «Корректировка проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия Гатчины» выполнена ООО «Архитектурная мастерская Н. Ф. Никитина» по заказу Государственного предприятия Санкт-Петербургский научно-исследовательский и проектный институт «Спецпроектреставрация» на основании договора № НП 008/04 от 25.05.2004 в соответствии с Задаaniem на проектирование и Архитектурно-планировочным заданием.

Основной задачей корректировки «Проекта зон охраны памятников истории и культуры города Гатчина» является приведение в соответствие с реалиями сегодняшнего дня основных принципов проекта и его конкретных параметров.

С момента выхода проекта в 1988 г. принципиально изменились земельные и имущественно-правовые отношения, вышел ряд законодательных актов. В законе «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» определены современные требования к объектам охраны, зонам охраны и их режимам. При определении системы ограничений по условиям охраны историко-культурного наследия предлагается исходить из того, что они являются ограничениями прав собственников недвижимости и застройщиков, поэтому необходима безусловная доказуемость и обоснованность каждого параметра. В связи с изменением статуса земель, входящих в территории охраняемых объектов, которые согласно Закону об объектах культурного наследия входят в состав земель историко-культурного назначения, необходимо уточнить границы этих территорий с учетом сложившихся имущественных отношений и градостроительного значения участков.

Поэтому целью настоящей работы является разработка системы режимов, которая давала бы возможность активной реконструкции при сохранении историко-культурных ценностей, присущих данным территориям.

При корректировке проекта зон охраны 1988 г. в соответствии с заданием рассматривалась территория в пределах административной границы города Гатчины.

В результате проведенной работы по корректировке границ зон охраны и уточнению режимов зон охраны выполнены: общая Схема границ зон охраны Гатчины и Схемы границ зон охраны по отдельным фрагментам – территориям исторической застройки города.

Были выполнены следующие работы:

- даны предложения по границам территорий объектов культурного наследия регионального значения;
- даны предложения по границам территорий выявленных объектов;
- уточнены границы зон охраны и сформулированы режимы зон;
- определены предметы охраны: ценные и устойчивые элементы планировочной структуры, ландшафта, композиционной структуры, ценные средовые характеристики.

Схема зон охраны по проекту 2004 г. приведена на рис. 7.2.1.

В проекте объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина Ленинградской области, 2016 г. (разработчик ООО «Добрый Город» приведен следующий анализ предложенных в 2004 году корректировок проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия Гатчины 1988 г.:

«В корректировке Проекта 1989 г., выполненной в 2004 г., ставилась цель привести в соответствие требования Проекта с новой законодательной базой постсоветского периода истории и с соответствующей этому периоду новой системой имущественных отношений. По этой причине почти вся территория исторической части города, составлявшая в Проекте 1989 г. объединенную зону охраны, была переведена в ЗРЗ различных категорий строгости режимов и регламентов. Большие территории в западной, юго-западной, северо-восточной и в юго-восточной частях города, включенные в Проекте 1989 г. в ЗРЗ или в ЗОЛ, были исключены из состава охраняемых вообще, в том числе «Парк Орлова Роща».

Объяснялось это тем, что ограничения, исходящие из условий охраны историко-культурного наследия являются одновременно ограничениями прав собственников недвижимости и застройщиков, что ведет к неизбежному столкновению двух сторон. В интересах успешной экономической политики и градостроительных проектов городских властей система охранных зон должна неизбежно учитывать тенденции развития Гатчины и существующие реалии: юридические, градостроительные и хозяйственные. В частности, в связи с изменением статуса земель, входящих в территории охраняемых объектов, необходима безусловная доказуемость и обоснованность каждого параметра. Таким образом, корректировка 2004 г. предложила приоритет интересов частного или государственного инвестора перед задачами охраны памятников.

Авторы корректировки 2004 г. руководствовались ориентацией на следующие приоритеты при определении зон охраны: наличие объектов, включенных в Список всемирного культурного наследия ЮНЕСКО, объектов федерального и регионального значения, а также выявленных;

наличие ценных элементов исторической планировочной структуры; выявление основных визуальных направлений и панорам, системы исторических архитектурных доминант; констатацию исторической застройки Гатчины, как архитектурно-ландшафтной среды, составляющей градостроительный комплекс с уникальными дворцово-парковыми ансамблями; ориентирование на исторические масштаб и линии застройки, озеленение улиц, ограничение высоты застройки; создание зеленых «буферных» зон вокруг исторических парков.

Для определения охраняемых территорий был принят принцип сохранения объектов культурного наследия в совокупности с окружающей средой и обеспечения наилучших условий их функционирования и осмотра, а также выявления и безусловного сохранения собственно предметов охраны. При работе по конкретным объектам культурного наследия были выявлены неточности, по исправлению которых даны предложения. Ряд учетных объектов был предложен к внесению в списки объектов культурного наследия после проведения историко-культурной государственной экспертизы. Для ряда объектов даны предложения по границам территорий.

Для того чтобы сделать окончательные выводы по определению ценных и устойчивых элементов планировочной структуры как предметов охраны, был проведен обобщающий анализ предложений разработанных и утвержденных градостроительных проектов и учтены изменения планировки по современному состоянию, даны конкретные рекомендации по корректировке Генерального плана Гатчины.

Был выполнен историко-градостроительный анализ, основной целью которого является выявление закономерностей формирования планировочной структуры и роли ее отдельных элементов на разных исторических этапах, определение ценных и устойчивых элементов планировочной структуры как предметов градостроительной охраны. Было выполнено натурное обследование территории с целью уточнения ее современного состояния и определения предметов градостроительной охраны, проведена классификация исторической планировочной структуры на главные магистрали, основные и второстепенные улицы и дороги.

На основе анализа исследовательской части ранее выполненных проектов, а также дополнительных исследований и систематизация материалов были выделены четыре этапа формирования планировочной структуры в развитии Гатчины, в результате чего выполнены аналитические схемы формирования планировочной структуры, историко-градостроительный анализ. Выявлены существующие и утраченные элементы планировочной структуры, сформировавшиеся на каждый период.

Был выполнен ландшафтно-композиционный анализ: анализ формирования ландшафтно-композиционной структуры, выявление ценного

природного ландшафта, рассмотрены элементы гидросистемы и композиционная структура застройки. Были предложены предметы охраны – ценные и устойчивые элементы ландшафтно-композиционной структуры.

Как было сказано выше, авторы корректировки Проекта 1989 г. отказались от создания объединенной охранной зоны, предложив вместо неё систему локальных охранных зон вокруг территорий нескольких памятников: Покровского собора, Съезжего дома, Суконной фабрики, собора Святого Павла, Колпанской кирхи и Римско-католической церкви во имя Пресвятой Богородицы Кармельской.

Орлову Рощу предполагалось застроить, Зверинец назвать ЗОЛ Дворцового парка, объявив ГМЗ единственным садово-парковым ансамблем, подменив понятие «Ансамбль четырех парков площадью 1141 га» на «Ансамбль Дворцового парка площадью 160 га». Корректировка 2004 г. (понижение статуса охраны) сыграла отрицательную роль при разработке Генплана 2009 г. и последующей его доработки 2011 г.

Остальная территория исторической части Гатчины была разделена на ЗРЗ с режимами различных ограничений градостроительной деятельности и ЗОЛ.

Несмотря на то, что Проект зон охраны 1989 г. с корректировкой 2004 г. не прошел полностью процедуру утверждения, он считается по настоящее время действующим документом, на который опирались разработчики Генерального плана 2009 г. (утвержден с изменениями 23.11.2011 г., вторично 25.06.2014 г.)».

Вывод:

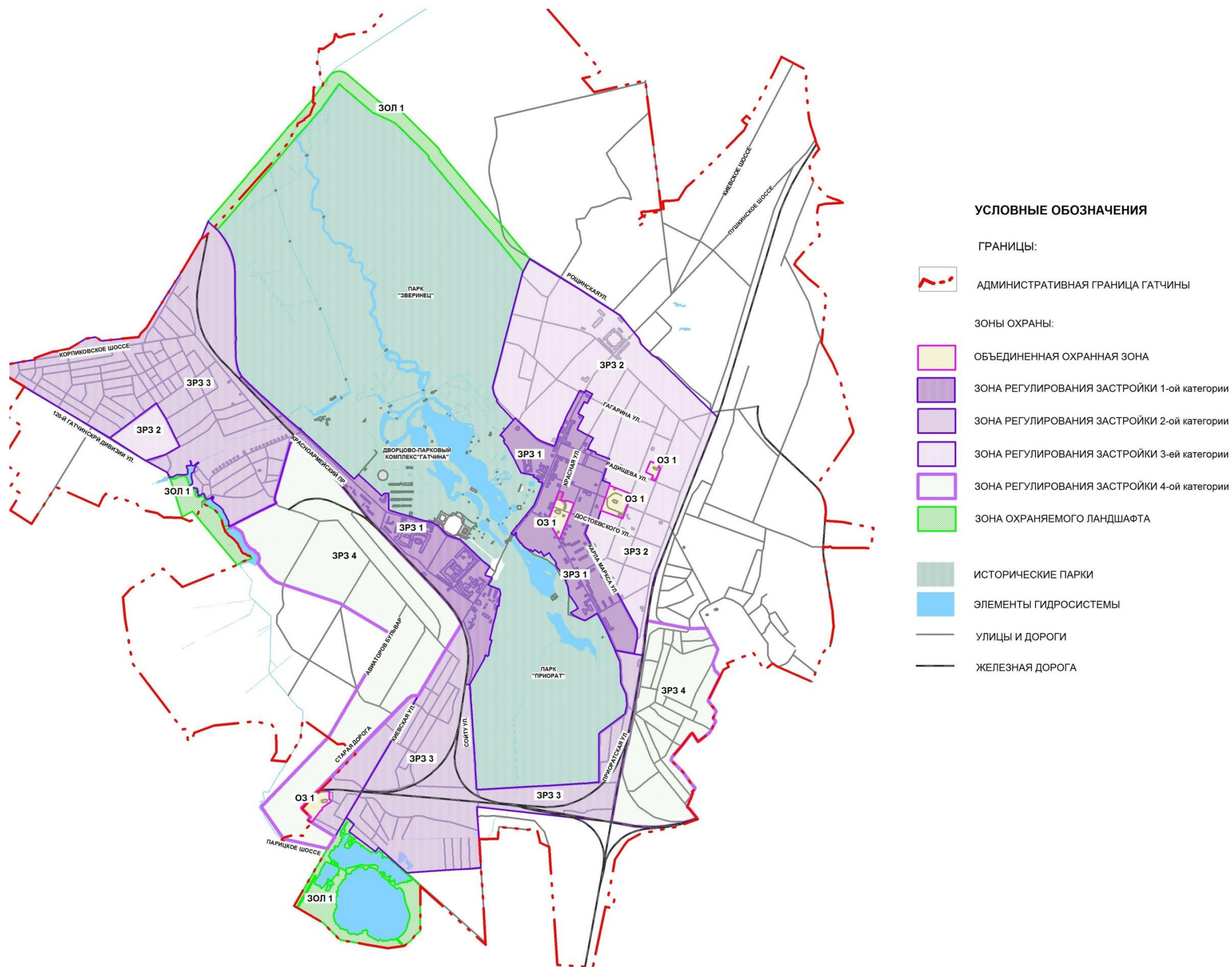
Согласно Постановлению Правительства РФ от 12.09.2015 N 972 (ред. от 20.10.2021) "Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»:

«...21. Изменение зон охраны объекта культурного наследия, в том числе их границ, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон, осуществляется путем разработки нового проекта зон охраны объекта культурного наследия (за исключением случаев исправления технической ошибки) в порядке, установленном настоящим Положением».

Таким образом, внесение корректировок в действующий проект зон охраны законом не предусматривается.

Рис. 7.2.1. Схема зон охраны по проекту 2004 г. (разработчик - ООО «Архитектурная мастерская Н. Ф. Никитина»)

СХЕМА ЗОН ОХРАНЫ ПО ПРОЕКТУ 2004 ГОДА



7.3. Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина Ленинградской области, 2016 г.

Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина Ленинградской области был выполнен по заказу Комитет по культуре Ленинградской области в 2016 году. Разработчик проекта - ООО «Добрый Город» (г. Санкт-Петербург).

Проект объединенной зоны охраны состоит из 2 частей:

Часть 1. Проект границ территорий объектов культурного наследия:

Книга 1. Материалы по обоснованию проекта;

Книга 2. Материалы для утверждения проекта границ территорий объектов культурного наследия.

Часть 2. Проект объединенной зоны охраны:

Книга 1. Материалы по обоснованию проекта. Материалы историко-культурных исследований. Историко-культурный опорный план.

- Том 1. Материалы историко-культурных исследований;
- Том 2. Историко-культурный опорный план. Чертежи;
- Том 3. Материалы фотофиксации.

Книга 2. Зоны охраны. Режимы использования земель, градостроительные регламенты

- Том 1. Режимы использования земель, градостроительные регламенты. Приложения;
- Том 2. Схема зон охраны.

В книге 1 части 1 проекта проведен анализ ранее разработанных проектов границ территорий объектов культурного наследия, в отношении которых проведены историко-культурные исследования.

В 2004 г. в корректировке Проекта зон охраны 1989 г. были предложены границы территорий для 10 объектов культурного наследия федерального значения, 12 объектов культурного наследия регионального значения и 3 выявленных объектов культурного наследия.

В 2012 г. ООО «Градостроительный Совет» был разработан проект зон охраны и границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Гатчинского дворца и парка» (рис.7.3.1)

В 2013 г. ООО «Архитектурная мастерская Н.Ф.Никитина» был разработан проект зон охраны и границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Парк «Зверинец» (рис. 7.3.2).

При рассмотрении этих проектов на совместном заседании Гатчинского районного отделения ВООПИиК и Ленинградского областного

отделения ВООПИиК 18 апреля 2013г. было принято решение одобрить основные положения представленной документации и, после внесения в неё предложенных уточнений и дополнений, рекомендовать к утверждению только два проекта – «Ансамбль Гатчинского дворца и парка» и «Парк «Зверинец». Проведенные в 2014 г. ООО «СЕРВИСЭКСПО» экспертизы этих же двух работ дали положительные заключения – об их соответствии требованиям государственной охраны памятников истории и культуры и возможности рекомендации к согласованию после внесения уточнений и дополнений, высказанных экспертами, и отрицательное заключение на проект «Приоратский парк». Проект зон охраны «Приоратский парк» не был утвержден, а представленные границы не могли быть рекомендованы к утверждению.

Приказом Комитета по культуре Ленинградской области № 37 от 05.12.2013 г. были установлены границы территорий для шести объектов культурного наследия федерального значения:

1. Здание суконной фабрики, XVIII в., арх. Н.Львов;
2. Круглая рига, конец XVIII в., арх. В.Львов;
3. Кирха, 1800 г.;
4. Покровский собор монастырского подворья, 1904-1914 гг.);
5. Съезжий дом, 1855 г.;
6. Собор Святого апостола Павла, сер. XIX в.

В 2014 г. Приказом Комитета по культуре Ленинградской области были установлены границы территорий для объектов культурного наследия федерального значения «Парк «Зверинец» (№ 01-03/14-41 от 23.07.2014 г.) и «Ансамбль Гатчинского дворца и парка» (№ 01-03/14-01 от 20.01.2014 г.).

В проекте объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина Ленинградской области в 2016 году были разработаны проекты территорий для следующих объектов культурного наследия:

а). Объекты культурного наследия федерального значения:

1. «Могила Лендера Франца Францевича (1881-1927) артиллерийского конструктора»;
2. «Могила Беггрова Александра Кирилловича (1841-1914)»;
3. «Дом, где в 1887-1898 гг. жил композитор Ляпунов Сергей Михайлович»;
4. «Колпанский водовод».

б). Объекты культурного наследия регионального значения:

1. «Дом, жили академик живописи Френц Р.Ф. и его сын – выдающийся советский художник-баталист Френц Р.Р.»;

2. «Здание железнодорожного депо, где в 1912 г. была создана первая в Гатчине большевистская организация»;
3. «Дом, где в 1908-1914 гг. жил и работал известный русский художник А.К. Беггров» (Соборная ул., 18);
4. «Могила Альбрехта Е.К., музыкального деятеля»;
5. «Могила Рокка Федора Федоровича (1885-1936), активного деятеля гатчинской большевистской организации»;
6. «Могила Сойту Адама Петровича (1880-1927), активного деятеля гатчинского большевистского подполья»;
7. «Могила Чухновского Бориса Григорьевича (1898-1975), полярного летчика-исследователя»;
8. «Могила Дзена Павла Адамовича (1899-1919), гатчинского большевика-подпольщика, героя Гражданской войны»;
9. «Могила Соколова-Микитова Ивана Сергеевича (1892-1975), писателя»;
10. «Могила известного русского художника Френца Р.Ф.»;
11. «Могила Шперера Людвиг Францевича (1894-1866), архитектора»;
12. «Могила выдающегося русского художника карикатуриста Щербова П.Е.»;
13. «Могила известного советского парашютиста, мирового рекордсмена Евдокимова Н.А.»;
14. «Бюст Ленина В.И., 1958 г., ск. Ингал В.И.»;
15. «Ансамбль Егерской слободы: 19 жилых домов»;
16. «Жилой дом» (ул. Рысева, 25);
17. «Дом, где в 1911-1938 гг. жил и работал известный художник и этнограф Щербов П.Е. Есть мемориальная доска»;
18. «Дом, в котором находился в 1919-1920 гг. Гатчинский УКОМ РКСМ»;
19. «Военная площадка, где захоронены советские воины, погибшие в 1918-1919 гг. и в 1941-44 гг.; среди них - Герой Советского Союза Перегудов Алексей Иванович (1913-1943)»;
20. «Могила Героя Советского Союза летчика гв. капитана А.И.Перегудова, погибшего 1.10.1943 г.»;
21. «Место, где захоронен кавалер трех орденов Славы - Панков М.М. (1921-1981)»;
22. «Место, где захоронен генерал Советской Армии Павлович А.А. (1893-1973)»;
23. «Место, где захоронен Герой Советского Союза Погорельцев А.Е. (1917-1978)»;
24. «Место, где захоронен генерал-майор авиации Скоблик Ф.Ф. (1894-1960)»;

25.«Памятное место, где захоронены советские люди, погибшие в фашистском концлагере в 1941-44 гг., Установлен памятник-obelisk»;

26.«Место, где в июле 1942 г. фашисты расстреляли двадцать пять комсомольцев-подпольщиков».

По объекту культурного наследия «Ансамбль Егерской слободы: 19 жилых домов» необходимо было выполнить только уточнение пообъектного состава.

в). Выявленные объекты культурного наследия:

1. «Парк Орлова Роша»;
2. «Римско-католическая церковь во имя Пресвятой Богородицы Кармельской, 1858 г.»;
3. «Гражданское здание»;
4. «Ансамбль: Лазарет Кирасирского Лейб-гвардии Е.И.В. Марии Федоровны полка: главное здание лазарета - здание офицерского флигеля – часовня – ледник - фруктовый сад – парк. Гатчинский военный аэродром»;
5. «Бывший дом Лазаревского»;
6. «Жилые дома Воробьева с торговлей в 1-ом этаже (2), с флигелем (3 позиции)»;
7. «Здание учебного пансиона»;
8. «Церковь во Имя Всех Святых»;
9. «Флигель (дом для служащих)»;
- 10.«Курганная группа Гатчина-1»;
- 11.«Грунтовый могильник Гатчина-2».

По состоянию на май 2023 года, на основании разработанных ООО «Добрый Город» проектов, были утверждены территории для 4 объектов культурного наследия федерального значения, 24 объектов культурного наследия регионального наследия и 1 выявленного объекта культурного наследия.

Из объектов культурного наследия не были утверждены территории для объектов «Дом, где в 1908-1914 гг. жил и работал известный русский художник А.К. Беггров» (Соборная ул., 18) и «Жилой дом» (ул. Рысева, 25) в связи с их физической утратой.

Из выявленных объектов территория утверждена для Церкви во Имя Всех Святых на территории городского кладбища.

В части 2 проекте объединенной зоны охраны 2016 года, на территории г. Гатчина выделены:

1. *Единая охранная зона ОЗ включает в себя подзоны:*

- подзона ОЗ 1 – единая охранная зона объектов культурного наследия, расположенных в центральной исторической части города на территории городской жилой и общественной застройки - состоит из 2 участков: ОЗ 1-1, ОЗ 1-2;
- подзона ОЗ 2 – единая охранная зона объектов культурного наследия на территории исторической малоэтажной жилой застройки- состоит из 4 участков: ОЗ 2-1, ОЗ 2-2; ОЗ 2-3; ОЗ 2-4.

2. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ включает в себя подзоны:

- подзона ЗРЗ 1 - единая зона жилой и общественной городской фоновой застройки, расположенной в непосредственной близости к объектам культурного наследия - состоит из 2 участков: ЗРЗ 1-1, ЗРЗ 1-2;
- подзона ЗРЗ 2 - единая зона индивидуальной малоэтажной жилой застройки на территориях исторических населенных пунктов-состоит из 3 участков: ЗРЗ 2-1, ЗРЗ 2-2, ЗРЗ 2-3;
- подзона ЗРЗ 3 – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентирующая высоту застройки на территориях композиционного влияния дворцово-парковых ансамблей «Ансамбль Гатчинского дворца и парка» и «Приоратского парка»;
- подзона ЗРЗ 4 – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Петербургского института ядерной физики (ПИЯФ), расположенная в исторических границах парка Орлова Роща;
- подзона ЗРЗ 5 – зона многоэтажной жилой и общественной городской застройки на территориях, примыкающих к объектам культурного наследия.

3. Единая зона охраняемого природного ландшафта ЗОЛ включает в себя подзоны:

- подзона ЗОЛ 1 – зона ценного природного ландшафта долины реки Колпанской и Колпанского озера, являющихся водоподводящей гидрографической системой парков;
- подзона ЗОЛ 2 – зона ценного природного ландшафта, прилегающего к историческим паркам - состоит из 2 участков: ЗОЛ 2-1, ЗОЛ 2-2.

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города гатчины

1. Единая охранная зона (ОЗ)

1.1. Общий режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ОЗ 1, ОЗ 2

Допускается:

а) строительство объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также регенерация историко-градостроительной среды объектов культурного наследия в соответствии с особыми требованиями настоящих режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам при условии обеспечения сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий и ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в Приложении 1 к настоящим режимам использования земель и требований к градостроительным регламентам;

б) реконструкция существующих зданий, строений, сооружений при соблюдении следующих ограничений:

- частичное изменение лицевых фасадов на уровне первых и цокольных этажей, не искажающее общее архитектурное и цветовое решение объекта: устройство витрин, устройство и закладка дверных проемов;

- устройство мансард на лицевых корпусах без изменения конфигурации крыши, на дворовых корпусах с частичным изменением конфигурации крыши: угла наклона, размеров и конфигурации оконных проемов;

- изменение высоты отдельных дворовых корпусов (не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом);

- изменение архитектурного решения дворовых фасадов;

в) визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон;

г) воссоздание утраченных объектов, являющихся частью историко-культурной среды объекта культурного наследия, при наличии достаточного количества иконографических материалов, обосновывающих характер и стилистику исторической среды;

д) регенерация историко-градостроительной и природной среды на ее утраченных участках и взамен разобранных ветхих и аварийных исторических зданий по уличному фронту застройки при наличии достаточного количества иконографических материалов, обосновывающих характер и стилистику исторической среды территории;

е) строительные работы по благоустройству территории, связанные с ее современным использованием: устройство автостоянок, установка временных сезонных сооружений, павильонов, малых архитектурных форм, дорожных знаков;

ж) снос (демонтаж) дисгармонирующих зданий, строений и сооружений;

и) установка малоформатных рекламных конструкций, размещение на зданиях вывесок размером не более 1,5x0,5 м (не более одной вывески на вход);

к) упорядочивание уличного озеленения с целью обеспечения наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия.

Не допускается:

а) строительство капитальных зданий, вне пятен застройки участка, строений, сооружений, наземных объектов инженерно-транспортных коммуникаций, кроме оговоренных в регламентах в порядке регенерации историко-градостроительной среды;

б) строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

в) размещение высотных доминант, за исключением восстановления утраченных церквей или их завершений в исторических габаритах;

г) снос (демонтаж) исторических зданий, строений, сооружений, за исключением разборки ветхих и аварийных и при условии восстановления лицевого фасада; перед разборкой осуществляется подробная фотофиксация, ценные элементы деревянного декора сдаются на хранение;

д) реконструкция с увеличением параметров дисгармонирующих объектов;

е) ремонт лицевых фасадов зданий, строений должен предусматривать устранение диссонирующих элементов (кондиционеры, остекление балконов и т.д.) и упорядочение архитектурного решения и габаритов оконных, дверных проемов и их заполнений;

ж) размещение временных строений, сооружений размерами в плане более 2,5x2x3 м на территориях открытых городских пространств;

з) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на крышах, над улицами и перед главными фасадами объектов культурного наследия; размещение рекламы на фасадах объектов культурного наследия и исторических зданий.

1.2. Общие требования к градостроительным регламентам в границах ОЗ 1, ОЗ 2

а) Минимальная площадь земельных участков – в соответствии с исторически сложившимся межеванием.

б) Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции исторических зданий.

в) Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за линию застройки – 1,5 м для устройства крылец и приямков, а также для устройства эркеров (с отметки не менее 4 м от поверхности тротуара).

г) При реконструкции зданий на территории ОЗ устанавливаются предельные параметры высоты застройки, нейтральной по отношению к объектам культурного наследия и доминантам (фоновой):

- для уличного фронта – высота от красной отм. земли до карниза и до конька крыши не выше примыкающих исторических зданий, или исторических зданий, расположенных на соседних участках;

- для внутриквартальной застройки – не выше лицевого корпуса, расположенного перед реконструируемым объектом.

д) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду размещаемых на территории земельных участков – не выше III категории класса опасности (по санитарной классификации).

е) Минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий

ж) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

и) Запрещается отвод земельных участков без проекта межевания, согласованного с Департаментом государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия Комитета по культуре Ленинградской области. Все научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные, реставрационные работы и благоустройство территории, а также установка элементов внешнего благоустройства на территории охранной зоны возможны только по согласованию с органом охраны.

На всей территории единой охранной зоны ОЗ действует общий режим использования земель и требования к градостроительным регламентам, охраняются ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанные в Приложении 1 к режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам (см. стр. 27).

1.3. Единая охранная зона ОЗ включает в себя подзоны:

подзона ОЗ 1 – единая охранная зона объектов культурного наследия, расположенных в центральной исторической части города на территории городской жилой и общественной застройки. На территории подзоны ОЗ 1 действует общий режим использования земель и требования к градостроительным регламентам

- состоит из 2 участков: ОЗ 1-1, ОЗ 1-2;

подзона ОЗ 2 – единая охранная зона объектов культурного наследия на территории исторической малоэтажной жилой застройки;

- состоит из 4 участков: ОЗ 2-1, ОЗ 2-2; ОЗ 2-3; ОЗ 2-4.

1.4. Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах подзоны ОЗ 2

а) Допускается регенерация историко-градостроительной и природной среды на внутриквартальной территории, взамен разобранных ветхих и аварийных зданий при условии сохранения характеристик исторической средовой застройки.

б) Проведение работ по регенерации и воссозданию историко-градостроительной среды допускается при сохранении ценных следующих характеристик исторической средовой застройки:

- застройка с расстояниями между зданиями – не менее 15 м;
- площадь участка, выделяемого под строительство, – не менее 0,2 га;
- процент застроенной территории участка – не более 15 процентов;
- стилистические характеристики сохранившейся исторической застройки;
- принцип застройки рассредоточенными зданиями;
- высота не выше 10 м от красной отм. земли до конька;
- тип крыш (скатные);
- запрещается вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности, за исключением санитарных рубок, и изменение существующего рельефа более, чем на 0,5м;
- запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.

2. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ включает в себя подзоны:

подзона ЗРЗ 1 - единая зона жилой и общественной городской фоновой застройки, расположенной в непосредственной близости к объектам культурного наследия

- состоит из 2 участков: ЗРЗ 1-1, ЗРЗ 1-2;

подзона ЗРЗ 2 - единая зона индивидуальной малоэтажной жилой застройки на территориях исторических населенных пунктов

- состоит из 3 участков: ЗРЗ 2-1, ЗРЗ 2-2, ЗРЗ 2-3

подзона ЗРЗ 3 – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентирующая высоту застройки на территориях композиционного влияния дворцово-парковых комплексов «Ансамбль Гатчинского дворца и парка» и «Приоратского парка»;

подзона ЗРЗ 4 – зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности Петербургского института ядерной физики (ПИЯФ), расположенная в исторических границах парка Орлова Роща;

подзона ЗРЗ 5 – зона многоэтажной жилой и общественной городской застройки на территориях, примыкающих к объектам культурного наследия.

2.1. Общий режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ

Допускается:

а) строительство новых, реконструкция существующих зданий и сооружений, улично-дорожной сети, благоустройство, озеленение территорий в соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия и при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий и ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в Приложении 1 к режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам (см. стр. 27).

б) ремонт, реконструкция и строительство объектов инженерно-транспортной инфраструктуры;

в) благоустройство территории: устройство автостоянок, установка временных сооружений: навесов, малых архитектурных форм, информационных указателей, памятников, памятных знаков (за исключением территорий перед лицевыми фасадами объектов культурного наследия);

г) снос (демонтаж) дисгармонирующих зданий, строений и сооружений;

д) строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

е) визуальная нейтрализация дисгармонирующих объектов с помощью зеленых буферных зон, изменение их объемно-пространственного решения и в соответствии с требованиями настоящих режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, изменение архитектурного решения фасадов, снос по мере амортизации;

ж) упорядочивание уличного озеленения с целью обеспечения наилучшего зрительного восприятия объектов культурного наследия;

и) проведение строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объектов, находящихся на территориях объектов культурного наследия (прокладка инженерных сетей и др.) при условии, что после их завершения сохранится характер градостроительной среды.

Не допускается:

а) изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт;

б) размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, выше III категории класса опасности (по санитарной классификации);

в) снос (демонтаж) исторических зданий, за исключением разборки отдельных аварийных конструкций;

г) в случае полной или частичной утраты исторического здания, формирующего уличный фронт застройки, правообладатель земельного участка, на котором располагалось соответствующее историческое здание, обязан осуществить его восстановление;

д) размещение рекламных конструкций (за исключением малоформатных) на территориях открытых городских пространств, размещение рекламных конструкций на крышах, над улицами и перед лицевыми фасадами объектов культурного наследия;

е) строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;

ж) размещение высотных доминант, за исключением восстановления утраченных церквей или их завершений в исторических габаритах;

и) размещение крупногабаритных временных строений, сооружений на территориях открытых городских пространств.

2.2. Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны ЗРЗ

а) Минимальная площадь земельных участков – в соответствии с исторически сложившимся межеванием.

б) Минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков – не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт застройки, а также при реконструкции исторических зданий.

в) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений – 1,5 м для устройства крылец и приямков, а также для устройства эркеров (с отметки не менее 4 м от поверхности тротуара).

г) Минимальная доля озелененной территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

д) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков – не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

2.3. Особые требования к режимам использования земель и требования к градостроительным регламентам в подзоне ЗРЗ 1

а) В границах подзоны ЗРЗ 1 (участки ЗРЗ 1-1, ЗРЗ 1-2) возможно размещение капитальной жилой застройки и учреждений обслуживания и рекреации.

б) Охраняются ценные элементы планировочной и объемно-пространственной структуры, указанные в Приложении 1 к режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам (см. стр. 27).

в) Вводятся следующие ограничения по габаритам зданий:

- по высоте не более 15 м от красной отм. земли до карниза;
- допустимы точечные акценты высотой до 18 м от красной отм. земли до карниза.

2.4. Особые требования к режимам использования земель и требования к градостроительным регламентам в подзоне ЗРЗ 2

а) Допускаются градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в подзоне ЗРЗ 2 (участки ЗРЗ 2-1, ЗРЗ 2-2) при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

- капитальный ремонт объектов градостроительной среды в случае их неудовлетворительного технического состояния или полная замена утраченных зданий в прежних высотных и плановых габаритах методом компенсационного строительства с применением традиционных для данной

подзоны объемно-пространственных характеристик, строительных приемов и материалов, отклонение от первоначальных параметров зданий и сооружений допускается не более чем на 10 процентов;

- отступ участков от проезжей части улиц – не менее 6 м с устройством в этой зоне аллейных посадок;

- стилистические характеристики сохранившейся исторической застройки;

- принцип застройки рассредоточенными зданиями;

- тип крыш (скатные);

- охраняются ценные элементы планировочной и объемно-пространственной структуры, указанные в Приложении 1 режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам (см. стр. 27);

- запрещается вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности, за исключением санитарных рубок, запрещается изменение существующего рельефа более, чем на 0,5 м;

- запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.;

- при изменении использования территории промышленных предприятий, расположенных вдоль ул. Михаила Рысева, необходимо проведение работ по озеленению и благоустройству при условии сохранения ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры.

б) Вводятся следующие ограничения:

- минимальный отступ зданий, строений от линии застройки – 10 м.

- максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков:

- жилой застройки – 10 м от красной отм. земли до конька кровли;

- объекты социальной инфраструктуры (школы, детсады, поликлиники) – 15 м от красной отм. земли до конька кровли.

в) Для застройки на земельном участке – (кадастровый номер: 47:25:0109061:19) - вводятся следующие ограничения:

- возведение здания в габаритах существующего фундамента;

- по высоте не более 12 м от красной отм. земли до конька кровли;

2.5. Особые режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в подзоне ЗРЗ 2-3

а) Допускаются градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в подзоне

ЗРЗ 2-3 при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

- площадь участка, выделяемого под строительство – не менее 0,2 га;
- процент застроенной территории участка – не более 15 процентов;
- принцип застройки рассредоточенными зданиями;
- тип крыш (скатные);
- охраняются ценные элементы планировочной и объемно-пространственной структуры, указанные в Приложении 1 к режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам (см. стр. 27);
- запрещается вырубка ландшафтообразующей и средообразующей растительности, за исключением санитарных рубок, и изменение существующего рельефа более, чем на 0,5м;
- запрещается установка глухих ограждений высотой более 1,8 м.
- при изменении использования территории промышленных предприятий необходимо проведение работ по озеленению и благоустройству при условии сохранения ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры.

б) Вводятся следующие ограничения:

- максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков:
 - жилой застройки – 10 м от красной отм. земли до конька;
 - объекты социальной инфраструктуры (школы, детсады, поликлиники) – 15 м от красной отм. земли до конька кровли.

2.6. Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в подзоне ЗРЗ 3

а) В границах подзоны ЗРЗ 3 допускается строительство жилых и общественных объектов, учреждений обслуживания и рекреации;

б) охраняются ценные элементы планировочной и объемно-пространственной структуры, указанные в Приложении 1 к режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам (см. стр. 27);

в) вводятся следующие ограничения:

- по высоте не более 15 м от красной отм. земли до карниза;
- с целью композиционной организации пространства допустимы точечные акценты высотой до 18 м от красной отм. земли до карниза.

г) для застройки на земельных участках 47:25:0107015:10, 47:25:0107011:4, 47:25:0107011:180 -

- по высоте не более 30 м от красной отм. земли до карниза;

- с целью композиционной организации пространства допустимы точечные акценты высотой до 40 м от красной отм. земли до карниза.

2.7. Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в подзоне ЗРЗ 4

а) В границах подзоны ЗРЗ 4 допускается: строительство капитальных объектов и реконструкция существующих, проведение строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объектов ПИЯФа, при условии, что после их завершения окружающий территорию ландшафт не будет искажен;

б) по периметру территории ПИЯФ рекомендуется устройство кулисы из зеленых насаждений высотой 15 м. и шириной не менее 5 м;

в) рекомендуется сохранение планировочных направлений исторических просек;

г) запрещается вырубка ландшафтообразующей растительности, за исключением санитарных рубок;

д) вводятся следующие ограничения по габаритам зданий:

- по высоте не выше средневозрастных деревьев (15 м от красной отм. земли до карниза).

4.2.8. Особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в подзоне ЗРЗ 5

а) В границах подзоны ЗРЗ 5 допускается строительство жилых и общественных объектов, учреждений обслуживания и рекреации;

б) охраняются ценные элементы планировочной и объемно-пространственной структуры, указанные в Приложении 1 к настоящим режимам использования земель и требованиям к градостроительным регламентам;

в) вводятся следующие ограничения:

- по высоте не более 30 м от красной отм. земли до карниза;

- с целью композиционной организации пространства допустимы точечные акценты высотой до 40 м от красной отм. земли до карниза.

3. Единая зона охраняемого природного ландшафта (ЗОЛ)

Единая зона охраняемого природного ландшафта ЗОЛ включает в себя подзоны:

подзона ЗОЛ 1 – зона ценного природного ландшафта долины реки Колпанской и Колпанского озера, являющихся водоподводящей системой парковых водоемов;

подзона ЗОЛ 2 – зона ценного природного ландшафта, прилегающего к историческим паркам

- состоит из 2 участков: ЗОЛ 2-1, ЗОЛ 2-2.

3.1 Общий режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах ЗОЛ:

Допускается:

а) строительство дорог местного значения и проездов при условии сохранения охраняемого ландшафта, обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, исторических зданий и сооружений, ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в Приложении 1 (см. стр. 27);

б) снос диссонирующих объектов;

в) проведение строительных и ремонтных работ, необходимых для функционирования объектов, находящихся на территориях объектов культурного наследия и в границах зон охраны (прокладка инженерных сетей и др.) при условии, что после их завершения вид охраняемого ландшафта не будет искажен;

г) размещение некапитальных строений (павильонов, киосков, навесов) площадью не более 50 кв. м, высотой не более 3 м и с минимальными расстояниями между объектами 200м;

д) размещение плоскостных спортивных сооружений;

е) установка объектов внешнего благоустройства (малоформатные рекламные конструкции, малые архитектурные формы, информационные знаки);

ж) хозяйственная и иная деятельность предусматривающая сохранение естественного ландшафта, гидротехнические работы по ликвидации заболоченных участков, проведение работ по благоустройству, связанных с расчисткой заросших кустарником участков;

и) проведение рубок самосева древесных пород и кустарников, посадки деревьев и кустарников, восстановление поврежденных древостоев с целью восстановления и сохранения исторического ландшафтного окружения объектов культурного наследия (в том числе, соотношения открытых и закрытых пространств) и обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде.

Не допускается:

а) строительство капитальных объектов и реконструкция существующих с изменением их габаритов;

б) изменение существующих отметок рельефа более чем на 1 м;

в) вырубка зеленых насаждений, за исключением санитарных рубок и работ по регулированию насаждений препятствующих зрительному восприятию объектов культурного наследия;

г) хозяйственная деятельность, представляющая угрозу пожарной и экологической безопасности; устройство свалок бытовых и промышленных отходов.

д) на территориях, попадающих в водоохранные зоны и прибрежные полосы рек, ручьев, прудов – объектов историко-культурной охраны и объектов водоподводящей системы парков, запрещается любое строительство.

е) все научно-исследовательские, проектно-изыскательские, ремонтно-строительные, реставрационные работы и благоустройство территории, а также установка элементов внешнего благоустройства возможны только после получения положительного заключения органа государственной власти Ленинградской области, уполномоченного в сфере сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия.

На территориях подзон ЗОЛ 1 и ЗОЛ 2 действует общий режим использования земель и требования к градостроительным регламентам.

Схема зон охраны в составе Проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина Ленинградской области, 2016 г. (разработчик - ООО «Добрый Город») приведена на Рис. 7.3.3 и Рис. 7.3.4.

Проект объединенной зоны охраны г. Гатчина Ленинградской области, 2016 г. не был утвержден в установленном законом порядке.

Рис. 7.3.1. Схема границ зон охраны «Дворцово-паркового ансамбля», 2012 г. (разработчик - ООО «Градостроительный Совет»)

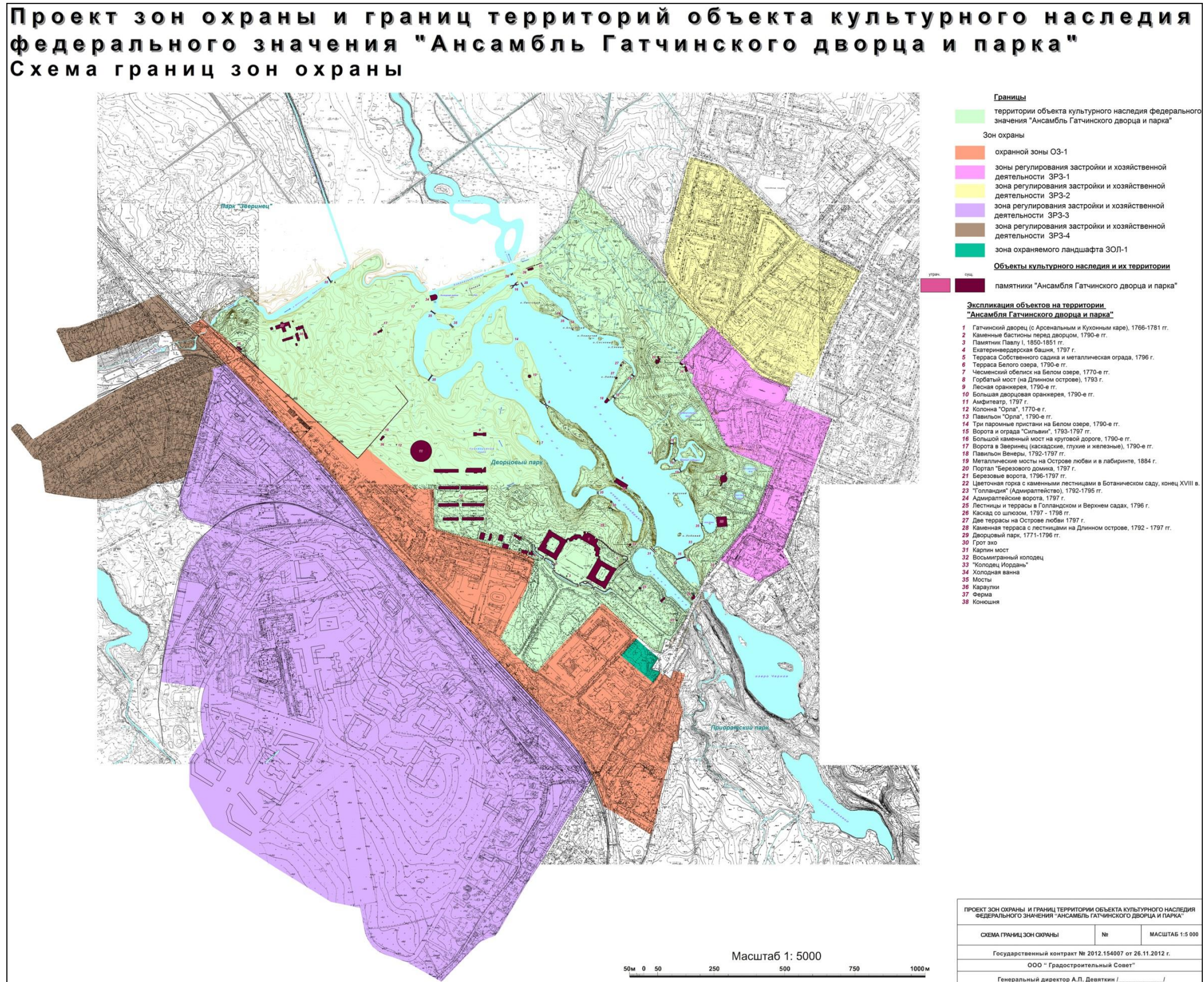


Рис. 7.3.2. Схема зон охраны и предметов охраны парка «Зверинец», 2012 г. (разработчик - ООО «Архитектурная мастерская Н.Ф.Никитина»)

СХЕМА ЗОН ОХРАНЫ И ПРЕДМЕТОВ ОХРАНЫ ПАРКА "ЗВЕРИНЕЦ" ПО ПРОЕКТУ 2012 ГОДА

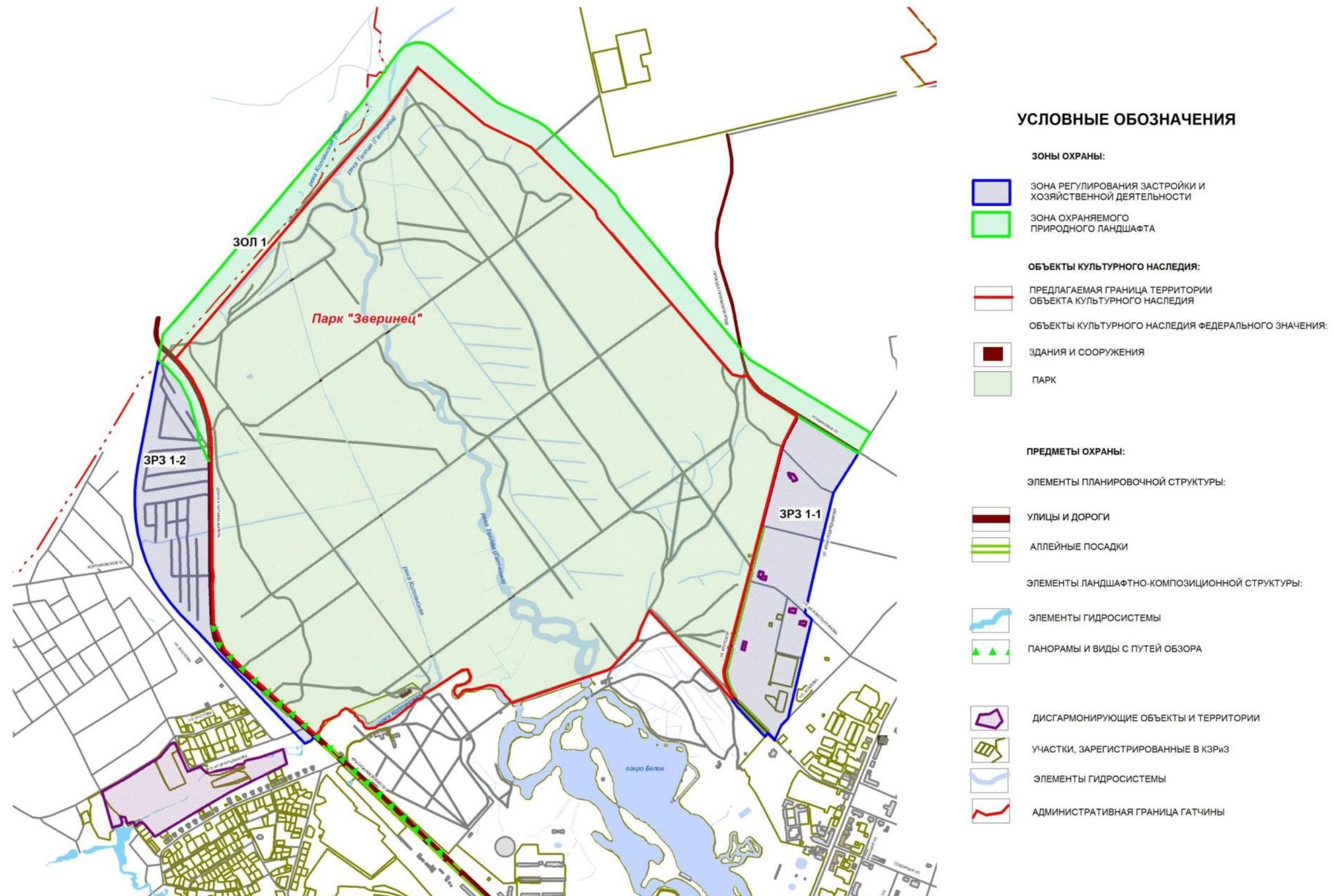


Рис. 7.3.3. Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина Ленинградской области, 2016 г. Схема зон охраны (разработчик - ООО «Добрый Город»).

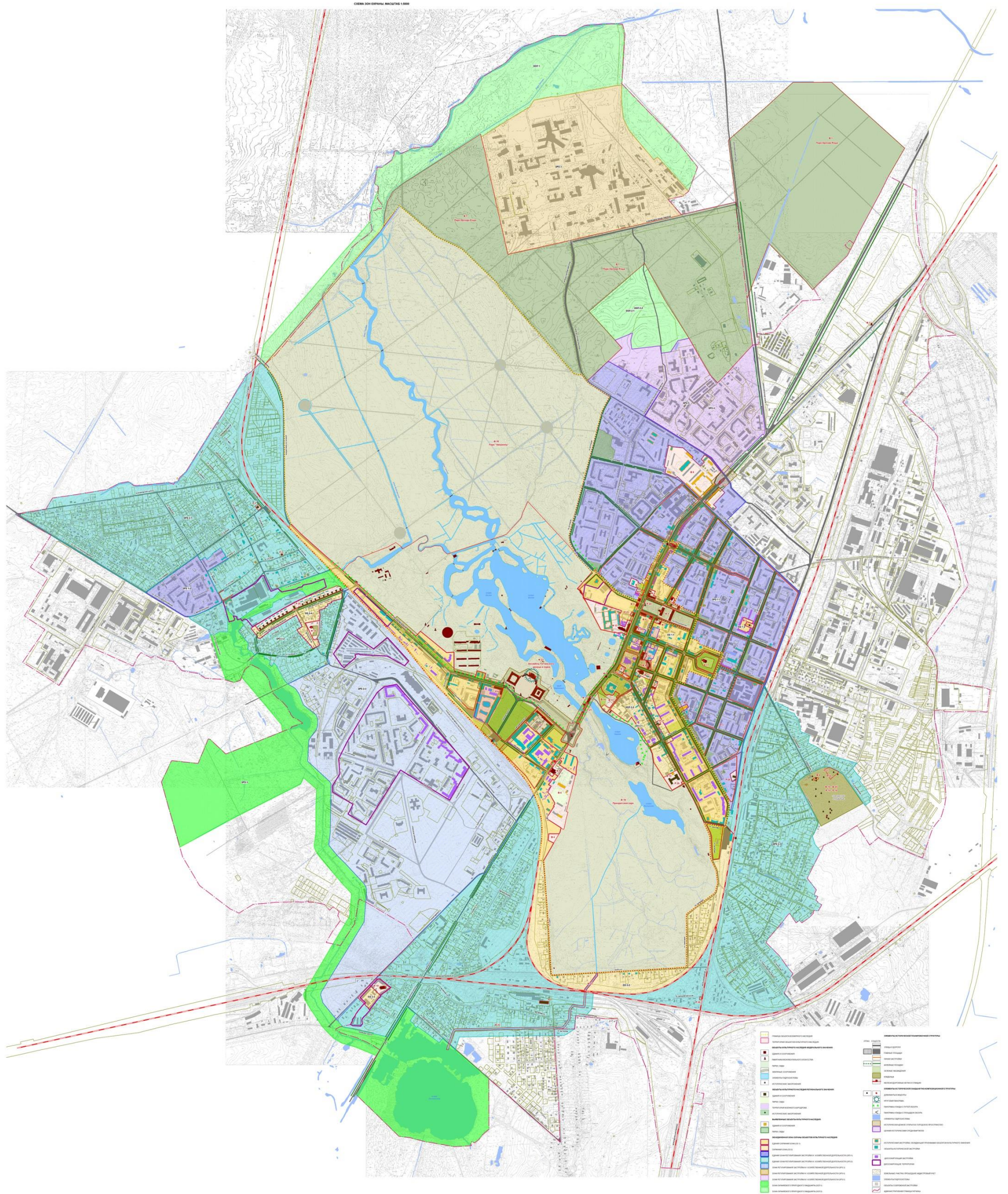
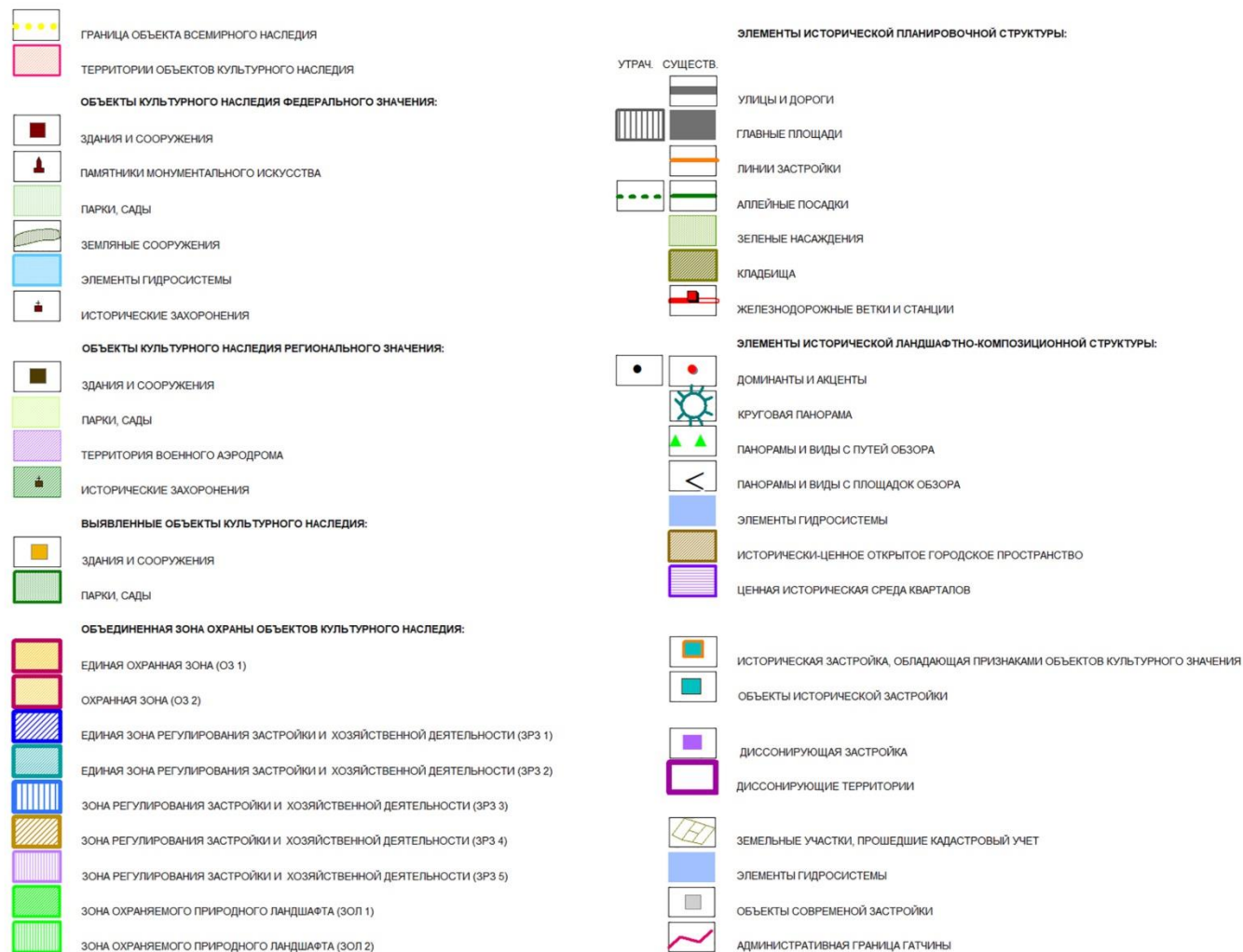


Рис. 7.3.3. Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчина Ленинградской области, 2016 г. Схема зон охраны, условные обозначения (разработчик - ООО «Добрый Город»).



7.4. Проекты зон охраны на отдельные объекты культурного наследия г. Гатчина

На территории г. Гатчина были разработаны отдельные проекты зон охраны объектов культурного наследия:

1. Проект зон охраны и границ территорий объекта культурного наследия федерального значения «Ансамбль Гатчинского дворца и парка», 2012 г. Разработчик – ООО «Градостроительный Совет» (г. Санкт-Петербург);
2. Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения: «Парк «Зверинец» по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, город Гатчина, парк «Зверинец», 2020 г. Разработчик – ООО Научно-производственное и проектное объединение «СОЮЗСТРОЙРЕСТАВРАЦИЯ» (г. Санкт-Петербург);
3. Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Круглая рига», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Гатчинское городское поселение, г. Гатчина, ул. Киевская, д. 4, 2020 г. разработчик – ООО «Добрый Город» (г. Санкт-Петербург);
4. Проект зон охраны ансамбля парка «Приорат» - - приоратский парк с гидротехническими сооружениями, середина XVIII в., садовые мастера Гельмгольц, Марселий и др. Приоратский дворец, 1797-1798 гг., арх. Львов; - озеро Черное с островами; - озеро Филькино по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Чкалова, ул. Сойту, пр. 25 Октября.», 2010 г. Разработчик – ООО «Научно – проектный реставрационный центр» (г. Санкт-Петербург);
5. Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Столбы верстовые» (Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина: Пушкинское шоссе, верстовой столб № 1, 43 километр; проспект 25 Октября, верстовой столб № 2, 44 километр; проспект 25 Октября, верстовой столб № 3, 45 километр), 2021 г. разработчик - ООО «НИВАД» (г. Санкт-Петербург).

По состоянию на май 2023 года, перечисленные выше проекты зон охраны объектов культурного наследия не были утверждены в установленном законом порядке.

Вывод по разделу 7

Первым проектом зон охраны ОКН г. Гатчины был «Проект организации охранных зон г. Гатчины и Гатчинских парков», разработанный в 1988 году главным архитектурно-планировочным управлением проектным Ленинграда, институтом «ЛЕННИИПРОЕКТ» и согласованный Министерством культуры РСФСР 20 сентября 1990 года.

С 1988 года, в целях сохранения ОКН г. Гатчины в их исторической среде, на территорию города были разработаны 2 проекта зон охраны (2004 и 2016 год) охватывающих исторический центр и прилегающие к нему территории, а также - 5 проектов зон охраны на отдельные объекты культурного наследия (с 2010 по 2021 год).

Однако в связи с тем, что к настоящему времени вышеуказанные проекты не прошли установленную процедуру согласования и утверждения, единственным легитимным можно считать, лишь, согласованный в 1990 году Министерством культуры «Проект организации охранных зон г. Гатчины и Гатчинских парков» разработанный институтом «ЛЕННИИПРОЕКТ» в 1988 г.

К настоящему времени «Проект организации охранных зон г. Гатчины и Гатчинских парков, 1988 г. (далее – ПЗО г. Гатчины 1988 г.) утратил свою актуальность по следующим причинам:

1) в следствии развития городской застройки с 1988 по 2022 год, произошли градостроительные изменения в объемно-пространственной и композиционной структуре города;

2) произошло изменение состава и границ территорий ОКН, в том числе при включении в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр ОКН) по состоянию на август 2022 г.;

3) произошли существенные изменения в законодательной и нормативно-правовой базе, в результате которых появилась необходимость установления требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны ОКН, установления особых требований в отношении объектов ценной историко-архитектурной застройки в границах зон охраны, а также необходимость обеспечения единства подходов к установлению границ зон охраны в геоинформационном формате с учетом технических требований к формированию информационных объектов, а также требований к описанию границ зон с особыми условиями использования территорий.

ПЗО г. Гатчины 1988 г. разрабатывался на основании нормативно-правовой базы, действующей до 2002 г. С момента вступления в силу

Закона №73-ФЗ в 2002 году, статьей 62 ранее действующие на момент разработки правовые акты были отменены и в силу вступила новая законодательная и нормативно правовая база для разработки проектов зон охраны, формировавшаяся в своей основе с 2002 по 2020 год.

Новыми нормативными документами, в том числе, установлены:

- наименования и определение видов зон охраны;
- порядок разработки и состав ПЗО ОКН;
- возможность установления объединенной зоны охраны ОКН в т.ч. единых: единая охранная зона объекта культурного наследия, единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, единая зона охраняемого природного ландшафта в целях обеспечения сохранности группы ОКН в их исторической среде на сопряженной с ним территории;
- отсутствие оснований для установления зон охраны выявленных ОКН, до их включения в единый государственный реестр ОКН;
- возможность внесения изменений в ПЗО ОКН, только путем разработки нового ПЗО ОКН.
- учет градостроительных ограничений, установленных в границах зон охраны в целях сохранения ОКН, в ПЗЗ, посредством формирования в составе проекта зон охраны требований к градостроительным регламентам и их утверждения;
- запрет или ограничение строительства объектов капитального строительства, хозяйственной деятельности, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей в границах зоны охраняемого природного ландшафта ОКН;
- обязательное проведение государственной историко-культурной экспертизы ПЗО и ее общественное обсуждение;
- требования к форме графического описания местоположения границ зон охраны ОКН.

Исходя из вышеизложенного можно сделать однозначный вывод, что ПЗО г. Гатчины 1988 г. не учитывает современной градостроительной ситуации и важных положений действующего законодательства РФ и не может быть использован в качестве, установленных законодательством об объектах культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий при разработке и утверждении документации территориального планирования (в т.ч. Генплана и ПЗЗ г. Гатчины).

Таким образом, с целью сохранения объектов культурного наследия г. Гатчины в их исторической среде необходима разработка нового проекта зон охраны соответствующего требованиям действующего законодательства РФ

и учитывающего градостроительную ситуацию, сложившуюся к настоящему моменту, на территории г. Гатчины.

8. Анализ материалов генерального плана

Действующий генеральный план МО «Город Гатчина» был разработан ООО «Институт «Ленгипрогор» в 2011 году и утвержден Решением совета депутатов муниципального образования «город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области 23.11.2011 г. за № 54.

Изменения в генеральный план муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области были разработаны научно-проектным институтом пространственного планирования «ЭНКО», утверждены Постановлением Правительства Ленинградской области от 17.08.2017 г. за № 327.

Схема функциональных зон города приведена на Рис. 8.1.

В проекте генерального плана, разработанного в 2011 году ООО «Институт «Ленгипрогор» в материалах по обоснованию проекта имеется раздел 10.5. «Охрана и сохранение объектов культурного наследия».

На территории МО «Город Гатчина» в отношении объектов культурного указано следующее:

«МО «Город Гатчина» относится к историческим городам, на его территории находится 93 объекта культурного наследия: федерального значения – 25 объектов, регионального значения – 54 объекта, выявленных – 14 объектов. Перечень объектов культурного наследия приведен в приложении 2.

Дворцово-парковый ансамбль и исторический центр Гатчины внесены с список Всемирного наследия ЮНЕСКО в составе исторического центра Санкт-Петербурга и связанными с ним группами памятников.

Проект зон охраны историко-культурного наследия Гатчины был разработан Институтом «ЛенНИИПроект» в 1988 году. В 2004 году корректировка данного проекта была выполнена Санкт-Петербургским научно-исследовательским и проектным институтом «Спецпроектреставрация». В 2005 году проект получил согласования следующих органов государственной власти:

- Управление Росохранкультуры
- Комитет по архитектуре и градостроительству Ленинградской области
- Комитет по культуре Ленинградской области
- .- МО «Город Гатчина».

Указанный Проект зон охраны требует актуализации по следующим вопросам:

- обновление списка объектов культурного наследия согласно списку департамента культуры Ленинградской области, с учетом произошедших изменений;

- пересмотр границ и режимов использования земель, установление градостроительных регламентов территорий зон охраны, учитывая существующую застройку на территории этих зон;

- определение координат поворотных точек границ территорий объектов культурного наследия (в т. ч. Приоратского парка в районе улицы Сойту).

Согласно Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" (Постановление Правительства Российской Федерации от 26 апреля 2008 г. N 315) сведения о наличии зон охраны объекта культурного наследия вносятся в установленном порядке в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и в установленном порядке предоставляются в орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного кадастра недвижимости.

Ограничения (обременения) прав на земельные участки, возникающие на основании решения об установлении зон охраны объекта культурного наследия, подлежат государственной регистрации.

На основании утвержденных границ зон охраны объектов историко-культурного наследия, внесенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, определяются

режимы использования земель и градостроительные регламенты в пределах названных зон.

Проект «Корректировка проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия Гатчины» использован в проекте Генерального плана МО «Город Гатчина» как справочный материал для учета режима использования земель и градостроительных регламентов в пределах охранных зон.

После разработки и утверждения Проекта зон охраны объектов культурного наследия генеральный план подлежит соответствующей корректировке с внесением изменений и дополнений.

В соответствии с действующим законодательством проектирование и проведение землеустроительных земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории памятника или ансамбля запрещаются, за исключением работ по сохранению данного памятника или ансамбля и (или) их территорий, а также хозяйственной деятельности, не

разрушающей целостности памятника или ансамбля и не создающей угрозы их повреждения, разрушения или уничтожения.

До начала проектирования и проведения работ (землеустроительных, земляных, мелиоративных, строительных, хозяйственных, иных), осуществление которых может оказать прямое или косвенное воздействие на объект культурного наследия, в т.ч. на территориях, прилегающих к паркам города и объектам культурного наследия, проводится государственная историко-культурная экспертиза

В качестве рекомендаций по сохранению историко-культурного наследия предлагается:

1. На основе выявленного объекта культурного наследия Госпиталья (Лазарет Кирасирского Лейб-гвардии Е.И.В. Марии Федоровны полка) создать рекреационно-оздоровительный комплекс. На основе ансамбля Круглой Риги (объекта культурного наследия федерального значения) создать общественно-рекреационную зону, с рефункционализацией старой промышленной застройки.

2. Территорию объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль Егерской слободы (19 жилых домов)» восстановить под рекреационные цели, в связи с близостью к историческим паркам и туристической привлекательностью.

3. Провести восстановительные работы гидротехнических сооружений (дренажи и мелиоративные каналы), проходящих через территорию ОАО «Гатчинский опытный завод бумагоделательного оборудования» им. Рошалья.

4. Провести перепрофилирование следующих территорий заводов под рекреационные и общественно-деловые цели, в связи с близостью к историческим паркам и туристической привлекательностью - ОАО «218 Авиационный ремонтный завод» (площадка на ул. Новосёлов)

5. Разработать проект детальной планировки для территорий вдоль улицы Чкалова. Провести мероприятия, связанные с сохранением и реконструкцией сохранившейся малоэтажной застройкой по улице Чкалова. При новом проектировании должны учитываться следующие факторы:

- историко-культурный облик улицы;
- визуальные связи Приоратского паркового ансамбля с прилегающими улицами;
- визуальные связи с застройкой прилегающих территорий;
- историческое межевание территории;
- характер и параметры существующей малоэтажной застройки, решения фасадов, материал конструкций, пропорции зданий, стиль и материал отделки, размещение на земельном участке.

6. Подготовить документы для включения в Реестр в качестве объектов культурного наследия местного значения:

- гидротехнические сооружения (дренажи и мелиоративные каналы), проходящие через территорию ОАО «Гатчинский опытный завод бумагоделательного оборудования»;

- комплекс зданий ОАО «218 Авиационный ремонтный завод» (площадка на ул. Новосёлов)

7. Вынести ЗАО «Гатчинский завод «Авангард» с территории объекта культурного наследия федерального значения Кирха, 1800, (Указ Президента РФ №176 от 20.02.1995), расположенная по адресу: г. Гатчина, ул. Центральная, д.1.

8. Провести перепрофилирование территории, прилегающей к амфитеатру Ансамбля Гатчинского дворца и парка, под рекреационные цели с выводением диссонирующей застройки по мере ее амортизации.

9. Вынести с территории Ансамбля Гатчинского дворца и парка диссонирующую застройку в районе Серебряного озера.

Зоны охраны объектов историко-культурного наследия и территории объектов историко-культурного наследия в соответствии с Проектом зон охраны г. Гатчины (Институт «ЛенНИИПроект», 1989г., 2004 г.), отображены на «Схеме границ территорий объектов культурного наследия».

Схема территорий объектов культурного наследия в составе генерального плана приведена на рис. 8.2.

Проанализировав предложения генерального плана в отношении рекомендаций по сохранению историко-культурного наследия с учетом существующей ситуации, можно отметить следующее:

- По пункту 4. Выявление комплекса зданий ОАО «218 Авиационный ремонтный завод» (площадка на ул. Новосёлов) не целесообразно, так как по факту историческая застройка на местности отсутствует. Возможно, была допущена ошибка в адресе и выявить предлагалось комплекс зданий авиазавода по ул. Григорина;
- По пункту 8. Проведение перепрофилирование территории, прилегающей к амфитеатру Ансамбля Гатчинского дворца и парка, под рекреационные цели с выводением диссонирующей застройки по мере ее амортизации – требует уточнения что именно в данном случае понимается по диссонирующей застройкой (садоводческие участки и гаражи, примыкающие с северной стороны к участку оранжерей?);
- По пункту 9. Вынесение с территории Ансамбля Гатчинского дворца и парка диссонирующую застройку в районе Серебряного

озера требует уточнения - что именно в данном случае понимается под диссонирующей застройкой, так фактически диссонирующая застройка в районе озера отсутствует.

При внесении изменений в генеральный план в 2017 году, в материалы по обоснованию был добавлен раздел 3.3. «Охрана объектов культурного наследия. Предложение по установлению границы исторического поселения города Гатчина».

В разделе приведено текстовое описание границы всемирного наследия ЮНЕСКО «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников», компонент под № 540-012а (Исторический центр города, включая Гатчинский дворец и парк).

Границы зон охраны объектов культурного наследия по проекту 2016 г. нанесены в электронном виде на материалы Проекта в справочных целях.

В составе Проекта выполнен специальный цифровой блок данных и на его основе Карта границ территорий объектов культурного наследия и зон охраны объектов культурного наследия. Также, на карте в табличной форме приведена экспликация объектов культурного наследия.

Примечание: общее количество объектов культурного наследия, включая объекты археологического наследия – 77 объектов.

После разработки (корректировки) и утверждения проектов зон охраны объектов культурного наследия документы территориального планирования (Генеральный план, проекты планировки, правила землепользования и застройки) подлежат соответствующей корректировке с обязательным внесением изменений и дополнений.

Примечание: корректировка проекта зон охраны объекта культурного наследия законодательством РФ не предусматривается.

Кроме того, пункт 10 статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ предусматривает внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования в следующих случаях:

- в случае установления границ территорий объекта культурного наследия, включенного в реестр;
- в случае изменения границ территорий объекта культурного наследия, включенного в реестр;
- в случае установления зон охраны объекта культурного наследия, включенного в реестр;
- в случае принятия решения о включении объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в перечень выявленных объектов культурного наследия.

Перечень основных мероприятий по охране объектов культурного наследия города Гатчина.

Содействие проведению работ по установлению границ территорий и предметов охраны объектов культурного наследия (где таковые границы не определены и не установлены) как условия их включения в единый государственный реестр, распространение на их территорию режима использования земель историко-культурного назначения, постановка на кадастровый учет.

Проведение исследований и выявление объектов культурного наследия, представляющих части наследия, не достаточно полно представленные в списках памятников истории и культуры (менее изученные части города – Мариенбург, Загвоздка, мало представленные аспекты истории – деревянные дачные постройки кон. XIX – начало XX вв. и т.п.).

Составление списка объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, выявление объектов культурного наследия в целях их дальнейшего включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Подготовка документов по включению объектов, имеющих признаки объектов культурного наследия, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с существующим законодательством.

Содействие разработке современного проекта зон охраны объектов культурного наследия для города Гатчина, его согласованию и утверждению.

Содействие оформлению охранных обязательств с собственниками и пользователями зданий, являющихся объектами культурного наследия.

Соблюдение установленных высотных и иных регламентов, ограничений хозяйственной деятельности в соответствии с разработанным в 2016 г. проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области (до вступления нового проекта в действие).

Разработка и продвижение инвестиционных проектов реставрации и приспособления объектов культурного наследия для современного использования, в том числе:

- Здание Круглой риги, кон. XVIII в. предлагается отреставрировать и использовать в качестве музейно-выставочного комплекса и информационно-туристского центра;
- Комплексное благоустройство, реставрация и приспособление для современного использования объекта культурного наследия

федерального значения «Ансамбль госпитального городка, XVIII-XIX вв. – сад за богадельней, сквер перед богадельней» (сквер «Юность»);

- Разработка концепции комплексного развития территории исторической деревянной жилой застройки «Егерская слобода» с определением плана и сроков расселения зданий, реставрационных работ и дальнейшего их приспособления к современному использованию в качестве объектов инфраструктуры туризма, объектов общественного питания или объектов культуры;
- Реставрация комплекса зданий Казарм кирасирского полка, конец XVIII в. с возможным использованием для административных нужд города и области (с выносом из зданий ЦВМА);
- Реставрация Римско-католической церкви во имя Пресвятой Богородицы Кармельской с дальнейшим использованием по основному назначению;
- Реставрация Церкви во Имя Всех Святых с дальнейшим использованием по основному назначению.

Восстановление исторической гидросистемы дворцово-паркового ансамбля, включая восстановление Форелевого канала, включение её в реестр объектов культурного наследия в качестве памятника инженерного искусства XVIII в.

Проведение иных гидромелиоративных мероприятий, направленных на осушение заболоченных территорий парков.

Также в генеральном плане при его корректировке в 2017 году, в разделе 3.3. имеется подраздел «Обоснование границ территории исторического поселения регионального значения города Гатчина».

Проектное предложение по установлению границы исторического поселения регионального значения города Гатчина.

Исходя из проведенных ранее аналитических исследований («ЛенНИИпроект» (1990 г.)) в настоящем Проекте представлены предложения по установлению границы исторического поселения регионального значения города Гатчина в двух вариантах. Предложения сформированы исходя из принципов, представленных выше.

В обоих вариантах граница исторического поселения включает в себя наиболее ценные территории, историческую планировочную структуру города по состоянию на 1917 г. , в том числе: центральная часть города, дворцово-парковый комплекс, Екатеринвердер, Приорат, Мариенбург,

Егерская слобода, Ново-Александровская слобода, Малая Гатчина, Большая и Малая Загвоздки, гражданское кладбище (ныне на ул. Солодухина).

Первый вариант границы включает:

- большую (сохранившуюся) часть парка Зверинец, стоит отметить, что часть парка была застроена во второй половине XX в. (микрорайон Хохлово поле);
- частично территорию Павловской слободы, большая часть которой не сохранилась.

Первый вариант границы не включает парк Орлова Роща, поскольку он не сохранил свое композиционное единство в сравнении с началом XX в. , а также не включает территорию Ремиза, во многом преобразованную в течение XX в.

Второй вариант границы исторического поселения принципиально отличается от первого по 5 позициям, включая кроме наиболее ценных и сохранившихся планировочных элементов и другие территории, освоенные к началу XX в.

Второй вариант, помимо территорий, указанных в варианте 1, включает в себя:

- сохранившиеся фрагменты парка Орлова Роща;
- северная часть Ремиза (территория микрорайона Заячий Ремиз), сохранившаяся в относительно неизменном виде (в границах муниципального образования);
- весь микрорайон Киевский (т.е. не только Ново-Александровскую слободу, но и земли к востоку от нее);
- участок к юго-западу от гражданского кладбища;
- участок вдоль реки Колпанской между Мариенбургом и Егерской Слободой, сильно преобразованный в течение XX в. и занятый в настоящее время заводом «Буммаш».

Графически оба варианта представлены в виде врезок на Карте границ территорий объектов культурного наследия и зон охраны объектов культурного наследия (рис. 8.3).

Второй вариант границы исторического поселения является по мнению авторов Генерального плана приоритетным.

Рис. 8.1. Генеральный план МО «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области. Схема планируемых границ функциональных зон

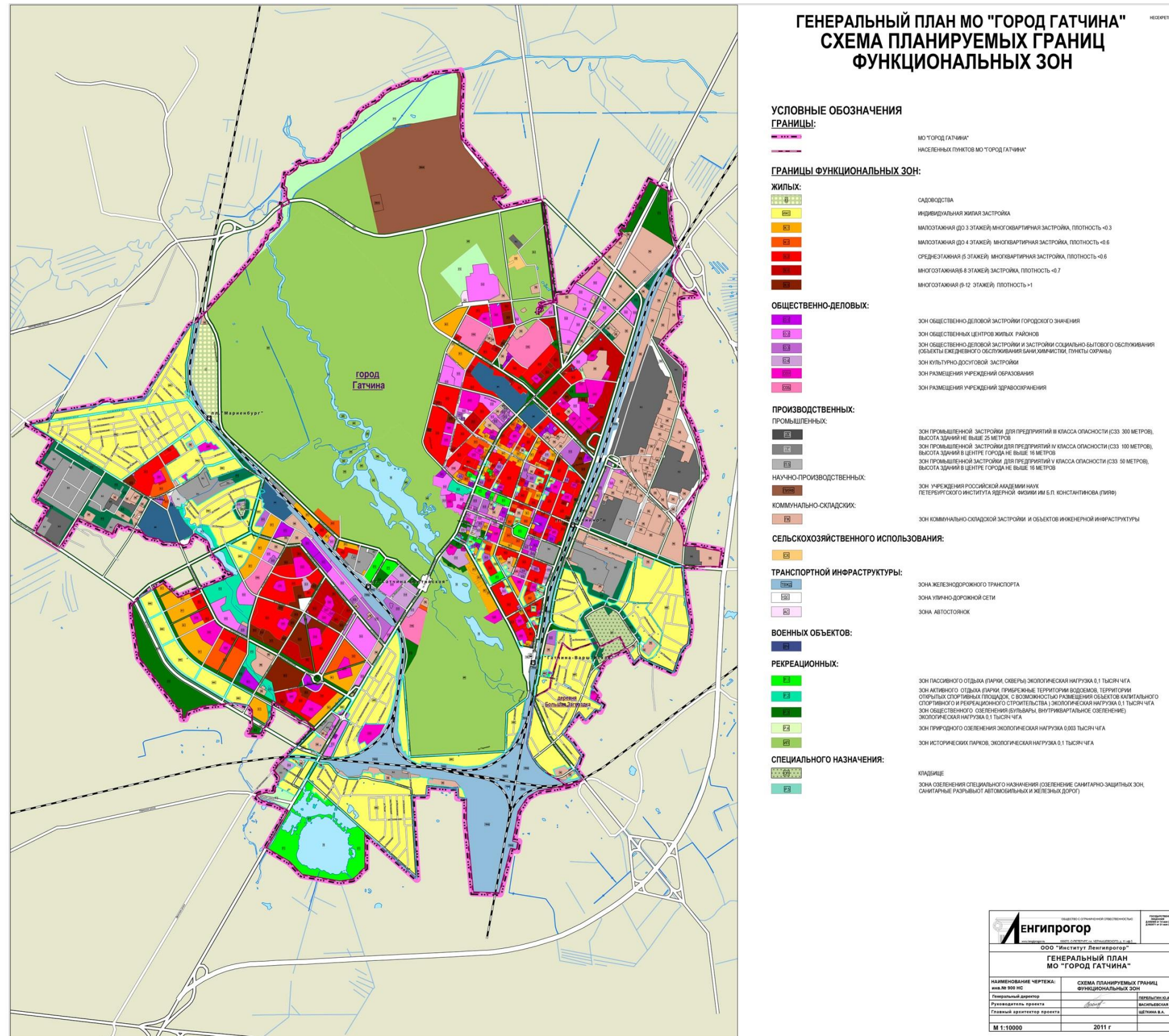


Рис. 8.2. Генеральный план муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области.

Схема границ территорий объектов культурного наследия

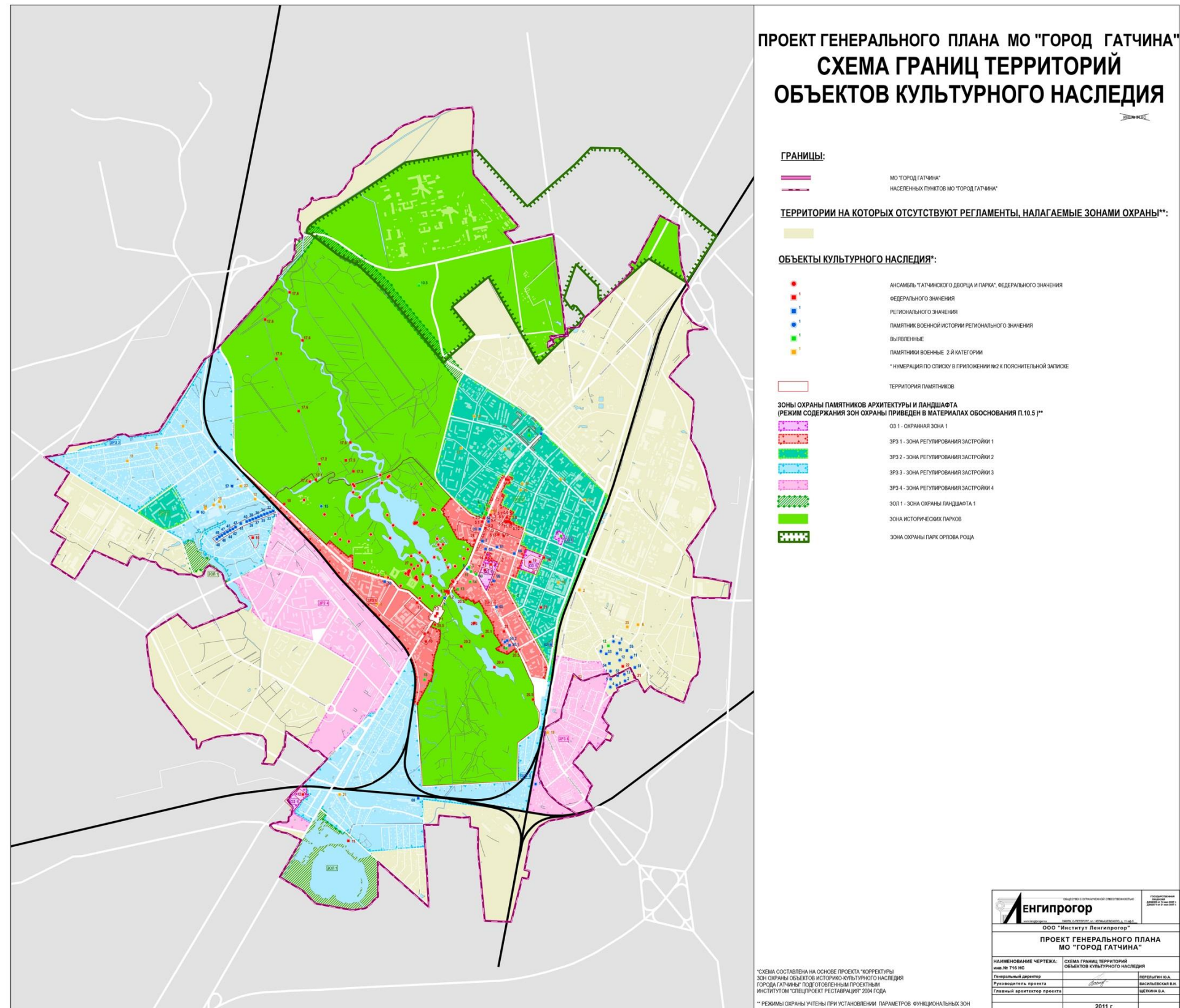
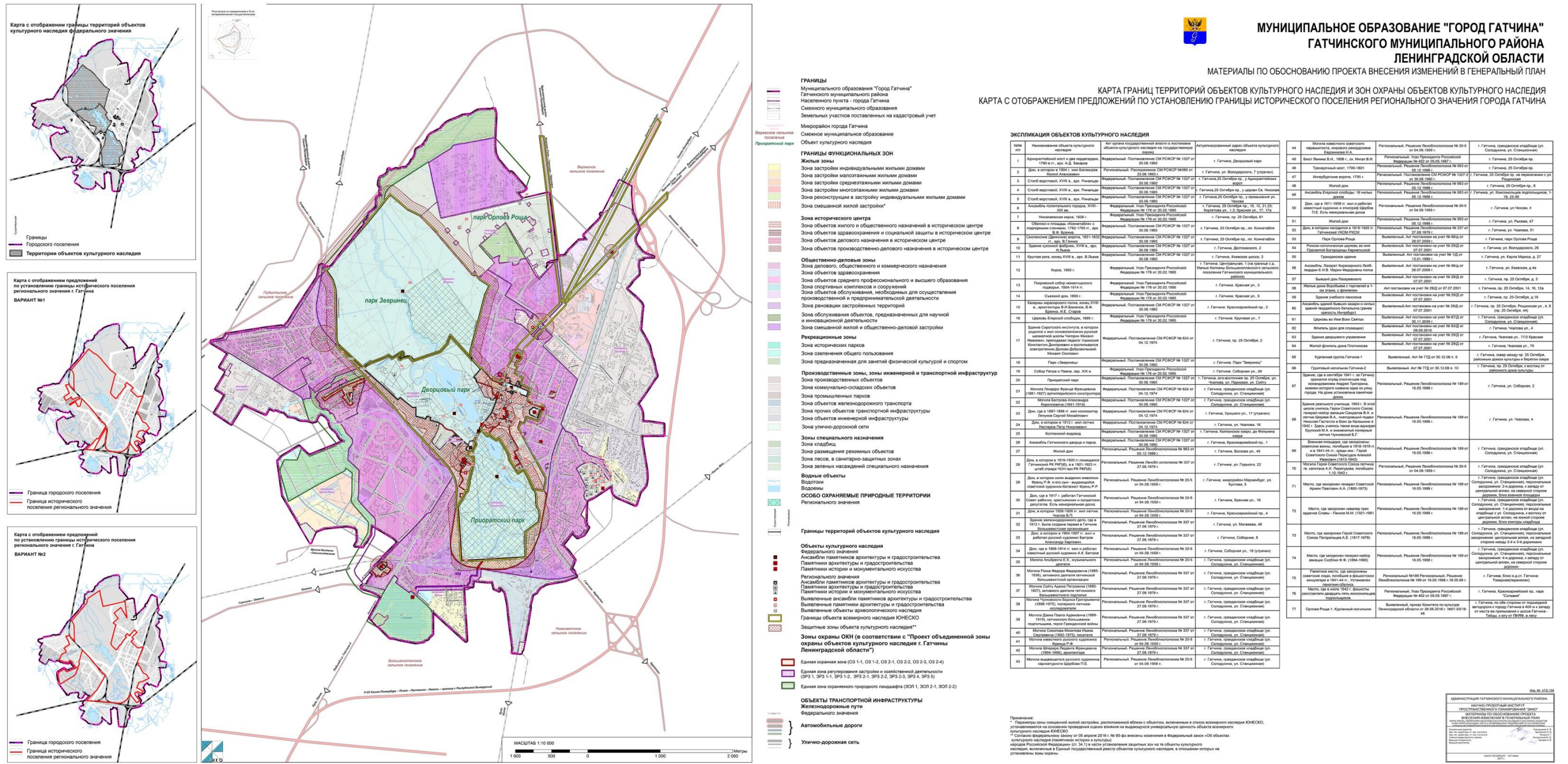


Рис. 8.3. Генеральный план муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области. Схема границ территорий объектов культурного наследия. Карта с отображением предложений по установлению границы исторического поселения регионального значения города Гатчина.



Вывод по разделу 8

Раздел посвященный охране объектов культурного наследия в действующем генеральном плане МО «Город Гатчина» базируется на проекте «Корректировка проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия Гатчины» выполнена ООО «Архитектурная мастерская Н. Ф. Никитина» 2004 года.

Требуются внесения изменений в генеральный план – актуализация сведений по объектам культурного наследия (количество, категория охраны), утвержденным территориям объектов культурного наследия.

После утверждения нового проекта зон охраны объектов культурного наследия города Гатчина – требуется внесение изменений в генеральный план в отношении зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

9. Анализ материалов Правил землепользования и застройки

Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области» разработаны Государственное казенное учреждение «Градостроительное развитие территорий Ленинградской области», утверждены приказом Комитета градостроительной политики Ленинградской области от 13.02.2023 г. № 21.

Правила землепользования и застройки состоят из:

Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения изменений в указанные правила;

Часть II. Градостроительные регламенты;

Часть III. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территорий, связанными с санитарными и экологическими ограничениями. Карта зон с особыми условиями использования территорий, связанными с охраной объектов культурного наследия:

- Статья 20. Карта градостроительного зонирования (Рис. 9.1);
- Статья 21. Карта зон с особыми условиями использования территорий, связанными с санитарными и экологическими ограничениями;
- Статья 22. Карта зон с особыми условиями использования территорий, связанными с охраной объектов культурного наследия (Рис.9.2).

Дополнительное приложение к приказу - внесение дополнений в отношении границы зоны и описания режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Столбы верстовые», XVIII в ОЗ.1 - Охранная зона (ОЗ (участок 1), ОЗ (участок 2), ОЗ (участок 3)), установлены в соответствии с приказом Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области № 01-03/22-145 от 25.07.2022).

В границе МО «город Гатчина» выделены следующие территориальные зоны:

	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-1.10	Зона застройки индивидуальными жилыми домами ЗРЗ 2-1, ЗРЗ 2-2
Ж-1.10.2	Зона застройки индивидуальными жилыми домами ЗРЗ 2-3
Ж-1.15	Зона застройки индивидуальными жилыми домами ЗРЗ 3
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
Ж-2.10	Зона застройки малоэтажными жилыми домами ЗРЗ 2-1
Ж-2.10.2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами ЗРЗ 2-3
Ж-2.15	Зона застройки малоэтажными жилыми домами ЗРЗ 1, ЗРЗ 3, ЗРЗ 4

Ж-3	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
Ж-3.15	Зона застройки среднеэтажными жилыми домами ЗРЗ 1, ЗРЗ 3, ЗРЗ 4
Ж-4	Зона застройки многоэтажными жилыми домами
Ж-4.10	Зона застройки многоэтажными жилыми домами ОЗ-1
Ж-4.12	Зона застройки многоэтажными жилыми домами ЗРЗ-5
Ж-5	Зона реконструкции в застройку индивидуальными жилыми домами
Ж-6	Зона смешанной жилой застройки
Ж-6.15	Зона смешанной жилой застройки ЗРЗ-1
ЗОНА ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА	
ОИ-1	Зона объектов жилого и общественного назначений в историческом центре ОЗ-1
ОИ-1.10	Зона объектов жилого и общественного назначений в историческом центре ОЗ-2
ОИ-1.15	Зона объектов жилого и общественного назначений в историческом ЗРЗ 1-1
ОИ-2.10	Зона объектов здравоохранения и социальной защиты в историческом центре в зонах ОЗ-2
ОИ-2.15	Зона объектов здравоохранения и социальной защиты в историческом центре ЗРЗ 1-1
ОИ-3	Зона объектов делового назначения в историческом центре ОЗ-1
ОИ-3.10	Зона объектов делового назначения в историческом центре ОЗ-2
ОИ-3.15	Зона объектов делового назначения в историческом центре ЗРЗ 1-1
ОИ-4	Зона объектов производственно-делового назначения в историческом центре ОЗ-1
ОИ-4.10	Зона объектов производственно-делового назначения в историческом центре ОЗ-2
ОИ-4.15	Зона объектов производственно-делового назначения в историческом центре ЗРЗ 1-1
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
О-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения
О-1.15	Зона делового, общественного и коммерческого назначения ЗРЗ 1-1, ЗРЗ 1-2, ЗРЗ 2-1, ЗРЗ 3
О-1.15.2	Зона делового, общественного и коммерческого назначения ЗРЗ 2-3
О-2	Зона объектов здравоохранения
О-2.15	Зона объектов здравоохранения ЗРЗ 1-1, ЗРЗ 3
О-3	Зона объектов среднего профессионального и высшего образования
О-4.10	Зона спортивных комплексов и сооружений в зоне ОЗ 2-1
О-4.15	Зона спортивных комплексов и сооружений ЗРЗ 2-1, ЗРЗ 3
О-5	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности
О-5.10	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности ОЗ 1-2
О-5.15	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности ЗРЗ 1-1, ЗРЗ 1-2, ЗРЗ 2-1, ЗРЗ 3
О-5.15.2	Зона обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности ЗРЗ 2-3
О-6	Зона реновации застроенных территорий
О-7	Зона обслуживания объектов, предназначенных для научной и инновационной деятельности

О-8	Зона смешанной жилой и производственно-деловой деятельности
О-8.15	Зона смешанной жилой и производственно-деловой деятельности ЗРЗ 3
	РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
Р-1	Зона исторических парков
Р-2	Зона озеленения общего пользования (парки, скверы, бульвары)
Р-2.10	Зона озеленения общего пользования (парки, скверы, бульвары) ОЗ-1, ОЗ-2
Р-2.15	Зона озеленения общего пользования (парки, скверы, бульвары) ЗРЗ 1-1, ЗРЗ 1-2, ЗРЗ 2-1, ЗРЗ 3
Р-2.15.2	Зона озеленения общего пользования (парки, скверы, бульвары) ЗРЗ 2-3
Р-3	Зона, предназначенная для занятий физической культурой и спортом
	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
П-1	Зона производственных объектов III-V класса опасности
П-1.15	Зона производственных объектов III-V класса опасности ЗРЗ 1-1, ЗРЗ 1-2, ЗРЗ 2-1, ЗРЗ 3
П-1.15.2	Зона производственных объектов III-V класса опасности ЗРЗ 2-3
П-2	Зона производственных объектов и коммунально-складских объектов V класса опасности
П-2.15	Зона производственных объектов и коммунально-складских объектов V класса опасности ЗРЗ 1-1, ЗРЗ 1-2, ЗРЗ 2-1, ЗРЗ 3
П-2.15.2	Зона производственных объектов и коммунально-складских объектов V класса опасности ЗРЗ 2-3
ПП	Зона промышленных парков
Т	Зона объектов железнодорожного транспорта
Т.10	Зона объектов железнодорожного транспорта ОЗ-1, ОЗ-2
Т.15	Зона объектов железнодорожного транспорта ЗРЗ 1-1, ЗРЗ 1-2, ЗРЗ 2-1, ЗРЗ 3
Т.15.2	Зона объектов железнодорожного транспорта ЗРЗ 2-3
И	Зона объектов инженерной инфраструктуры
И.10	Зона объектов инженерной инфраструктуры ОЗ-1, ОЗ-2
ТД	Зона улично-дорожной сети (территории общего пользования)
ТД.10	Зона улично-дорожной сети (территории общего пользования) ОЗ-1, ОЗ-2
ТД.15	Зона улично-дорожной сети (территории общего пользования) ЗРЗ 1-1, ЗРЗ 1-2, ЗРЗ 2-1, ЗРЗ 3
	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
С-1	Зона кладбищ
С-1.15.2	Зона кладбищ ЗРЗ 2-3
С-2	Зона размещения режимных объектов
ЛС	Зона лесов в санитарно-защитных зонах
СП	Зона зеленых насаждений специального назначения
СП.10	Зона зеленых насаждений специального назначения ОЗ-1, ОЗ-2
СП.15	Зона зеленых насаждений специального назначения ЗРЗ 1-1, ЗРЗ 1-2, ЗРЗ 2-1, ЗРЗ 3
СП.15.2	Зона зеленых насаждений специального назначения ЗРЗ 2-3

Охране объектов культурного наследия посвящена Статья 17.2. ЗОНЫ ИСТОРИЧЕСКОГО ЦЕНТРА

В статье 17.2 Правил приведены градостроительные регламенты в границах зон ОИ-1, ОИ-2, ОИ-3, ОИ-4 и их подзонам.

Раздел посвященный охране объектов культурного наследия в действующих Правилах землепользования и застройки базируется на проекте «Корректировка проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия Гатчины» выполнена ООО «Архитектурная мастерская Н. Ф. Никитина» 2004 года.

На Карте зон с особыми условиями использования территорий, связанными с охраной объектов культурного наследия (Рис.9.2) зоны охраны нанесены общими контурами без выделения участков зон, индексы зон также отсутствуют.

Помимо зон охраны на карте отображены защитные зоны некоторых объектов культурного наследия г. Гатчина, а также границы объекта всемирного наследия ЮНЕСКО.

Вывод по разделу 9

Требуются внесения изменений в Правила землепользования и застройки – актуализация сведений по объектам культурного наследия (количество объектов), территориям объектов культурного наследия.

После утверждения нового проекта зон охраны объектов культурного наследия города Гатчина – внесение изменений в Правила землепользования и застройки в отношении зон охраны, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

Рис. 9.1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области. Карта градостроительного зонирования.

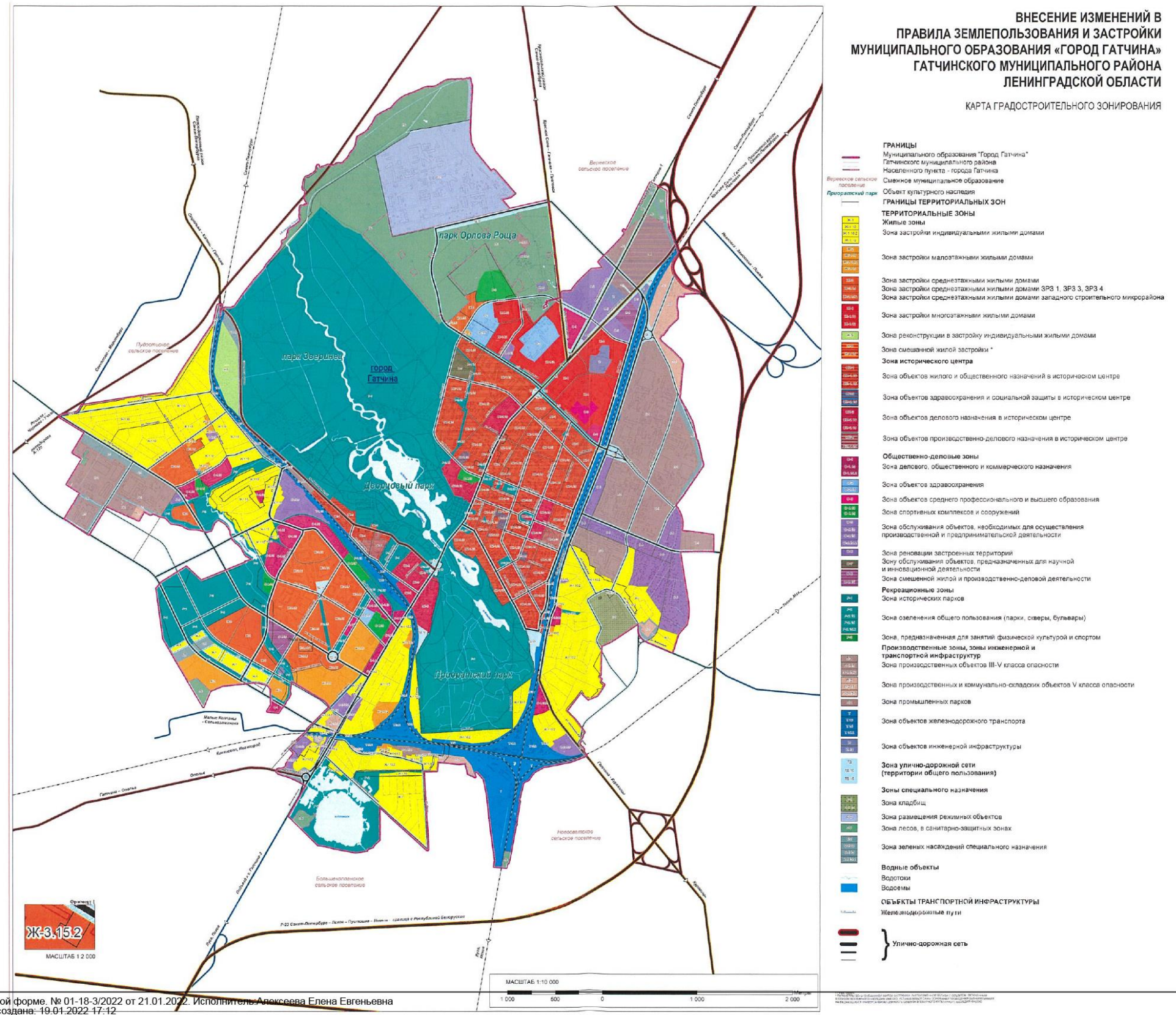
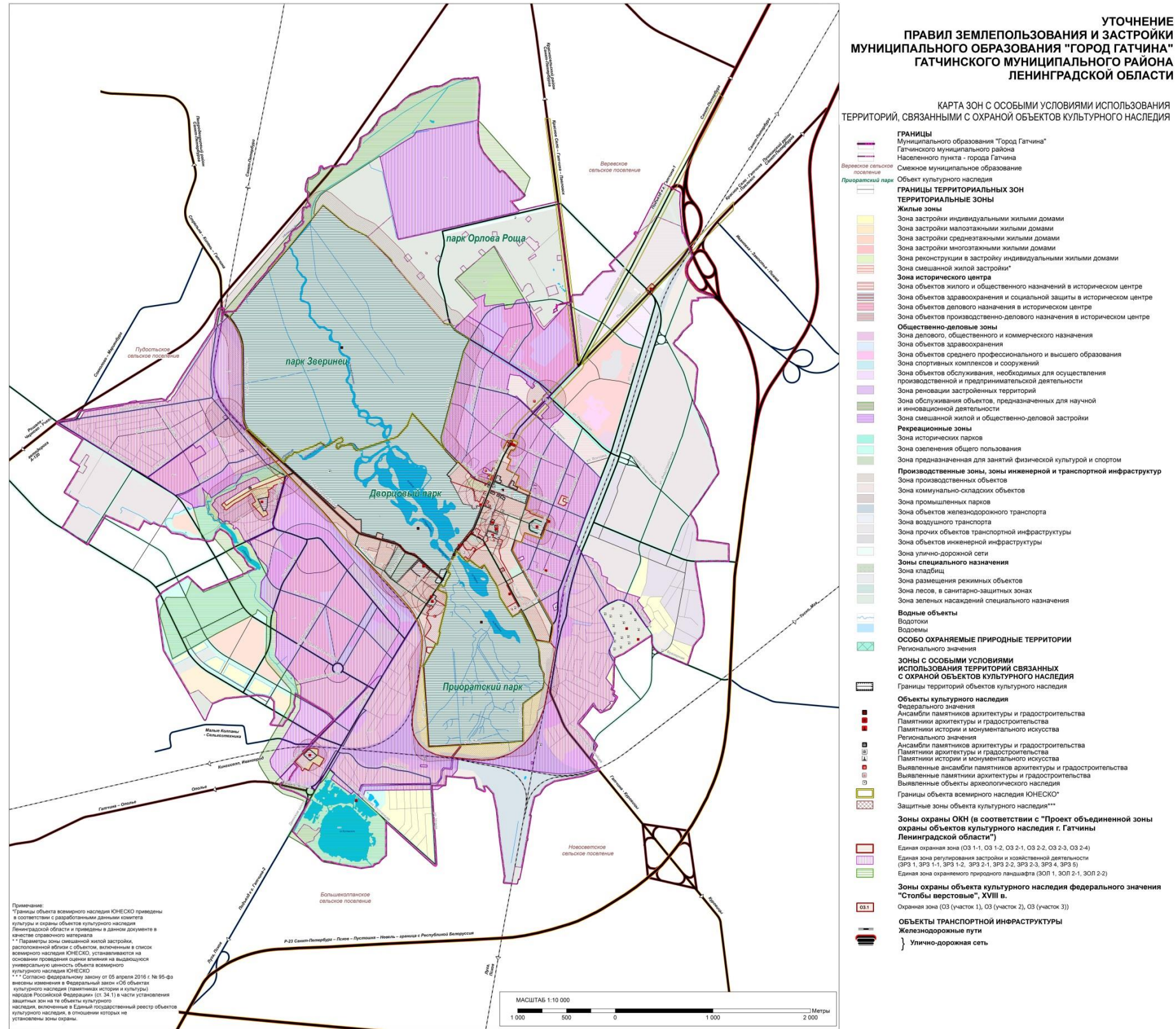


Рис. 9.2. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Город Гатчина Гатчинского муниципального района Ленинградской области. Карта зон с особыми условиями использования территорий, связанными с охраной объектов культурного наследия



10. Особо охраняемые природные территории

На территории парка «Зверинец» расположен ботанический памятник природы «Чудо-поляна».

Основание для организации. Обоснование для создания ООПТ подготовлено БиНИИ СПбГУ и НИИПГ по предложению БИН РАН с целью сохранения местообитания редких видов растений. Включен в КСОП.

Площадь - около 30 га.

Краткое описание. В состав предлагаемого памятника природы входит собственно поляна и небольшой участок леса. Южная часть поляны представляет собой пологий склон. Его восточный угол довольно сырой и занят редким ивняком, под пологом ив произрастает осоково-злаково-разнотравное сообщество с участием осок (желтой и просяной), щучки дернистой, трясунки, бодяков приречного и болотного), лютика едкого, калужницы болотной, таволги. Выше по склону находится более сухой одуванчиково-манжетково-трясунковый луг с участием безвременника осеннего. Западная часть склона представлена ивняком с осокой и поточником. Среди других видов - злаки (трясунка, щучка, тимофеевка), осоки, в том числе осока Дэвелла. Еще выше по склону, на границе с лесом, встречается сырой ивняк с обилием безвременника осеннего и довольно редкого в области злака - сеслерии. Всего на поляне найдено 15 очень редких для области видов растений, в том числе 4 вида из Красной книги России: безвременник осенний, осока Дэвелла, осока теневая, валериана двудомная.

Северная часть памятника природы, представляющая собой мелкий березовый лес, в ботаническом отношении неинтересна, но, тем не менее, может служить буферной зоной для поляны с редкими видами. Общий состав флоры памятника природы включает 237 видов сосудистых растений. Так как «Чудо-поляна» находится рядом с жилым массивом, ее посещает много людей и она сильно вытоптана. Часть поляны выкашивается. Менее всего нарушены сырые участки, поросшие ивняком, более - участок, занятый сухим лугом.

Особо охраняемые объекты: редкие виды растений - валериана двудомная, осоки Дэвелла и теневая, безвременник осенний, сеслерия голубая.

Рекомендуемый режим охраны должен предусматривать запрет любого строительства, осушения территории.

Источник информации - <http://www.eco.nw.ru/lib/data/10/06/010610.htm>.

Обнаружение, первое описание и становление самого термина «Чудо – поляна» связаны с именем сотрудника Ботанического института имени В.Л. Комарова Адо Оскарловича Хааре.

В 1978 году в журнале "Новости систематики высших растений" (АН СССР, 1978) была опубликована его статья "Новое местонахождение реликтовых видов в Ленинградской области". С этого времени участок гатчинского парка "Зверинец" становится объектом изучения многих ботаников (А.О. Хааре, Н.Н. Цвелев, Г.Ю. Конечная и др.).

Понятие «Чудо – поляна» применимо к участкам (в окрестностях Санкт-Петербурга, южнее реки Невы) с луговой растительностью, характеризующимся своеобразным сочетанием редких видов травянистых растений. По мнению А.О. Хааре (1978), эти участки представляют собой реликты древних биоценологических систем, существовавших более 10 тыс. лет назад и сохранившихся благодаря непрерывному обитанию человека - древнейших дворовых площадей, а затем - паркам. Этим же ученым отмечены виды растений, свойственные для "полян" и их окраин. Среди них много как редких для нашей флоры, так и обычных видов, но произрастающих в необычных для них абиотических условиях.

Гатчинская "Чудо - поляна" (площадь в 30 га) расположена в парке "Зверинец" (см. рис.10.1).

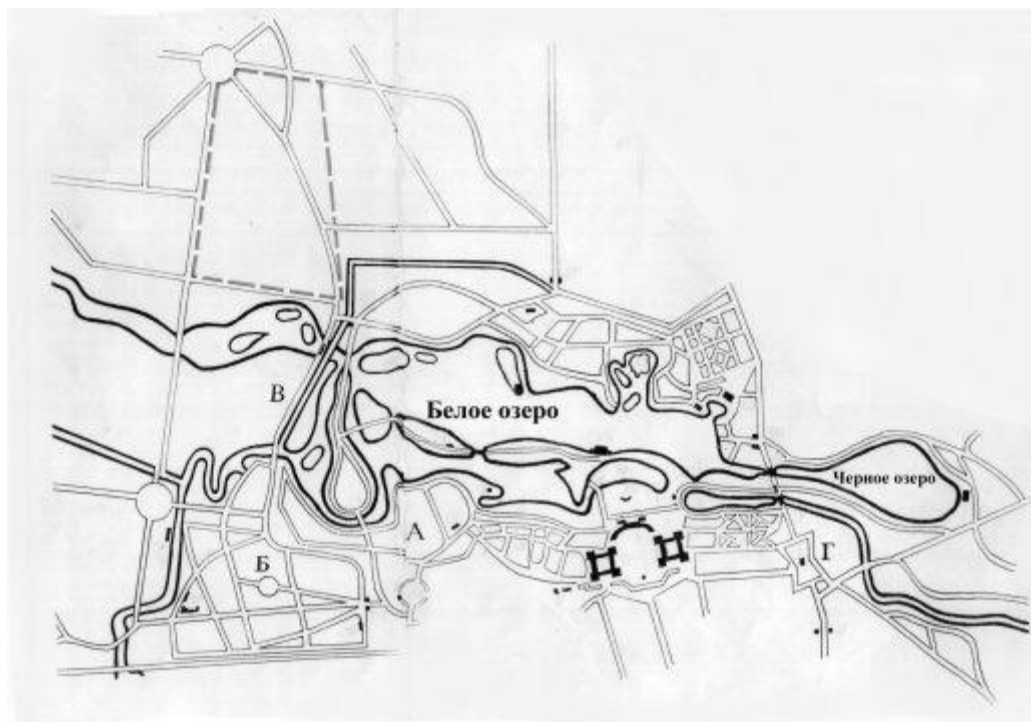


Рис. 10.1. План-карта дворцово-паркового ансамбля "Гатчина"

- | | |
|--------------------|----------------------|
| А - Дворцовый парк | В - Зверинец |
| Б - Сильвия | Г - Приоратский парк |

- - - Границы памятника природы "Чудо - поляна"

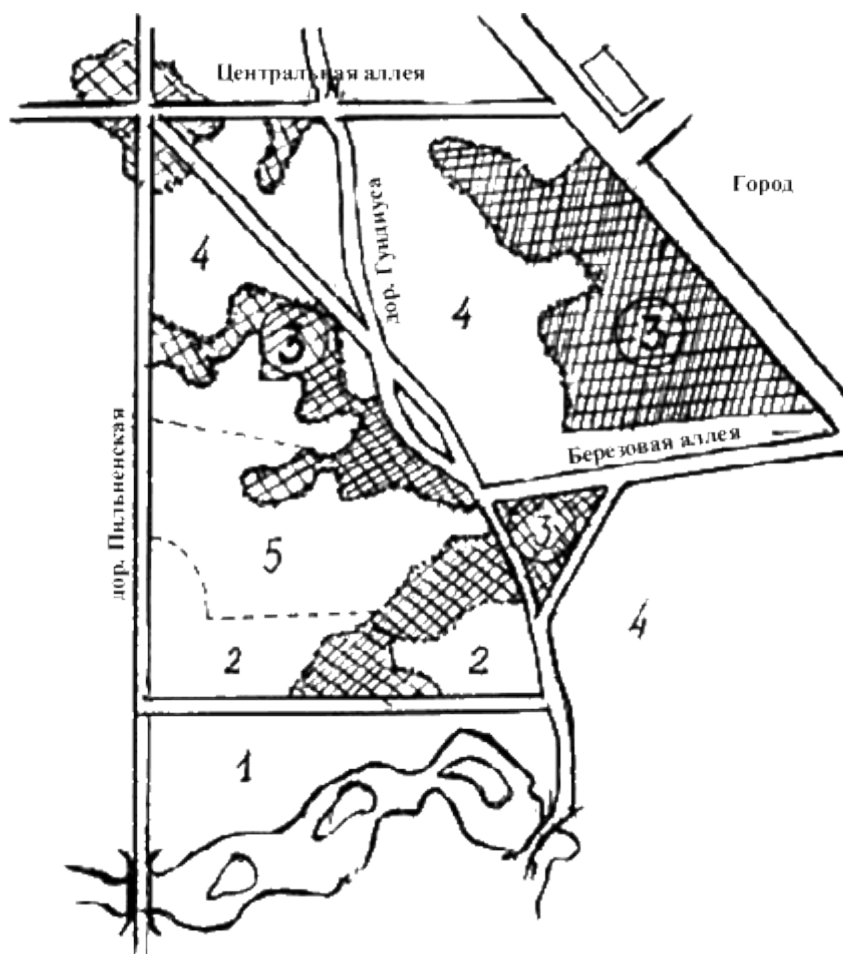


Рис. 10.2. Схема памятника природы "Чудо-поляна" г. Гатчины

Условные обозначения:

пунктир - облесенные территории;

штриховка - луговые сообщества;

пояснения к цифрам 1-5 смотри в тексте.

На территории памятника природы можно выделить следующие растительные сообщества (см. рис. 10.2).

Пойменная растительность. Это осоково-злаковое сообщество с редко встречающимися экземплярами ивы пятитычинковой, березы пушистой, ольхи серой (латинские названия растений приводятся в приложении).

Среди осоковых доминируют осока острая, осока чешуеплодная, осока ложносытевидная, камыш лесной; преобладают вейник высокий, ежа сборная, луговик дернистый (щучка), у воды - манник большой и манник складчатый. Вдоль сырых тропинок произрастает в большом количестве триостенник болотный.

Южная часть «поляны» занята сообществом из ольхи серой и ивы Штарке (или приземлистой). Весной эта территория часто затопляется. Почва сырая, торфянистая. Под пологом деревьев и кустарниками - осоково-злаково-разнотравное сообщество из осоки просяной, осоки желтой, щучки дернистой, трясунки средней с участием бодяка разнолистного, лютика едкого, калужницы болотной, лабазника вязолистного и др.

Сухой луговой участок с одуванчиково-манжетково-трясунковым сообществом расположен выше по склону в его северо-восточной части. На этих лужайках обильно произрастают истод горьковатый, горец живородящий, люцерна хмелевидная, клевер ползучий, лядвенец рогатый, лен слабительный и др., здесь же отмечен клевер горный. Западнее начинается ива розмаринолистная (высотой 1,5 - 2 м), в зарослях которой отмечен редкий вид - первоцвет высокий. Здесь же на открытых местах обитает еще один редкий вид - безвременник осенний, занесенный в Красную книгу России.

Березовый лес. Древесный ярус, кроме березы повисшей (или бородавчатой), образует ель европейская, иногда дуб черешчатый. Обращает на себя внимание сгущенный подрост из тополя черного (осокорь), липы сердцевидной (или мелколистной), осины, клена платановидного, крушины ломкой. Кустарничково-травяной покров густой, верхний его подъярус образуют крупные папоротники (кочедыжник женский, щитовник гребенчатый) и высокотравье (колокольчик жестковолосистый, колокольчик персиколистный, тайник яйцевидный, дремлик широколистный, золотарник обыкновенный). Средний подъярус слагают черника, голокучник Линнея, сныть обыкновенная, чина весенняя, ветреница дубравная. Основу нижнего подъяруса создают кислица обыкновенная, майник двулистный, седмичник европейский, звездчатка жестколистная.

Ельник-зеленомошник ограничен березняками со стороны Центральной аллеи и черно-ольховыми топями со стороны реки. В его состав входят все виды, характерные для ельника: голокучник Линнея, костяника, черника, толокнянка обыкновенная, двулепестник альпийский, баранец обыкновенный и др.

Таким образом, на территории памятника природы представлены два основных типа растительности: луговой (сухие и пойменные луга) и лесной (березняк и ельник). Редкие виды растений встречаются на сырых лугах с ивой и сухих лужайках.

Некоторые редкие виды представлены единичными экземплярами и в других местах Европейской части России более нигде не встречаются (валериана двудомная, одуванчик голландский). Другие растения известны только для юго-западных регионов бывшего СССР (осока трясунковидная, безвременник осенний). Многие редкие растения, обнаруженные на "поляне",

большой частью распространены в средней и южной частях Центральной и Восточной Европы (черноголовник кровохлебковый, кольник округлый).

Общее число видов сосудистых растений, отмеченных на Гатчинской «Чудо – поляне», составляют 251 (Минаева Е.Н., 1995, дипломная работа «Флора окрестностей г. Гатчины»). Это высокий показатель для столь незначительной территории, а учитывая 33 редких вида, можно смело говорить об уникальности и значимости для науки этой территории.

Предложенные материалы рекомендуется использовать учителям школ на уроках ботаники, экологии, географии, краеведения и на экскурсиях по паркам. Более полная информация о Гатчинской «Чудо – поляне» как заповедной территории хранится в Районном Комитете по охране природы г. Гатчины.

Источник информации – <http://www.eco.nw.ru/lib/data/08/4/030408.htm>

Вывод по разделу 10

На территории города Гатчина на территории объекта культурного наследия Парк «Зверинец» расположен ботанический памятник природы «Чудо-поляна».

Иные особо охраняемые природные территории не зарегистрированы.

Выводы по Разделу I «Предварительные работы»

По состоянию на май 2023 года на территории г. Гатчина принято на государственную охрану:

- 3 объекта археологического наследия;
- 74 объектов культурного наследия федерального значения (из них 2 утраченных);
- 51 объектов культурного наследия регионального (местного) значения (из них 3 утраченных).

Также на территории города расположены 40 выявленных объектов культурного наследия.

Центральная часть Гатчины также является частью объекта всемирного наследия ЮНЕСКО – «Исторический центр Санкт-Петербурга и связанные с ним группы памятников - Карты зарегистрированных объектов недвижимости от 7 апреля 2014 г.» и включает:

- Дворцово-парковый ансамбль города Гатчина и его исторический центр (The Palace and Park Ensembles of the Town of Gatchina and its historical centre);
- Исторический центр города Гатчина, включая Гатчинский дворец и парк (Historical Centre of the Town of Gatchina, including GatchinskV Palace and Park);
- Парк «Зверинец» (Park «The Menagerie»);
- «Приоратский парк» (PrioratskV Park);
- Киевское шоссе (Kievskoe HighwaV);
- Шоссе Пушкин-Гатчина (HighwaV Pushkin – Gatchina);
- Таллинское шоссе (Tallinskoe HighwaV).

Территории объектов культурного наследия утверждены для 67 объектов. В ЕГРН содержатся сведения о территориях 35 объектов культурного наследия.

Территория объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль зданий бывших казарм и жилых зданий гвардейского батальона (ранее крепость Ингербург)» первоначально была утверждена приказом Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области №01-03/17-111 от 06 октября 2027 года и в последствии изменена в сторону уменьшения на основании приказа Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области №01-03/22-141 от 18 июля 2022 года. В ЕГРН внесены сведения о первоначальной границе территории объекта культурного наследия. Необходимо актуализировать информацию в ЕГРН в отношении территории данного объекта.

В результате проведенных в рамках данного проекта инженерно-геодезических работ были уточнены координаты границ территории объектов культурного наследия регионального значения «Могила Сойту Адама Петровича /1880-1927/, активного деятеля гатчинского большевистского подполья», «Место, где захоронен кавалер трех орденов Славы - Панков М.М. (1921-1981)», «Могила выдающегося русского художника карикатуриста П.Е. Щербова» на территории городского кладбища.

Сведения о защитных зонах объектов культурного наследия г. Гатчины Ленинградской области по состоянию на 1 мая 2023 года в ЕГРН отсутствуют.

Раздел посвященный охране объектов культурного наследия в действующих генеральном плане МО «Город Гатчина» и Правилах землепользования и застройки базируется на проекте «Корректировка проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия Гатчины» выполнена ООО «Архитектурная мастерская Н. Ф. Никитина» 2004 года.

Согласно законодательству Российской Федерации, после утверждения нового проекта зон охраны объектов культурного наследия города Гатчина, необходимо внесение изменений в генеральный план и Правила землепользования и застройки в отношении объектов культурного наследия, зон охраны объектов культурного наследия, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны.