

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

ПРИКАЗ

«14» сентября 2021

№ 01-03/21-139
Санкт-Петербург

О внесении изменений в приказ комитета по культуре Ленинградской области от 15 марта 2018 года № 01-03/18-39 «Об установлении границ территории, предмета охраны, требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Поселение Старая Ладога», Ленинградская область, Волховский район, с. Старая Ладога (Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Староладожское сельское поселение, с. Старая Ладога)

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», областным законом 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», Положением о комитете по сохранению культурного наследия Ленинградской области, утвержденным постановлением Правительства Ленинградской области от 24 декабря 2020 года № 850, на основании вывода государственной историко-культурной экспертизы, проведенной с целью уточнения сведений об объекте культурного наследия регионального значения «Поселение Старая Ладога» по адресу: Ленинградская область, Волховский район, с. Старая Ладога (Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Староладожское сельское поселение, с. Старая Ладога), проведенной и подписанной аттестованным Министерством культуры Российской Федерации экспертом Мильчиком М.И. (приказ Министерства культуры РФ от 27.02.2020 № 219), приказываю:

1. Внести изменения в приложение 1 приказа комитета по культуре Ленинградской области от 15 марта 2018 года № 01-03/18-39 «Об установлении границ территории, предмета охраны, требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Поселение Старая Ладога», Ленинградская область, Волховский район, с. Старая

Ладога (Ленинградская область, Волховский муниципальный район, Староладожское сельское поселение, с. Старая Ладога), согласно приложению к настоящему приказу.

2. Комитету по сохранению культурного наследия Ленинградской области обеспечить:

- внесение соответствующих сведений в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

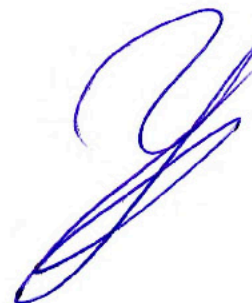
- копию настоящего приказа направить в сроки, установленные действующим законодательством, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы;

- обеспечить размещение настоящего приказа на сайте комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

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

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

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



В.О. Цой

**Правовой режим использования земельных участков в границах территории объекта культурного наследия регионального значения
достопримечательное место «Поселение Старая Ладога»,
Ленинградская область, Волховский район, с. Старая Ладога
(Ленинградская область, Волховский муниципальный район,
Староладожское сельское поселение, с. Старая Ладога)**

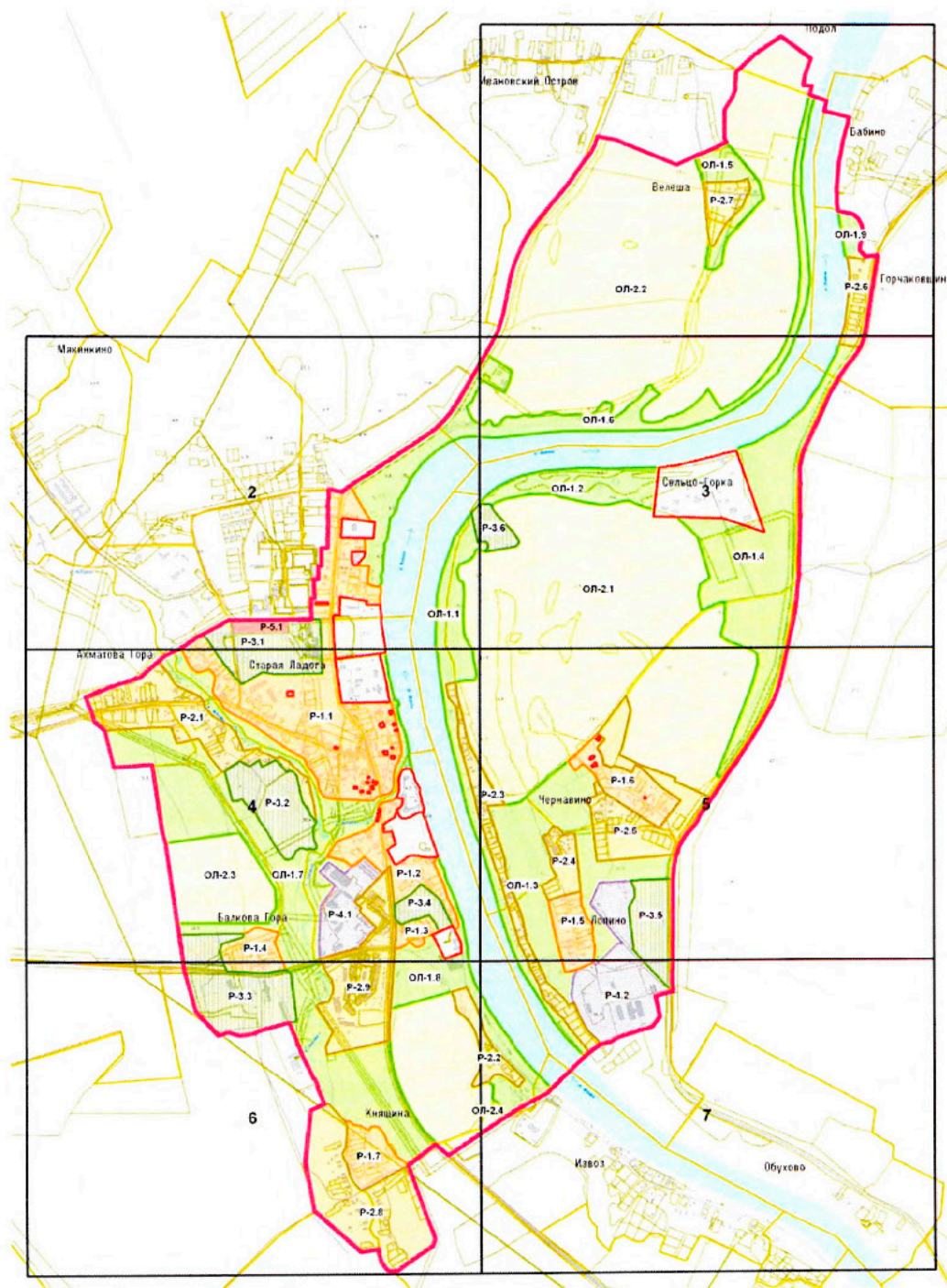
Осуществление деятельности и градостроительные регламенты на территории достопримечательного места «Поселение Старая Ладога» устанавливаются с учетом следующих **общих требований:**

- сохранение в процессе любой деятельности на этих территориях уникальной исторической среды природного и городского ландшафта, как единственного подлинного носителя результатов деятельности ушедших цивилизаций, создающего естественный материальный «контекст» для объектов культурного наследия;
- обеспечение физической сохранности элементов достопримечательного места, отражающих его предмет охраны, установленный данным проектом;
- обеспечение и сохранение максимально возможных благоприятных условий зрительного восприятия территории достопримечательного места и исторической среды;
- восстановление утраченных элементов исторической планировки и застройки, консервация, реставрация, восстановление, использование существующих исторических зданий и сооружений;
- благоустройство территорий;
- замещение при сносе или нейтрализация диссонирующих объектов – зданий и сооружений, а также ликвидируемых построек, отнесенных к ветхому и аварийному фонду, зданиями и сооружениями, сохраняющими или воссоздающими характерную особенность исторической среды методом компенсационного строительства;
- ограниченное строительство зданий на свободных участках, регламентируемых по функциональному назначению и высоте в соответствии с характерными стилистическими особенностями застройки кварталов или фрагментов ценной застройки;
- сохранение исторической планировочной структуры и природно-антропогенного ландшафта и восстановление гидрологической сети;
- ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия, в том числе ограничение на размещение рекламы, вывесок, построек и объектов (автостоянок, временных построек, киосков, навесов и т.п.), ограничение движения транспорта и пешеходов;
- благоустройство территории, направленное на сохранение, использование и популяризацию достопримечательного места и его историко-градостроительной и природной среды;
- обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия в его исторической и природной среде;
- запрещение или ограничение любой хозяйственной деятельности, в целях сохранения композиционной связи с объектом культурного наследия природного ландшафта, включая долины рек, участки леса и открытые пространства;

- обеспечение пожарной безопасности охраняемого природного ландшафта и его защиты от динамических воздействий;
- сохранение гидрологических и экологических условий, необходимых для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого историко-культурного природного ландшафта.

На территориях объектов культурного наследия (памятников и ансамблей), расположенных в границах достопримечательного места действует правовой режим использования земель в соответствии со ст. 3.1 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

СХЕМА РАСКЛАДКИ ЛИСТОВ



КАРТА (СХЕМА) ТРЕБОВАНИЙ К ОСУЩЕСТВЛЕНИЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ
В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ - ДОСТОПАМЯТЕЛЬНОЕ МЕСТО "ПОСЕЛЕНИЕ "СТАРАЯ ЛАДОГА"

УСЛОВИЕ СВОЗНАЧЕНИЯ
ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

	Границы территории достопамятельного места	1 Крепость "Старая Ладога" - основана в IX в., перестроена XV-XVI вв.
	Территория объектов культурного наследия	2 Городище и селище "Старая Ладога"
	Территория не предназначенная под застройку	3 Успенский монастырь
	Зона не застроенной территории историко-культурного природного ландшафта (режим "с")	4 Никольский монастырь
	Зона не застроенной территории историко-культурного природного ландшафта (режим "с")	5 Церковь Иоанна Предтечи. 1695 г.
	Территория не предназначенная под застройку	6 Церковь Алексея. 1833 г.
	Зона в границах исторических поселений (режим "н")	7 Церковь Пасхилия Костромского. 1680 г.
	Зона не застроенной территории исторического ландшафта (режим "о")	8 Церковь Преображения. XIX в.
	Зона не застроенной территории исторического ландшафта (режим "о")	9 Часовня XIX в.
	Зона в границах исторических поселений (режим "н")	10 Здание бывшей школы математиков XIX в.
	Зона не застроенной территории исторического ландшафта (режим "о")	11 Здание бывшей женской гимназии (уточнен. двухэтажная школа)
	Зона не застроенной территории исторического ландшафта (режим "о")	12 Часовня Успенского монастыря
	Зона в границах исторических поселений (режим "н")	13 Комплекс построек бывшей усадьбы "Успенское"
	Зона не застроенной территории исторического ландшафта (режим "о")	14 Кухня XIX в.
	Зона не застроенной территории исторического ландшафта (режим "о")	15 Деревянный дом XIX в. на Варшавской ул.
	Зона в границах исторических поселений (режим "н")	16 Деревянный каменный дом (б. дом Калашникова XIX в.
	Зона не застроенной территории исторического ландшафта (режим "о")	17 Аудит. XIX в.
	Зона не застроенной территории исторического ландшафта (режим "о")	18 Бывший дом священника XIX в.
	Зона в границах исторических поселений (режим "н")	19 Бывший дом Фортунатова XIX в.
	Зона не застроенной территории исторического ландшафта (режим "о")	20 Бывший дом Ковалева XIX в.
	Зона не застроенной территории исторического ландшафта (режим "о")	21 Деревянные дома XIX в. (восток)
	Зона в границах исторических поселений (режим "н")	22 Деревянный дом XIX в.
	Зона не застроенной территории исторического ландшафта (режим "о")	23 Мыла Бестужевых Шаховского XIX в. (утрачено) усадьба Карлова "Любаша"
	Границы кадастровых кварталов	
	Земельные участки, включенные в ЕГРН	
	Объекты застройки	
	Элементы планировочной структуры	
	Элементы гидроинфраструктуры	

2.3. Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам для отдельных участков застроенных и предназначенных под застройку территорий достопримечательного места.

2.3.1. Общие требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в зоне с режимом использования земель Р – зона застроенных и предназначенных под застройку территорий, представляющая собой функциональную зону, выделенную в границах застроенных кварталов и обеспечивающую сохранение общей пространственно-композиционной роли достопримечательного места, его характерной архитектурно-ландшафтной и исторической среды, традиционных панорам и видовых раскрытий.

Допускается:

- использование земельных участков в соответствии с функциональным назначением зоны, сложившимся ко времени установления режимов (жилая застройка, производственные и коммунальные территории, территории объектов общественного обслуживания, торговых, лечебных, учебных, объектов общественного питания и гостеприимства, рекреационных территорий и объектов, музейного комплекса);
- размещение зданий и сооружений, не нарушающих исторический облик, с учетом сохранения всех ценных видовых панорам и точек восприятия на основе проектов, имеющих 2 и более варианта архитектурно-планировочных решений;
- благоустройство и озеленение с сохранением исторического характера окружающей среды;
- сохранение общего характера рельефа, гидрографии, ценных насаждений;
- нейтрализация дисгармоничных зданий и сооружений способом облицовки фасадов традиционными материалами нейтральной цветовой гаммы или с применением маскировочной окраски, многояркими, многоярусными посадками лиственных и хвойных растений, формирующих зеленые кулисы и обеспечивающих всесезонный характер экранирования диссонирующих объектов.

Градостроительные регламенты разрешенного строительства для зоны с режимом Р:

- капитальный ремонт и реконструкция зданий и сооружений в сложившихся основных параметрах с учетом морфотипов застройки, характерных для территориальной зоны, установленной правилами землепользования и застройки;
- новое строительство и реконструкция жилых и общественных зданий с высотой, определенной для каждого конкретного участка в границах подзон, но не превышающей среднюю высоту сложившейся застройки, протяженностью и плотностью в соответствии со сложившимся модулем застройки данного места;
- материалы отделки фасадов и цветовые решения фасадов и кровель должны соответствовать характеру исторической среды;
- уклоны кровель индивидуальных жилых домов принимаются в соответствии с характерными для сельской застройки типами (двускатные или четырехскатные, возможно с мезонинами, с уклонами от 25 до 45 градусов);
- параметры ограждений земельных участков должны соответствовать культурной исторической традиции и не превышать 1,6 м от черной отм. рельефа;

- ограждения земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, по красной линии застройки должны быть выполнены в виде деревянного, металлического штакетника или иных прозрачных конструкций.

Не допускается:

- хозяйственная и строительная деятельность, экологически опасная для объектов культурного наследия;
- размещение производственных и транспортных объектов, нарушающих масштаб среды, загрязняющих водный и воздушный бассейн, почву, грунтовые и подземные воды и источники, вызывающих дигрессию растительности, опасных в пожарном отношении;
- стихийные необорудованные места для мусора и бесхозных свалок;
- применение ограждений земельных участков из профилированных настилов, из сборных железобетонных элементов, из монолитных железобетонных конструкций или в виде сплошных кирпичных стен;
- строительство индивидуальных жилых домов, «агрессивных» по объемам, форме завершения, архитектурному решению, по пластике и цвету, по типу покрытия, вносящих диссонанс в ландшафт и визуальные панорамы;

В соответствии с различным историко-культурным потенциалом территорий и характером их современного использования выделено 4 подзоны с разными режимами использования земель: **Р-1, Р-2, Р-3, Р-4.**

2.3.2. Специальные требования в границах подзоны с режимом использования земель Р-1 (участки Р-1.1 – Р-1.7) – зона исторического ядра поселения Старая Ладога (разделена на 3 участка), участки поселений в исторических границах – Ахматова гора, Балкова Гора, Чернавино, Лопино и Княщина, застроенные индивидуальными жилыми домами, сохранившие исторический характер застройки и планировочной структуры в границах археологического культурного слоя.

Допускается:

- ремонт и реконструкция зданий и сооружений, в границах сложившихся размеров земельных участков;
- строительство новых домов, взамен ветхих или утраченных, на прежних местах с сохранением сложившейся высоты застройки вдоль линии застройки с отступом от красной линии; в габаритах и параметрах соразмерных сложившейся застройке; материал - традиционный: дерево, штукатурка с покраской, кровли скатные, оконные проемы – мелкие, соразмерные историческим постройкам;
- реконструкция существующих домов с допустимым увеличением в плане не более, чем на 10%;
- использование архитектурной пластики, силуэта и цветового решения в характере сложившейся традиционной застройки с учетом многообразия историко-архитектурных форм характерных и традиционных для данной территории: детали отделки фасадов, цветовые решения; восстановление традиционных оград с воротами и калитками из дерева;
- использование прозрачных ограждений земельных участков (штакетник, металлические решетчатые конструкции);
- предпочтительно использование коричневых, зеленых, бежевых цветовых тонов в отделке фасадов и коричневых и зеленых цветовых тонов для кровель;
- озеленение и благоустройство территорий.

Градостроительные регламенты разрешенного строительства в границах подзоны Р-1:

- строительство индивидуальных жилых домов и реконструкция существующих зданий:
ограничение высоты застройки – до 10 м от красной отм. земли до конька кровли;
протяженность вдоль красной линии до 10 м;
- возможное увеличение параметров домов в плане не более чем на 10%;

- строительство хозяйственных построек в глубине участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства с размерами в плане не более 6х6 м;
- ограничение общей площади застройки участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства до 12%;
- предельная высота ограждений земельных участков – 1,6 м;
- параметры построек не должны нарушать общий облик исторического ландшафта; материалы отделки фасадов – традиционные, соответствующие сложившемуся характеру восприятия исторической среды.

Не допускается:

- надстройка исторически и архитектурно ценных зданий и их фонового окружения;
- дробление земельных участков, выделенных для индивидуального жилищного строительства;
- строительство второго и более жилых домов на участке;
- строительство хозяйственных построек и гаражей, совмещенных с жилыми помещениями;
- строительство хозяйственных построек и гаражей с выносом их на красную линию (на уровень ограждения участка);
- устройство мансард, кровель с конструкциями ломаной формы, односкатных кровель;
- размещение рекламных установок;
- установка спутниковых телевизионных антенн на фасадах, выходящих на красную линию застройки;
- строительство малоэтажных блокированных домов (таунхаусов), малоэтажных многоквартирных домов;
- использование сплошных металлических или бетонных ограждений;
- использование агрессивных цветовых решений в отделке фасадов;
- проведение всех видов земляных работ без предварительного археологического обследования.

2.3.3. Специальные требования в границах подзоны с режимом использования земель Р-2 (участки Р-2.1 – Р-2.9) – зона современной индивидуальной и малоэтажной многоквартирной жилой застройки, расположенной в исторических границах поселений.

Допускается:

- новое строительство и реконструкция в пределах сложившегося морфологического типа застройки;
- уплотнение сложившейся застройки;
- использование коричневых, зеленых, бежевых цветовых тонов в отделке фасадов и коричневых и зеленых цветовых тонов для кровель;
- благоустройство и озеленение территорий.

Градостроительные регламенты разрешенного строительства в границах подзоны Р-2:

- новое строительство индивидуальных жилых домов и реконструкция существующих зданий,
 - ограничение высоты застройки – до 10 м от красной отм. земли до конька кровли;
 - протяженность вдоль красной линии до 10 м;
- новое строительство и реконструкция малоэтажных многоквартирных жилых домов:
 - ограничение высоты застройки – до 10 м от красной отм. земли до карниза;
 - протяженность вдоль красной линии до 60 м;
- возможно увеличение параметров существующих домов в плане не более чем на 20%;
- возможно строительство хозяйственных построек в глубине участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства с размерами в плане не более 6х6 м;
- ограничение общей площади застройки участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства до 15%.
- предельная высота ограждений участков жилых домов – 1,6 м;

- параметры построек не должны нарушать общий облик исторического ландшафта; материалы отделки фасадов – традиционные, соответствующие сложившемуся характеру восприятия исторической среды.

Не допускается:

- дробление земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства;
- строительство второго и более жилых домов на участке;
- строительство хозяйственных построек и гаражей с совмещением хозяйственных и жилых помещений;
- строительство хозяйственных построек и гаражей с выносом их на красную линию (на уровень ограждения участка);
- устройство кровель с конструкциями ломаной формы;
- размещение рекламных установок;
- установка спутниковых и телевизионных антенн на фасадах, выходящих на красную линию застройки;
- использование глухих металлических или бетонных ограждений;
- использование чрезмерно активных цветовых решений в отделке фасадов;
- проведение всех видов земляных работ без предварительного археологического обследования.

2.3.4. Специальные требования в границах подзоны с режимом использования земель Р-3 (участки Р-3.1 – Р-3.6) – территории историко-культурного ландшафта, предназначенные для размещения объектов рекреационного назначения: парков и скверов, зон отдыха и туризма, территорий, предназначенных для занятия физической культурой и спортом, объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Допускается:

- строительство зданий и сооружений, обеспечивающих организацию необходимых видов обслуживания посетителей в соответствии с требованиями правил землепользования и застройки (ПЗЗ) для данной зоны (Р-3), утвержденных Приказом комитета градостроительной политики № 57 от 09.10.2020 г., но не выше существующей высоты исторической застройки и не более двух этажей, по проектам, имеющим два и более варианта архитектурно-планировочных решений;
- сохранение и восстановление ценных элементов ассоциативного ландшафта на территориях туристско-рекреационных и спортивных комплексов;
- благоустройство территорий туристско-рекреационного обслуживания (инфраструктура музея-заповедника) в соответствии с исторической и культурной традицией с применением традиционных материалов и архитектурных форм;
- организация туристических маршрутов и их благоустройство;
- мероприятия, направленные на популяризацию научно-просветительской деятельности «Староладожского историко-архитектурного и археологического музея-заповедника» и «Комплексного памятника природы «Староладожский»;
- обеспечение туристической привлекательности территории достопримечательного места;

Градостроительные регламенты разрешенного строительства в границах подзоны Р-3:

- новое строительство зданий и сооружений рекреационного назначения:
ограничение высоты застройки – до 10 м от красной отм. земли до конька кровли;
протяженность постройки вдоль красной линии до 20 м;
традиционные материалы отделки фасадов.

Не допускается:

- строительство зданий любого типа с превышением установленной высоты застройки;

- установка спутниковых телевизионных антенн на фасадах, выходящих на красную линию застройки, за исключением прозрачных конструкций рамного типа;
- использование сплошных металлических или бетонных ограждений;
- устройство кровель с конструкциями ломаной формы;
- использование чрезмерно активных цветовых решений в отделке фасадов;
- проведение всех видов земляных работ без предварительного археологического обследования.

2.3.5. Специальные требования в границах подзоны с режимом использования земель Р-4 (участки Р-4.1 – Р-4.2) – для территорий в зоне производственного и коммунального назначения, сложившихся на момент установления режимов использования территорий.

Допускается:

- реконструкция существующих объектов, реконструкция инженерных объектов в соответствии с техническими условиями эксплуатации;
- снос и нейтрализация активно диссонансных сооружений, архитектурных и цветовых решений;
- использование посадок кулисных зеленых насаждений для производственных зданий и сооружений и предприятий сельскохозяйственного производства в целях нейтрализации их визуального восприятия;
- благоустройство территорий.

Градостроительные регламенты в границах подзоны Р-4:

- реконструкция зданий и сооружений при ограничении:
 высоты застройки – до 8 м от красной отм. земли до конька кровли;
 протяженности постройки вдоль красной линии до 20 м и до 60 м в глубину участка.

Не допускается:

- новое строительство объектов производственного и коммунального назначения;
- размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I, II и III категории в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений агрессивной формы и цвета;
- уплотнение сложившейся застройки.

2.3.6. Специальные требования в границах подзоны с режимом использования земель Р-5 (участок Р-5.1) – зона современной малоэтажной застройки общественного назначения, расположенной в контактной зоне с современной массовой застройкой.

Допускается:

- строительство зданий и сооружений, обеспечивающих организацию необходимых видов обслуживания посетителей в соответствии с требованиями правил землепользования и застройки (ПЗЗ) для данной зоны (О-1), утвержденных Приказом комитета градостроительной политики № 57 от 09.10.2020 г., но не выше трёх этажей, по проектам, имеющим два и более варианта архитектурно-планировочных решений;
- ремонт, реконструкция существующих зданий с увеличением их параметров в плане не более чем на 20%;
- благоустройство территорий для туристско-рекреационного обслуживания (инфраструктура музея-заповедника) в соответствии с исторической традицией или в архитектурных приемах, комплементарных ей;
- мероприятия, направленные на популяризацию научно-просветительской деятельности «Староладожского историко-архитектурного и археологического музея-заповедника» и «Комплексного памятника природы «Староладожский»;
- обеспечение туристической привлекательности территории достопримечательного места;

Градостроительные регламенты разрешенного строительства в границах

- новое строительство зданий и сооружений общественного назначения:
 - ограничение высоты застройки – до 15 м от красной отм. земли до конька кровли или венчающего карниза при плоской кровле;
 - протяженность постройки вдоль красной линии до 60 м;
 - максимальный процент застройки земельного участка - 90%;
 - натуральные материалы отделки фасадов (камень (известняк), кирпич, бетон, гладкая штукатурка, дерево, стекло);
 - цветовое решение - оттенки белого, цвета натурального камня (известняк) и дерева.

Не допускается:

- строительство зданий любого типа с превышением установленных параметров застройки;
- использование сплошных металлических или бетонных ограждений;
- устройство кровель с конструкциями ломаной формы;
- применение диссонансных объемно-пространственных и архитектурных решений, агрессивной формы и цвета.