



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО СОХРАНЕНИЮ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

---

---

**ПРИКАЗ**

«22» сентября 2023 года

№ 01-03/23-201

г. Санкт-Петербург

**Об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где бывала няня А.С. Пушкина – Арина Родионовна», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Кобринское сельское поселение, деревня Кобрино, д. 27, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон**

В соответствии со статьями 3.1, 9.2, 16.1, 45.1 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 972, ст. ст. 4, 10 областного закона Ленинградской области от 25 декабря 2015 года № 140-оз «О государственной охране, сохранении, использовании и популяризации объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Ленинградской области», пунктами 2.1.2, 2.3.7 Положения о комитете по сохранению культурного наследия Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 декабря 2020 года № 850, проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где бывала няня А.С. Пушкина – Арина Родионовна», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Кобринское сельское поселение, деревня Кобрино, д. 27, разработанный ООО «Лендевелопмент» в 2023 г., положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы, выполненной аттестованными Минкультуры России экспертами: Овсянникова А.А. (приказ Минкультуры России от 24.08.2020 г. № 996), Николаева В.Н. (приказ Минкультуры России от 24.08.2020 г. № 996); Губин Я.В. (приказ Минкультуры России от 25.12.2019 № 2032),

п р и к а з ы в а ю:

1. Утвердить границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где бывала няня А.С. Пушкина – Арина Родионовна»,



расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Кобринское сельское поселение, деревня Кобрино, д. 27, согласно приложению № 1 к настоящему приказу.

2. Утвердить режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где бывала няня А.С. Пушкина – Арина Родионовна», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Кобринское сельское поселение, деревня Кобрино, д. 27, согласно приложению № 2 к настоящему приказу.

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

- обеспечить внесение сведений об утвержденных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где бывала няня А.С. Пушкина – Арина Родионовна», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Кобринское сельское поселение, деревня Кобрино, д. 27, в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

- направить сведения об утвержденных зонах охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где бывала няня А.С. Пушкина – Арина Родионовна», расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, Кобринское сельское поселение, деревня Кобрино, д. 27, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы в срок и в порядке, установленные действующим законодательством;

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

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

5. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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

Заместитель председателя  
комитета по сохранению культурного  
наследия Ленинградской области



Г.Е. Лазарева



Приложение № 1  
к приказу комитета по сохранению  
культурного наследия  
Ленинградской области

от «22» сентября 2023 г. № 04-03/сз-202

Общая схема границ зон охраны



**План характерных (поворотных) точек границ охранной зоны (ОЗ)  
 объекта культурного наследия регионального значения  
 «Дом, где бывала няня А.С. Пушкина - Арина Родионовна»  
 Координаты характерных (поворотных) точек границ**

Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат МСК47 зона 2.  
 (X - север, Y — восток):

Номер характерной точки	Координаты		Метод определения координат	Значение погрешности определения координат в системе координат, установленной для ведения ГКН (м)
	X(метры)	Y(метры)		
1	379748.50	2202717.04	Картометрический	0,10
2	379755.32	2202741.64		0,10
3	379734.13	2202747.74		0,10
4	379702.95	2202724.34		0,10
5	379668.22	2202717.04		0,10
6	379659.71	2202719.03		0,10
7	379689.56	2202734.86		0,10
8	379693.18	2202739.55		0,10
9	379734.28	2202724.81		0,10
10	379731.35	2202724.81		0,10
1	379748.50	2202719.03		0,10



**Координаты характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где бывала няня А.С. Пушкина - Арина Родионовна»**

Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат МСК47 зона 2.  
(X - север, Y — восток):

Номер характерной точки	Координаты		Метод определения координат	Значение погрешности определения координат в системе координат, установленной для ведения ГКН (м)
	X(метры)	Y(метры)		
1	302841,11	2202696.70	Картометрический	0,10
2	379766.81	2202712.85		0,10
3	379748.50	2202715.67		0,10
4	379731.35	2202718.40		0,10
5	379731.18	2202717.04		0,10
6	379689.28	2202724.34		0,10
7	379689.56	2202726.03		0,10
8	379668.23	2202729.92		0,10
9	379665.71	2202715.38		0,10
10	379704.80	2202708.07		0,10
11	379703.65	2202701.68		0,10
12	379725.87	2202698.76		0,10
13	379726.71	2202704.18		0,10
14	379743.82	2202700.68		0,10
1	379766.81	2202696.70	0,10	

**Координаты характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где бывала няня А.С. Пушкина - Арина Родионовна» (участок 1)**

Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат МСК47 зона 2.

(X - север, Y — восток)

Номер характерной точки	Координаты		Метод определения координат	Значение погрешности определения координат в системе координат, установленной для ведения ГКН (м)
	X(метры)	Y(метры)		
1	379765.85	2202712.85	Картометрический	0,10
2	379777.43	2202789.44		0,10
3	379759.64	2202791.95		0,10
4	379749.14	2202798.28		0,10
5	379739.42	2202799.73		0,10
6	379741.39	2202812.93		0,10
7	379712.05	2202817.32		0,10
8	379690.17	2202821.08		0,10
9	379687.89	2202804.94		0,10
10	379671.82	2202806.96		0,10
11	379668.22	2202774.63		0,10
12	379702.95	2202769.24		0,10
13	379734.13	2202764.25		0,10
14	379755.32	2202761.59		0,10
15	379748.50	2202715.67		0,10
1	379765.85	2202712.85	0,10	

**Координаты характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где бывала няня А.С. Пушкина - Арина Родионовна» (участок 2)**

Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат МСК47 зона 2.  
(X - север, Y — восток):

Номер характерной точки	Координаты		Метод определения координат	Значение погрешности определения координат в системе координат, установленной для ведения ГКН (м)
	X(метры)	Y(метры)		
1	379762.74	2202675.84	Картометрический	0,10
2	379766.81	2202696.70		0,10
3	379743.82	2202700.68		0,10
4	379726.71	2202704.18		0,10
5	379725.87	2202698.76		0,10
6	379703.65	2202701.68		0,10
7	379704.80	2202708.07		0,10
8	379665.71	2202715.38		0,10
9	379660.51	202692.68		0,10
10	379721.93	2202681.34		0,10
11	379737.56	2202679.68		0,10
12	379739.67	2202679.33		0,10
13	379749.11	2202675.88		0,10
14	379756.64	2202675.32		0,10
1	379762.74	2202675.84		0,10



от «22» сентября 2023 г. № 01-03/23-201

**3.2. Общие положения режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия (в соответствии с действующим законодательством).**

3.2.1. В границах зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные требования Режимов и Требования к градостроительным регламентам.

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

3.2.3. Проведение земляных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ с соблюдением требований законодательства Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия на основе документации, содержащей раздел об обеспечении сохранности объекта (объектов) культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия.

**3.3. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом, где бывала няня А.С. Пушкина - Арина Родионовна»**

3.3.1. В границах охранной зоны (ОЗ) разрешается:

1. Проведение земляных, землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды.

2. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования существующей застройки, с последующей рекультивацией нарушенных участков.

3. Проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: установка элементов благоустройства (скамьи, урны,



цветочницы и пр.), элементов освещения, отвечающих характеристикам элементов исторической среды и не нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия.

4. Проведение работ по озеленению территории, включая проведение рубок самосева древесных пород и кустарников, посадки деревьев и кустарников, восстановление поврежденных древостоев с целью восстановления и сохранения исторического ландшафтного окружения объекта культурного наследия и обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде.

5. Установка отдельно стоящих указателей расположения туристских ресурсов высотой не более двух метров.

6. Размещение временных некапитальных построек: навесов, павильонов и т.п.

### 3.3.2. В границах охранный зоны (ОЗ) запрещается:

1. Строительство объектов капитального строительства.

2. Прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способами (кроме временных).

3. Осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, динамические воздействия на грунты, создающие вибрационные нагрузки.

4. Размещение рекламных конструкций (за исключением малогабаритных указателей расположения туристских ресурсов) на открытых пространствах, размещение рекламных конструкций на крышах.

5. Установка глухих ограждений.

## **3.4. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)**

3.4.1. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) разрешается:

1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам, указанными в пункте 3.4.8.

2. Размещение объектов капитального строительства с максимальным классом опасности (по санитарной классификации) – III (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации), территорий

промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом).

3. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, при условии сохранения исторического принципа застройки малоэтажными зданиями.

4. Выполнение озеленения территории высокоствольными насаждениями и плодовыми деревьями.

3.4.2. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) запрещено:

1. Размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

2. Размещение спутниковых устройств, кондиционеров, баннеров, рекламных щитов на фасадах, обращенных в сторону улицы, и кровлях зданий, в том числе на оградах.

3. Устройство сплошных не светопрозрачных ограждений и ограждений высотой выше 2 м.

4. Нарушение красных линий застройки при ремонте и строительстве зданий.

5. Прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способами.

3.4.3. Требования к градостроительному регламенту в границах зоны ЗРЗ-1.

1. Предельная высота зданий - 8 м от уровня дневной поверхности земли до конька крыши

2. Максимальное количество этажей 1 этажа с мансардой.

3. Без высотных акцентов.

4. Максимальная площадь застройки земельного участка – 60 %

5. Минимальный процент озеленения участка – 40 %

6. Применение в отделке фасадов зданий и сооружений, расположенных по линии застройки улицы, при строительстве (реконструкции) объектов капитального строительства природных материалов (дерево).

7. Строительство хозяйственных построек и гаражей в глубине участков.

8. Конфигурация крыш – скатная.



3.4.4. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) разрешается:

1. Проведение земляных, землеустроительных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и природной среды.

2. Капитальный ремонт и реконструкция существующих объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, в том числе ремонт, реконструкция дорог, местных проездов, тротуаров с учетом сохранения зеленых насаждений; размещение объектов инженерной инфраструктуры, необходимых для функционирования существующей застройки, с последующей рекультивацией нарушенных участков; размещение, реконструкция остановок общественного транспорта, не нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия.

3. Проведение работ по благоустройству территории, необходимых для ее современного использования: установка дорожных знаков, установка элементов благоустройства (скамьи, урны, цветочницы и пр.), элементов освещения, отвечающих характеристикам элементов исторической среды и не нарушающих визуальное восприятие объекта культурного наследия.

4. Проведение работ по озеленению территории, включая проведение рубок самосева древесных пород и кустарников, посадки деревьев и кустарников, восстановление поврежденных древостоев с целью восстановления и сохранения исторического ландшафтного окружения объекта культурного наследия и обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде.

5. Установка отдельно стоящих указателей расположения туристских ресурсов высотой не более двух метров.

3.4.5. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) запрещается:

1. Прокладка инженерных коммуникаций наземным и подземным способами (кроме временных).

2. Осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, динамические воздействия на грунты, создающие вибрационные нагрузки.

3. Использование земельных участков, объектов капитального строительства для размещения и эксплуатации высотных сооружений связи.

4. Размещение рекламных конструкций (за исключением малогабаритных указателей расположения туристских ресурсов) на открытых пространствах, размещение рекламных конструкций на крышах и над улицами.

5. Размещение временных некапитальных построек: киосков, навесов, гаражей, павильонов и т.п.

6. Установка глухих ограждений.

7. Запрещается устройство надземных переходов.

3.4.6. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) (участок 1, 2) разрешается:

1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам, указанными в пункте 3.4.8.

2. Размещение объектов капитального строительства с максимальным классом опасности (по санитарной классификации) – III (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации), территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом).

3. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, при условии сохранения исторического принципа застройки малоэтажными зданиями.

4. Выполнение озеленения территории высокоствольными насаждениями и плодовыми деревьями.

3.4.7. В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-3) запрещено:

1. Размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

2. Размещение спутниковых устройств, кондиционеров, баннеров, рекламных щитов на фасадах, обращенных в сторону улицы, и кровлях зданий, в том числе на оградах.

3. Устройство сплошных не светопрозрачных ограждений и ограждений высотой выше 2 м.

4. Нарушение красных линий застройки при ремонте и строительстве зданий.

5. Прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способами.



#### 3.4.8. Требования к градостроительному регламенту в границах зоны ЗРЗ-3

1. Предельная высота зданий - 10 м от уровня дневной поверхности земли до конька крыши.
2. Максимальное количество этажей 2 этажа с мансардой.
3. Без высотных акцентов.
4. Максимальная площадь застройки земельного участка – 60 %
5. Минимальный процент озеленения участка – 40 %
6. Применение в отделке фасадов зданий и сооружений, расположенных по линии застройки улицы, при строительстве (реконструкции) объектов капитального строительства природных материалов (дерево).
7. Строительство хозяйственных построек и гаражей в глубине участков.
8. Конфигурация крыш – скатная.