



## ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

Ленинградское областное государственное  
унитарное предприятие технической  
инвентаризации и оценки недвижимости

**Проект зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание б. городского управления и  
банка», расположенного по адресу: Ленинградская область,  
Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д. 69**



Шифр 2020/ПЗО –21

Санкт-Петербург  
2020



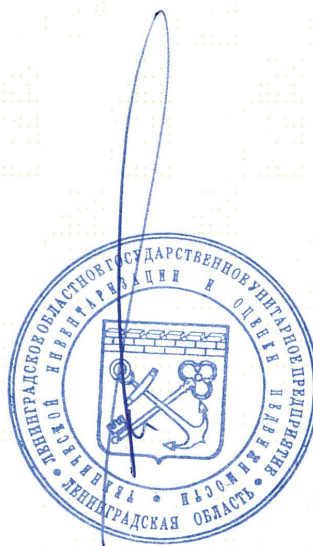
# ЛЕНОБЛИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

Ленинградское областное государственное  
унитарное предприятие технической  
инвентаризации и оценки недвижимости

**Проект зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения:  
«Здание б. городского управления и банка»,  
расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский  
район, г. Луга, пр. Кирова, д. 69**

Шифр 2020/ПЗО –21

Заместитель  
Генерального директора-  
Главный инженер  
ГУП «Леноблинвентаризация»



С. В. Клешко

Санкт-Петербург  
2020



Общество с ограниченной ответственностью

# «Темпл Групп»

Юридический адрес: 196233, Санкт-Петербург, Типанова ул., д. 40 лит.А, пом. 1-Н  
тел. 579-73-48 e-mail: [templegroup@mail.ru](mailto:templegroup@mail.ru)

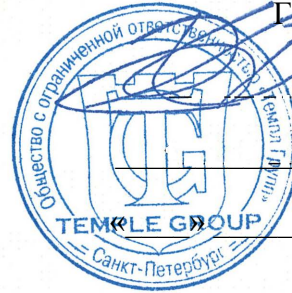
«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор

ООО "Темпл Групп"

Д.А. Хрупин

2020 г.



**Проект зон охраны объекта культурного наследия  
регионального значения:  
«Здание б. городского управления и банка»,  
расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский  
район, г. Луга, пр. Кирова, д. 69**

Шифр: 2020/ПЗО – 21

2020 г.

## СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	стр.
	Титул	
	Содержание	2
	Авторский коллектив	4
1.	<b>ЧАСТЬ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	5
1.1.	Исходные данные	5
1.2.	Анализ ранее выполненной документации – проектов зон охраны	9
2.	<b>ЧАСТЬ 2. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ</b>	11
2.1.	Основные сведения об объекте культурного наследия	11
2.2.	Краткие исторические сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» и о формировании территории исследования	12
2.3.	Историко-культурный ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка», окружающей застройки и ландшафтного окружения	17
2.4.	Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исследуемых границах	21
2.5.	Градостроительный анализ территории	24
2.6.	Обоснования границ и режимов зон охраны объекта культурного наследия «Здание б. городского управления и банка»	27
2.7.	Использованные в работе источники и литература	30
	ПРИЛОЖЕНИЯ (к части 2):	31
	Приложение 2.1. Решение Леноблисполкома от 25.04.1983 № 183	32
	Приложение 2.2. Паспорт объекта культурного наследия (регистрационный номер объекта 471710904070005)	36
	Приложение 2.3. Копия приказа комитета по культуре Ленинградской области от 26.03.2020 № 01-03/20-91	39
	Приложение 2.4. Копия приказа комитета по культуре Ленинградской области от 24.12.2018 №01-03/18-643	49
	Приложение 2.5. Копия приказа комитета по культуре Ленинградской области от 24.12.2018 №01-03/18-644	55
	Приложение 2.6. Иконография (иллюстрации к кратким историческим сведениям)	61
	Приложение 2.7. Фотофиксация территории	81
	Приложение 2.8. Историко-культурный опорный план	98
	Приложение 2.9. Ландшафтно-визуальный анализ	99
	Приложение 2.10. Фрагмент генерального плана МО Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области	100
	Приложение 2.11. Градостроительный анализ	102
	Приложение 2.12. Выкопировка из проекта зон охраны г. Луга (2005 г.)	103
	Приложение 2.13. Совмещение утвержденных границ территории объекта и границ кадастровых участков	104

3.	<b>ЧАСТЬ 3. ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ</b>	<i>105</i>
3.1.	Зоны охраны объекта культурного наследия	<i>105</i>
3.2.	Основные термины и определения	<i>106</i>
3.3.	Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия	<i>109</i>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ (к части 3):</b>	<i>113</i>
	Приложение 3.1. Карта-схема границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка»	<i>114</i>
	Приложение 3.2. План характерных (поворотных) точек границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка». Координаты характерных (поворотных) точек границы территории объекта культурного наследия	<i>115</i>
	Приложение 3.3. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка»	<i>117</i>
	Приложение 3.4. Планы характерных (поворотных) точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка». Координаты характерных (поворотных) точек границ зон охраны	<i>118</i>
	Приложение 3.5. Описание границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка»	<i>123</i>

## АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

Руководитель проекта	М.В. Макарова
Ведущий инженер проекта	А.С. Глазунова
Историк	Е.М. Кравченко
Инженер проекта	Б. Мартиров

## ЧАСТЬ 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

### 1.1. Исходные данные

Настоящий проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка», расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 69 (далее – «Здание»), разработан на основании:

- договора от 17.12.2019 №069/2019-ПЗО;
- задания Заказчика – Ленинградское областное государственное унитарное предприятие технической инвентаризации и оценки недвижимости (ГУП «Леноблинвентаризация»);
- договора от 09.04.2020 №04-04-15/20;
- ст. 34. Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Проект зон охраны объекта культурного наследия разработан по результатам историко-культурных исследований территории, непосредственно примыкающей к границам территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка», в связи с чем в настоящей научно-проектной работе выделены три основные части: общие сведения, историко-культурные исследования и проект зон охраны.

В Части 1 «Общая часть» приведена общая информация об основаниях разработки проекта зон охраны, его составе и принципах установления границ, режимов и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка».

Часть 2 «Историко-культурные исследования» содержит результаты проведённых исследований:

- изучение ранее выполненных историко-культурных исследований;
- изучение ранее выполненных проектов зон охраны и документации территориального планирования МО Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области;

- обобщение, анализ и дополнение имеющихся историко-архивных данных (включая разработку историко-культурных опорных планов фрагмента населенного пункта);

- выявление особенностей расположения объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» в сложившейся ландшафтно-градостроительной среде (включая натурное визуальное обследование территории и ее фотофиксацию);

- ландшафтно-визуальный анализ территории, непосредственно примыкающей к границам территории объекта культурного наследия (включая схему ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения);

- градостроительный анализ территории, непосредственно примыкающей к границам территории объекта культурного наследия (включая схему градостроительного анализа сложившейся застройки и перспективного развития территорий);

- обоснование установления границ зон охраны.

Ранее историко-культурные исследования объекта культурного наследия и территорий, примыкающих к границам территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка», производились в составе:

- Проектной документации по реставрации, ремонту и приспособлению «Здание б. городского Управления и банка, первая половина XIX в.» по адресу: г. Луга, пр. Кирова, д. № 69. Том I. Комплексные научные исследования (ООО «Ремстроймаркет», 2013 г.);

- Инвентаризация объекта культурного наследия регионального значения: «Здание б. городского управления и банка», расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, 69. Дело № 57. Шифр: 19-11-57/ИН (ООО «Научно-производственное и проектное объединение «Союзстройреставрация», 2019 г.).

Ранее предложения по зонам охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» разрабатывалось в составе:

- «Проект зон охраны памятников истории и культуры г. Луги». Выполнен «Ленгражданпроект» в 1971 г. (не утвержден);

- «Проект зон охраны памятников истории и культуры г. Луги». Выполнен Российский государственный научно-исследовательский и проектный Институт Урбанистики (Ленгипрогор). Научно-проектный кооператив «Контур» в 1992 –1993 гг. (не утвержден);



- «Корректировка проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия г. Луга». Выполнена ООО «Архитектурная мастерская Н. Ф. Никитина» в 2005 г. (не утвержден).

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» установлены приказом комитета по культуре Ленинградской области от 26.03.2020 г. № 01-03/20-91 (Приложение №2.3).

В соответствии с пунктом 3 статьи 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ для объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка», расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 69, установлена защитная зона на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника.

В составе Части 3 «Проект зон охраны» объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» разработаны:

- схема границ зон охраны объекта культурного наследия;
- план поворотных точек границ зон охраны объекта культурного наследия (включая таблицу координат поворотных точек);
- описание границ зон охраны объекта культурного наследия;
- проект режимов использования земель, расположенных в границах зон охраны объекта культурного наследия;
- проект требований к градостроительным регламентам территорий, расположенных в границах зон охраны объекта культурного наследия.

Основополагающим принципом при разработке границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка», режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон был принцип сохранения сложившейся ландшафтно-градостроительной среды, непосредственно окружающей объект культурного наследия, и создание условий для исключения появления в данной среде диссонирующих объектов, либо объектов, использование которых может привести к ухудшению физического состояния объекта культурного наследия.

В качестве особых требований режимов и специальных требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» определены условия использования земельных участков и предельные параметры строительства и реконструкции объектов капитального строительства, в объеме необходимом и

достаточном для сохранения ландшафтно-градостроительной среды сложившейся на территориях, непосредственно прилегающих к объекту культурного наследия, градостроительное развитие которых может оказать влияние на его сохранность.

## 1.2. Анализ ранее выполненной документации – проектов зон охраны

Ранее в отношении объектов культурного наследия, расположенных на территории г. Луга Ленинградской области, были разработаны три проекта зон охраны:

- «Проект зон охраны памятников истории и культуры г. Луги». Выполнен «Ленгражданпроект» в 1971 г.;

- «Проект зон охраны памятников истории и культуры г. Луги». Выполнен Российский государственный научно-исследовательский и проектный Институт Урбанистики (Ленгипрогор). Научно-проектный кооператив «Контур» в 1992–1993 гг.;

- «Корректировка проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия г. Луга». Выполнена ООО «Архитектурная мастерская Н. Ф. Никитина» в 2005 г.

Ни один из разработанных проектов не был утверждён.

Особенностью данных проектов является разработка объединённых зон охраны для всех объектов культурного наследия, расположенных в границах города.

Наиболее значимым с позиции выполненных исследовательских работ является «Проект зон охраны памятников истории и культуры» 1993 года.

В рамках данного проекта выполнены комплексные предпроектные исследования и теоретические обоснования к разработке охранных зон. В проекте были выполнены натурное обследование и фотофиксация на момент разработки проекта (1992 г.), историко-архитектурные исследования, обследование зданий и сооружений, обследование пространственной среды, композиционной структуры и видовых точек.

В научно-исследовательском разделе приведена библиография и список использованных архивных материалов, собраны исторические планы, иконографические материалы, приведены выдержки из архивных материалов.

В разделе предпроектных исследований приведена историческая справка по градостроительной истории Луги во второй половине XVIII – середине XX вв. Подробно рассмотрено влияние генеральных планов на формирование города.

В исследовательской части проекта более подробно дана история формирования застройки по отдельным фрагментам территории города, а также по отдельным комплексам и объектам.

Проект зон охраны 2005 года дополнил материалы проектов предыдущих лет исследовательскими и архивными материалами. Таким образом, в настоящем проекте дополнительный историко-архивный поиск не проводился.

В рамках проекта 2005 года были выполнены натурные обследования, позволившие разработать схему композиционно-видового взаимодействия памятников архитектуры, дана оценка природного ландшафта. Кроме того, был выполнен историко-

градостроительный анализ, выявлены ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры для территории города.

Проект 2005 года выполнен в условиях отсутствия установленных границ территорий объектов культурного наследия, в связи с чем в проекте сделаны предложения по данным границам, а также сделаны предложения по дополнению списка зданий, имеющих историко-культурную ценность и рекомендованы к проведению работ по включению этих зданий в реестр объектов культурного наследия.

Проектом предлагалось установить охранные зоны для отдельно стоящих памятников и объединённые охранные зоны для памятников, находящихся рядом, установить два типа зон регулирования застройки с подзонами. Проектом предлагалось установить зоны охраняемого природного ландшафта на внутригородских и прилегающих к городу территориях и зоны археологических наблюдений.

«Здание б. городской управы и банка», находящееся по адресу: г. Луга, пр. Кирова, д. 69, в проекте 2005 года рассматривалось вкуче с расположенными рядом объектами культурного наследия регионального значения «Воскресенский собор», «Екатерининский собор», «Здание общественных бань» и выявленными объектами культурного наследия «Дом купца Андреева», «Б. церковный сад/ городской сквер», «Гостиный двор», «Памятник 200-летию Луги».

Для данного комплекса объектов культурного наследия предложена единая охранный зона, включающая уличное пространство вокруг городского сада, и единая зона регулирования застройки в кварталах, где расположены объекты культурного наследия. Зона регулирования застройки в соответствии с проектом 2005 года включала в себя всю центральную часть города между рекой Лугой и линией железной дороги. Данные решения обоснованы проведёнными исследованиями.

В соответствии с заданием ГКУ ЛО «Дирекция по сохранению объектов культурного наследия» в рамках настоящей работы разрабатывается проект зон охраны отдельно стоящего объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городской управы и банка». При разработке проекта учитывалось расположение в находящихся вблизи объектов культурного наследия, однако разработка объединённой охранной зоны не предполагается.

## ЧАСТЬ 2. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

### 2.1. Основные сведения об объекте культурного наследия

**Наименование:** «Здание б. городского управления и банка»

**Дата создания, даты основных изменений (перестроек) данного Объекта и (или) связанных с ним исторических событий:** первая половина XIX в.

**Местонахождение:** Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 69

**Вид объекта:** памятник

**Категория:** объект культурного наследия регионального значения

**Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:** Решение Леноблисполкома от 25.04.1983 № 183 «Об утверждении списков вновь выявленных памятников истории, архитектуры и искусства Ленинградской области» (Приложение 2.1.)

**Границы территории объекта культурного наследия:** утверждены Приказом комитета по культуре Ленинградской области от 26.03.2020 № 01-03/20-91 (Приложение 2.3)

**Предмет охраны:** утверждён Приказом комитета по культуре Ленинградской области от 26.03.2020 № 01-03/20-91 (Приложение 2.3)

**Сведения о собственнике объекта культурного наследия и пользователе объектом культурного наследия:** Муниципальное образование «Лужское городское поселение». Пользователь: Муниципальное автономное образовательное учреждение дополнительного образования «Компьютерный центр»<sup>1</sup>

**Сведения о земельном участке, на котором размещен объект культурного наследия по данным «Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»:** Объект культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка», находится на земельном участке с кадастровым номером 47:29:0103010:27. Категория земель: земли поселений (земли населенных пунктов). Разрешенное использование: для объектов общественно-делового значения.

---

<sup>1</sup> По данным инвентаризации объекта культурного наследия регионального значения: «Здание б. городского управления и банка», расположенного по адресу: Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, 69. Дело № 57. Шифр: 19-11-57/ИН (ООО «Научно-производственное и проектное объединение «Союзстройреставрация», 2019 г.).

## **2.2. Краткие исторические сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» и о формировании территории исследования**

Здание городского управления и банка было построено во второй половине XIX века в центре города, на пересечении Воскресенского переуллка (совр. Советский пер.) и улицы Покровская (совр. пр. Кирова), напротив Екатерининской церкви и центральной площади города.

Здание одноэтажное, кирпичное, в плане изначально имело прямоугольную конфигурацию. Фасады оформлены в традициях позднего классицизма с элементами эклектики, что нашло отражение в оформлении наружного входа, ориентированного на Воскресенский переулок, украшенного высоким крыльцом с навесом на чугунных опорах.

В здании располагались Городское управление, Взаимное земское от огня страхование, Лужская земская управа, позднее переведённая в дом А.А. Тирана на Успенской улице (сов. пр. Володарского).

В 1914 году была произведена пристройка к дому по фасаду со стороны Воскресенского (сов. Советского) переуллка под размещение Банка, которая не нарушила архитектурного единства здания. Смежные окна пристройки и старого здания были объединены ризалитом — выступающей частью стены, завершённым фронтоном. Тогда же были пристроены два флигеля, преобразовавшие форму здания в плане из прямоугольной в П-образную.

Здание бывшего городского управления и банка именовали Городским Домом. Под этим названием он значился уже в 1896 году<sup>2</sup>.

К 1915 г. Городской общественный банк переехал в новый флигель по Воскресенскому переуллку, 12 мая состоялось его освящение. В нем была устроена бронированная кладовая для хранения ценностей, что позволяло банку расширить количество операций, принимать на хранение от клиентов ящики с ценностями, сдавать в наём сейфы, проводить торговые операции.

Банк в южном крыле здания по пр. Кирова, 69 существовал вплоть до 1990-х годов. В северном крыле здания размещалась городская библиотека.

В 2000-годы в здании бывшего городского управления и банка находился ректорат и часть учебных аудиторий Крестьянского университета имени Кирилла и Мефодия.

Сейчас здание занимает Муниципальное автономное образовательное учреждение дополнительного образования «Компьютерный центр».

---

<sup>2</sup> Носков А.В. «Луга, История и Современность (архитектурно- краеведческий очерк)» часть I, II - Из-во Голубева, Луга. – 2011 г.

Облик здания не претерпел серьёзных изменений, однако практически все элементы исторических интерьеров утрачены, сохранившиеся элементы лепнины закрыты подвесными потолками. В сети интернет обнаружена фотография, сделанная в 2006 г. в одной из аудиторий Крестьянского университета, выходящая окнами на Советский переулок (Приложение 2.6., Илл. 31)<sup>3</sup>. На ней запечатлены деревянные внутренние ставни в каждом из арочных оконных проёмов. В настоящее время ставни утрачены. Сохранились оригинальные деревянные резные внутренние двери парадного входа в Банк с Советского (Воскресенского) переулка. Внешние двери заменены на пластиковые со стеклопакетами. На момент разработки проекта зон охраны проводится реставрация фасадов здания.

### **Формирование окружающей застройки исторического центра города**

Рассматриваемый объект культурного наследия располагается в историческом центре города, в квартале, выходящем восточной границей на городской сад. Территория современного городского сада является ядром исторической части города и важнейшим элементом исторического ландшафта. Планировка этой части города сложилась на первых этапах его существования.

Город Луга возник в 1770-х годах по Указу Екатерины II<sup>4</sup> как пункт на пути следования из столицы в Новгород и Псков по новой Порховской дороге (позже имела наименование Динабургский — Двинский тракт, современное наименование Киевское шоссе). Местоположение города было определено его удобным сообщением по новому тракту и равноудаленностью от Санкт-Петербурга, Новгорода, Пскова. Население к новому городу было приписано из Гдовского, Порховского и Новгородского уездов.

По первому плану города Луги, утверждённому Екатериной II 16 июня 1778 года (Приложение 2.6., илл. 1), город размещался на левом берегу реки и лишь небольшой участок – на Заречной стороне.

Планировка нового города представляла собой пример типового градостроительного решения, основанного на принципах регулярности: город был разделён на прямоугольные кварталы, которые образовывались пересечением улиц, ориентированных север-юг и запад-восток. Через весь город проходило шоссе и первоначально в границах города оно шло по ул. Успенская. В центре города, на подходе

---

<sup>3</sup> Инвентаризационное дело № 57 объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. управы и банка», расположенного по Адресу: Ленинградская область, Лужский район г. Луга, пр. Кирова, 69. НППО «СОЮЗСТРОЙРЕСТАВРАЦИЯ», СПб, 2019 г.

<sup>4</sup> Носков А.В. «Знакомая и незнакомая Луга. Архитектурно - краеведческий очерк». // [Электронный ресурс] <https://proza.ru/2010/12/18/899>

главной Успенской улицы (ныне проспект Володарского) к реке и пересечении главных планировочных осей устраивалась центральная площадь. По периметру площади планировалась каменная застройка (Приложение 2.6, илл. 2).

Первыми каменными строениями в ансамбле площади стали здания присутственных мест и уездного училища, расположенные в юго-восточной части площади, а также здание Екатерининской церкви. Долгое время это были единственные каменные постройки площади и всего города.

Одно из важнейших зданий города – дом почтовой станции, где останавливались следующие по Порховскому (Динабургскому) тракту путники – было деревянным и находилось в южной части площади, возле здания присутственных мест (Приложение 2.6, илл. 3).

Первоначально транзитная дорога проходила к востоку от Екатерининской церкви, почти по берегу реки, и далее на юг между зданиями присутственных мест и почтовой станцией.

В первые годы существования поселения выяснилось, что при планировании города не были учтены особенности местности (ослабленные грунты, овраги, заболоченные участки), которые не позволяли вести активное строительство севернее площади на заливных территориях.

Фиксационные планы начала XIX века показывают освоенные городские территории в центральной, южной частях и вверх по течению реки Луги. Как главная городская улица формируется и застраивается южный участок Динабургского шоссе – Успенская улица (совр. проспект Володарского)<sup>5</sup>.

Проходившая в северной части через пойменные территории Екатерининская улица (совр. Софьи Перовской), являвшаяся частью Динабургского шоссе в границах города, требовала крупномасштабных берегоукрепительных работ. Вместо их проведения, в 1840-е годы было принято решение о переносе главной транзитной дороги в северной части города на Покровскую улицу (проспект Кирова). В центре города, у Екатерининского храма, дорога была перенесена с восточной стороны от церкви на западную. Таким образом, центральную площадь дорога пересекала по диагонали, между торговыми лавками и церковью (Приложение 2.6, илл. 4). Такое диагональное пересечение трассой главной площади значительно изменило её ранее предложенную композицию, и нарушало строгую планировку города. Вскоре шоссе прошло по периметру площади: по Покровской улице, Базарному переулку и далее на первоначальную трассу – Успенскую улицу.

---

<sup>5</sup> «Уездный город. Историко-литературный альманах», сост. Л. И. Гребенюк, А. А. Аимин. – Луга 2007 г.



С переносом трассы шоссе на западную границу площади сформировались окончательные её границы, сохранившиеся до настоящего времени. Площадь раскрывалась на восток, в сторону реки, и имела ровные, строгие границы с севера, запада и юга по существующим улицам.

Площадь оставалась открытым пространством, для которого застройка по периметру имела важное градостроительное значение. При этом застройка вдоль Покровской улицы приобрела значение не только как «обрамление» площади, но и как фасад центральной улицы города и транзитного шоссе.

До 1860-х годов в городе не велось активного строительства, Покровская улица в это время имела деревянную застройку.

Новый этап строительства в городе связан с открытием железнодорожного сообщения (в 1857 году завершено строительство Варшавской железной дороги) и с крупным пожаром 1858 года, когда центр города с многочисленными деревянными домами сгорел почти полностью.

Во второй половине XIX века в кварталах, прилегающих к центральной площади, стали строиться каменные здания по периметру площади, как и было задумано планом 1778 года. Одним из таких домов стало здание городского управления и банка.

Кварталы в центральной части и вдоль главных улиц (Кирова пр. – б. Покровская ул.; Володарского пр. – б. Успенская ул.; Урицкого пр. – б. Никольская ул.) застраивались двухэтажными каменными и деревянными домами по красным линиям, расстояние между ними не были унифицированы.

На плане Луги 1897 года видно, что в квартале с №61, где находится здание городской управы и банка, участки вдоль Воскресенского пер. (совр. Советский пер.), Никольской улицы (совр. Урицкого пр.), Усачева пер. (совр. Толмачева пер.) и Покровской улицы (совр. Кировский пр.) застроены деревянными домами, за исключением одного небольшого участка по ул. Никольской с каменным зданием. На плане 1897 года видно, что в городе сохраняется усадебный принцип застройки и каждый участок имел за зданиями просторные дворы (Приложение 2.6, Илл. 6-7).

Центральная площадь во второй половине XIX века получила дальнейшее развитие. В 1866 году в юго-западной части площади был построен каменный гостинный двор вместо нескольких деревянных торговых павильонов, находившихся на площади у церкви. В 1873-1887 гг. был построен Воскресенский храм в створе Воскресенского переуллка (совр. Советский), напротив здания городского управления и банка. Новый храм стал главной высотной доминантой исторической части города, он возвышался над прилегающей одно-двухэтажной жилой застройкой и доминировал в городских панорамах.

В конце XIX века завершается формирование площади: в 1890-е годы здесь был разбит городской парк, новой городской площадью стала торговая Базарная (совр. площадь Мира).

Площадь из открытого пространства, с которого просматривается вся периметральная застройка, стала полузакрытым пространством. Стороны площади теперь не имели прямой визуальной связи между собой, и каждая просматривалась только с прилегающих улиц. Застройка по периметру площади приобрела значение фоновой для центрального городского сада.

С разбивкой сада границы визуального восприятия здания городского управления и банка сократились и теперь здание просматривалось только с Покровской улицы и Воскресенского переулка, а также от Воскресенского храма.

Во время Великой Отечественной войны наиболее пострадала застройка к югу от центра, деревянная жилая застройка в этой части полностью выгорела. Застройка квартала №61 была практически полностью уничтожена, сохранилось только кирпичное здание банка. На фотографии послевоенной Луги, сделанной с крыши дома в сторону Воскресенского собора, можно увидеть, что территория рассматриваемого квартала вдоль Покровской ул. (пр. Кирова) опустела, деревянного дома и сада больше нет (Приложение 2.6., Илл. 25). На фотографии пр. Кирова 1958 года территория рассматриваемого квартала вновь застроена (Приложение 2.6., Илл. 26).

Для восстановления города в 1944 году была разработана новая схема планировки, которая сохраняла в историческом центре планировочную структуру, улицы и кварталы, линии застройки.

До 1960-х годов центр застраивался двухэтажными жилыми домами. В 1960-е годы в Луге строятся преимущественно 4-5-и этажные жилые дома с облицовкой из силикатного кирпича. Исторические здания часто надстраиваются или перестраиваются, например, Гостиный двор и дом купца Л.А. Андреева (Приложение 2.6, Илл. 26).

В квартале, где располагается объект культурного наследия регионального значения «Здание б. городской управы и банка», были построены два многоквартирных 5-и этажных жилых дома: по пер. Толмачёва (бывш. Усачёв переулок) и по пр. Урицкого (бывш. Никольской ул.). Т.е. линия застройки квартала по пр. Кирова сохранила 1-2-х этажные дома с небольшой площадью застройки участков.

### **2.3. Историко-культурный ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка», окружающей застройки и ландшафтного окружения**

Здание городского управления и банка было построено во второй половине XIX века в квартале со сложившейся планировкой и застройкой.

На фотографиях 1900-х гг. можно увидеть, что застройка вдоль Воскресенского пер. была достаточно плотной и состояла из деревянных, одно-двухэтажных с мансардами домов (каменными ближе к саду и деревянными дальше от него) (Приложение 2.6., Илл. 10, 11). Все здания расположены вдоль улицы, без отступов. Между частными жилыми домами сформированы промежутки, задающие ритм всей застройке. Исключением является дом Андреева, протяжённый фасад которого представляет единый массив.

Застройка квартала вдоль Покровской улицы была неплотной: кроме каменного здания управы и банка на Покровскую улицу выходило деревянное, одноэтажное с мансардой здание, построенное с большим отступом от здания управы и банка, на территории соседнего участка, всю остальную территорию квартала вдоль Покровской ул. занимал сад (Приложение 2.6., Илл. 15, 19).

После войны на месте деревянных строений и на углу ул. Кирова (бывш. Покровская) и пер. Толмачёва (бывш. Усачёв) было построено угловое кирпичное двухэтажное жилое здание. Таким образом, здание банка и жилое здание 1950-х гг. зафиксировали углы квартала, ориентированные на площадь с садом. Пространство между этими домами оказалось незастроенным, позже здесь было построено новое здание банка. Новое здание (пр. Кирова, д. 67а) построено сомасштабно окружающей застройке, с отступом от красной линии. Перед зданием распланирована зелёная зона. Новое здание банка (пр. Кирова, д. 67а) закрыло лауну, нарушив при этом красную линию застройки.

Кирпичное здание банка, находящееся на пересечении ул. Кирова (бывш. Покровская) и Советского пер. (бывш. Воскресенский), входит в периметральную застройку вокруг центрального городского сада, с расположенными на его территории двумя храмами и гостиним двором.

В конце XIX века застройка вокруг сада была представлена одно-двухэтажными зданиями, кирпичными и деревянными, жилого и общественного назначения. Здание банка было одним из зданий, формирующих периметр вокруг сада, являлось фоновым для него.

Воскресенский переулоч (совр. Советский) является прямой перспективой на Воскресенский собор – главной высотной и объёмной доминанты центральной исторической части города.

В настоящее время вдоль Воскресенского переулка на месте утраченных зданий построены в соответствии с размерами исторической застройки двухэтажные кирпичные здания. Ритм застройки не сохранился. Так, между рассматриваемым зданием банка (пр. Кирова, д. 69) и зданием, построенным в послевоенное время (Советский пер., д.3), образовалась лакуна, которая открывает вид на внутриквартальное пространство: искусственный холм, покрытый газоном, и пятиэтажное типовое жилое здание, расположенное вдоль пер. Толмачёва. Аналогичное здание расположено вдоль пр. Урицкого, но прямого визуального влияния на объект культурного наследия «Здание б. городского управления и банка» не оказывает.

Современная градостроительная ситуация имеет следующий вид.

Двор здания асфальтирован, не имеет озеленения, малых форм. Въезд в него огорожен со стороны Советского пер. С запада к дворовой территории объекта культурного наследия примыкает двухэтажное здание 1940-50 гг. постройки, за ним вдоль пр. Урицкого расположен кирпичный пятиэтажный жилой дом с одноэтажной пристройкой магазином. Во внутриквартальной дворовой территории северо-западнее от объекта расположено подземное сооружение, выделяющееся на поверхности холмом по форме в плане близком к прямоугольнику (по некоторым данным это противорадиационное укрытие). Холм покрыт газоном.

Объект культурного наследия с севера граничит с современным двухэтажным зданием «Сбербанка», построенным с сильным отступом от красной линии пр. Кирова. За зданием «Сбербанка» на углу пр. Кирова и пер. Толмачева расположено двухэтажное, угловое здание 1940-50 гг. постройки, за которым вдоль пер. Толмачева расположен кирпичный, пятиэтажный жилой дом.

Вдоль восточного фасада рассматриваемого объекта культурного наследия проходит трасса пр. Кирова, на противоположной стороне которого, напротив объекта, расположены объекты культурного наследия регионального значения «Воскресенский собор» (пр. Кирова, 54) и «Екатерининская церковь» (городской сад), а также выявленный объект культурного наследия «Б. церковный сад/городской сквер». С севера от входа в Воскресенский собор установлен газетный киоск и одноэтажный павильон цветочного магазина. Юго-восточнее от объекта, так же на противоположной ему стороне пр. Кирова, находится остановка общественного транспорта и выявленный объект культурного наследия «Гостиный двор» (пр. Кирова 56). Вдоль трассы пр. Кирова высажены

высокоствольные деревья лиственных пород, частично перекрывающие вид на объект культурного наследия.

Вдоль южного фасада объекта проходит трасса Советского переулка. На противоположной от объекта стороне переулка располагается здание выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева» (пр. Кирова, д. 71), надстроенное после войны третьим этажом к нему примыкает двухэтажное историческое здание, предназначавшееся для служащих купца (Советский пер., д.4), и двухэтажное историческое здание лесоторговца Виноградова (Советский пер., д.6). Вдоль трассы Советского переулка так же высажены высокоствольные деревья лиственных пород, частично перекрывающие вид на объект культурного наследия. К югу от выявленного объекта культурного наследия «Дом купца Андреева» находится современное здание администрации города Луги.

Панорама с путей обзора объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» установлена при движении по проспекту Кирова и Советскому пер. Основными визуальными направлениями обзора объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» являются следующие направления:

- с северо-востока, востока и юго-востока с пр. Кирова;
- с запада и юго-запада с Советского пер.;
- с юго-востока от главного входа Воскресенского собора.

При осмотре объекта с территории бывшего церковного сада, расположенного восточнее и северо-восточнее от него, объект воспринимается совместно с насаждениями сада. Обзор объекта из сада имеет сезонный характер.

В рамках настоящей работы был проведён ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» с окружающей застройкой и ландшафтным окружением.

По результатам натурного визуального обследования территории, непосредственно прилегающей к исследуемому объекту культурного наследия регионального значения, можно сделать следующие выводы:

1. Территория, где расположен объект культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка», сохранила квартальный принцип застройки, сохранились местоположение и трассировка исторических улиц.

2. В окружении объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» находятся исторические здания, сооружения и элементы

ландшафта – объекты культурного наследия регионального значения «Екатерининский собор» (городской сад), «Воскресенский собор» (пр. Кирова д. 54), выявленные объекты культурного наследия «Дом купца Андреева» (пр. Кирова, д. 71), «Гостиный двор» (пр. Кирова 56) и «Б. церковный сад/городской сквер», историческое здание, предназначавшееся для служащих купца Андреева (Советский пер., д.4), и двухэтажное историческое здание лесоторговца Виноградова (Советский пер., д.6).

3. Сохранился характер малоэтажной застройки в квартале, где расположен объект, и в смежных кварталах. Однако часть зданий выстроены без сохранения исторического принципа формирования застройки кварталов, без использования традиционных элементов в архитектуре.

4. Ядро композиции всего исторического центра – бывший церковный сад (городской сквер) – сохранил своё местоположение, габариты, характер планировки и насаждений.

5. Существующие высокоствольные зелёные насаждения, в том числе на территории сквера, частично перекрывают визуальные направления восприятия объекта культурного наследия.

6. Восприятие общих панорам объекта исключительно с дорог и проездов.

Графические материалы ландшафтно-визуального анализа представлены в Приложениях 2.8. и 2.9. к Части 2. Историко-культурные исследования.

В целях сохранения объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» в его сложившейся ландшафтно-градостроительной среде на прилегающих к нему территориях необходимо установить специальные ограничения использования земельных участков и предельные параметры строительства и реконструкции объектов капитального строительства путем разработки проекта зон охраны.

В качестве основы сохранения исторической среды объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» на окружающей его территории выявлены следующие исторически ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры города Луги:

а) Историческая система расселения: левый берег реки Луги.

Рекомендуется к сохранению: историческое местоположение, планировочная структура, принципы организации малоэтажной застройки, и аллеи посадки.

б) Исторические улицы и дороги: пр. Кирова, Советский пер.

Рекомендуется к сохранению трассировка улиц и дорог на рассматриваемом участке.

в) Основные визуальные направления: сохранение просматриваемого визуального канала с пр. Кирова и пер. Советского.

Рекомендуется к сохранению: визуальное направление, в пределах которого обеспечивается восприятие объекта культурного наследия.

г) Исторические зелёные насаждения: исторические посадки высокоствольных деревьев вдоль примыкающей к объекту с востока и юга территории.

Рекомендуется к сохранению: местоположение и вид исторических зелёных насаждений, сложившееся озеленение улиц вдоль восточного и южного фасадов здания (как устойчивая средовая характеристика).

#### **2.4. Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных границах территории и зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в исследуемых границах**

Согласно проведённым исследованиям, на территории близ объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» располагаются следующие объекты культурного наследия:

**1. Наименование:** Воскресенский собор

**Дата создания, даты основных изменений (перестроек) данного Объекта и (или) связанных с ним исторических событий:** 1872-1887 гг.

**Местонахождение:** Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 54

**Вид объекта:** памятник

**Категория:** объект культурного наследия регионального значения

**Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:** Решение Леноблисполкома от 25.04.1983 № 183 (Приложение 2.1.)

**Границы территории объекта культурного наследия:** утверждены приказом комитета по культуре от 24.12.2018 №01-03/18-644 (Приложение 2.5.)

**Предмет охраны:** утверждён приказом комитета по культуре от 24.12.2018 №01-03/18-644 (Приложение 2.5.)

**Сведения о земельном участке, на котором размещен объект культурного наследия по данным «Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы**

**государственной регистрации, кадастра и картографии»:** Воскресенский собор расположен на земельном участке с кадастровым № 47:29:0103011:13

**Границы зон охраны объекта культурного наследия, а также режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в их границах:** разрабатывались в рамках проекта «Корректировка проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия г. Луга» (ООО «Архитектурная мастерская Н. Ф. Никитина» в 2005 г. (не утвержден)).

**2. Наименование:** Екатерининский собор

**Дата создания, даты основных изменений (перестроек) данного Объекта и (или) связанных с ним исторических событий:** 1786 г.

**Местонахождение:** Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, городской сад

**Вид объекта:** памятник

**Категория:** объект культурного наследия регионального значения

**Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:** Решение Леноблисполкома от 25.04.1983 № 183 (Приложение 2.1.)

**Границы территории объекта культурного наследия:** утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области от 24.12.2018 №01-03/18-643 (Приложение 2.4.)

**Предмет охраны:** утверждён приказом комитета по культуре Ленинградской области от 24.12.2018 №01-03/18-643 (Приложение 2.4.)

**Сведения о земельном участке, на котором размещен объект культурного наследия по данным «Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»:** Екатерининский собор расположен на земельном участке с кадастровым № 47:29:0103011:14

**Границы зон охраны объекта культурного наследия, а также режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в их границах:** разрабатывались в рамках проекта «Корректировка проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия г. Луга» (ООО «Архитектурная мастерская Н. Ф. Никитина» в 2005 г. (не утвержден)).



**3. Наименование:** Б. церковный сад/ городской сквер

**Местонахождение:** Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, центр города

**Вид объекта:** памятник

**Категория:** выявленный

**Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:** Акт постановки на учет от 12.04.1986 № 12-2

**Сведения о земельном участке, на котором размещен объект культурного наследия по данным «Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»:** Б. церковный сад/ городской сквер, расположен на земельном участке с кадастровым № 47:29:0103011:2389

**4. Наименование:** Дом купца Андреева

**Местонахождение:** Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 71

**Вид объекта:** памятник

**Категория:** выявленный

**Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:** Акт постановки на учет от 12.04.1986 № 12-2

**Сведения о земельном участке, на котором размещен объект культурного наследия по данным «Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»:** Здание дома купца Андреева расположено на земельном участке с кадастровым № 47:29:0103010:13

**5. Наименование:** Гостиный двор

**Местонахождение:** Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, 56

**Вид объекта:** памятник

**Категория:** выявленный

**Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр**

**объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:** Акт постановки на учет от 12.04.1986 № 12-2

**Сведения о земельном участке, на котором размещен объект культурного наследия по данным «Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»:** Здание Гостиного двора расположено на земельном участке с кадастровым № 47:29:0103011:2

**6. Наименование:** «Памятник 200-летию Луги»

**Местонахождение:** Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга

**Вид объекта:** памятник

**Категория:** выявленный

**Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:** Акт постановки на учет от 12.04.1986 № 12-2

**Сведения о земельном участке, на котором размещен объект культурного наследия по данным «Федеральной кадастровой палаты Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии»:** Памятник 200-летию Луги расположен на земельном участке с кадастровым № 47:29:0103011:2389

## 2.5. Градостроительный анализ территории

В ходе работы над проектом был проведен градостроительный анализ территории и рассмотрены:

- Генеральный план МО Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области, утвержденный постановлением Правительства Ленинградской области от 04.12.2017 № 546;

- Правила землепользования и застройки МО Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области, утвержденных решением Совета депутатов Лужского городского поселения от 20.03.2013 № 296.<sup>6</sup>

Целью данного градостроительного анализа является выявление характеристик (включая функциональное использование и параметры) существующей и планируемой

---

<sup>6</sup> С изменениями, утвержденными Приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 15.12.2016 № 66

застройки, оказывающих негативное воздействие (визуальное и физическое) на объект культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка». Графические материалы градостроительного анализа представлены в Приложении 2.11. к Части 2. Историко-культурные исследования.

Градостроительный анализ территории, прилегающей к границам территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка», в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки территории МО Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области, выявил следующее:

1) В границах территориальных зон, примыкающих к объекту в соответствии с генеральным планом и правилами землепользования и застройки территории МО Лужское городское поселение, установлены следующие предельные параметры реконструкции и строительства:

а) Общественно-деловая зона - О, территория, примыкающая к границам территории объекта с запада, юго-запада и юго-востока. Зона предназначена для размещения объектов социального, коммунально-бытового, делового, общественного и коммерческого назначения, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. Параметры: предельное количество этажей – 1–6 этажей включительно. Плотность застройки – 5–15 тыс. м<sup>2</sup>/га.

б) Зона скверов, парков, бульваров – Р1, территория городского сквера восточнее и юго-восточнее от объекта и территория вдоль набережной р. Луга. Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения, развития и обустройства территорий парков скверов, бульваров, размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. Параметры: минимальная площадь земельных участков: - городских парков – 15 га; - парков планировочных районов – 10 га; - садов жилых зон – 3 га; - скверов – 0,5 га.

в) Зона застройки малоэтажными жилыми домами – Ж2, небольшой участок территории, примыкающей к границам территории объекта с севера на пересечении пр. Кирова с пер. Толмачева, а также территория юго-западнее от объекта в границах Советского пер. и пер. Связи. Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов малоэтажной многоквартирной жилой застройки с размещением необходимых объектов обслуживания, инженерной и транспортной инфраструктуры. Параметры: Предельное количество этажей: - 1-4 этажа включительно для малоэтажных многоквартирных жилых домов; - 1-3 этажа для блокированных жилых домов (до 10 блоков). Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для

размещения многоквартирной жилой застройки - 1,67 м<sup>2</sup> территории на 1 м<sup>2</sup> жилого фонда (общей площади квартир).

г) Зона застройки среднеэтажными жилыми домами – ЖЗ, внутриквартальная территория северо-западнее от объекта. Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов среднеэтажной многоквартирной жилой застройки с размещением объектов социального, культурно-бытового обслуживания и размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры. Параметры: предельное количество этажей – 5-8 этажей включительно. Минимально допустимый уровень обеспеченности территорией для размещения многоквартирной жилой застройки - 1,67 м<sup>2</sup> территории на 1 м<sup>2</sup> жилого фонда (общей площади квартир).

2) В границах территориальных зон, примыкающих к объекту, в соответствии с генеральным планом МО Лужское городское поселение, установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

а) Прибрежная защитная полоса, территория восточнее от объекта, вдоль берега р. Луги.

б) Водоохранная зона, объект размещается в границах данной зоны.

в) Зона затопления паводком 1% обеспеченности, территория восточнее от объекта, вдоль берега р. Луги.

г) Территория объекта культурного наследия, территория восточнее и юго-восточнее от объекта в границах городского сада.

Исходя из основных положений действующего генерального плана и правил землепользования и застройки МО Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области, можно сделать вывод, что функциональное градостроительное зонирование территории МО Лужское городское поселение, в целом, соответствует исторически сложившемуся функциональному использованию и не противоречит задачам физического сохранения объекта культурного наследия.

Однако, максимальные параметры застройки, определённые для указанных зон на территории рассматриваемого квартала, превышают максимальные параметры исторической застройки и для исключения негативного визуального воздействия на объект культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» следует установить в границах квартала зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности с иными максимальными параметрами застройки.

## **2.6. Обоснования установления границ и режимов зон охраны объекта культурного наследия «Здание б. городского управления и банка»**

Границы территории объекта культурного наследия утверждены приказом комитета по культуре Ленинградской области от 26.03.2020 г. № 01-03/20-91 (Приложение 2.3) и в соответствии с пп. 1 п.4 ст. 36. Градостроительного кодекса РФ территория объекта культурного наследия относится к территориям, в границах которых действие градостроительных регламентов не распространяется.

При совмещении утвержденных границ территории объекта культурного наследия (в соответствии с координатами, приведенными в приказе комитета по культуре Ленинградской области от 26.03.2020 №01-03/20-91) с данными по границам кадастровых участков, полученных из Росреестра, а также с подосновой, установлено, что утвержденные границы имеют смещение относительно территории, на которой размещается объект культурного наследия (Приложение 2.13).

Учитывая данное смещение предлагается уточнить границы территории объекта культурного наследия: точки 1, 3, 4 утвержденных границ – уточняются координаты поворотных точек для точного определения местоположения территории объекта, вместо точки 2 утвержденных границ предлагается выполнить три точки – в соответствии с границами кадастровых участков.

Проект границы территории объекта культурного наследия, выполненный с учетом корректировки выявленных неточностей, приведен в приложении 3.1.

В соответствии с п. 1 ст. 34 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» зоны охраны объектов культурного наследия устанавливаются на сопряженной с ним территории. В соответствии с пп.4 ст.1 Градостроительного кодекса РФ зоны охраны объекта культурного наследия относятся к зонам с особыми условиями использования территорий.

В действующих документах территориального планирования должны быть отображены актуальные границы территории объекта культурного наследия и границы зон его охраны.

Информация о границе территории и о границах зон охраны объекта культурного наследия отображается в документах территориального планирования на основании документов их утверждающих.

Основанием для утверждения актуальных границ зон его охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон является Проект зон охраны.

В результате историко-культурного ландшафтно-визуального и градостроительного анализа территории установлено:

1. Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» располагается в историческом центре города и является единственным историческим зданием и объектом культурного наследия в квартале, ограниченном улицами пр. Кирова, пер. Толмачёва, пр. Урицкого, пер. Советский.

2. На территории смежных кварталов сохранились элементы исторической застройки и объекты культурного наследия

3. Рассматриваемый квартал имеет разновременную и разнохарактерную по архитектурному решению застройку.

4. Действующими градостроительными регламентами вдоль пр. Кирова предусматривается застройка до 6 этажей, внутри квартала – до 8 этажей. Данные параметры не соответствуют масштабу исторической застройки и при реализации таких параметров приведёт к подавлению рассматриваемого объекта культурного наследия, а также к разрушению высотной линии застройки по периметру сквера, которая в настоящее время не превышает высоты насаждений сквера.

5. Для сохранения беспрепятственного визуального восприятия объекта культурного наследия «Здание б. городского управления и банка» необходимо сохранение открытых пространств прилегающих улиц: пр. Кирова, пер. Советский. Учитывая целевое назначение территорий улиц и проезжих частей, капитальное строительство зданий в их границах невозможно. Однако, в целях предотвращения сооружения вдоль дорог (улиц) и над ним различных конструкций, которые в том числе могут носить капитальный характер, предлагается на прилегающей к объекту культурного наследия территории, с которой обеспечивается главное визуальное восприятие объекта, установить зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) в целях обеспечения коридора видимости объекта.

На основании результатов проведённых исследований настоящим проектом предлагается установить следующие зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» на территориях, композиционно связанных с объектом, имеющих высокую степень сохранности исторической планировочной структуры: **зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)** в границах квартала застройки, ограниченный улицами: пр. Кирова, пер. Толмачёва, пр. Урицкого, пер. Советский, и **зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности** (в пространстве

существующих дорог в границах зрительного восприятия объекта с пер. Советский и пр. Кирова) (ЗРЗ-2).

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-1)**, включающая территорию общественно-деловой зоны – О, зоны застройки малоэтажными жилыми домами – Ж2 и зоны застройки среднеэтажными жилыми домами – Ж3, в соответствии с действующим генеральным планом и правилами землепользования и застройки территории МО Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области, устанавливается на территории, непосредственно примыкающей к границам территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» с севера, северо-запада и запада.

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия** (в пространстве существующих дорог в границах зрительного восприятия объекта с пер. Советский и пр. Кирова) (ЗРЗ-2), включающая улично-дорожную сеть города, устанавливается на территории, непосредственно примыкающей к границам территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» с юга, юго-востока и юго-запада.

Установление Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (в пространстве существующих дорог в границах зрительного восприятия объекта с пер. Советский и пр. Кирова) (ЗРЗ-2) направлено на формирование беспрепятственного зрительного восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» с пер. Советский и пр. Кирова.

Установление зон регулирования застройки направлено на формирование упорядоченной структуры застройки, композиционно и стилистически связанной с объектом культурного наследия.

Предлагаемые проектные решения по установлению границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» обеспечивают формирование фрагмента градостроительной среды города Луги с сохранением его исторической планировки, основных исторических объёмно - пространственных характеристик застройки и ландшафтно-композиционной структуры.

## 2.7. Используемая в работе литература и источники

### 2.7.1. Литература

1. Аимин А. А. «Луга, Полужье. Исторические очерки». // Из-во Голубева, Луга. - 2011 г.
2. Аимин А.А. «Луга дачная». // [Электронный ресурс] <http://www.proza.ru/2009/10/03/1126>
3. Аимин А.А. «История в лужских названиях». // [Электронный ресурс] <http://www.proza.ru/2010/03/08/1023>
4. Носков А.В. «Луга, История и Современность (архитектурно- краеведческий очерк)» часть I, II - Из-во Голубева, Луга. – 2011 г.
5. Носков А.В. «Луга на почтовых открытках» (краеведческий очерк). -Из-во Голубева, Луга. - 2012г.
6. Носков А.В. «Знакомая и незнакомая Луга. Архитектурно -краеведческий очерк». // [Электронный ресурс] <https://proza.ru/2010/12/18/899>
7. Носков А.В., Набокина О.В. «Храмы Лужского района Ленинградской области» // [Электронный ресурс] <http://www.proza.ru/2009/08/16/834>
8. «Лужский край: Историко- краеведческий сборник», выпуск 3. - Из-во Голубева, Луга. – 2013 г.
9. Луцевич О.Ф. «Дачный путеводитель. Луга и ее окрестности. 1909 г». Переиздание книги 1909 года. - Из-во Голубева, Луга. - 2012г.
10. Степанова Л.В. Прогулка по улицам прошлого/ Официальный сайт Лужского благочиния // [Электронный ресурс] <http://луга-храм.пф/otdely-3/cerkovno-istoricheskij-otdel/xronograf/tekushhie-dela/progulka-po-ulicam-proshlogo/>
11. Смелов Е.П. «Воспоминания о Луге (190-1918-1941)». -Из-во Голубева, Луга. - 2013г.
12. «Уездный город. Историко-литературный альманах», сост. Л. И. Гребенюк, А. А. Аимин. – Луга 2007 г.
13. Хрисанфов В.И. «Незнакомая Луга. Очерки истории города начала XX века». Из-во Голубева Луга 2013 г.

### 2.7.2. Архивные источники

Архив Комитета по культуре Ленинградской области.

1. Паспорт объекта культурного наследия (регистрационный номер объекта 471710904070005), утв. Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 02.07.2015 г. № 1906.



## ПРИЛОЖЕНИЯ (к части 2)



ЛЕНИНГРАДСКИЙ ОБЛАСТНОЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ  
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

**Р Е Ш Е Н И Е**

от 25.04.83 № 183

Ленинград

Об утверждении списков вновь  
выявленных памятников истории,  
архитектуры и искусства Ленин-  
градской области

В соответствии с Законом РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и культуры" и в целях обеспечения сохранности вновь выявленных памятников истории, архитектуры и искусства Ленинградской области Исполнительный комитет Ленинградского областного Совета народных депутатов РЕШИЛ:

1. Утвердить список вновь выявленных памятников истории, архитектуры и искусства Ленинградской области согласно приложению 1, 2, 3, как подлежащих государственной охране.

2. Обязать Управление культуры облисполкома усилить контроль за состоянием памятников истории, архитектуры и искусства и работами по их благоустройству, реставрации и использованию.

3. Контроль за исполнением решения возложить на заместителя председателя облисполкома В.П.Воробейсеева.

Председатель исполкома

Р.Бобовиков

Секретарь исполкома

А.Смирнова

Центр. Гос. Архив Санкт-Петербурга  
 Ф. 4149 оп. 61 д. 149 л. 142  
 РАЗМНОЖЕНИЮ НЕ ПОДЛЕЖИТ

Зам. директора арх.  
 Зав. отделом



Н.И. Демин  
 Л.В. Тусева

Приложение 2  
к решению облисполкома  
от 25.04.83 № 183

## С П И С О К

вновь выявленных памятников архитектуры Ленинградской области, подлежащих охране как памятники местного значения

Наименование памятника	Дата сооружения	Авторы	Местонахождение памятника
1	2	3	4
<u>Волховский район</u>			
Церковь Иоанна Богослова с интерьером	1702-1756 гг. 1876-1877 гг.	архитектор М.А.Шурупов	г.Новая Ладога, кладбище
<u>г.Выборг</u>			
Милый дом	1888 г.	архитектор Ф.А.Оденваль	пр.Ленина, 14
Здание библиотеки	1984-1985 гг.	архитектор А.Аалто	парк имени В.И.Ленина
Здание музея изящных искусств и школы живописи	1980 г.	архитектор У.В.Ульберг	Лужская ул., 1
Здание фирмы "Хаакман и Ко"	1908 г.	архитекторы У.В.Ульберг и А.Гюльден	Северный вал, 5
Купеческий дом	1768 г.		ул.Сторожевой башни, 3
Здание архива	1932-1933 гг.	архитектор У.В.Ульберг	ул.Штурма, 1
<u>Выборгский район</u>			
Здание виллы с интерьером	1930 г.		г.Светогорск, ул.Льва Канторовича, 27
<u>Гатчинский район</u>			
Усадьба Елисеева в составе: начало усадебный дом церковь парк	XX в.	архитектор В.П.Тавлинов	пос.Белогорка

2

## Продолжение приложения 2

1	2	3	4
Усадьба Витгенштейна в составе:	конец XVIII- XX вв.	архитектор А.П. Брюллов	пос. Дружноселье
костел здание б. военного музея часовня	1834 г.		
дом садовника (дере- вянный) парк	середина XIX в. конец XVIII- начало XIX в.		
церковь Спаса Преображения	1809 г.		с. Орлино
<u>г. Луга</u>			
Екатерининский собор Воскресенский собор	1736 г. 1872-1887 гг.		городской сад пр. Кирова, 54
Здание б. городского управ- ления и банка	первая поло- вина XIX в.		пр. Кирова, 69
Здание б. присутственных мест	конец XVIII в.		пер. Связи, 4
Здание б. уездной школы	"		пер. Связи, 2
Польский костел	начало XX в.		ул. Урицкого, 44
<u>Лужский район</u>			
Церковь Параскевы Пятницы (деревянная) с интерьером	1830-е годы <i>1846 г. Н. Давыдов</i>		дер. Городец
Церковь Георгия (деревян- ная)	1675 г.		пос. Осьмино
<u>Сланцевский район</u>			
Церковь Михаила Архангела с воротами и оградой	конец XVII- начало XVIII в.		дер. Сижно

Утверждено  
приказом Министерства культуры  
Российской Федерации  
от 2 июля 2015 г. № 1906  
Экземпляр № 1

471710904070005

Регистрационный номер объекта культурного  
наследия в едином государственном реестре  
объектов культурного наследия (памятников  
истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия,  
за исключением отдельных объектов археологического наследия,  
фотографическое изображение которых вносится на основании решения  
соответствующего органа охраны объектов культурного наследия



01.06.2016  
Дата съемки (число, месяц, год)

## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Здание б. городского управления и банка
---

2. Сведения о времени возникновения или дате создания объекта культурного наследия, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий

первая половина XIX в.
------------------------

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

## 4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Решение Леноблисполкома № 183 от 25.04.1983 г.
--

6. Сведения о местонахождении объекта культурного наследия (адрес объекта или при его отсутствии описание местоположения объекта)

Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 69
---

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Приказ комитета по культуре Ленинградской области от 26.03.2020 № 01-03/20-91
---







АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

ПРИКАЗ

«26» марта 2020 г.

№ 01-03/20-91  
Санкт-Петербург

**Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения**

**«Здание б. городского управления и банка», по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 69**

В соответствии со ст. ст. 3.1, 9.2, 20, 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», ст. 4 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», п. 2.2.2. Положения о комитете по культуре Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 октября 2017 года № 431, приказываю:

1. Установить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка», по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 69 (далее – Памятник), принятого на государственную охрану решением Исполнительного комитета Ленинградского областного Совета народных депутатов от 25 апреля 1983 года № 183, согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Установить предмет охраны Памятника согласно приложению 2 к настоящему приказу.

3. Отделу по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре 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.

4. Отделу взаимодействия с муниципальными образованиями, информатизации и организационной работы комитета по культуре Ленинградской области обеспечить размещение настоящего приказа на сайте комитета по культуре Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области.

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

Председатель комитета



В.О. Цой



Приложение № 1  
к приказу комитета по культуре  
Ленинградской области  
от «26» марта 2020 г.  
№ 01-03/20-91

**Границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание б. городского управления и банка», по адресу: Ленинградская область,  
Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга,  
пр. Кирова, д. 69**

**Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание б. городского управления и банка», по адресу:  
Ленинградская область, Лужский муниципальный район,  
Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 69**

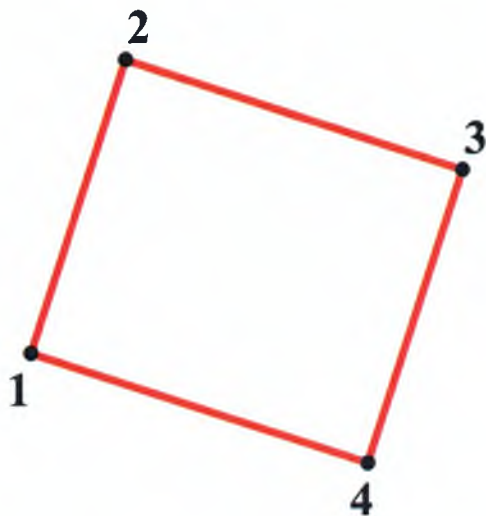


#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории объекта культурного наследия регионального значения
-  объект культурного наследия регионального значения

МАСШТАБ 1:2000  
0 10 20 40 60 80  
М

**Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание б. городского управления и банка», по адресу: Ленинградская область,  
Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга,  
пр. Кирова, д. 69**



Номер поворотной (характерной) точки	Координаты поворотных (характерных) точек в местной системе координат (МСК)	
	X	Y
1	302957.20	2186326.43
2	302990.94	2186337.39
3	302978.32	2186376.34
4	302944.57	2186365.38

Определение географических координат характерных точек границы территории объекта культурного наследия выполнено в местной системе координат МСК-47 зона 2

**Режим использования территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание б. городского управления и банка», по адресу:  
Ленинградская область, Лужский муниципальный район,  
Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 69**

**На территории Памятника разрешается:**

- проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство за проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ);

- реконструкция, ремонт существующих дорог, инженерных коммуникаций, благоустройство, озеленение, установка малых архитектурных форм, иная хозяйственная деятельность (по согласованию с региональным органом охраны объектов культурного наследия), не противоречащая требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющая обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях, обеспечивающая недопущение ухудшения состояния территории объекта культурного наследия.

**На территории Памятника запрещается:**

- строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных работ и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

- установка рекламных конструкций, распространение наружной рекламы;

- осуществление любых видов деятельности, ухудшающих экологические условия и гидрологический режим на территории объекта культурного наследия, создающих вибрационные нагрузки динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектами культурного наследия.

Приложение № 2  
к приказу комитета по культуре  
Ленинградской области  
от «16» июля 2020 г.  
№ 01-03/20-91

**Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание б. городского управления и банка», по адресу: Ленинградская область,  
Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга,  
пр. Кирова, д. 69**

№ п/п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	Градостроительные характеристики	<p>Местоположение: на углу пр. Кирова и Советского пер.</p> <p>Роль здания в формировании красных линий пр. Кирова и Советского пер.</p> <p>Сохранившиеся исторические габариты и объемно-пространственная структура исторического здания:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- П-образное в плане с вальмовой кровлей и чердачным пространством.</li> </ul>	 
2	Архитектурные и конструктивные характеристики	<p>Объемно-планировочная структура и архитектурное решение объекта:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- высотные отметки,</li> <li>- конфигурация и тип (вальмовая), конструктивное решение (стропильная система) кровли,</li> <li>- первоначальные входы в здание (местоположение, габариты);</li> </ul>	

- прямоугольное в плане крыльцо с коваными кронштейнами козырька;  
 - ступени входа из Путиловского камня расходящиеся в три стороны без перил.



Исторические оконные проемы (местоположение, габариты).

Исторические капитальные стены, характер кладки стен здания из красного кирпича (с крестовой перевязкой).



Фундаменты здания (бутовые с забутовкой из известкового камня).

Цоколь здания (Путиловская плита) с оконными проемами цокольного этажа.



Элементы композиционного и архитектурного решения фасадов здания:

- Два ризалита по краям восточного фасада.  
 - Декоративная рустовка плоскости стены восточного фасада выше уровня подоконной доски.



- Ризалит в зоне парадного входа южного фасада;
- Ризалит на два окна в центральной части южного фасада;
- Утопленная плоскость южного фасада шириной на два окна (западный угол).



Характер отделки декоративной отделки фасадов: оштукатуренные и окрашенные.

Декоративная отделка ребер ризалитов вертикальными рядами рустов с декором «шуба». Их окраска в контрастный основному цвету фасада цвет.

Тянутый профилированный венчающий карниз.





Декоративная рустовка плоскости стены южного фасада выше уровня подоконной доски.

Декоративное оформление оконных проемов ризалитов восточного и восточной части южного фасадов:

- Тянутые профилированные наличники с тянутыми «ушками» в верхних углах и в центре над перемычкой (замок);
- Над окном тянутые арочные профилированные сандрики;
- Под уровнем подоконной доски плоская полочка и по краям наличника плоские «камешки».

Декоративное оформление оконных проемов прясла стены восточного фасада:

- Тянутые профилированные наличники с тянутыми «ушками» в верхних углах и в центре над перемычкой (замок);
- Над окном сандрик в виде профилированной тянутой полочки с увеличивающимся кверху свесом фасций;
- Под уровнем подоконной доски плоская полочка и по краям наличника плоские «камешки».

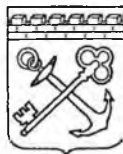
Декоративное оформление арочных оконных проемов западной части южного фасада:

- профилированный тянутый наличник с двумя рядами импостов в зоне пяты с каждой стороны от проема.



		<p>Историческая входная группа парадного входа (материал: дерево, стекло), состоящая из двух идентичных дверных заполнений (внутреннего и наружного).</p> <p>Декоративный тянутый профилированный архитрав с однорядным импостом в зоне пяты с каждой стороны над дверным проёмом.</p> <p>Кованная металлическая конструкция для козырька над парадным входом.</p> <p>Исторические отметки межэтажных перекрытий.</p> <p>Исторические габариты помещений в пределах капитальных стен, историческое расположение и габариты оконных и дверных проёмов.</p>	 <p>Снимок 2013 г.</p> 
--	--	---	--

Предмет охраны может быть уточнен при проведении дополнительных научных исследований.



АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

---

---

ПРИКАЗ

«24» декабря 2018 г.

№ 01-03/18-643  
Санкт-Петербург

**Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Екатерининский собор» по адресу:  
Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 54**

В соответствии со ст. ст. 3.1, 9.2, 20, 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», ст. 4 областного закона 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», п. 2.2.2. Положения о комитете по культуре Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 октября 2017 года № 431, приказываю:

1. Установить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Екатерининский собор» по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 54 (далее - Памятник), принятого на государственную охрану решением Леноблисполкома от 25 апреля 1983 года № 183 согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Установить предмет охраны Памятника согласно приложению 2 к настоящему приказу.

3. Отделу по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области обеспечить:

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

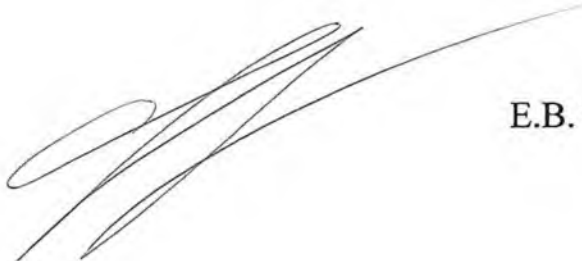
- копию настоящего приказа направить в сроки, установленные действующим законодательством, в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного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

4. Отделу взаимодействия с муниципальными образованиями, информатизации и организационной работы комитета по культуре Ленинградской области обеспечить размещение настоящего приказа на сайте комитета по культуре Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области.

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

Председатель комитета

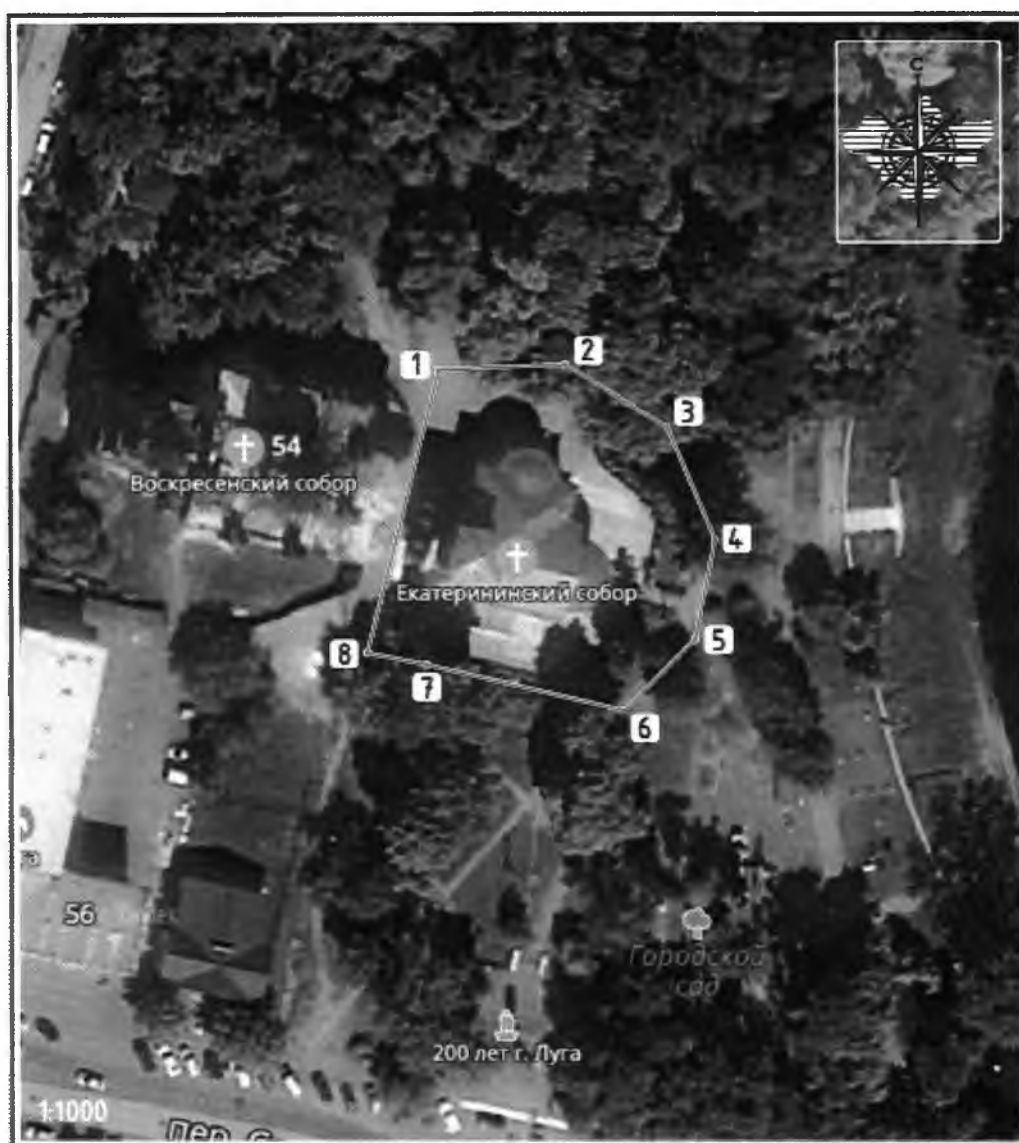


Е.В. Чайковский

Приложение № 1  
к приказу комитета по культуре  
Ленинградской области  
от «24» декабря 2018 г.  
№ 01-03/18-643

**Границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Екатерининский собор» по адресу: Ленинградская область, Лужский  
муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 54**

**Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия**



**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

1 — 2 — Поворотные (характерные) точки границы территории объекта культурного наследия

**Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Екатерининский собор» по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 54**

Обозначение характерных (поворотных) точек границы	Координаты, м МСК-47 зона 2	
	X	Y
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1	302929,50	2186440,87
2	302930,25	2186460,15
3	302920,73	2186475,74
4	302903,71	2186482,94
5	302888,53	2186479,86
6	302877,52	2186469,05
7	302884,54	2186438,89
8	302886,36	2186429,95
1	302929,50	2186440,87

Определение географических координат характерных точек границы территории объекта культурного наследия выполнено в местной системе координат МСК-47\_зона 2.

**Режим использования территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Екатерининский собор» по адресу: Ленинградская  
область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение,  
г. Луга, пр. Кирова, д. 54**

**На территории Памятника разрешается:**

- проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство за проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ);
- реконструкция, ремонт инженерных коммуникаций, благоустройство, озеленение, установка малых архитектурных форм, иная хозяйственная деятельность (по согласованию с региональным органом охраны объектов культурного наследия), не противоречащая требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющая обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях, обеспечивающая недопущение ухудшения состояния территории объекта культурного наследия.

**На территории Памятника запрещается:**

- строительство объектов капитального строительства;
- проведение земляных, строительных, мелиоративных работ и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- установка рекламных конструкций, распространение наружной рекламы;
- осуществление любых видов деятельности, ухудшающих экологические условия и гидрологический режим на территории объекта культурного наследия, создающих вибрационные нагрузки динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия.

Приложение № 2  
к приказу комитета по культуре  
Ленинградской области  
от «24» декабря 2018 г.  
№ 01-03/18-643

**Предмет охраны**  
объекта культурного наследия регионального значения «Екатерининский собор» по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 54

№ п.п	№ пред метов охраны	Наименование предметов охраны и их характеристика
1	2	3
<b>1. Градостроительная охрана</b>		
1	2	3
1.	1.1.	Высокая градостроительная ценность памятника и его важная средообразующая роль
	1.2.	Выразительная типологическая характеристика памятника.
	1.3.	Структура лицевых фасадов по границе участка.
<b>2. Архитектурная охрана</b>		
1	2	3
2.	2.1.	<b>Объемно-пространственное и планировочное решение здания:</b> силуэт, габаритные размеры, высотные отметки завершения - основной объем – прямоугольное в плане здание, с полуовальной апсидой, пристройка с северной стороны здания в виде полуротонды; - тип собора – зальный; - оформление западного входа портиком тосканского ордера; - историческая форма и завершение колокольни; - оформление карниза фронтона;
	2.2	Конструкция капитальных стен с проемами, конструкция лестницы.

*Предмет охраны может быть уточнен при проведении дополнительных научных исследований.*





АДМИНИСТРАЦИЯ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
КОМИТЕТ ПО КУЛЬТУРЕ ЛЕНИНГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

---

---

ПРИКАЗ

«24» декабря 2018 г.

№ 01-03/18 - 644  
Санкт-Петербург

**Об установлении границ территории и предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Воскресенский собор» по адресу:  
Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пр. Кирова,  
д. 52**

В соответствии со ст. ст. 3.1, 9.2, 20, 33 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», ст. 4 областного закона 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», п. 2.2.2. Положения о комитете по культуре Ленинградской области, утвержденного постановлением Правительства Ленинградской области от 24 октября 2017 года № 431, приказываю:

1. Установить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Воскресенский собор» по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пр. Кирова, д. 52 (далее - Памятник), принятого на государственную охрану решением Леноблисполкома от 25 апреля 1983 года № 183 согласно приложению 1 к настоящему приказу.

2. Установить предмет охраны Памятника согласно приложению 2 к настоящему приказу.

3. Отделу по осуществлению полномочий Ленинградской области в сфере объектов культурного наследия департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре 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

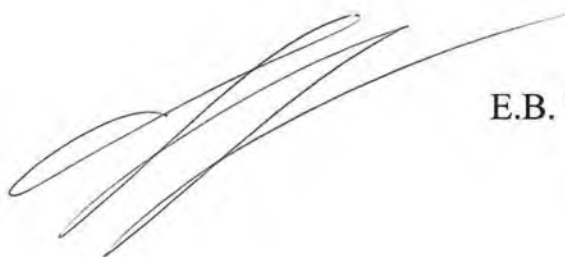
Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, его территориальные органы.

4. Отделу взаимодействия с муниципальными образованиями, информатизации и организационной работы комитета по культуре Ленинградской области обеспечить размещение настоящего приказа на сайте комитета по культуре Ленинградской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя начальника департамента государственной охраны, сохранения и использования объектов культурного наследия комитета по культуре Ленинградской области.

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

Председатель комитета



Е.В. Чайковский

Приложение № 1  
к приказу комитета по культуре  
Ленинградской области  
от «24» декабря 2018 г.  
№ 01-03/18-644

**Границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Воскресенский собор» по адресу: Ленинградская область, Лужский  
муниципальный район, г. Луга, пр. Кирова, д. 52**

**Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия**



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

1 — 2, - Поворотные (характерные) точки границы территории объекта культурного наследия

**Перечень координат поворотных (характерных) точек границ территории  
объекта культурного наследия регионального значения «Воскресенский собор»  
по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга,  
пр. Кирова, д. 52**

Обозначение характерных (поворотных) точек границы	Координаты, м МСК-47 зона 2	
	X	Y
1	2	3
1	302940,86	2186390,99
2	302929,50	2186440,87
3	302886,36	2186429,95
4	302898,95	2186392,69
5	302902,51	2186381,64
1	302940,86	2186390,99

Определение географических координат характерных точек границы территории объекта культурного наследия выполнено в местной системе координат МСК-47\_зона 2.

**Режим использования территории объекта культурного наследия  
регионального значения «Воскресенский собор» по адресу: Ленинградская  
область, Лужский муниципальный район, г. Луга, пр. Кирова, д. 52**

**На территории Памятника разрешается:**

- проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство за проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ);

- реконструкция, ремонт инженерных коммуникаций, благоустройство, озеленение, установка малых архитектурных форм, иная хозяйственная деятельность (по согласованию с региональным органом охраны объектов культурного наследия), не противоречащая требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющая обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях, обеспечивающая недопущение ухудшения состояния территории объекта культурного наследия.

**На территории Памятника запрещается:**

- строительство объектов капитального строительства;

- проведение земляных, строительных, мелиоративных работ и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

- установка рекламных конструкций, распространение наружной рекламы;

- осуществление любых видов деятельности, ухудшающих экологические условия и гидрологический режим на территории объекта культурного наследия, создающих вибрационные нагрузки динамическим воздействием на грунты в зоне их взаимодействия с объектом культурного наследия.

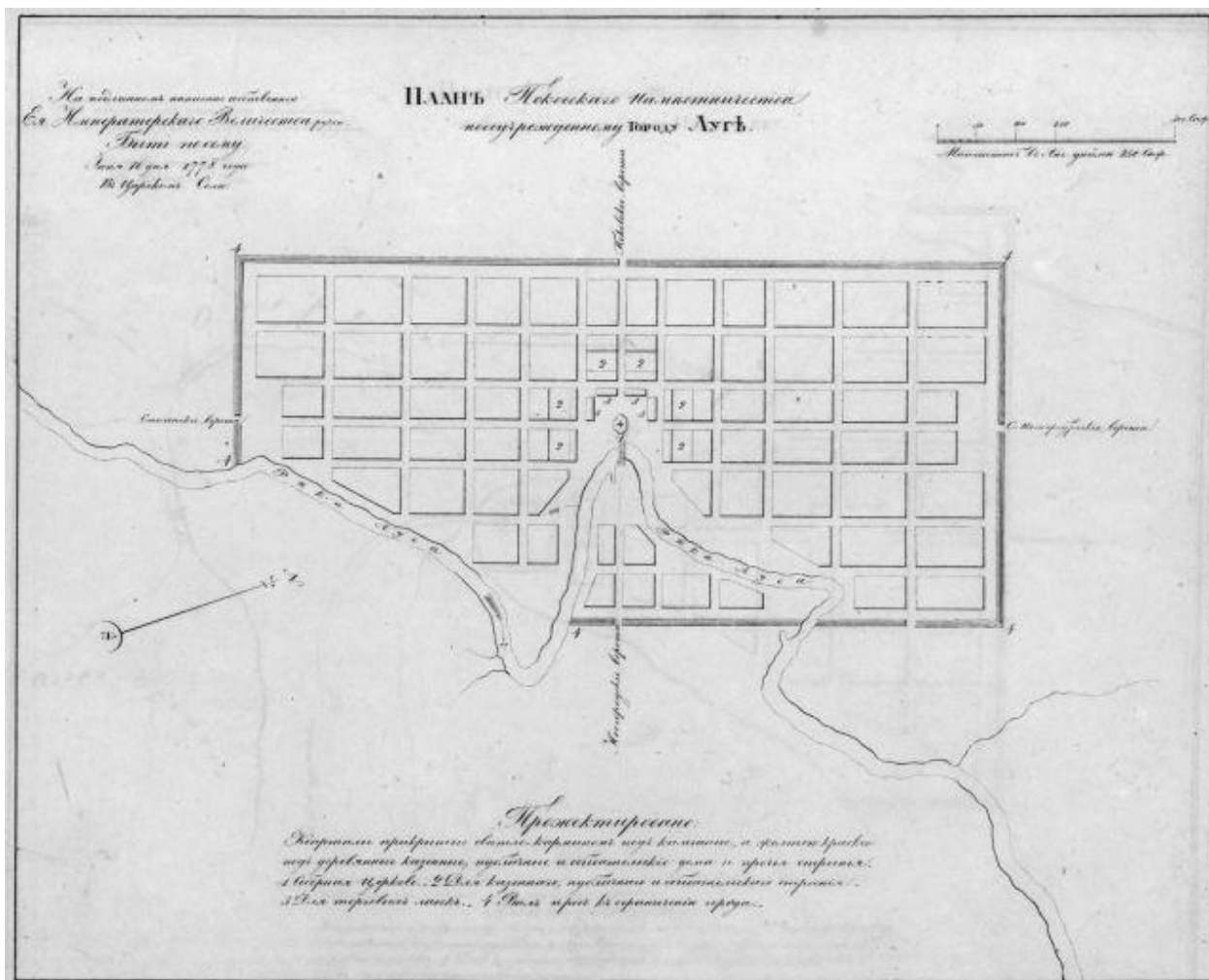
Приложение № 2  
к приказу комитета по культуре  
Ленинградской области  
от «11» декабря 2018 г.  
№ 01-03/18-644

**Предмет охраны**  
**объекта культурного наследия регионального значения «Воскресенский собор»**  
**по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, г. Луга,**  
**пр. Кирова, д. 52**

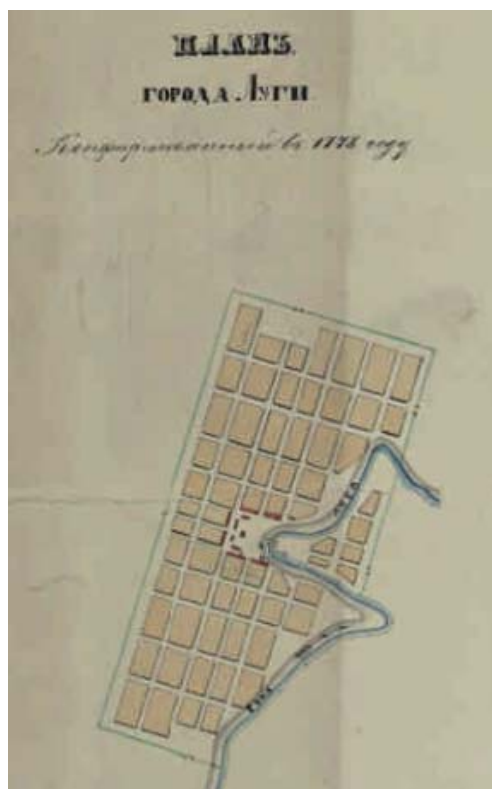
№ п.п	№ предметов охраны	Наименование предметов охраны и их характеристика
1	2	3
<b>1. Градостроительная охрана</b>		
1.	1.1.	Высокая градостроительная ценность памятника и его важная средообразующая роль
	1.2.	Выразительная типологическая характеристика памятника. Русско-византийский стиль.
	1.3.	Структура лицевых фасадов по границе участка.
<b>2. Архитектурная охрана</b>		
1	2	3
2	2.1.	<b>Объемно-пространственное и планировочное решение здания:</b> силуэт, габаритные размеры, высотные отметки завершения - основной объем- четыре части: трехчастная апсидная, несколько пониженные боковые части, в сравнении с центральной, куб самой церкви, разделенный столбами на три нефа, световой барабан в центре куба на четырех пилонах, перекрытый полусферическим куполом, покрытый шатром с главкой. Вокруг барабана, на стенах четверика церкви – крытая на два ската трапезная соединяется с трехъярусной колокольной, звон которой тоже завершается восьмигранным шатром с главкой. Пластика фасадов рельефная, сложная, углы собора и колокольни закреплены полуколоннами и пилястрами. Три входа в собор – западный через колокольню, южный и северный имеют широкие гранитные крыльца и порталы с полуциркульными завершениями.
	2.2	Конструкция капитальных стен с проемами, конструкции лестниц. Материал стен – кирпич, штукатурка. Подвалы по ленточным бутовым фундаментам.

*Предмет охраны может быть уточнен при проведении дополнительных научных исследований.*

## Материалы иконографии

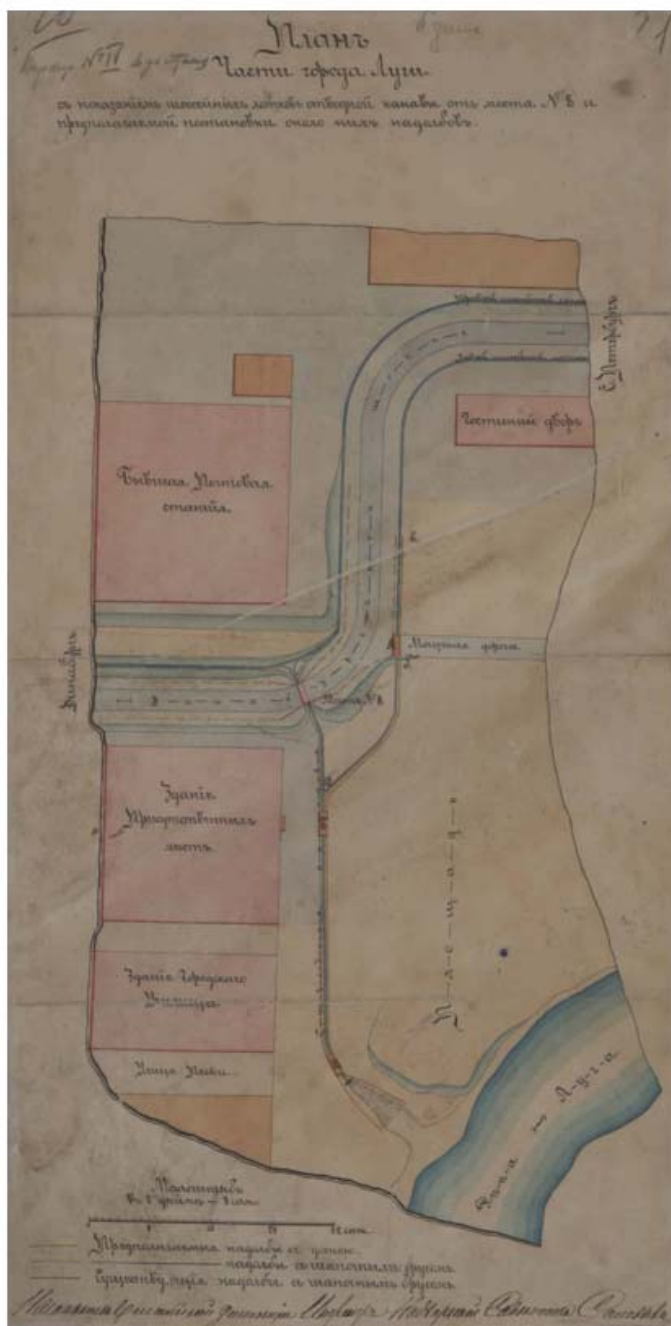


1. Карта плана Псковского наместничества города Луга 1778 г. // <http://www.mapmarket.ru/index.php?r=329&page=4&id=2789>



Илл. 1.2. Карта Санкт-Петербургской губернии, разделенная на уезды и планы городов: Ямбурга, Луги, Ораниенбаума, Новой Ладоги, Царского Села, Шлиссельбурга и Гдова. 1778 г. - 1839 г. РГИА. Ф. 1293. Оп. 167, Петербургская губ. Д. 2.





1.3. План части г. Луги Петербургской губернии с обозначением линии шоссейных лотков отводной канавы от моста № 8 и мест установки около них надолбов. 1839, 1841 гг.  
 РГИА. Ф. 1488. Оп. 3. Д. 435



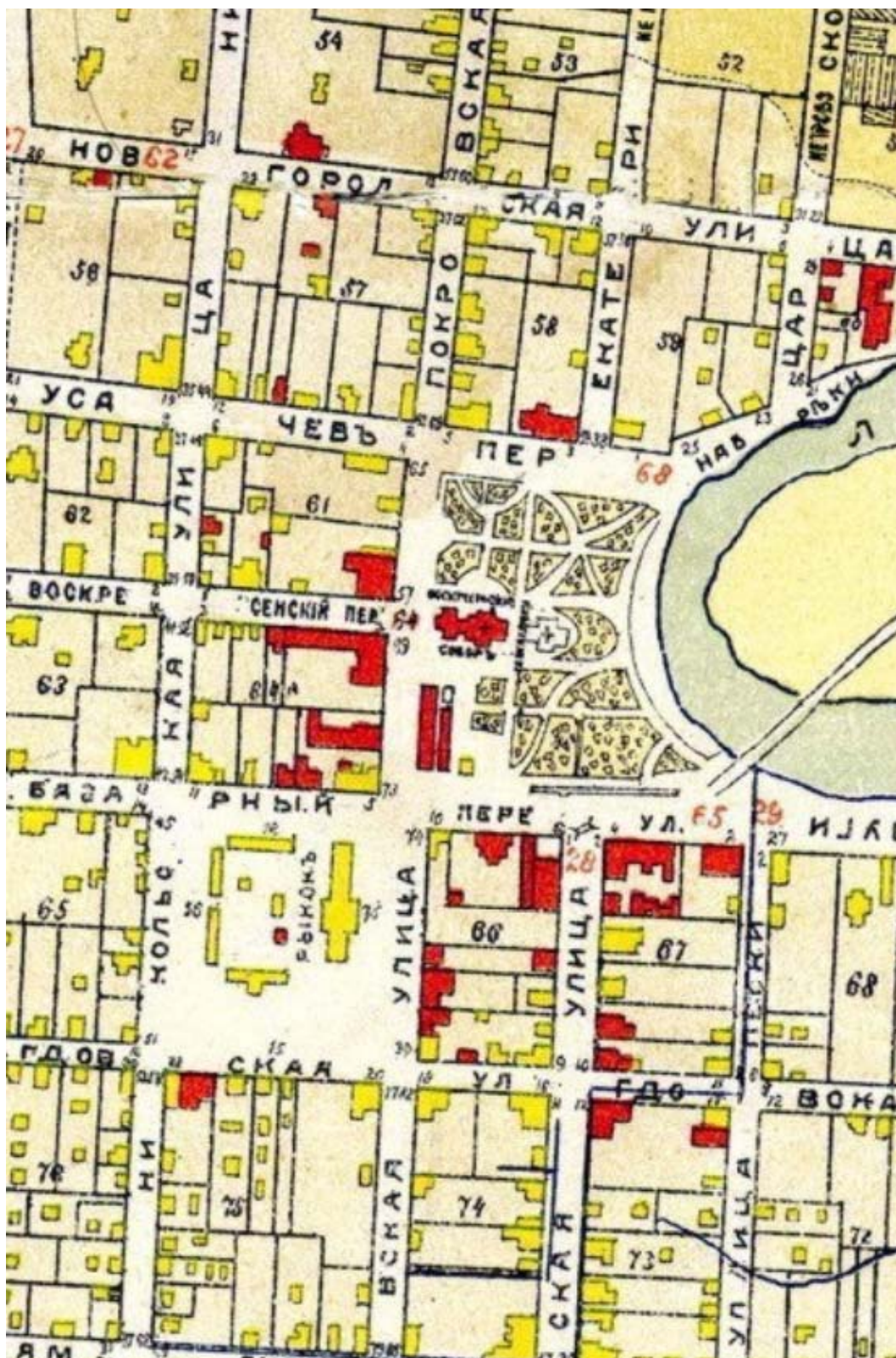
Илл. 1.4. План части г. Луги Петербургской губернии с обозначением и описанием церковных и общественных зданий и зданий государственных учреждений, а также с указанием места строительства Почтового станционного дома. 1839 г.

РГИА. Ф. 1488. Оп. 3. Д. 435



Илл. 1.4. План части г. Луги Петербургской губернии с обозначением и описанием существующих зданий и указанием мест для зданий, предполагаемых к постройке. 29 января 1841 г.  
РГИА. Ф. 1488. Оп. 3. Д. 435





2.1. Фрагмент плана Луги 1897 г.



3. Рисунок старой Луги. Перекресток пер. Базарного (сов. пер. Связи) и ул. Успенской (сов. пр. Володарского). Здание присутственных мест и народного училища. 1850-1860 гг. // Знакомая и незнакомая Луга Архитектурно -краеведческий очерк. А.В. Носков // <https://proza.ru/2010/12/18/899>



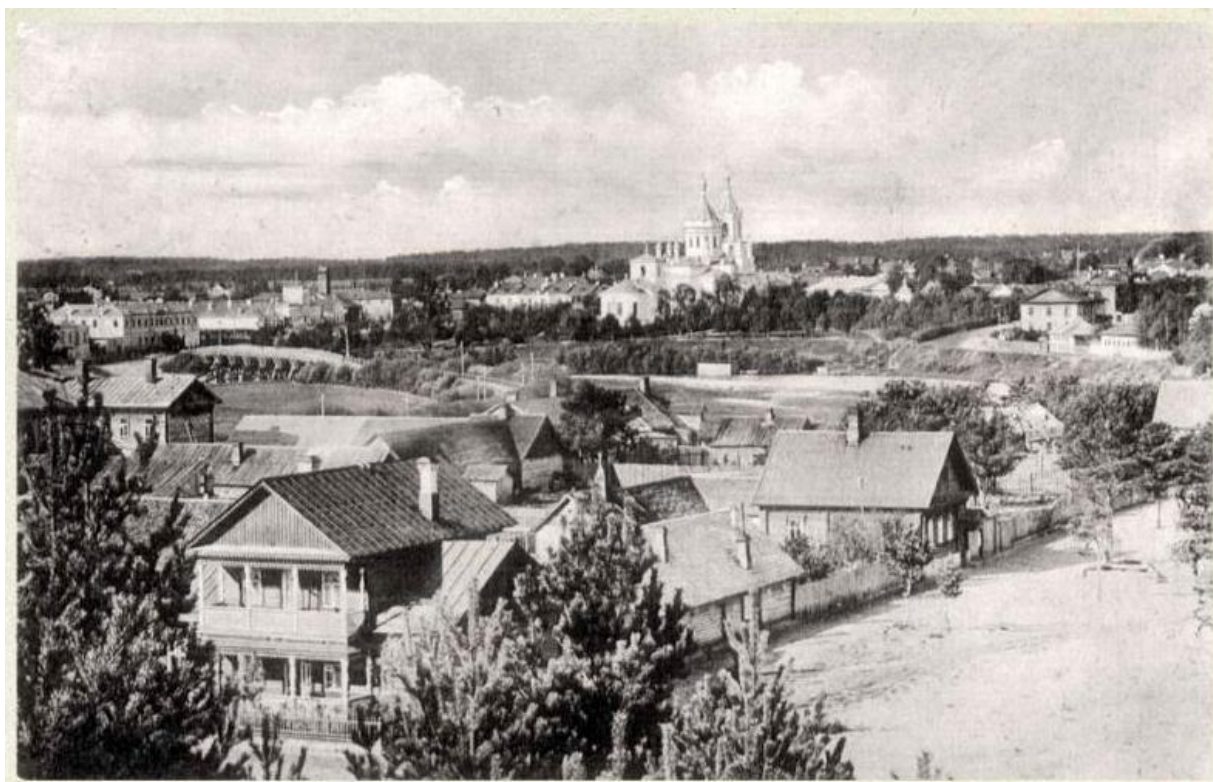
4. Рисунок «Луга после пожара 1858г. Соборная Екатерининская церковь.» Вид на юго-запад. В правой части изображено здание почты. // Знакомая и незнакомая Луга Архитектурно -краеведческий очерк. А.В. Носков // <https://proza.ru/2010/12/18/899>



5. Городское училище 1900-1903 гг. Автор неизвестен. Направление съемки юго-запад. // <https://pastvu.com/p/868028>



6. Полицейское управление (Здание бывших присутственных мест находится справа от здания бывшей уездной школы.) и почта - вид с моста через Лугу 1905-1908 гг. Автор неизвестен. Направление съемки юго-запад. // <https://pastvu.com/p/392118>



7. Вид Луги с заречной стороны. 1907-1910 гг. Направление съемки запад.



8. Угол ул. Покровской (сов. пр. Кирова) и пер. Воскресенского (сов. пер. Советский). Дом купца Л.А. Андреева. 1900-1905 гг. Дом располагается напротив Воскресенского собора. Автор неизвестен. Направление съемки юго-запад. // <https://pastvu.com/p/868020>





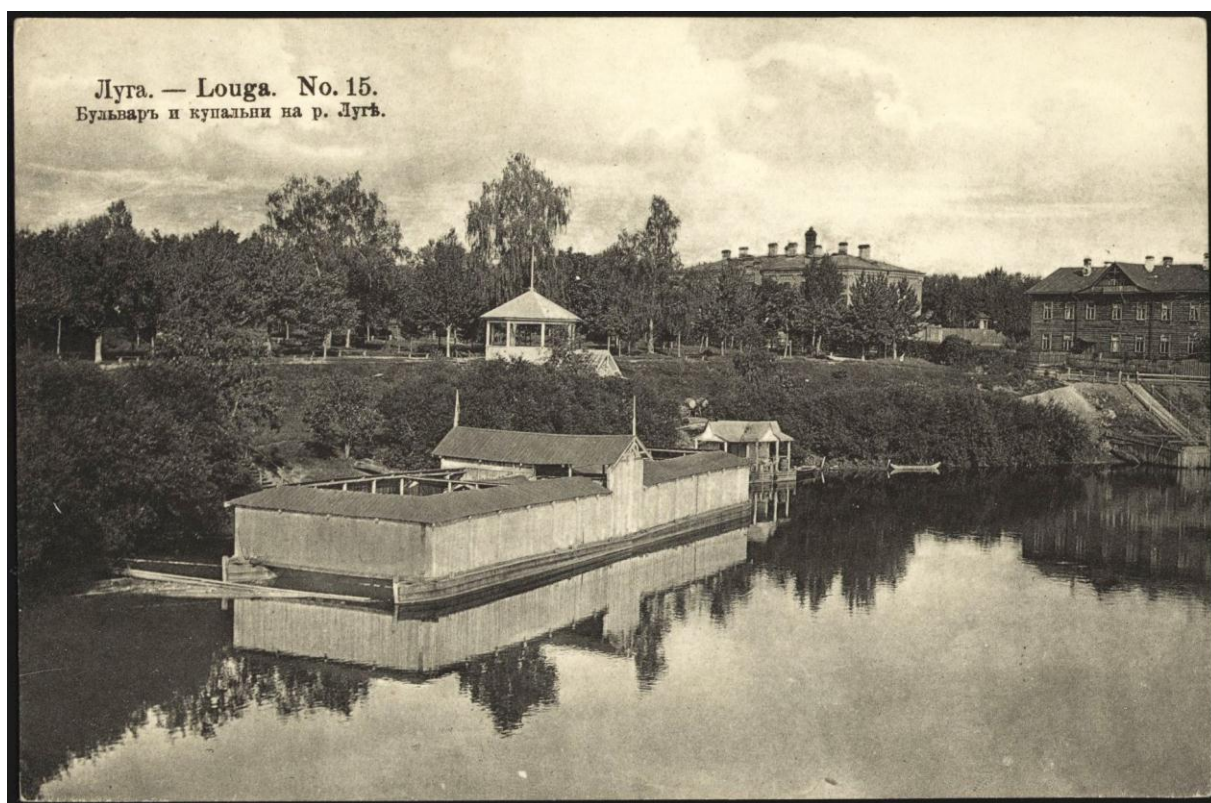
9. Городское управление и банк 1906 г. Угол ул. Покровской (сов. пр. Кирова) и пер. Воскресенского (сов. пер. Советский). Дом располагается напротив Воскресенского собора. Автор неизвестен. Направление съемки северо-запад. Изд. Общины Св. Евгении// <https://pastvu.com/p/609960>



10. Воскресенский переулоч (сов. пер. Советский). Вид на Храм. 1910-1915 гг. Автор неизвестен. Направление съемки – восток. // <https://pastvu.com/p/397114>



11. Воскресенский переулок (сов. пер. Советский). Вид на Храм. 1905-1915 гг.  
Направление съемки – восток. // <https://pastvu.com/p/868025>



12. Бульвар и купальня на р. Луга. 1911-1913 гг. Изд. товарищества «Контрагент печати» в Москве. (Справа от беседки на бульваре – здание бывших общественных бань.)  
Автор неизвестен. Направление съемки северо-запад. // <https://pastvu.com/p/391727>



13. Успенская улица (сов. пр. Володарского). С колокольни Воскресенского собора. 1910-1914 гг. (Вид на здания вдоль Базарного пер. (сов. пер. Связи). Слева на право: здание бывших общественных мест, дом Янсона, флигель и здание почтового дома.) Автор неизвестен. Направление съемки юг. Изд. табачного магазина Н. Полетаева. // <https://pastvu.com/p/146682>



14. Вид на Базарную площадь (сов. пл. Мира). С колокольни Воскресенского собора. 1910-1915 гг. (Справа двухэтажное светлое каменное здание-особняк Горбунова.) Автор неизвестен. Направление съемки юго-запад. Изд. табачного магазина Н. Полетаева // <https://pastvu.com/p/609954>



15. Покровская улица (сов. пр. Кирова). С колокольни Воскресенского собора. 1910-1914 гг. (С правой стороны виден фрагмент здания бывших общественных бань.) Автор неизвестен. Направление съемки север. Изд. табачного магазина Н. Полетаева. // <https://pastvu.com/p/609953>



16. Екатерининская соборная церковь. 1900-1915 гг. Автор неизвестен. Направление съемки север. // <https://pastvu.com/p/868018>



17. Собор Воскресения Христова и часовня. 1900-1916 гг. Направление съемки юг.  
[//https://pastvu.com/p/608341](https://pastvu.com/p/608341)



18. Церковно-приходская школа. 1904-1912 гг. Автор неизвестен. Направление съемки север. Изд. табачного магазина Н. Полетаева. [// https://pastvu.com/p/609951](https://pastvu.com/p/609951)



19. Покровская улица (пр. Кирова) и собор. 1908-1910 гг. (Справа – здание гостиного двора, дальнее здание слева – бывшего городского управления и банка.) Автор неизвестен. Направление съемки север. Изд. Лютерманъ в Санкт-Петербурге. // <https://pastvu.com/p/152906>



20. Покровская улица (сов. пр. Кирова) и собор. 1912-1913 гг. Направление съемки север. Изд. т-ва "Контрагент печати" №2 // <https://pastvu.com/p/393644>



21. Луга. Базарный переулоч (сов. пер. Связи). 1900-1916гг. (Здание гостиницы «Базар», сейчас на этом месте находится Администрация города с адресом пр. Кирова, 73.) Автор неизвестен. Направление съемки северо-запад. Издана табачным магазином Н. Полетаева. // <https://pastvu.com/p/392134>

22.



23. Базарный переулоч (сов. пер. Связи). Вид на собор, гостиный двор и приходскую школу. 1941-1943 г. Автор неизвестен. Направление съемки северо-восток. // <https://pastvu.com/p/504246>



24. Освобождение Луги. 1944 г. Вид с здания банка на храм и гостиный двор. Автор Мезелев Р. Направление съемки юг. // <http://photo.rgakfd.ru/photo/165756> // <https://pastvu.com/p/382079>



25. Послевоенная Луга. 1944-1946 гг. Собор Воскресения Христова. Направление съемки юг. // <https://pastvu.com/p/867683>

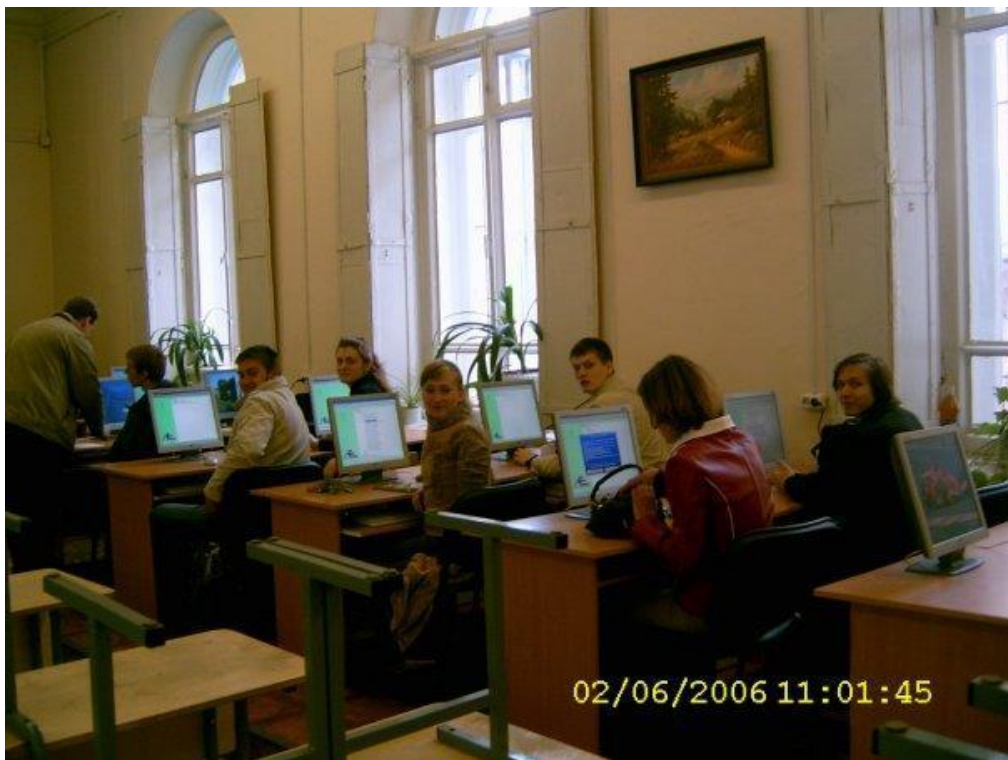




26. Кировский проспект 1958 г. (На фотографии слева-направо по диагонали: особняк Горбунова, дом купца И.А. Андреева и здание управы и банка за деревьями). Автор неизвестен. Направление съемки юго-запад. // <https://pastvu.com/p/397899>

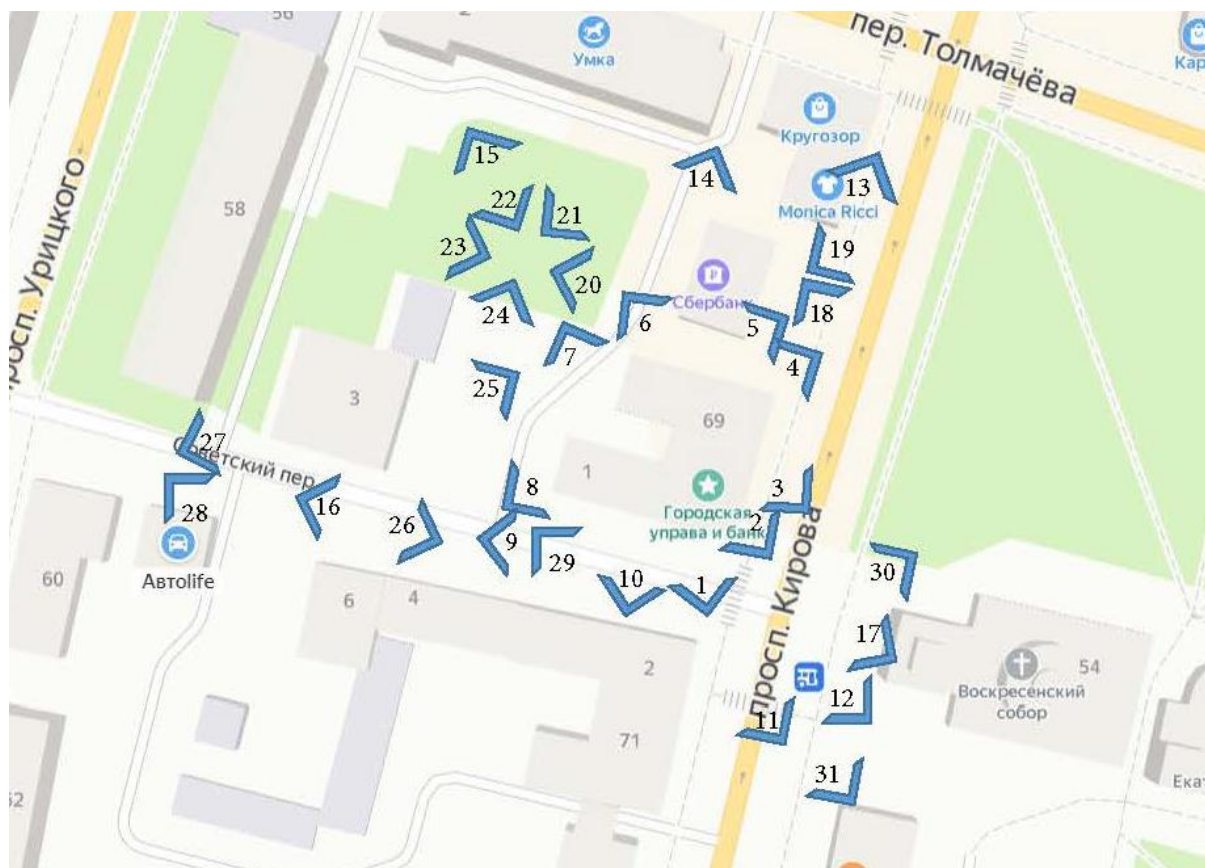


27. Вид на собор и гостиницу «Луга» (быв. Гостиный двор) со стороны перекрестка пр. Кирова (быв. ул. Покровская) и пер. Связи (быв. пер. Базарный). 1982 г. Автор Л.А. Мишин. Направление съемки северо-восток. // <https://pastvu.com/p/1096590>



28. Интерьер помещения Банка вдоль Советского пер. Дата съемки: 02.06.2006 г. // Инвентаризационное дело № 57 объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. управы и банка», расположенного по Адресу: Ленинградская область, Лужский район г. Луга, пр. Кирова, 69. НПиПО «СОЮЗСТРОЙРЕСТАВРАЦИЯ», СПб, 2019г.

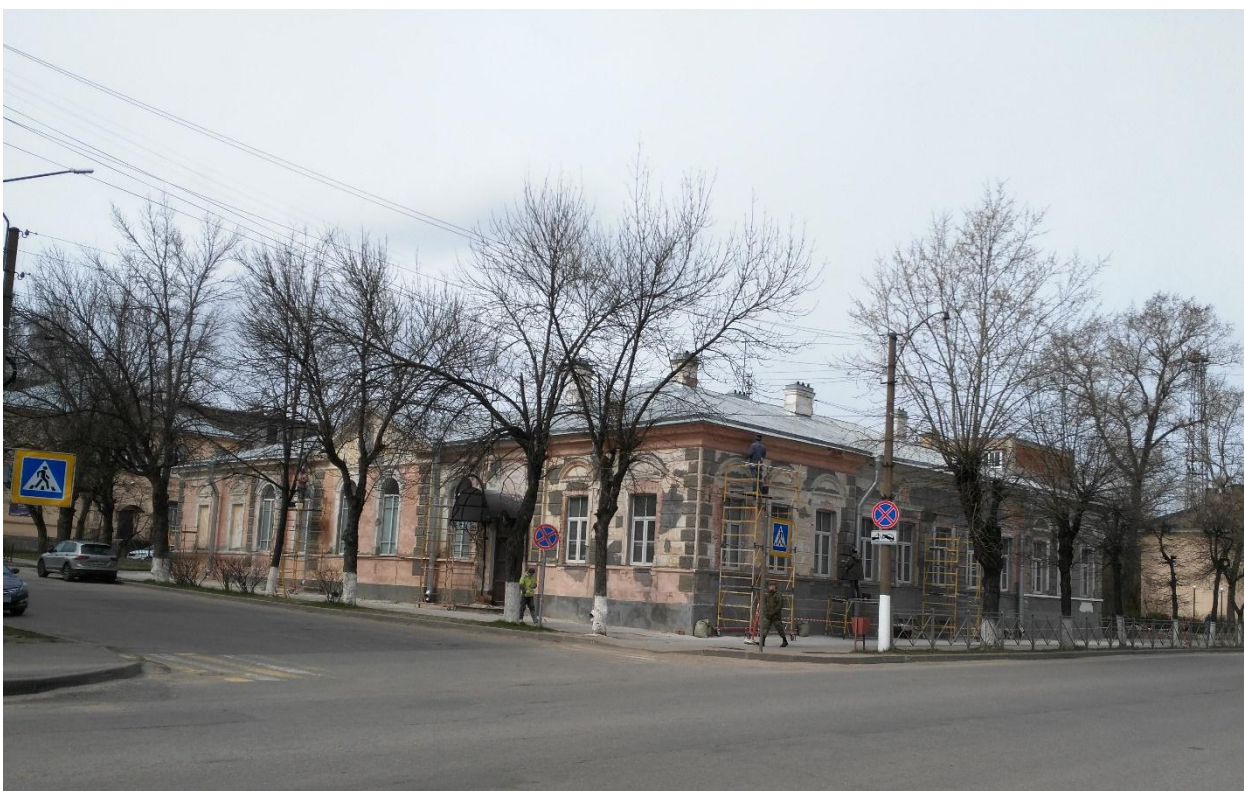
Фотофиксация территории  
Глазунова А.С., 05.04.2020



0.1. Схема фотофиксации объекта культурного наследия регионального значения «Здание бывшего управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69.



1. Вид лицевого фасада здания, направление съемки - север. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69.



2. Вид лицевого фасада здания, направление съемки – северо-восток. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69.



3. Вид лицевого фасада здания, направление съемки – северо-восток. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69.



4. Вид лицевого фасада здания, направление съемки – юго-запад. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69.



5. Вид лицевого и торцевого фасадов здания, направление съемки – юго-запад. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69.



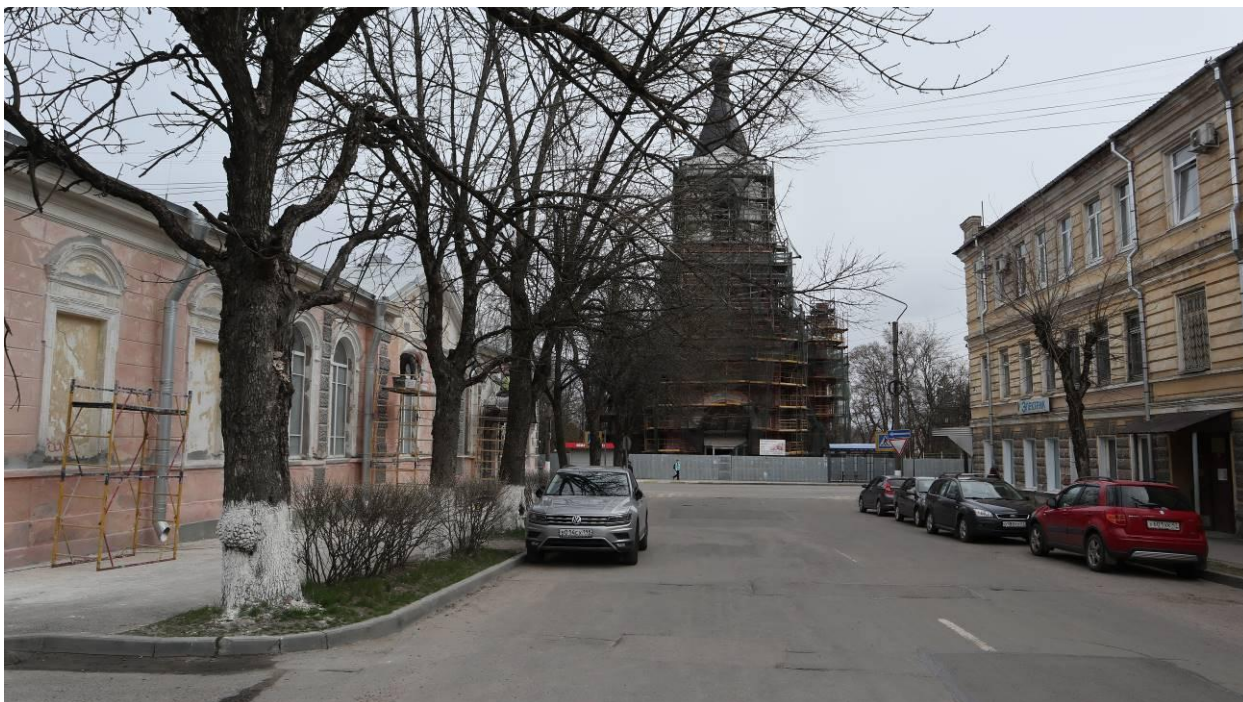
6. Вид торцевого фасада здания, направление съемки – юго-восток. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69.



7. Вид дворового фасада здания, направление съемки – юго-восток. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69.



8. Вид лицевого и торцевого фасадов здания, направление съемки – северо-восток. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69.

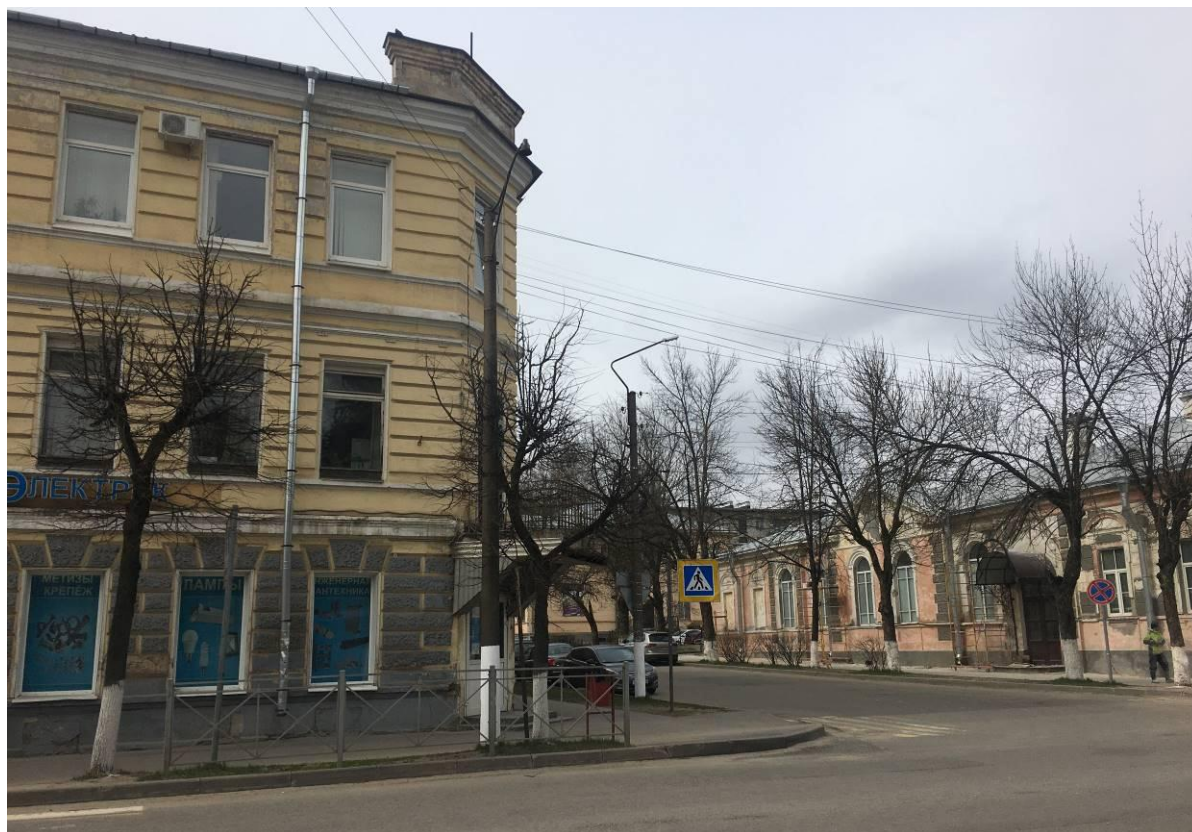


9. Вид лицевого фасада здания, направление съемки - восток. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69.



10. Вид лицевого фасада здания, направление съемки - север. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69.





11. Общий вид здания, направление съемки – северо-запад. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69.

12.



13. Общий вид здания, направление съемки – северо-запад. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



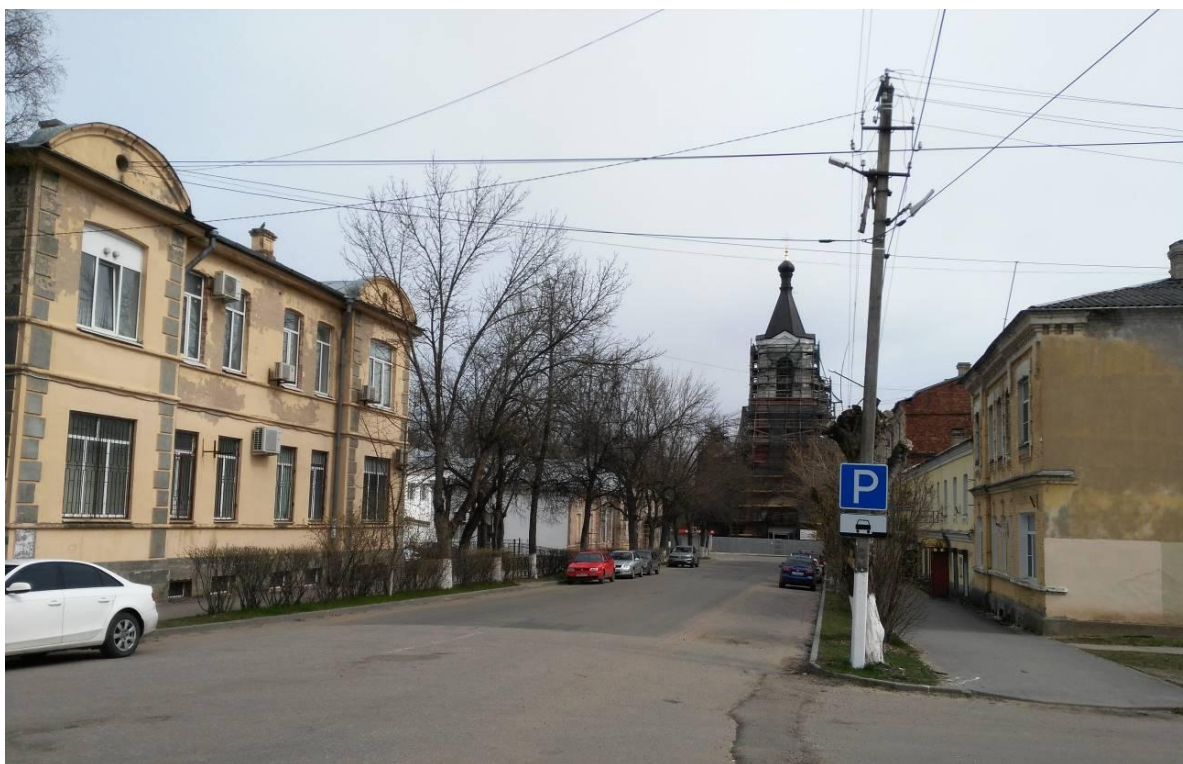
14. Общий вид здания, направление съемки – юг. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



15. Общий вид здания, направление съемки – юго-восток. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



16. Общий вид здания, направление съемки – юго-восток. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



17. Общий вид здания, направление съемки - восток. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



18. Общий вид здания, направление съемки -запад. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



19. Вид на городской сад от здания, направление съемки – юго-восток. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



20. Вид на городской сад от здания, направление съемки – северо-восток. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



21. Вид на дворовую территорию от здания, направление съемки – северо-восток. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



22. Вид на дворовую территорию от здания, направление съемки - север. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



23. Вид на дворовую территорию от здания, направление съемки – северо-запад. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



24. Вид на дворовую территорию от здания, направление съемки -запад. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



25. Вид на дворовую территорию от здания, направление съемки – юго-запад. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69

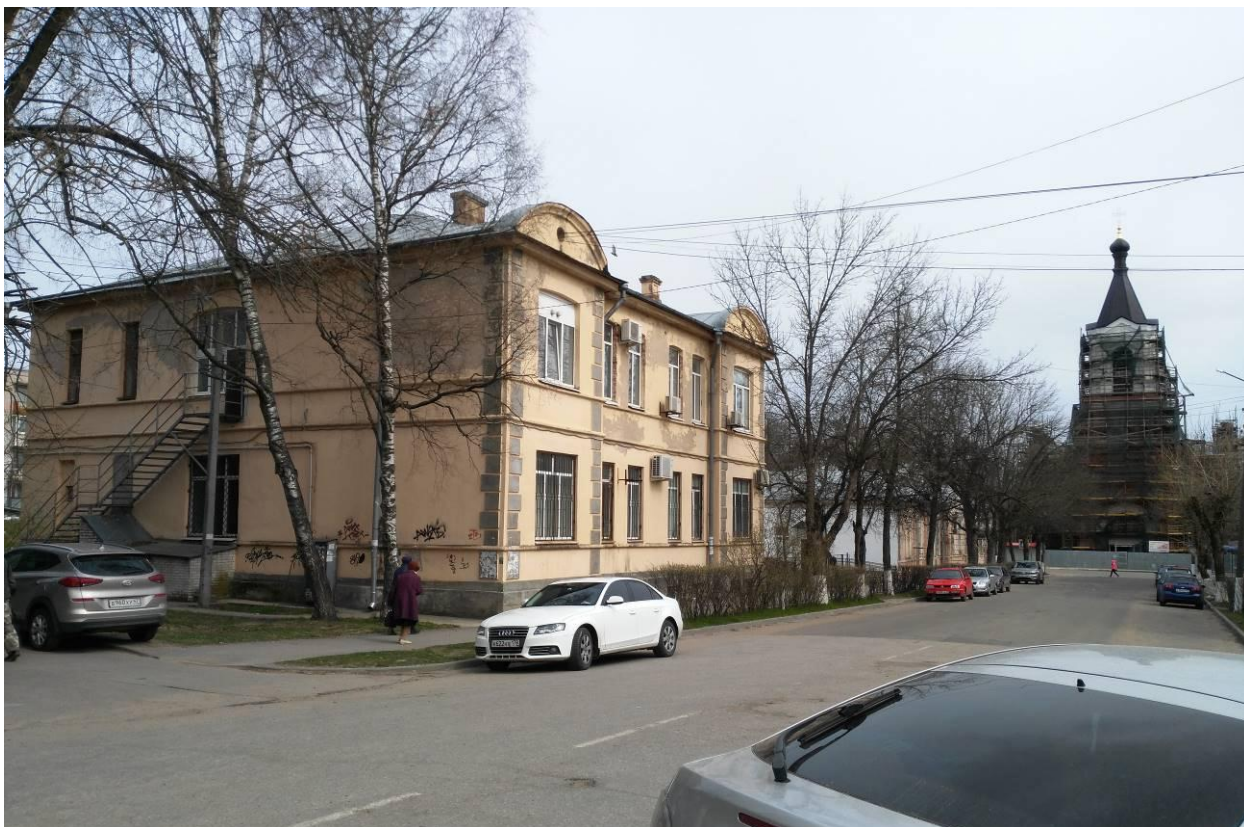


26. Вид на дворовую территорию от здания, направление съемки – юго-запад. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



27. Вид на Советский переулок от здания, направление съемки -запад. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69





28. Вид на Советский переулок, направление съемки –северо-восток. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



29. Вид на Советский переулок, направление съемки - восток. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



30. Вид на Советский переулоч, направление съемки - восток. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



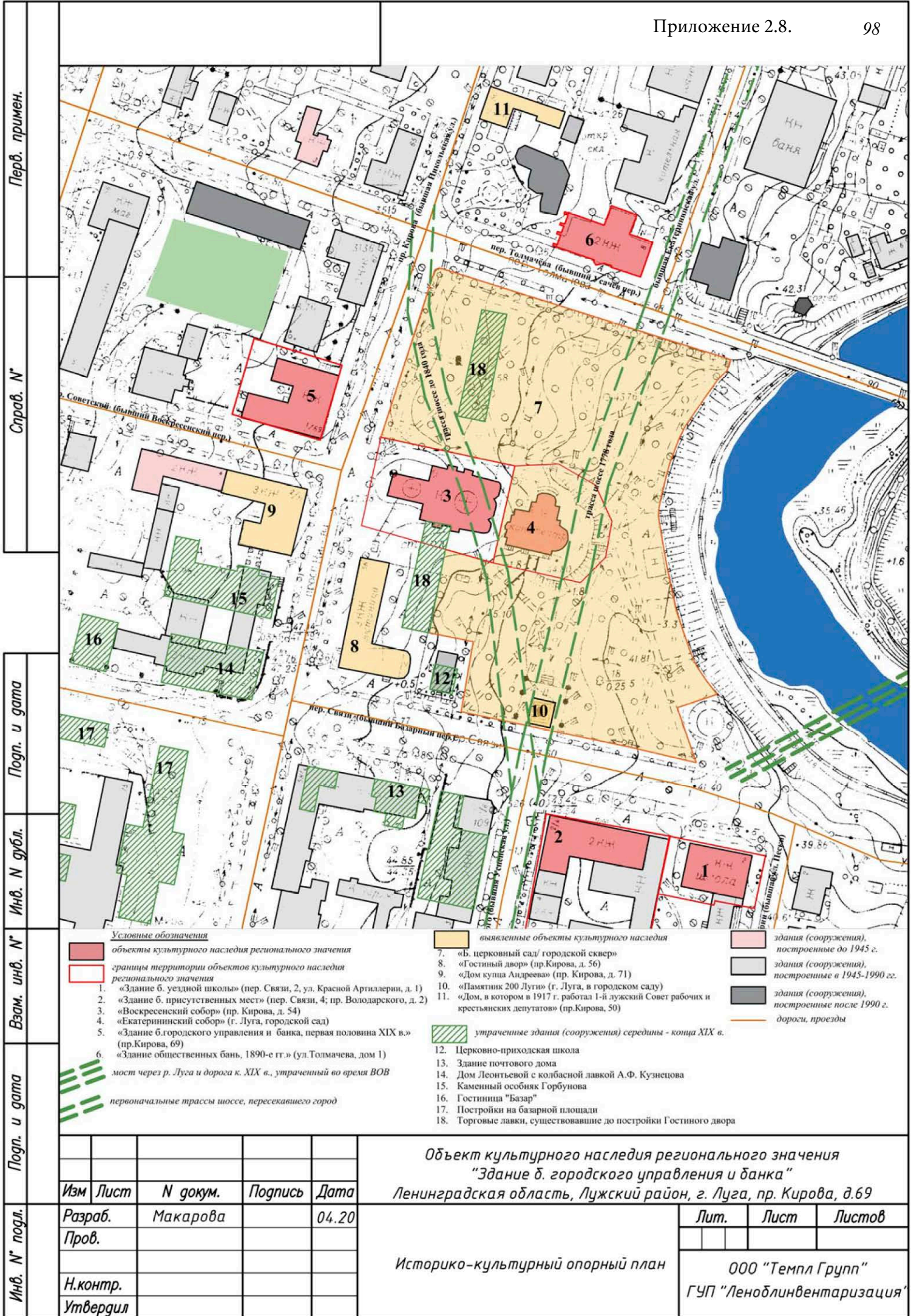
31. Вид на пр. Кирова, направление съемки – юго-запад. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



32. Вид на пр. Кирова, направление съемки – северо-запад. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



33. Общий вид на Городской сад и «Памятник 200-летию Луги», направление съемки – юго-запад. Объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшего городского управления и банка», расположенный по адресу: г. Луга, пр. Кирова, 69



Перв. примен.

Справ. №

Погр. и дата

Инв. № дубл.

Взам. инв. №

Погр. и дата

Инв. № подл.

- Условные обозначения**
- объекты культурного наследия регионального значения
  - выявленные объекты культурного наследия
  - здания (сооружения), построенные до 1945 г.
  - здания (сооружения), построенные в 1945-1990 гг.
  - здания (сооружения), построенные после 1990 г.
  - границы территории объектов культурного наследия регионального значения
  - «б. церковный сад/ городской сквер»
  - «Гостинный двор» (пр.Кирова, д. 56)
  - «Дом купца Андреева» (пр. Кирова, д. 71)
  - «Памятник 200 Луги» (г. Луга, в городском саду)
  - «Дом, в котором в 1917 г. работал 1-й лужский Совет рабочих и крестьянских депутатов» (пр.Кирова, 50)
  - утраченные здания (сооружения) середины - конца XIX в.
  - 12. Церковно-приходская школа
  - 13. Здание почтового дома
  - 14. Дом Леонтьевой с колбасной лавкой А.Ф. Кузнецова
  - 15. Каменный особняк Горбунова
  - 16. Гостиница "Базар"
  - 17. Постройки на базарной площади
  - 18. Торговые лавки, существовавшие до постройки Гостиного двора
  - 1. «Здание б. уездной школы» (пер. Связи, 2, ул. Красной Артиллерии, д. 1)
  - 2. «Здание б. присутственных мест» (пер. Связи, 4; пр. Володарского, д. 2)
  - 3. «Воскресенский собор» (пр. Кирова, д. 54)
  - 4. «Екатерининский собор» (г. Луга, городской сад)
  - 5. «Здание б. городского управления и банка, первая половина XIX в.» (пр.Кирова, 69)
  - 6. «Здание общественных бань, 1890-е гг.» (ул.Толмачева, дом 1)
  - мост через р. Луга и дорога к XIX в., утраченный во время ВОВ
  - первоначальные трассы шоссе, пересекавшие город

Объект культурного наследия регионального значения  
 "Здание б. городского управления и банка"  
 Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д.69

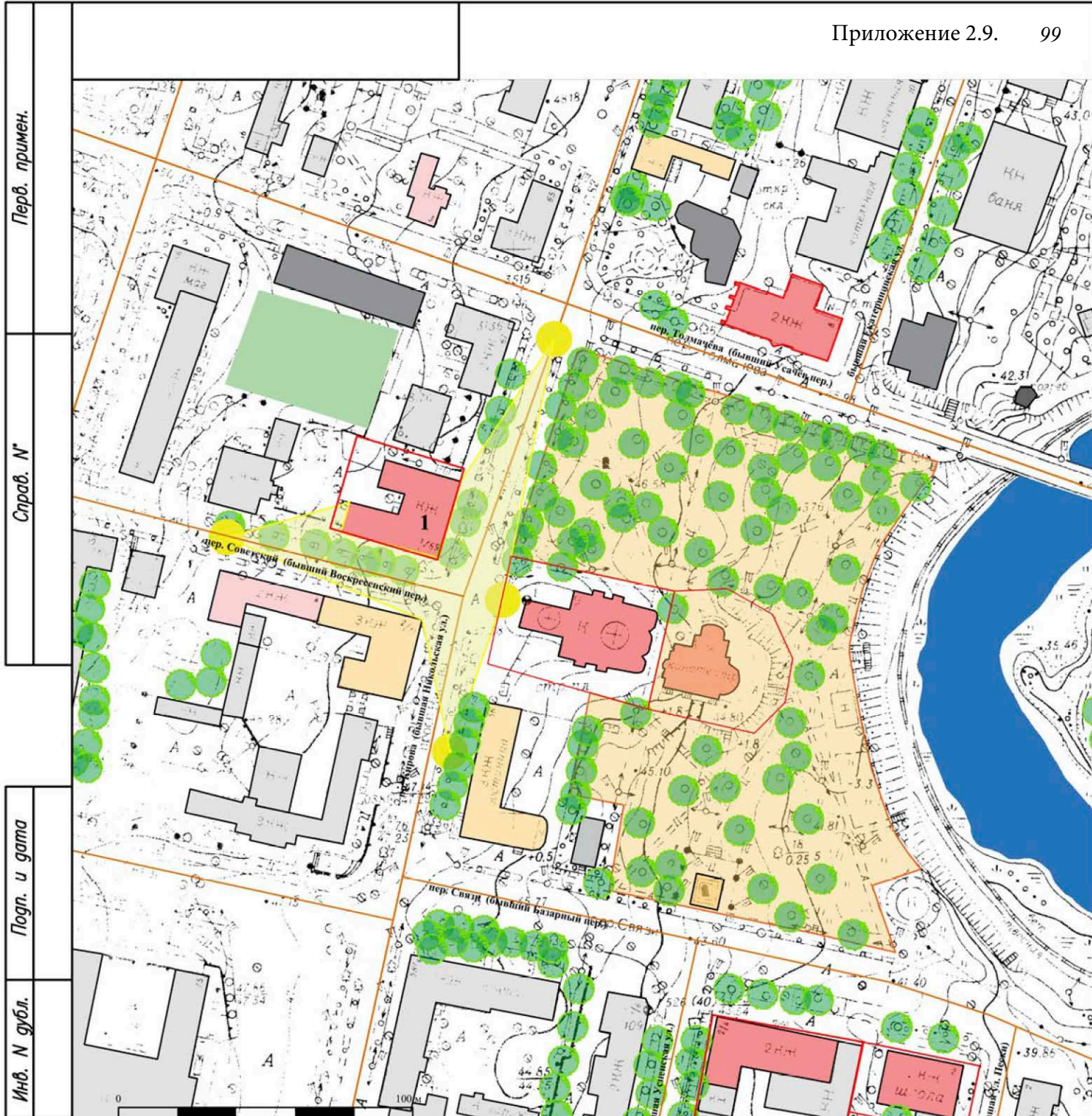
Историко-культурный опорный план

Лит.	Лист	Листов
ООО "Темпл Групп" ГУП "Леноблинвентаризация"		

Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата
Разраб.		Макарова		04.20
Пров.				
Н.контр.				
Утвердил				

Историко-культурный опорный план

Формат А4



- Условные обозначения**
- объекты культурного наследия регионального значения
  - 1** объект культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка»
  - границы территории объектов культурного наследия регионального значения
  - выявленные объекты культурного наследия
  - здания (сооружения), построенные до 1945 г.
  - здания (сооружения), построенные в 1945-1990 гг.
  - здания (сооружения), построенные после 1990 г.
  - дороги, проезды
  - зелёные насаждения, высокоствольные деревья
  - точка визуального восприятия объекта и зона визуального восприятия

Объект культурного наследия регионального значения  
 "Здание б. городского управления и банка"  
 Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д.69

Инв. № подл.	Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Ландшафтно-визуальный анализ	Лит.	Лист	Листов
	Разраб.	Пров.	Макарова	04.20	04.20		Лит.	Лист	Листов
Инв. № подл.	Н.контр.	Утвердил				ООО "Темпл Групп" ГУП "Леноблинвентаризация"			

Перв. примен.

Справ. №

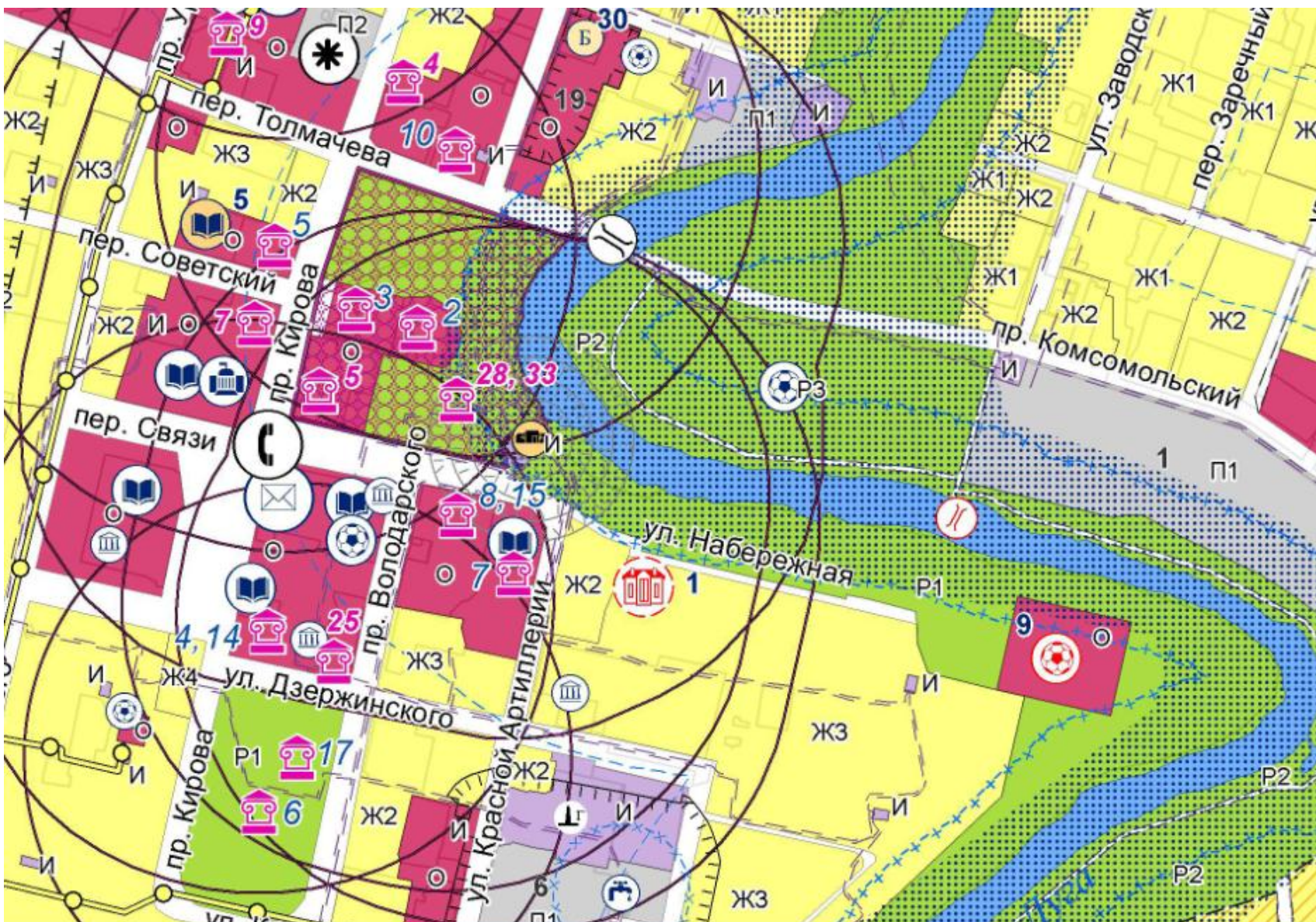
Погр. и дата

Инв. № дубл.

Взам. инв. №

Погр. и дата

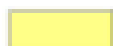
Инв. № подл.



Фрагмент генерального плана МО Лужское городское поселение Лужского муниципального района Ленинградской области

## Условные обозначения

Первая очередь

**Функциональные зоны**В границах населённых пунктов

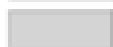
Жилая зона



Общественно-деловая зона



Зоны рекреационного назначения



Зоны производственного использования



Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры



Зоны специального назначения



Водоохранная зона



Прибрежная защитная полоса



Зона затопления паводком 1 % обеспеченности



ОКС административного назначения

Регионального значения

Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг



Мост пешеходный

**Объекты культурного наследия**

Территория объекта культурного наследия



Объекты культурного наследия



ОКС образования



ОКС спортивного назначения



ОКС культуры



Условные обозначения	
	объекты культурного наследия регионального значения
	объект культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка»
	границы территории объектов культурного наследия регионального значения
	выявленные объекты культурного наследия
	здания (сооружения), построенные до 1945 г.
	здания (сооружения), построенные в 1945-1990 гг.
	здания (сооружения), построенные после 1990 г.
	общественно-деловая зона - О
	зона жилой застройки - Ж
	зона рекреационного назначения - Р
	дороги, проезды
	границы кадастровых участков

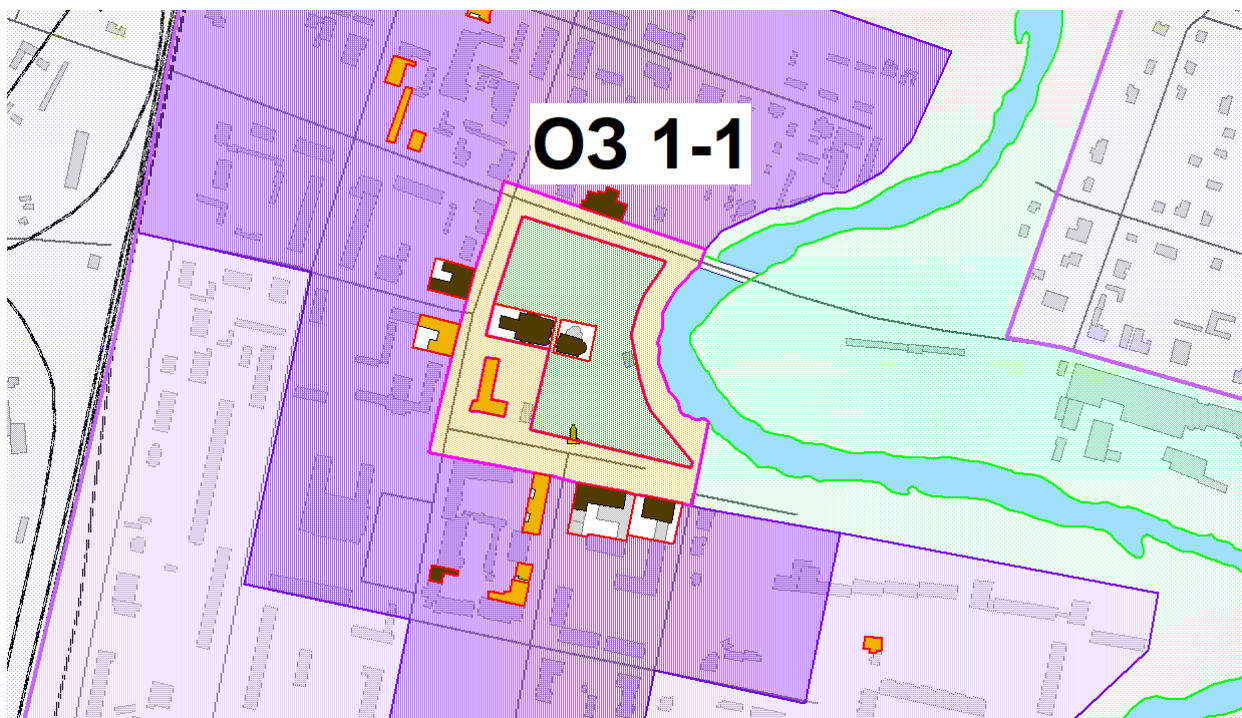
					<p>Объект культурного наследия регионального значения                  "Здание б. городского управления и банка"                  Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д.69</p>			
								Лит.
Инв. № подл.	Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	<p>Градостроительный анализ</p> <p>ООО "Темпл Групп"                  ГУП "Леноблнвентаризация"</p>		
	Разраб.		Макарова		04.20			
	Пров.							
	Н.контр.							
	Утвердил							

Перв. примен.  
 Справ. №  
 Погр. и дата  
 Инв. № дубл.  
 Взам. инв. №  
 Погр. и дата  
 Инв. № подл.













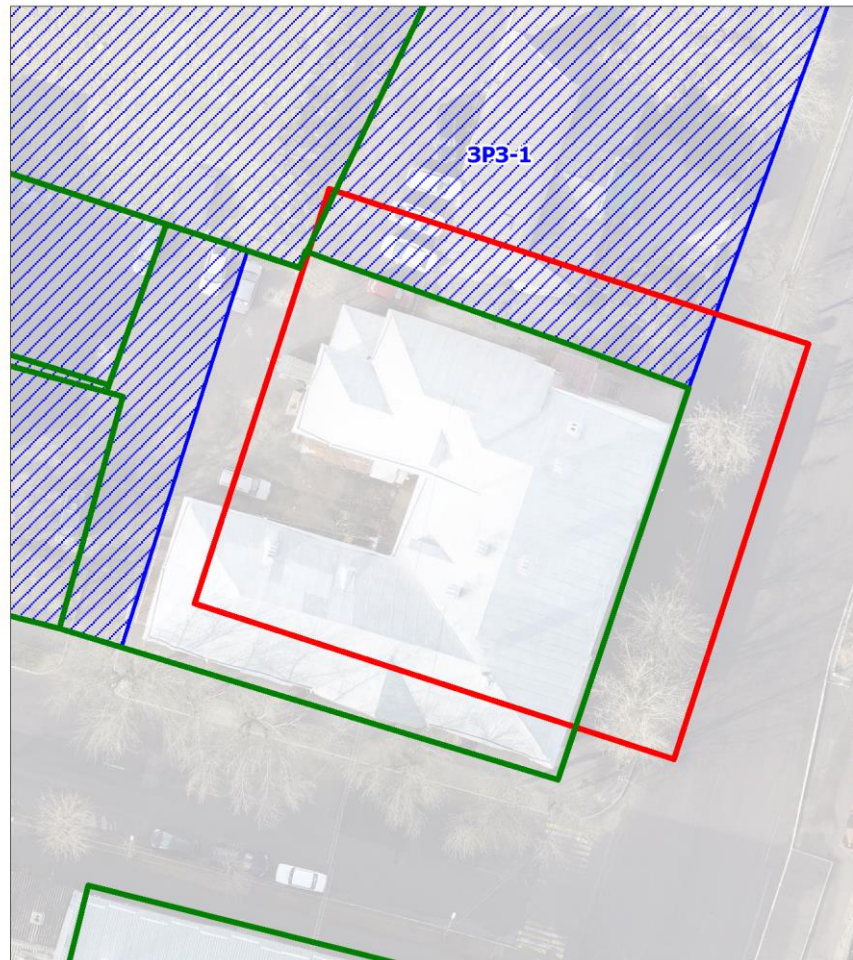
## Приложение 2.12

Выкопировка из схемы объединённых зон охраны объектов культурного наследия г. Луга («Корректировка проекта зон охраны объектов историко-культурного наследия г. Луга». Выполнена ООО «Архитектурная мастерская Н. Ф. Никитина» в 2005 г. (не утверждён))



## УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
- ОБЪЕКТЫ ОХРАНЫ:
- ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ:
-  ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ
- ВЫЯВЛЕННЫЕ ОБЪЕКТЫ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ:
-  ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ
-  ПАРКИ, САДЫ, СКВЕРЫ, БУЛЬВАРЫ, АЛЛЕИ, ПАЛИСАДНИКИ
-  ПАМЯТНИКИ МОНУМЕНТАЛЬНОГО ИСКУССТВА
- ЗОНЫ ОХРАНЫ:
-  ОЗ 1-1 ОХРАННАЯ ЗОНА 1-ОЙ КАТЕГОРИИ
-  ЗРЗ 1-1 ЗОНА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ 1-ОЙ КАТЕГОРИИ
-  ЗРЗ 2-1 ЗОНА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ 2-ОЙ КАТЕГОРИИ
-  ЗРЗ 3-1 ЗОНА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ 3-ЕЙ КАТЕГОРИИ
-  ЗРЗ 4-1 ЗОНА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ 4-ОЙ КАТЕГОРИИ



- Утвержденная граница ОКН
- Границы участков
- Зона ЗРЗ-1

Утвержденная граница ОКН «Здание б. городского управления и банка» смещена по координатам относительно участков и подосновы.

**ЧАСТЬ 3. ПРОЕКТ ЗОН ОХРАНЫ**  
**объекта культурного наследия регионального значения**  
**«Здание б. городского управления и банка»**

**3.1. Зоны охраны объекта культурного наследия**

Настоящим проектом предлагается установить следующие зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» на территориях, композиционно связанных с объектом, имеющих высокую степень сохранности исторической планировочной структуры: **зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)** в границах квартала застройки, ограниченный улицами: пр. Кирова, пер. Толмачёва, пр. Урицкого, пер. Советский; **зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности** (в пространстве существующих дорог в границах зрительного восприятия объекта с пер. Советский и пр. Кирова) (**ЗРЗ-2**).

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)** - устанавливается на территории, непосредственно примыкающей к границам территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» с севера, северо-запада и запада.

**Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия** (в пространстве существующих дорог в границах зрительного восприятия объекта с пер. Советский и пр. Кирова) (**ЗРЗ-2**), устанавливается на территории, включающей улично-дорожную сеть города, на территории, непосредственно примыкающей к границам территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» с юга, юго-востока и юго-запада.

В связи с корректировкой границы территории объекта культурного наследия в проекте разработаны новые границы территории объекта культурного наследия, представленные в следующих приложениях:

Приложение 3.1. Карта-схема границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка»

Приложение 3.2. План характерных (поворотных) точек границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка». Координаты характерных (поворотных) точек границы территории объекта культурного наследия

Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» приведены в приложениях к Части 3. настоящего Проекта зон охраны:

Приложение 3.3. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия на топооснове и на кадастровом плане

Приложение 3.4. План характерных (поворотных) точек границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка».

Приложение 3.5. Описание границ зон охраны объекта культурного наследия.

### 3.2. Основные термины и определения

В целях применения настоящих Режимов и Требований к градостроительным регламентам используются следующие основные термины и определения:

**архитектурное решение** – совокупность художественных (стилистических) особенностей здания, строения, сооружения во взаимосвязи с их объемно-пространственной структурой, определяющая их внешний облик, типологию и функциональные особенности;

**внешний облик здания, строения, сооружения** – габариты (длина, ширина и высота) и объемно-пространственная структура соответствующего объекта капитального строительства и его частей; конфигурация лицевых скатов крыши, наличие и размер остекленных световых фонарей, архитектурное решение лицевых фасадов, включая количество этажей, аттики и балюстрады (ограждения), размер и расположение оконных, дверных и воротных (арочных) проемов, балконов, лоджий, наружных лестниц; декор, материал и цветовое решение фасадов, заполнений оконных, дверных и воротных (арочных) проемов, ограждение балконов;

**высота зданий, строений, сооружений** – вертикальное расстояние между низшей из отметок поверхности земли, примыкающих к зданию, строению, сооружению, и наивысшей точкой здания, строения, сооружения без учета расположенных на нем высотных акцентов;

**государственный орган охраны объектов культурного наследия** – исполнительный орган государственной власти Ленинградской области, уполномоченный в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия;

**диссонирующие объекты** – указанные отдельные здания, строения, сооружения, не являющиеся историческими зданиями, или их комплексы (группы), расположенные в исторической среде, которые по своим параметрам или архитектурному решению не соответствуют Режимам и (или) параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, содержащимся в Требованиях к

градостроительным регламентам, и (или) препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия, панорам и видов;

**изменение рельефа** – изменение отметки поверхности земли более чем на 1,0 м, изменение береговой линии поверхностных водных объектов;

**историко-градостроительная среда** – совокупность элементов исторической застройки, планировки и ландшафта, включая масштаб, структуру, форму и стилистические качества застройки, элементы и характер благоустройства территории, иные характеристики среды, обладающие исторической, градостроительной, архитектурной ценностью;

**исторически ценные градоформирующие объекты** – здания и сооружения, подлежащие сохранению и формирующие историческую композиционно-планировочную структуру и застройку поселения, их масштабные, силуэтные, объемно-пространственные, планировочные и стилистические характеристики, конструкцию, материал и цветовое решение;

**историческая система озеленения** – типы исторических посадок, видовой и породный состав древесных и древесно-кустарниковых растений;

**историческая застройка** – совокупность градостроительных объектов, появившихся до развития крупнопанельного домостроения и перехода к застройке жилыми районами и микрорайонами в середине XX столетия;

**исторический планировочный каркас** - устойчивая и ценная система дорог, улиц, набережных, переулков, проездов, проспектов и площадей, сформированная до 1917 года включительно;

**максимальная площадь застройки** – предельная площадь застройки объекта капитального строительства;

**максимальный процент застройки в границах земельного участка** – предельное отношение суммарной площади застройки объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке, к площади земельного участка, выраженное в процентах;

**максимальный процент застройки в границах территориальной зоны**– предельное отношение суммарной площади застройки объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальной зоны, к общей площади территориальной зоны, выраженное в процентах;

**отметка поверхности земли** - высотная отметка поверхности грунта (или покрытия грунта при наличии соответствующего покрытия), зафиксированная в балтийской системе высот до начала изыскательских работ и архитектурно-строительного проектирования;

**панорама** - внешний облик и очертания исторических зданий, фон их визуального восприятия, включая фоновую застройку, растительность и иные компоненты природной среды, композиция и силуэт застройки на фоне неба, композиционно-видовые связи застройки, соотношение природного и созданного человеком окружения, наблюдаемые с точки обзора в определенном направлении, установленном Режимом, в секторе, равном 140 градусам;

**путь обзора** – определенная Режимом совокупность точек обзора, обеспечивающая визуальное восприятие объектов культурного наследия в их историко-градостроительной и природной среде;

**регенерация зеленых насаждений** – восстановление, повышение плотности древесных и древесно-кустарниковых растений, замена больных, пораженных вредителями, сухостойных растений; восстановление и поддержание видового и породного состава зеленых насаждений;

**регенерация историко-градостроительной среды** - восстановление методами реконструкции и строительства утраченных ценных качеств исторической среды: элементов планировочной и объемно-пространственной структур, композиционных принципов, стилистических характеристик;

**сложившаяся система озеленения** – типы посадок, видовой и породный состав древесных и древесно-кустарниковых растений, сформировавшиеся не менее 10 лет назад;

**средовые зоны** - территории, обладающие однородными характеристиками исторической среды;

**средообразующие зеленые насаждения** – древесные и древесно-кустарниковые растения, имеющие возраст в охранных зонах и зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности свыше 50 лет, в зонах охраняемого природного ландшафта - свыше 25 лет;

**уличный фронт** – здания, строения, сооружения, примыкающие к красным линиям улично-дорожной сети (а в случае отсутствия утвержденных красных линий - к элементам улично-дорожной сети, включая пешеходные тротуары), а также визуально воспринимаемые с открытых городских пространств здания, строения, сооружения, отделенные от красных линий (элементов улично-дорожной сети) участками внутриквартальных проездов, территорией зеленых насаждений, в том числе относящихся к внутриквартальному озеленению, объектами благоустройства (детские, спортивные площадки, автостоянки, открытые дворы, ограды).

### **3.3. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия**

#### **3.3.1. Общие требования режима использования земель в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)**

3.3.1.1. На территориях ЗРЗ устанавливаются следующие единые запреты и ограничения:

3.3.1.2. Запрещается 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».

3.3.1.3. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений могут осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

3.3.1.4. Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

3.3.1.5. Строительные и иные работы на земельных участках, непосредственно примыкающих к границам территории объекта культурного наследия, осуществляются в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» при отсутствии на данной территории объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия.

3.3.1.6. Прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способами.

3.3.1.7. Ограничения по высоте при строительстве или реконструкция зданий, строений и сооружений устанавливаются в соответствии со специальными требованиями Режимы зоны в соответствии с её сложившимися средовыми характеристиками.

3.3.1.8. Ограничения по высоте, установленные Режимы, также распространяются на случаи устройства акцентов (высотных), при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего

здания, строения, сооружения.

### **3.3.2. Специальные требования режимов в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1:**

3.3.2.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускается, при условии сохранения исторической трассировки пер. Советского и пр. Кирова и исторического принципа застройки малоэтажными зданиями со скатными и вальмовыми крышами, без отступа от красной линии пер. Советского и пр. Кирова.

3.3.2.2. Сохранения сложившегося принципа озеленения кварталов высокоствольными насаждениями – вдоль дорог, проездов, улиц.

3.3.2.3. Строительство объектов капитального строительства и временных строений в соответствии с предельными параметрами разрешенного строительства.

3.3.2.4. Применение в отделке фасадов зданий и сооружений при строительстве (реконструкции) объектов капитального строительства штукатурной отделки светлых оттенков, дерева, а также неоштукатуренной кирпичной кладки из красного кирпича.

3.3.2.5. Запрещается устройство сплошных не светопрозрачных ограждений и ограждений высотой выше 2,5 м.

3.3.2.6. Строительство подземных сооружений, включая прокладку и реконструкцию дорожных и инженерных коммуникаций, при наличии раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, в рамках которого рассматриваются инженерно-геологические исследования, подтверждающие отсутствие негативного влияния этих сооружений на объект культурного наследия и окружающую застройку.

3.3.2.7. Снос аварийных объектов.

### **3.3.3. Специальные требования режимов в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 (устанавливается для существующих дорог)**

3.3.3.1. Разрешается:

3.3.3.1.1 капитальный ремонт, реконструкция и строительство автомобильных дорог, велосипедных дорожек;

3.3.3.1.2 строительство подземных сооружений (объектов коммунального обслуживания, пешеходных переходов, подземных стоянок);

3.3.3.1.3 проведение работ по реконструкции проезжей и пешеходной части дорог с применением в покрытии пешеходной части натуральных материалов (камень, гранит,



керамическая брусчатка, металл), тротуарной плитки и (или) асфальтового покрытия с организацией системы водоотведения и с установкой по границе, разделяющей пешеходную и проезжую часть дорог, прозрачного ограждения высотой не более 1,2 метра;

3.3.3.1.4 капитальный ремонт, реконструкция существующих и строительство новых объектов инженерной инфраструктуры при наличии раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия;

3.3.3.1.5 капитальный ремонт, реконструкция существующих и строительство новых подземных трубопроводов, инженерных коммуникаций при наличии раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия;

3.3.3.1.6 устройство мест для стоянок автомобильного и общественного транспорта;

3.3.3.1.7 сохранение существующих деревьев и кустарников, разбивка газонов и цветников;

3.3.3.1.8 установка элементов благоустройства, соответствующих внешнему архитектурному облику сложившейся застройки;

3.3.3.1.9 установка на существующих зданиях и сооружениях средств наружной информации с размещением не выше отметки нижнего края оконных проемов 2-го этажа здания.

3.3.3.2. Запрещается:

3.3.3.2.1 строительство объектов капитального строительства, за исключением объектов инженерной инфраструктуры;

3.3.3.2.2 строительство надземных пешеходных переходов.

3.3.3.2.3 прокладка инженерных сетей надземным способом;

3.3.3.2.4 установка отдельно стоящих рекламных конструкций с площадью одной стороны информационного поля более 5 кв. метров и высотой более 3,0 метров. При установке рекламных конструкций, имеющих габариты менее указанных, такие конструкции не должны нарушать визуальное восприятие объекта культурного наследия. Оценка влияния на визуальное восприятие объекта выполняется в рамках раздела обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

3.3.3.2.5 установка средств наружной информации, нарушающих внешний архитектурный облик сложившейся застройки, без учета архитектурных особенностей фасадов, в том числе:

крупногабаритных конструкций;

полностью или частично перекрывающие оконные и дверные проёмы.

### **3.4. Требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)**

#### **3.4.1. Общие требования**

3.4.1.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимы.

3.4.1.2. Специальные требования к максимальной высоте зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливаются в соответствии с специальными требованиями зоны в соответствии с ее сложившимися средовыми характеристиками и распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения.

3.4.1.3. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – 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).

3.4.1.4. Специальные требования к минимальному количеству машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - не устанавливается.

#### **3.4.2. Специальные требования к градостроительным регламентам в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1:**

3.4.2.1. Предельная высота зданий и сооружений при строительстве – 9 м от верхней отметки фундамента до конька кровли

3.4.2.2. Максимальное количество этажей 3

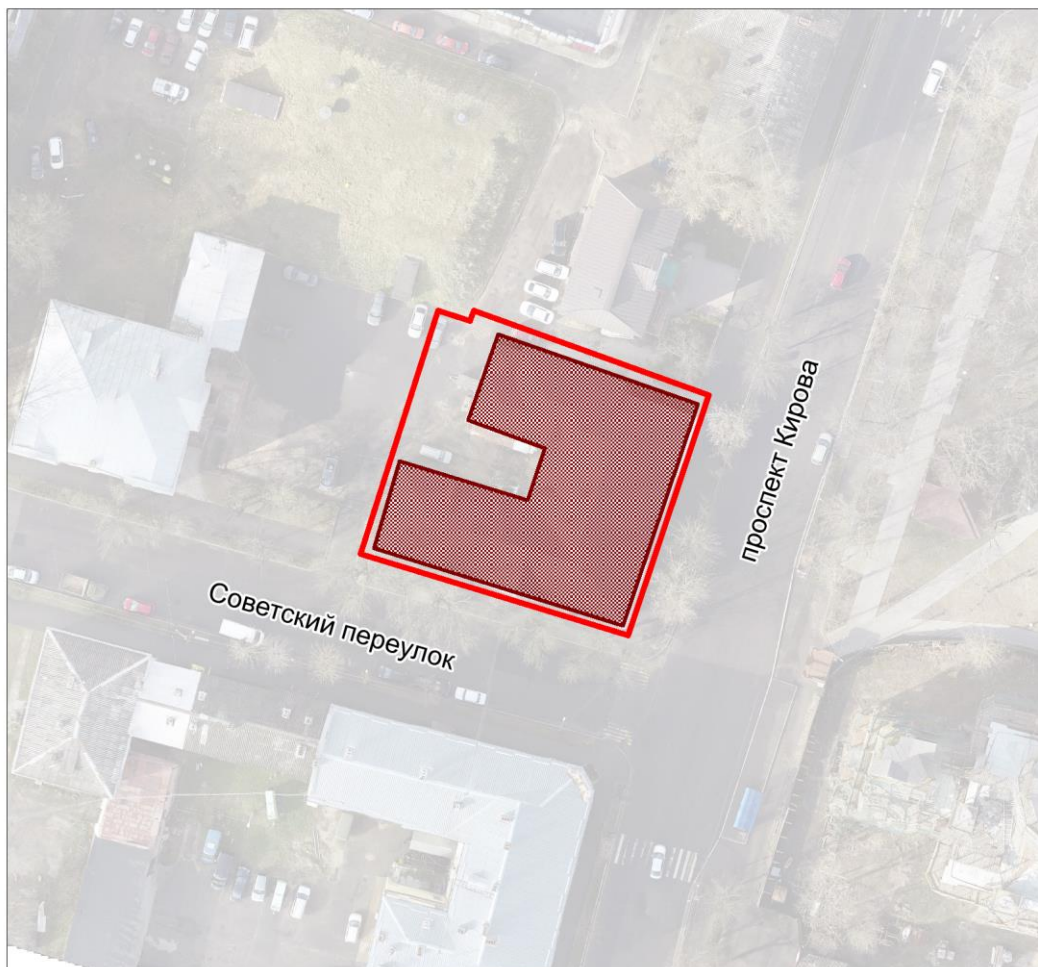
3.4.2.3. Предельная высота высотных акцентов: шпили, башни, флагштоки – не более 1/3 высоты здания, на котором они расположены.

3.4.2.4. Максимальная площадь застройки земельного участка – 70 %

3.4.2.5. Минимальный процент озеленения участка – 30 %

## ПРИЛОЖЕНИЯ (к части 3)

**Карта (схема) границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка», по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 69**



Масштаб 1:1000

**Условные обозначения:**

- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
- Объект культурного наследия регионального значения

**План характерных (поворотных) точек границ территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Здание б. городского управления и банка», по адресу:  
Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское  
городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 69**



Масштаб 1:500

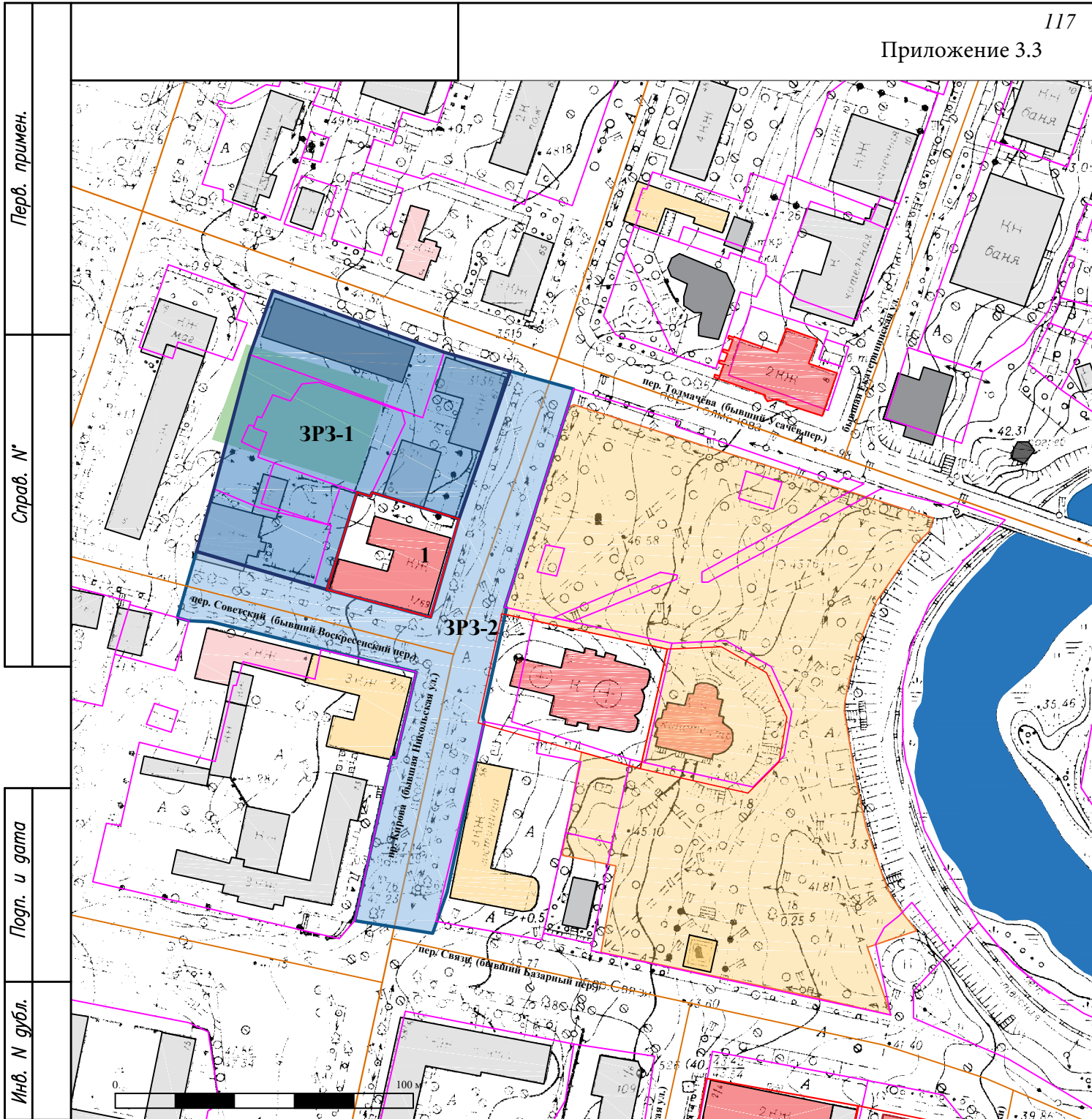
**Условные обозначения:**

- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения
- <sup>1</sup> Номер характерной точки (см. таблицу)

**Перечень координат характерных (поворотных) точек границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка», по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 69**

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	302985,89	2186330,77	Аналитический	0,1
2	302984,49	2186334,97		0,1
3	302985,84	2186335,48		0,1
4	302974,73	2186366,61		0,1
5	302942,90	2186355,97		0,1
6	302953,69	2186320,51		0,1

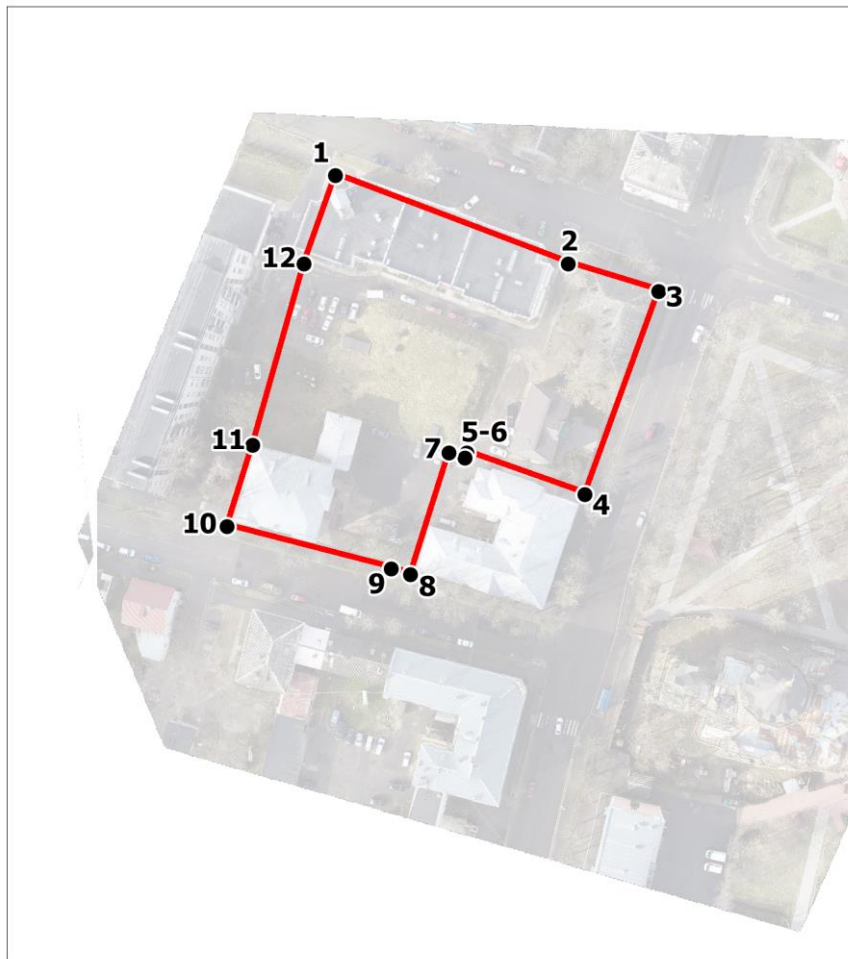


Взам. инв. №	Условные обозначения			
		зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)		объекты культурного наследия регионального значения
Погр. и дата		границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)		объект культурного наследия регионального значения "Здание б. городского управления и банка"
		зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)		границы территории объектов культурного наследия регионального значения
Погр. и дата		граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)		выявленные объекты культурного наследия
		дороги, проезды		здания (сооружения), построенные до 1945 г.
Инв. № дубл.		границы кадастровых участков		здания (сооружения), построенные в 1945-1990 гг.
				здания (сооружения), построенные после 1990 г.

Объект культурного наследия регионального значения  
 "Здание б. городского управления и банка"  
 Ленинградская область, Лужский район, г. Луга, пр. Кирова, д.69

Инв. № подл.	Изм	Лист	№ докум.	Подпись	Дата	Лит.	Лист	Листов
	Разраб.	Пров.	Макарова		04.20			
Инв. № подл.	Схема границ зон охраны					ООО "Темпл Групп" ГУП "Леноблинвентаризация"		
	Н.контр.	Утвердил						

**План характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 69**



Масштаб 1:2000

**Условные обозначения:**

- Границы зоны регулирования застройки (ЗРЗ-1)
- <sup>1</sup>● Номер характерной точки (см. таблицу)

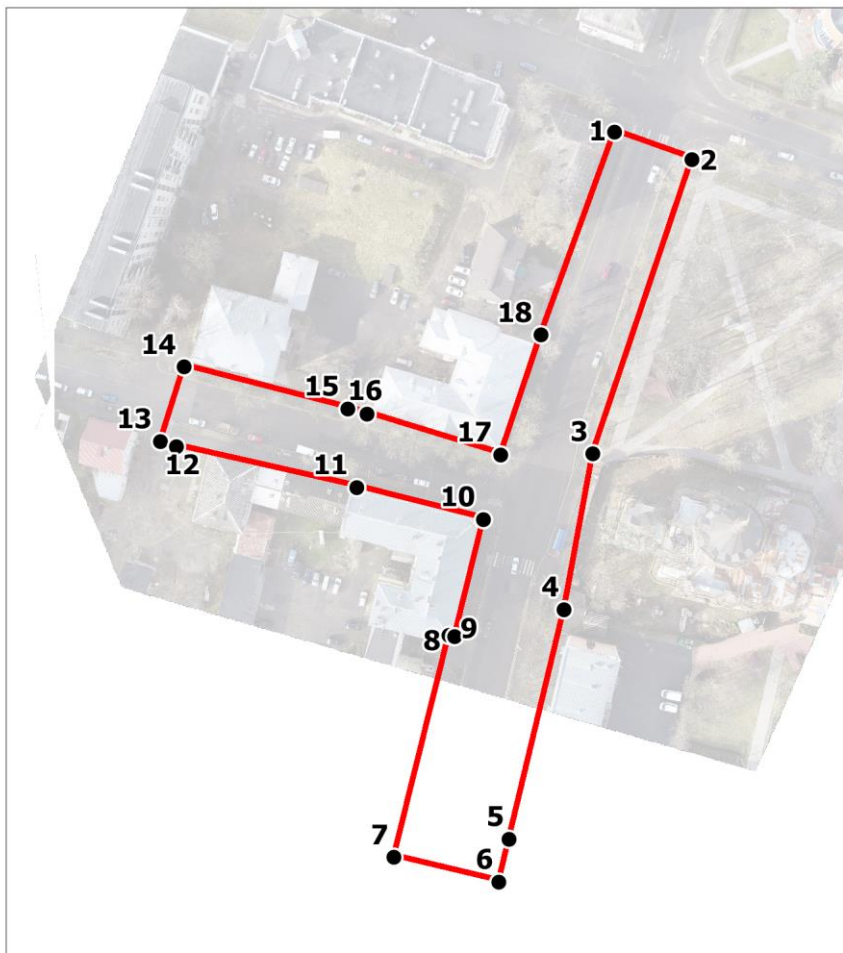


**Координаты характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 69**

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	303059,23	2186300,70	Аналитический	0,1
2	303035,87	2186362,24		0,1
3	303028,46	2186386,15		0,1
4	302974,73	2186366,61		0,1
5	302985,84	2186335,48		0,1
6	302984,49	2186334,97		0,1
7	302985,89	2186330,77		0,1
8	302953,69	2186320,51		0,1
9	302955,17	2186315,44		0,1
10	302966,27	2186272,15		0,1
11	302987,82	2186278,88		0,1
12	303035,83	2186292,41		0,1

**План характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия регионального значения «Здание б. городского управления и банка» по адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район, Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 69**



Масштаб 1:2000

**Условные обозначения:**

 Границы зон регулирования застройки (ЗРЗ-2)

 <sup>1</sup>● Номер характерной точки (см. таблицу)

**Координаты характерных (поворотных) точек границ  
оны регулирования застройки (ЗРЗ-2) объекта культурного наследия  
регионального значения «Здание б. городского управления и банка» по  
адресу: Ленинградская область, Лужский муниципальный район,  
Лужское городское поселение, г. Луга, пр. Кирова, д. 69**

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	303028,46	2186386,15	Аналитический	0,1
2	303021,19	2186406,57		0,1
3	302943,22	2186380,45		0,1
4	302901,95	2186372,80		0,1
5	302841,11	2186358,23		0,1
6	302829,77	2186355,40		0,1
7	302836,30	2186327,62		0,1
8	302895,21	2186342,34		0,1
9	302894,79	2186343,73		0,1
10	302925,84	2186351,48		0,1
11	302934,33	2186317,80		0,1
12	302945,16	2186270,16		0,1
13	302946,50	2186265,84		0,1
14	302966,27	2186272,15		0,1
15	302955,17	2186315,44		0,1
16	302953,69	2186320,51		0,1
17	302942,90	2186355,97		0,1
18	302974,73	2186366,61		0,1

## Приложение 3.5.

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1)  
 объекта культурного наследия регионального значения  
 «Здание б. городского управления и банка»

Обозначение части границы зоны (ЗРЗ-1)		Описание прохождения границ зоны (ЗРЗ-1)
От точки	До точки	
1	2	От точки 1, расположенной у северо-западного угла дома по адресу г. Луга, пер. Толмачёва, д. 2, по направлению северо-запад – юго-восток до точки 2
2	3	От точки 2 граница продолжает идти по направлению северо-запад – юго-восток до точки 3 вдоль пер. Толмачёва
3	4	От точки 3 граница поворачивает под прямым углом и проходит к точке 4 в направлении с северо-востока на юго-запад, вдоль пр. Кирова
4	5	От точки 4 граница поворачивает под прямым углом и проходит к точке 5 в направлении с юго-востока на северо-запад, вдоль границы территории объекта культурного наследия
5	6	От точки 5 граница поворачивает под прямым углом и проходит в направлении с северо-востока на северо-запад до точки 6 вдоль границы территории объекта культурного наследия
6	7	От точки 6 граница поворачивает под прямым углом и проходит в направлении с юго-востока на юго-запад до точки 7 вдоль границы территории объекта культурного наследия
7	8	От точки 7 граница поворачивает под прямым углом в направлении с северо-востока на юго-запад до точки 8 вдоль границы территории объекта культурного наследия
8	9	От точки 8 граница поворачивает под прямым углом в направлении юго-востока на северо-запад до точки 9 вдоль Советского пер.
9	10	От точки 9 граница проходит к точке 10 в направлении с юго-востока на северо-запад по границе кадастрового участка с номером 47:29:0103010:12 и вдоль Советского пер.
10	11	От точки 10 граница поворачивает под прямым углом и проходит к точке 11 в направлении с юго-запада на северо-восток, вдоль дома по адресу: Советский переулок, 3
11	12	От точки 11 граница проходит в направлении с юго-запада на северо-восток до точки 12 по внутри дворовой территории
12	1	От точки 12 граница проходит до точки 1 в направлении с юго-запада на северо-восток по внутриквартальной территории, вдоль дома по адресу: переулок Толмачёва, 2

Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2)  
 объекта культурного наследия регионального значения  
 «Здание б. городского управления и банка»

Обозначение части границы зоны (ЗРЗ-2)		Описание прохождения границ зоны (ЗРЗ-2)
От точки	До точки	
1	2	От точки 1, расположенной на пересечении пр. Кирова и пер. Толмачёва по направлению северо-запад – юго-восток до точки 2, через проезжую часть пр. Кирова
2	3	От точки 2 граница поворачивает под прямым углом и проходит к точке 3 в направлении с северо-востока на юго-запад. Граница проходит вдоль пр. Кирова
3	4	От точки 3 граница продолжается в направлении с северо-востока на юго-запад к точке вдоль пр. Кирова
4	5	От точки 4 граница продолжает направление с северо-востока на юго-запад до точки 5, вдоль пр. Кирова
5	6	От точки 5 граница продолжается в направлении с северо-востока на юго-запад к точке 6 вдоль пр. Кирова
6	7	От точки 6 граница поворачивает под прямым углом и проходит к точке 7 в направлении с юго-востока на северо-запад, пересекая проезжую часть пр. Кирова
7	9	От точки 7 граница поворачивает под прямым углом в направлении с юго-запада на северо-восток до точки 9 вдоль пр. Кирова, через ылку 8
9	10	От точки 9 граница проходит до точки 10 в направлении с юго-запада на северо-восток вдоль пр. Кирова
10	11	От точки 10 граница поворачивает под прямым углом и проходит к точке 11 в направлении с юго-востока на северо-запад, вдоль Советского пер.
11	13	От точки 11 граница продолжается в направлении с юго-востока на северо-запад до точки 13 вдоль Советского пер., через точку 12
13	14	От точки 13 граница поворачивает под прямым углом в направлении с юго-запада на северо-восток до точки 14, пересекая проезжую часть Советского пер.
14	17	От точки 14 граница поворачивает под прямым углом и проходит до точки 17 в направлении с северо-запада на юго-восток вдоль Советского пер. через точки 15, 16
17	1	От точки 17 граница поворачивает под прямым углом и проходит в направлении с юго-запада на северо-восток через точку 18 до точки 1 вдоль пр. Кирова