

АКТ

**государственной историко-культурной экспертизы раздела
"Обеспечение сохранности объектов культурного наследия"
проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными
помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой 1, 2 этапы
строительства» по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105
(участок 2)», обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного
объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла»,
местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3,
выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец
культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-
Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А, при проведении земляных,
мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от
25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и
культуры) народов Российской Федерации" работ по использованию лесов и иных
работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в
границах территории объектов культурного наследия, разработанного ООО
«Специализированный застройщик Бонава» в 2022 году, шифр 28018-RT-12-СОКН**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена аттестованным экспертом Михайловской Г.В. на основании договора № б/н 22.12.2022 г. (Приложение №3. Копия договора на проведение экспертизы).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы.

Настоящая экспертиза проведена в период с 22.12.2022 по 20.01.2023 и с 10.05.2023 по 19.05.2023.

2. Место проведения экспертизы.

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы.

ООО «Специализированный застройщик Бонава», ИНН 7841089000, ОГРН 1207800061248, юридический адрес: 191025, Санкт-Петербург, пр-кт Невский, д. 114-116, литер а.

4. Сведения об эксперте.

Фамилия, имя, отчество	Михайловская Галина Викторовна
Образование	Высшее, Ордена Трудового Красного Знамени Институт живописи, скульптуры и архитектуры им. И.Е. Репина. Профессиональная переподготовка: ГАСУ по программе "Реконструкция и реставрация архитектурного наследия".
Специальность	Архитектор
Стаж работы по специальности	45 лет
Место работы и должность	Аттестованный эксперт по проведению историко-культурных экспертиз, ООО «НЭО», эксперт.

Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы	Аттестована как эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы приказом Министерства культуры РФ от 11.10.2021г. № 1668.
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

5. Ответственность эксперта.

Настоящим подтверждаю, что я несу ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Цели и объекты экспертизы.

6.1. Цель экспертизы.

Обеспечение сохранности выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объектов культурного наследия, предусмотренных проектом «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой 1, 2 этапы строительства» по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105 (участок 2)», разработанным ООО «Специализированный застройщик Бонава» в 2022 году, шифр 28018-RT.

6.2. Объект проведения экспертизы.

Раздел "Обеспечение сохранности объектов культурного наследия" проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой 1, 2 этапы строительства» по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105 (участок 2)», обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объектов культурного наследия, ООО «Специализированный застройщик Бонава», 2022 год, шифр 28018-RT-12-СОКН.

7. Перечень документов, предоставленных заявителем.

- Раздел "Обеспечение сохранности объектов культурного наследия" проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой 1, 2 этапы строительства» по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105 (участок 2)», ООО «Специализированный застройщик Бонава», 2022 год, шифр 28018-RT-12-СОКН;
- приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 20.02.2001 N 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (выдержка);
- копия письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга исх.№ 01-43-32073/22-0-1 от 19.12.2022 г.;
- копия распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга № 100-р от 05.03.2019 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла»»;
- копия Плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», утв. Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга 30.07.2003;
- копия распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга № 10-587 от 17.09.2014 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем)»»;
- копия Плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем)», утв. Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга 10.07.2003;

- копия письма СПб ГКУ «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» исх.№ 07-116/22-0-1 от 14.01.2022 г.;
- копия Технического паспорта (с поэтажными планами) на жилой дом по адресу: Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3, литера А, выдан филиалом СПбГУП ГУИОН Санкт-Петербурга ПИБ Невского района 27.12.2012;
- копия Поэтажных планов д.105 по проспекту Обуховской обороны, литера А, выданы филиалом СПбГУП ГУИОН Санкт-Петербурга ПИБ Невского района 08.09.2006 г.;
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.12.2022г. № КУВИ-001/2022-225665073 на земельный участок по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3, кадастровый номер 78:12:0007115:1;
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.12.2022г. № КУВИ-001/2022-225665155 на здание по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3, литера А, кадастровый номер 78:12:0007115:3007;
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.12.2022г. № КУВИ-001/2022-225665124 на земельный участок местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г.Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, пр-кт. Обуховской Обороны, д. 105, литера А, кадастровый номер 78:12:0007115:3401;
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.12.2022г. № КУВИ-001/2022-225665112 на здание по адресу: г.Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, кадастровый номер 78:12:0007115:3022;
- копия договора 28018-101D-SDB-63/2022 на выполнение проектных работ от 11.04.2022;
- градостроительный план земельного участка № 01-26-3-367/21 от 26.02.2021.

8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы: обстоятельства, повлиявшие на результат экспертизы отсутствуют.

На процесс проведения экспертизы повлияло нижеследующее: проведение экспертизы начато 22.12.2022, окончено 20.01.2023 с положительным заключением, письмом КГИОП № 01-24-157/23-0-1 от 06.03.2023 направлены замечания, после доработки раздел документации представлен на экспертизу, проведение экспертизы возобновлено 10.05.2023.

Адресация выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» в соответствии с приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 20.02.2001 N 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (1110): Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3; в соответствии со сведениями Единого государственного реестра недвижимости: Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3 литера А. В настоящей экспертизе используется адресация в соответствии с приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 20.02.2001 N 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

Здание выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» является многоквартирным домом. Здание многоквартирного дома не имеет правообладателя, поскольку согласно ст. 290 Гражданского кодекса Российской Федерации, собственникам квартир в многоквартирном доме принадлежат на праве общей долевой собственности общие помещения дома, несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартиры, обслуживающее более одной квартиры.

9. Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов.

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569.

В рамках настоящей экспертизы экспертом были проведены архивно-библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, возникновения объекта культурного наследия.

В рамках архивно-библиографических исследований были изучены фонды Государственной публичной научно-технической библиотеки России, ЦГИА СПб, ЦГА КФФД СПб.

В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, в том числе исторические планы и фотографии, результаты архивно-библиографических исследований обобщены в разделе 10 настоящего акта, историческая иконография представлена в Приложении 2 к настоящему акту.

Выполнено визуальное обследование, в процессе которого была сделана фотофиксация объектов культурного наследия (фотограф – аттестованный эксперт Михайловская Г.В.). Визуальное обследование проводилось в целях фиксации общего состояния памятника в целом и его отдельных элементов в объеме, необходимом для принятия экспертом соответствующих решений.

Произведен анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заказчиком, раздел "Обеспечение сохранности объектов культурного наследия" проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой 1, 2 этапы строительства» по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105 (участок 2)», шифр 28018-RT-12-СОКН.

При проведении экспертизы экспертом соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечена объективность, всесторонность и полнота проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; экспертом оценены результаты исследований, ответственно и точно сформулированы выводы в пределах своей компетенции. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия,

достоверности и полноты информации. Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, оформлены настоящим актом.

На основании проведенных исследований и анализа представленного раздела проектной документации экспертом был сформулирован вывод заключения экспертизы о возможности (положительное заключение) обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3; выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ, предусмотренных проектной документацией «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой 1, 2 этапы строительства» по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105 (участок 2)», разработанной ООО «Специализированный застройщик Бонава», в 2022 году, шифр 28018-РТ.

10. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных в процессе экспертизы исследований.

10.1 Общие сведения

Проектной документацией «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой 1, 2 этапы строительства» по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105 (участок 2)», разработанной ООО «Специализированный застройщик Бонава» в 2022 году, шифр 28018-РТ предусмотрено выполнение земляных, строительных работ на земельном участке с кадастровым номером 78:12:0007115:3399, площадью 12 636 кв. м., разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка, категория земель: земли населённых пунктов. Земельный участок расположен в территориальной зоне ТД1-1_1 (общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры).

Вышеуказанный земельный участок непосредственно не связан с земельным участками в границах территории объекта культурного наследия, однако в непосредственной близости от участка строительства находятся:

- выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, расстояние от объекта до границ участка производства работ составляет 23,7 метра;

- выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А, расстояние от объекта до границ участка производства работ составляет 26,9 метров.

Указанные объекты культурного наследия учтены в качестве выявленных приказом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и

культуры Администрации Санкт-Петербурга от 20.02.2001 N 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (1110,1084).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» определен распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга № 100-р от 05.03.2019 г. Охраняется: -объемно-пространственное решение: исторические габариты и конфигурация Т-образного в плане пятиэтажного здания; крыша - исторические габариты (включая высотные отметки), конфигурация; дымовые трубы – местоположение, габариты; конструктивная система здания: своды в том числе: - коробовые с распалубками; сводики по металлическим балкам; лестницы – историческое местоположение, габариты, конфигурация, конструкция (по косоурам), материал ступеней (известняк); историческое ограждение лестничных маршей – металл,ковка, рисунок; объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных конструкций; архитектурно-художественное решение фасадов: в приемах кирпичного стиля конца XIXв. материал отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасадной поверхности – лицевой кирпич; оконные и дверные проемы – историческое местоположение, габариты, конфигурация; исторический материал и рисунок расстекловки и цвет оконных заполнений; архитектурно-художественные детали оформления фасадов включая: междуэтажная тяга образованная выпуском кирпича между 1 и 2 этажами; лопатки между оконными проемами на высоту 2-5-го этажей; венчающий карниз, декорированный машикулами; филенки с заглаблением, декорированные выпусками кирпича в подоконных пространствах.

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» утвержден Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга 30.07.2003.

Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» расположен на земельном участке по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3, кадастровый номер 78:12:0007115:1. Здание объекта культурного наследия учтено в Едином государственном реестре недвижимости по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3, литера А, кадастровый номер 78:12:0007115:3007. Здание используется как многоквартирный дом. Земельный участок под зданием-объектом культурного наследия не сформирован, границы территории объекта определены по обводу фасадов здания.

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем)» определен распоряжением Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга № 10-587 от 17.09.2014 г. Охраняется: объемно-пространственное и планировочное решение территории: - местоположение и градостроительные характеристики здания дома культуры с флигелем, являющиеся акцентом в застройке проспект Обуховской обороны; озелененный курдонер перед домом культуры, образованный отступом здания от красной линии проспекта Обуховской обороны и флигелем с восточной стороны; местоположение на территории (площадь перед лицевым фасадом) объекта культурного наследия регионального значения «Бюст Крупской Н.К.»; - объемно-пространственное решение: разновысотное (1-3-х этажное) здание, сложное в плане с объемом сценической коробки с западной стороны,

одно и двухэтажными пристройками, 2-этажным флигелем, примыкающим с восточной стороны, завершенное скатными крышами; габариты и конфигурация зданий в плане; дымовые трубы флигеля – местоположение, габариты, конфигурация; габариты, конфигурация, высотные отметки крыши, материал окрытия (металл); - конструктивная система здания: исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; пилоны; своды по металлическим балкам; исторические отметки перекрытий; исторические перекрытия в помещениях с художественно-декоративной отделкой; две лестницы в здании дома культуры со ступенями из известняка и бетона (под натуральный камень), по косоурам, с площадками, облицованными мрамором, метлахской плиткой и известняком, с металлическим ограждением (местоположение, габариты, конфигурация, материал ступеней – известняк, бетон; рисунок ограждения в виде вертикальных стоек, с рисунком в нижних маршах 1-2-го этажей в виде серпа и молота, рисунок метлахской плитки в молочно-коричневых и серых тонах с геометрическим орнаментом – соты; лестница на третьем этаже дома культуры, ведущая на крышу, бетонная с металлическим ограждением, с орнаментом в виде квадрифолий и завитков ограждение (местоположение, габариты, конфигурация, материал ступеней, рисунок ограждения); лестница во флигеле со ступенями и площадками из известняка, по косоурам, с металлическим ограждением в виде литых орнаментированных стоек (местоположение, габариты, конфигурация, материал ступеней, рисунок ограждения). Объемно-планировочное решение: объемно-планировочное решение в габаритах наружных и внутренних капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: архитектурно-художественное решение фасадов в приемах конструктивизма (здание Дома культуры) и в приемах эклектики (флигель); Здание Дома культуры: материал и характер фасадной поверхности – красный фасадный кирпич, гладкая штукатурка; материал отделки цоколя – известняк; оконные и дверные проемы – габариты, конфигурация (прямоугольные, круглые окна – по юго-западному (дворовому) фасаду, ленточные - по лицевому фасаду), местоположение; исторический рисунок и цвет оконных и дверных заполнений; центральный двухэтажный ризалит в пять осей по лицевому фасаду; заглабления в одну ось в боковых частях лицевого фасада; междуэтажный и подоконный карнизы; стилизованные каннелированные лопатки центрального двухэтажного ризалита (в том числе угловые); стилизованные подоконные доски (прямоугольные, с двумя нижними выступами); широкий кирпичный фриз в завершении фасада центрального ризалита, продолженный на том же уровне на фасаде основного объема и одноосевых заглабленных частей; венчающий профилированный карниз 3-этажных частей главного фасада; ряд прямоугольных ниш над междуэтажным карнизом юго-западного (дворового) фасада; неглубокие ниши с окнами в верхней части фасадов сценической коробки; брандмауэры, треугольные фронтоны. Флигель: материал и характер фасадной поверхности – гладкая штукатурка, руст в уровне 2-го этажа; материал отделки цоколя – известняк; оконные и дверные проемы – габариты, конфигурация (прямоугольные, окна-люкарна и окна с полуциркульным завершением в аттиковом объеме) местоположение; исторический рисунок, материал и цвет оконных и дверных заполнений; ризалит трехгранный в плане со скошенным фасадом, оформленный филенками (боковые стены), филенчатым междуэтажным поясом, с провисающей цветочно-лиственной гирляндой, фланкированной сдвоенными кронштейнами, поясом из меандра – над окном 2-го этажа; междуэтажный и подоконный карнизы; оформление оконных проемов 2-го этажа – профилированные наличники и прямые сандрики; оформление окон в аттике – широкий профилированный наличник с замковым камнем;

прямоугольные филенки в подоконных простенках, венчающий профилированный карниз; Имеется охраняемая декоративно-художественная отделка интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства в помещениях 4-Н, 11-Н.

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем)», утвержден Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга 10.07.2003.

Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем)» расположен на земельном участке кадастровый номер 78:12:0007115:3401. Здание объекта культурного наследия учтено в Едином государственном реестре недвижимости по адресу: г.Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, кадастровый номер 78:12:0007115:3022. Территория объекта культурного наследия включает участок под зданием Дома культуры Текстильщиков (с флигелем) (земельный участок под зданием не сформирован) и прилегающий к ним участок. Современное использование объекта культурного наследия – торговый центр.

Распоряжения КГИОП об утверждении предметов охраны рассматриваемых объектов культурного наследия не прошли процедуру официального опубликования, не признаны нормативными. При этом анализ документации, представленной на экспертизу, показал, что работы, ухудшающие условия, необходимые для сохранности объектов культурного наследия или изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер объектов культурного наследия, включенных в реестр, не предусмотрены, что соответствует требованиям ст. 47.3 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 20.10.2022) "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

10.2 Исторические сведения.

После основания Петербурга деревня Каллис или Коллекюля отмечается на картах до начала 1720-х годов, но уже на карте Ингерманландии И.К.Кирилова, изданной в 1727 году, на этом месте появляется Я(мская) Смоленская (слобода). Заселение ямщицкой слободы связано с учреждением 26 июня 1727 года нового почтового тракта из Санкт-Петербурга в Архангельск и необходимостью обеспечить первый 60-верстный прогон от Петербурга до села Синявино.

С 1743 года начинается активное хозяйственное освоение левого берега Невы вдоль Архангелогородского тракта. Строительство столичного Санкт-Петербурга требовало большого количества кирпича, и, приглашенный в Россию архитектор Джузеппе Трезини с двумя итальянскими мастерами черепичных и кирпичных дел, выбрал здесь место для учреждения казенных кирпичных заводов. Заводы работали на местной глине, и, спустя столетие после перемещения глины в центр Петербурга, здесь образовалось гнилое болото, подпитываемое водой реки Габуза. Болото осушили и засыпали. Но, даже спустя еще полтора века, его можно заметить по микрорельефу местности. Наиболее низкая дневная поверхность располагается позади нынешнего ДК Крупской, уровень грунта там сохранился с XIX века. Проходя по ул. Ткачей, можно оценить толщину культурного слоя.

До 1766 года Архангелогородский тракт проходил через Смоленскую Ямскую слободу вдоль берега Невы. Дома ямщиков стояли вдоль дороги, расстояние от них до берегового обрыва не превышало 4 сажени (8 метров). К 1760 году вода подмыла берег до такой степени, что проезд стал опасным. По повелению императрицы Елизаветы в

канцелярии Строения Государственных дорог занялись проектом ремонта дороги, но рассчитали, что переносить дома обойдется казне дороже, чем строительство нового участка дороги. Новый двухкилометровый (1108 сажений) прямолинейный участок почтового тракта был проложен позади домов ямской слободы. Сейчас это прямой участок проспекта Обуховской оборона между домами №26 и №86.

Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла».

В 1844 году англичанином Э. Губбардтом была основана Петровская мануфактура на берегу реки Невы, на Шлиссельбургском тракте (сейчас проспект Обуховской обороны). В 1860 предприятие было расширено за счет покупки соседней фабрики. Все вместе стало называться акционерное общество Спасской и Петровской бумагопрядильной и ткацкой фабрик. Пятиэтажное здание из красного глиняного кирпича построено в 1885 году английским капиталистом Роджерстоном Губбартом, как филиал его Петровской и Спасской мануфактур. Предположительно, здание строилось, как фабричное. Впоследствии фабрики попали под управление братьев Максвелл, их стали называть "Фабрики Максвелла". Управляющий Яков Максвелль решил использовать здание по другому назначению – как казарму (доходный дом), - более выгодно. В здании были размещены казармы фабрики Максвелла. В 1930 – 1940-х годах в доме размещалась детская пересыльная тюрьма. Фабрика "Рабочий" была основана на производственных мощностях мануфактуры, прядильно-ткацкая фабрика, входит в объединение Ленхлоппром, выпускает хлопчатобумажные бельевые и платьевые ткани из натуральных волокон. Рабочие фабрики принимали активное участие в революционном движении, в борьбе за Советскую власть. В историю забастовочной борьбы вошла так называемая оборона «Красного дома» («Максвелльская оборона») в 1898 - вооруженный отпор полиции рабочими максвелльской фабрики (улица Ткачей, 3; мемориальная доска).

В начале XX века от улицы Большая Щемилровка (ныне – улица Седова) до современной улицы Пинегина проходил небольшой Николаевский переулок. В 1926 году Николаевский переулок был продолжен до проспекта Обуховской Обороны. Продолжение Николаевского переулочка было названо улицей Ткачей. Николаевский переулок был переименован в Дружный переулок. В 1956 году Дружный переулок и улицу Ткачей объединили, присвоив общее название улица Ткачей. С 2003 г. дом находится в ведении Управляющей компании ЖСК «Монолит».

Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем)».

Дом культуры Текстильщиков (впоследствии Дворец культуры имени Н.К. Крупской) построен в 1926-1927 гг. по проекту архитектора (профессора, доктора архитектуры) С.И. Овсянникова на территории прядильно-ткацкой фабрики «Рабочий». Дом Культуры состоял из 2-х частей – клуба и театра. Для нужд клуба были приспособлены существовавшие на тот момент дореволюционные строения (ставшие южным и северным флигелями, период постройки – конец XIX в., предположительно 1880-е гг.). Под театр спроектировано и возведено в стиле «конструктивизм» симметричное строение со зрительным залом секторной формы и прямоугольной сценой. Со стороны пр. Обуховской Обороны данной застройкой образован курдонёр – парадный двор перед зданием. Построен дом культуры на месте усадьбы компании "Губбардъ и Ко" (Шлиссельбургский проспект село Смоленское д.63), которой принадлежала Спасская и Петровская мануфактуры (бывш. Мануфактура братьев Максвелл), находящаяся через дорогу, на другой стороне Шлиссельбургского проспекта.

Еще в марте 1925 года было принято решение о строительстве домов культуры для рабочих в разных районах города. В числе первых были спроектированы Выборгский дворец культуры и ДК им. Горького. Они открылись 7 ноября 1927 года, к юбилею Октября. Однако днем раньше, 6 ноября в «Красной газете» был опубликован репортаж об открытии на проспекте Обуховской Обороны Клуба текстильщиков: «Внутри еще пахнет известкой и смолой, кое-какие работы не окончены, но масса света, уют громадного зрительного зала говорят еще об одной победе, одержанной на культурном фронте».

Проект дома культуры для рабочих прядильно-ткацкой фабрики подготовил архитектор Сергей Иосифович Овсянников, автор множества заметных зданий Петербурга, таких, как выставочный корпус Русского музея или Кузнечный рынок. Для Дома культуры текстильщиков Овсянников выбрал актуальный в то время стиль – конструктивизм. Здание ДК строгое и лаконичное по форме, с четко выявленным каркасом, который подчеркивают пилястры полукруглого фасада. Внутри здания располагались театральный зал, спортзал, аудитории и всевозможные клубные помещения.

Строительство было завершено в рекордные сроки: с момента подписания проекта в апреле 1927 года до открытия в октябре прошло около полугода. Запланированный правый флигель остался так и недостроен; не был разбит и запланированный архитектором сад. Однако это не помешало дворцу сразу стать центром культурной жизни за Невской заставой. В 1933-34 гг. – выполнена надстройка 3-го этажа над главным залом здания театра (в осях «Н-Р/8-23»). В годы Великой Отечественной войны в здании ДК размещался детский дом. В послевоенные годы здания эксплуатировались по назначению. В 1956 г. интерьер зрительного зала театра был изменен и выполнен в стиле «сталинского ампира» – потолок расписан, выполнены живописные вставки и лепка с советской символикой; стены зала декорированы арочными нишами и пилястрами, облицованными мрамором; портал сцены оформлен широкой орнаментной рамой и пр. В 1963 г. Невский Дом культуры Текстильщиков был преобразован во Дворец культуры с присвоением имени Н.К. Крупской. В 1974 г. ленинградским филиалом «ГИПРОТЕАТР» был выполнен проект капитального ремонта здания театра, с целью устройства в театральном зале широкоформатной киноустановки. Проект не воплощен. К концу 1980-х гг. здание перестало эксплуатироваться, происходило постепенное обрушение отделки и материалов конструкций. С начала 1990-х гг. в зданиях ДК размещена и действует по настоящее время постоянная книжная ярмарка. Современный адрес — пр. Обуховской Обороны, 105.

Название проспекта и Дворца культуры связано с тем, что здесь находилась Смоленская (Корниловская) вечерне-воскресная школа для рабочих, где Надежда Константиновна Крупская преподавала с 1891 по 1896 годы. В 1952 году проспект Крупской вошел в единую линию проспекта Обуховской Обороны, названного так в память о стачке рабочих Обуховского завода в 1901 году, переросшей в вооруженное восстание. Имя Надежды Крупской было присвоено дворцу позже. А в 60-е годы перед фасадом был поставлен бюст Крупской работы скульптора Любови Холиной и архитектора Шреттера. Книжной ярмарки в ДК им. Крупской. Организованная в 1992 году.

10.3 Современное состояние объектов культурного наследия.

Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла».

Здание объекта культурного наследия расположено в плотной городской застройке на участке равнинной местности в 400 м к западу от реки Невы. Главный (лицевой) фасад здания ориентирован на южную сторону – на улицу Ткачей. Конструктивные особенности здания определены его первоначальным производственным назначением: - здание 3-х

пролётное коридорного типа. Коридоры расположены на каждом этаже в центральной части здания по продольной оси, вдоль коридора расположены полноценные квартиры; - здание оборудовано 2-мя лестничными клетками, размещёнными с противоположных сторон коридоров; - значительная ширина стен в подвальном помещении - 960÷1250мм. В жилых зданиях этого периода постройки в уровне подвала выполнялись стены толщиной 700÷800мм; - в уровне подошвы ширина фундаментов: · внутренних стен - 1670÷2090 мм; · наружных стен – 3375÷5075 мм. Фундаменты выполнены более широкими, чем в жилых зданиях этого периода постройки, - с учётом восприятия нагрузок от оборудования и материалов. Фундаменты выполнены по деревянным лежням и сваям. Здание оборудовано подвальным помещением. Высота от обреза фундаментов до потолка подвала – 2,75 м. Высота от верха существующего пола подвала до потолка – 2,08 м. Часть помещений подвала при работах по реконструкции в 60-70-е годы была засыпана строительным мусором и грунтом. Все проёмы в стенах здания оборудованы кирпичными лучковыми и клинчатыми перемычками. Наружные стены оборудованы цоколем общей высотой 320÷530 мм из камней пиленого известняка. Лестницы – по металлическим косоурам. Марши со ступенями из лещадных плит известняка и железобетонные. Крыша здания – многоскатная, состоит из нескольких участков - вальмовая; - двускатная; - трёхскатная. Чердак – холодного типа. Стропильная система – из деревянных конструкций наслонного типа. Кровля – из листов кровельного железа с фальцевыми соединениями.

Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем).

Дворец Культуры им. Н.К. Крупской расположен в плотной городской застройке на участке непересеченной местности, ограниченном с востока пр. Обуховской Обороны, с севера – ул. Ольги Берггольц, с запада – ул. Бабушкина, с юга – ул. Ткачей (см. Рис.2.1.2). Главный (лицевой) фасад здания ориентирован на пр. Обуховской Обороны. В 190 метрах к востоку от здания протекает река Нева. ДК им. Н.К. Крупской условно состоит из 2-х независимых объемов, возведенных в различное время и объединённых в один архитектурный ансамбль: - здания клуба (южный флигель) – 1-3-этажные 1-2- пролетные кирпичные бескаркасные строения, состоящие из 4-х независимых прямоугольных объемов, завершающихся отдельными крышами. На момент осмотра в зданиях клуба располагаются торговые, административные, складские помещения и помещения общественного питания; - здание театра – 1-3-этажное строение сложной формы. Конструктивная схема здания театра – смешанная: несущие кирпичные стены и элементы каркаса (кирпичные столбы, железобетонные колонны и балки, железобетонные перекрытия и покрытия).

Здание театра условно разделено на 3 зоны: - бывший «зрительный зал» – секторальный в плане объём, имеющий условное деление на «галерею» и «главный зал». На момент осмотра в зрительном зале расположены в основном торговые площади. Отдельные части здания, входящие в состав Дворца культуры, завершаются отдельными независимыми крышами. Фундаменты здания – ленточные, выполнены бутовой кладкой из колотого известняка на известковом растворе. Стены выполнены кирпичной кладкой из керамического сплошного кирпича.

11.Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы.

Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы:

- историческая иконография;
- фотографические изображения объекта.

Специальная, техническая и справочная литература, использованная при проведении экспертизы:

Градостроительный кодекс Российской Федерации
Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569.

Положение о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утв. Постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 года N 87.

ГОСТ Р 55528-2013. «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования».

- ГОСТ Р 21.101-2020 «Национальный стандарт Российской Федерации. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации»;

- СП 22.13330.2016. Свод правил. Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83*»;

- СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87»;

- СП 48.13330.2019 «Организация строительства. Актуализированная редакция СНиП 12-01-2004»;

- ТСН 50-302-2004 «Проектирование зданий и сооружений в Санкт-Петербурге»

- ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования»;

- РМД 11-22-2013 «Руководство по проектной подготовке капитального строительства в Санкт-Петербурге»;

- СП 361.1325800.2017 Свод правил. Здания и сооружения. Защитные мероприятия в зоне влияния строительства подземных объектов.

Библиографические и архивные источники, использованные при проведении экспертизы:

«Ленинград» путеводитель. Второе издание. Составители: Витязева В.А. Кириков Б.М. Лениздат 1986 г. стр. 313

«Почему так названы?» К.С. Горбачевич Е.П.Хабло Лениздат 1985 г. стр. 377

«Историческая застройка Санкт-Петербурга».

Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, культурную ценность. Справочник. Под редакцией Кирикова Б.М. «Альт-Софт» 2001 стр. 244

Скородников М. Г., «Рабочий», Очерк истории ордена Октябрьской Революции прядильно-ткацкой фабрики «Рабочий», Л., 1971

Синдаловский Наум: Книга Перемен. Судьбы петербургской топонимики в городском фольклоре. Центрполиграф, 2009 г.

Тимофеев В.Н., Порецкина Э.Н., Ефремова Н.Н. Мемориальные доски Санкт-Петербурга: Справочник. Санкт-Петербург : Арт-Бюро, 1999.

Шварев А. Село Смоленское за Невской заставой. <https://vk.com/@alexsvar-selo-smolenskoe-1>

Ежегодник Общества архитекторов-художников. Выпуск 12., -СПб., 1927 Государственная публичная научно-техническая библиотека России. Электронный архив.

<http://gpntb.dlibrary.org/ru/nodes/6315-ezhegodnik-obschestva-arhitektorov-hudozhnikov-vyp-12-spb-1927>.

Государственный музей истории Санкт-Петербурга Инв.№-II-A55н

Государственный музей истории Санкт-Петербурга Инв.№-II-A-1475 н

Государственный музей истории Санкт-Петербурга Инв.№-II-A-1474 н

Государственный музей истории Санкт-Петербурга Инв.№-II-A61н

Государственный музей истории Санкт-Петербурга Инв.№-II-A51н

Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга. Шифр: Ар 224611

Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга Д 16515

ЦГИА СПб, ф. 1414, оп. 1, д. 20а.

12. Обоснования вывода экспертизы.

На экспертизу представлен раздел "Обеспечение сохранности объектов культурного наследия" проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой 1, 2 этапы строительства» по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105 (участок 2)», обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объектов культурного наследия, шифр 28018-RT-12-СОКН.

Данная документация разработана с целью определения комплекса мероприятий, направленных на обеспечение сохранности объектов культурного наследия при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, расположенном в непосредственной близости от границ территорий объектов культурного наследия.

Проектная организация является членом саморегулируемой организации в области архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Экспертируемый раздел разработан ООО «Строй-Эксперт» имеющим право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, заключаемым с использованием конкурентных способов заключения договоров в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии), являющимся членом СРО Саморегулируемая организация Союз «Межрегиональное объединение проектировщиков и экспертов», регистрационный номер члена СРО П-100-005321110406-0032, по заданию ООО «Специализированный застройщик Бонава».

Экспертируемый раздел проектной документации «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия» состоит из текстовой и графической частей, в соответствии с требованиями п.3 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утв. постановлением Правительства РФ № 87 от 16.02.2008.

Анализ раздела "Обеспечение сохранности объектов культурного наследия" проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой 1, 2 этапы строительства», по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105 (участок 2)».

Сведения о земельном участке нового строительства. Для строительства жилого дома («Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой 1, 2 этапы строительства», по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105 (участок 2)) сформирован земельный участок по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105 с кадастровым номером 78:12:0007115:3399, площадью 12 636 кв. м. Разрешенное использование: среднеэтажная жилая застройка. Категория земель: земли населённых пунктов. Земельный участок расположен в территориальной зоне ТД1-1_1 (общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры).

По сведениям СПбГКУ «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» № 07-116/22-0-0 от 14.01.2022 вышеуказанный участок находится вне зон охраны объектов культурного наследия, установленных законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон". В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия. К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия. В непосредственной близости от участка расположен выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» (адрес НПА: Ткачей ул., 3). Земельный участок расположен вне границ территории исторического поселения, установленных приказом Министерства Культуры РФ от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург».

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия и (или) их территории (участок непосредственно не связан с земельными участками в границах территории объекта культурного наследия).

В непосредственной близости от участка строительства находятся:

- выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, расстояние от объекта до границ участка производства работ составляет 23,7 метра;

- выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург,

Обуховской Обороны пр., 105, лит. А, расстояние от объекта до границ участка производства работ составляет 26,9 метров.

Участок строительства по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д.105, участок 2 (кадастровый 78:12:0007115:3399), находится в пределах квартала, ограниченного с севера – ул. Ольги Берггольц, с запада – ул. Бабушкина, с южной – ул. Ткачей, с восточной стороны – пр. Обуховской обороны. Основные подходы и подъезды к участку организованы со стороны ул. Ткачей. Участок исследования характеризуется следующими климатическими условиями: • климатический район – II В (по СП 131.13330.2012); • снеговой район – III (по СП 20.11330.2011); • ветровой район – II (по СП 20.11330.2011).

Особенности строительных свойств грунтов, слагающих участок. При возведении здания в границах площадки изысканий необходимо учитывать следующие строительные свойства грунтов, слагающих инженерно-геологический разрез участка:

1) Насыпные грунты несложившиеся (ИГЭ-1.1) и насыпные грунты, сложившиеся (ИГЭ-1), расположенные в верхней части разреза, относятся к специфическим грунтам (согласно СП 11-105-97, Часть III), имеют неоднородный состав по глубине и простирацию, входящие в их состав органические вещества по слою распределены неравномерно, не рекомендуются к использованию в качестве основания.

2) По степени морозной пучинистости насыпные грунты (ИГЭ-1.1, 1) относятся к пучинистым грунтам, пески пылеватые (ИГЭ-2.1, 2.2) и супеси текучие (ИГЭ-3) – к сильнопучинистым грунтам, суглинки текучие (ИГЭ-4) – к чрезмерно пучинистым грунтам (п.6.8.3 СП 22.13330.2016, ГОСТ 25100-2011). Все остальные разновидности грунтов залегают ниже глубины сезонного промерзания (согласно СП 131.13330.2012 и п. 5.5.3 СП 22.13330.2016, нормативная глубина сезонного промерзания для насыпных грунтов (ИГЭ-1.1, 1) составляет 1,45 м; для песков пылеватых (ИГЭ-2.1, 2.2) и для супесей (ИГЭ-3) – 1,20 м; для суглинков (ИГЭ-4) – 0,98). В связи с этим необходимо исключить промораживание котлованов в период строительных работ.

3) В основании подошвы проектируемого ростверка залегают супеси текучие, тиксотропные (ИГЭ-3) мощностью 2,8-8,1 м, подстилаемые на глубине 6,3-11,9 м суглинками текучими (ИГЭ-4). Данные грунты основания обладают следующими отрицательными строительными свойствами, которые следует учесть при разработке котлована и выборе строительной техники и подсобных механизмов:

– пески пылеватые, насыщенные водой (ИГЭ-2.1, 2.2), вследствие динамических воздействий при движении землеройных и транспортных машин способны разжижаться и переходить в плавунное состояние, быстро перемещаться в образовавшееся пространство при отрывке котлована;

– при откачке воды в процессе разработки котлована возможно возникновение процесса механической суффозии – выноса пылеватых частиц в пылеватых песках (ИГЭ-2.1, 2.2).

4) Морские и озерные текучие супеси (ИГЭ-3), текучие суглинки (ИГЭ-4), озерно-ледниковые текучие суглинки слоистые (ИГЭ-5) и ленточные (ИГЭ-6), суглинки текучепластичные неяснослоистые (ИГЭ-7), в ледниковой толще – супеси пластичные ($I_L > 0.5$) (ИГЭ-9) являются слабыми сильносжимаемыми грунтами, обладают низкой несущей способностью и тиксотропными свойствами, то есть переходят в более текучее состояние под воздействием динамических нагрузок, что приводит к снижению их прочности и несущей способности. Эту отрицательную особенность строительных свойств грунтов

следует учесть при выборе технологии ведения производства работ и вида землеройных и транспортных машин.

В соответствии с приложением Г (табл. Г1) СП 47.13330.2016 рассматриваемый участок строительства по совокупности факторов относится ко II (средней) категории сложности инженерно-геологических условий. Сооружение относится к III (сложной) геотехнической категории, согласно п. 5 ТСН 50-302-2004.

Сведения о наименовании объекта капитального строительства, его функциональном назначении, местоположении на участке, основных объемно-пространственных, конструктивных и технологических решений, особенностях функционирования, благоустройстве. Основные проектные решения.

Объект нового строительства - «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроено-пристроенной подземной автостоянкой (1-2 этапы строительства)», по адресу: г. Санкт-Петербург, пр.Обуховской обороны, д. 105, участок 2». Проектируемое здание сложной формы в плане с максимальными габаритными размерами по фасадам 67,25м (по ул. Ткачей) × 114,42 м (относительно ул. Бабушкина/пр. Обуховской Обороны), состоит из шести 8-ми этажных жилых секций, образующих полузамкнутое дворовое пространство и объединяемых развитым подземным этажом, занимающим большую часть участка застройки. Внутренний двор жилой застройки расположен на кровле подземной автостоянки в едином уровне с улицей Ткачей.

Работы по возведению зданий выполняются в 2 этапа. Жилой дом в составе 1-го этапа строительства состоит из трёх 8-ми этажных секций Н1, V1, Н2 с подземным этажом и части подземной автостоянки Р1 при общих габаритных размерах 45,67×87,89м и высоте в соответствии с ПЗЗ относительно существующей отметки земли – 25,0/27,4м. На 1 этаже секций 1-го этапа расположены помещения жилой части дома: колясочные, тамбуры, лифтовые холлы, лестничные клетки, помещение УК, диспетчерская. Со второго этажа секций располагаются жилые квартиры: однокомнатные квартиры с кухней – нишей (квартиры студии), однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные квартиры. Жилой дом в составе 2-го этапа строительства состоит из трёх 8-ми этажных секций V2, Н3, С с подземным этажом и часть подземной автостоянки Р2 при общих габаритных размерах 30,07×99,93м и высоте в соответствии с ПЗЗ относительно существующей отметки земли – 25,0/27,4м. На 1 этаже секций 2-го этапа расположены помещения жилой части дома: колясочные, тамбуры, лифтовые холлы, лестничные клетки, кладовые уборочного инвентаря, мусоросборная камера, а также: в секции V2 – спортивный зал, кабинет врача общей практики; в секции Н3 – магазины непродовольственных товаров и продолжение кабинета врача общей практики; в секции С – магазин продовольственных и непродовольственных товаров. Со второго этажа в секциях располагаются жилые квартиры: однокомнатные квартиры с кухней – нишей (квартиры студии), однокомнатные, двухкомнатные, трехкомнатные квартиры.

В границах подземного этажа проектируемого здания 1-го и 2-го этапов строительства располагаются автостоянка (секции Р1 и Р2), внеквартирные хозяйственные кладовые, в большинстве сгруппированные в блоки по 2-12 помещений, и инженерные помещения жилого дома в следующем составе: ИТП жилой части, ИТП встроенных помещений, венткамера, помещения связи, водомерный узел и насосная, венткамера подземной автостоянки, ГРЩ подземной автостоянки, ГРЩ жилой части. Проектом предусматривается технологическая связь подземной автостоянки со всеми жилыми

этажами секций. За условную отметку 0 принят уровень чистого пола первого этажа, соответствующий абсолютной отметке +5,200 в Балтийской системе высот.

Конструктивные решения. Конструктивная схема зданий – перекрестно-стенная для жилых секций и каркасно-стенная для автостоянки. Несущими опорами являются стены, колонны и пилоны. В жилых секциях Н1 и Н3, для передачи нагрузок на опоры подвала запроектированы балки. В пристроенном подземном паркинге для передачи нагрузки от плиты покрытия на колонны предусмотрены капители. Жесткость и устойчивость секций обеспечивается совместной работой вертикальных стен, колонн и перекрытий. Жилые секции и автостоянка разделены между собой деформационными швами с устройством смежных опор. Проектируемое здание в границах жилых секций решено в нижеследующих конструкциях:

Фундамент здания – свайный. Сваи – сборные железобетонные (из бетона класса В30, F100, W6) сечением 350×350мм и рабочей длиной 23,4м. Способ погружения свай – вдавливание. Расчетная нагрузка на сваю 110т. Расчетная нагрузка на сваи принята по результатам статического зондирования. Сопряжение свай с ростверком жесткое. Ростверк жилых секций представляет собой монолитную железобетонную плиту (из бетона класса В30, F150, W12) толщиной 600 мм. Под ростверками выполняется бетонная подготовка из бетона класса В15 толщиной 80мм. Под бетонной подготовкой устраивается щебеночная подготовка толщиной 200 мм по разделительному слою из геотекстиля. Основные несущие конструкции технического этажа жилых секций – монолитные железобетонные: стены толщиной 160, 200мм; стены лифтовой шахты толщиной 140мм; перекрытие над подвалом толщиной 180мм для секций V2, Н3, С и 200мм для секций Н1, V1, Н2; балки сечением 300×600мм, 400×900мм, 400×930мм, 480×930мм.

Основные несущие конструкции первого этажа жилых секций – сборные и монолитные железобетонные: наружные стены толщиной 160мм; внутренние стены толщиной 160мм и 480мм; стены лифтовой шахты толщиной 140мм; перекрытие над первым этажом толщиной 200мм. Основные несущие конструкции жилых секций, начиная со 2-го этажа: наружные стены представляют собой 3-х слойные панели с несущим железобетонным слоем толщиной 160 мм; внутренние стены устроены из однослойных железобетонных панелей толщиной 160мм; стены лифтовой шахты толщиной 140мм; перекрытия монолитные железобетонные плиты толщиной 200мм; покрытия – монолитные железобетонные плиты 180мм; лестничные марши и межэтажные площадки – сборные железобетонные. Проектируемое здание в границах пристроенной автостоянки решено в нижеследующих конструкциях: Фундамент автостоянки – свайный. Сваи – сборные железобетонные (из бетона класса В30, F100, W6) сечением 350×350мм и рабочей длиной 15,5м. Способ погружения – вдавливание. Расчетная нагрузка на сваю 60т. Расчетная нагрузка на сваи принята по результатам статического зондирования. Сопряжение свай с ростверком жесткое. Ростверк пристроенной автостоянки секций представляет собой монолитную железобетонную плиту (из бетона класса В30, F150, W12) толщиной 520 мм. Под ростверками выполняется бетонная подготовка из бетона класса В15 толщиной 80мм. Под бетонной подготовкой устраивается щебеночная подготовка толщиной 200 мм по разделительному слою из геотекстиля. Основные несущие конструкции пристроенной автостоянки – монолитные железобетонные: наружные стены толщиной 300мм; внутренние стены толщиной 200мм и 250мм; колонны и пилоны сечением 500×500мм и 300×800мм; покрытие толщиной 350мм с капителями над колоннами высотой 600мм.

Сведения о объектах культурного наследия непосредственно взаимосвязанных (примыкающих) к границам участка проектирования с указанием расстояния до них от границ участка производства работ.

Непосредственно к границам участка проектирования не примыкают объекты культурного наследия.

В непосредственной близости от участка производства работ расположены:

- выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», время возникновения объекта, основных перестроек: кон. 19 в. (1885?), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, наименование и реквизиты нормативно-правового акта органа государственной власти о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану: приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 (1110), вид объекта: памятник, расстояние от объекта до границ участка производства работ составляет 23,7 метра;

- выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), время возникновения объекта, основных перестроек 2-я пол. 19 в. (флигель - б. особняк); 1926-1928 (здание ДК), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А, наименование и реквизиты нормативно-правового акта органа государственной власти о постановке объекта культурного наследия на государственную охрану: приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 (1084), вид объекта: ансамбль, расстояние от объекта до границ участка производства работ составляет 26,9 метров.

Представлены краткие исторические сведения об объектах культурного наследия, приведены учетные сведения об охраняемых особенностях объектов. Объем приведенных сведений достаточен для обоснования решений проектной документации.

Выводы по результатам геотехнического обоснования или иной документации, содержащей геотехнические расчеты.

Для обеспечения требований нормативной документации (СП 22.13330.2016) в части дополнительных осадок зданий окружающей застройки выбрана технологическая последовательность, при которой разработку котлована необходимо выполнять: 1 – с дополнительным разделением работ под первый этап строительства на 2 захватки, под защитой внешнего и внутреннего контура шпунтового ограждения, 2 – с устройством горизонтальной распорной системы и 3 – с устройством дополнительного распорного уровня ниже дна котлована, выполняемого по технологии Jet-Grouting.

Для проектируемого здания необходимо устройство свайного фундамента. В составе свайного основания рекомендуется использование вдавливаемых железобетонных свай сечением 350×350 мм с абсолютной отметкой острия «минус» 23,800 в БСВ (рабочая длина сваи 23,4 м) для свай, выполняемых в границах жилых секций и «минус» 14,800 в БСВ (рабочая длина сваи 15,5 м) для свай автостоянки. При данных параметрах свайного фундамента, максимальная осадка проектируемого здания составит 3,8 см, что не превышает предельно допустимых значений в соответствии с СП 22.13330.2016.

По результатам произведенных расчетов дополнительные осадки оказывают влияние на здания окружающей застройки, однако при обеспечении рекомендуемой технологической последовательности устройства подземной части проектируемого здания не превышают предельно допустимых значений в соответствии с СП 22.13330.2016.

Результаты выполненных численных расчетов по оценке влияния от нового строительства на окружающую застройку в пространственной постановке задачи:

- для выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла»: - предельная величина дополнительной осадки по СП 22.13330.2016, табл. К.1 прил. К, мм – 5; - максимальная расчетная величина осадки, мм: - от разработки котлована -3; - от нагрузки от веса нового здания -1; - суммарная осадка-4.

- для выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем): - предельная величина дополнительной осадки по СП 22.13330.2016, табл. К.1 прил. К, мм – 5; - от разработки котлована -0; - от нагрузки от веса нового здания -0; - суммарная осадка -0.

По результатам расчетов дополнительные осадки зданий: – выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем) при обеспечении рекомендуемой технологической последовательности устройства подземной части проектируемого здания не превышают предельно допустимых значений в соответствии с СП 22.13330.2016.

В представленных результатах расчета не учтены дополнительные осадки от технологических (в том числе динамических) воздействий на грунты основания, развитие которых возможно в ходе производства строительного-монтажных работ по устройству ограждающих конструкций котлована, а также непосредственно при разработке котлована и возведения каркаса здания. Расчет таких осадок необходимо произвести в проекте разработки котлована и устройства ограждающих конструкций, с тем, чтобы их устройство не вызвало дополнительное технологическое воздействие на защищаемые здания, а в случае невозможности выполнения данного требования необходимо учитывать при проектировании дополнительные деформации фундаментов от технологического воздействия (п.4.6. СП 361-1325800-2017).

Учитывая наличие в геологическом строении грунтов, для которых характерны высокие значения удельного сопротивления, при устройстве ограждения котлована на основании рекомендаций п. 2.6 ВСН 490-87 рекомендуется выполнить пробное погружение шпунтовых свай, провести измерения параметров колебаний при погружении пробных свай в соответствии с пп. 4.6 и 4.7 ВСН 490-87 и проверить допустимость ожидаемых деформаций оснований фундаментов существующих сооружений. Согласно табл. Н.1 ТСН 50-302-2004 и табл. 2 ВСН 490-87, допустимое ускорение колебаний фундамента α для здания окружающей застройки α составляет 0,15 м/с², для здания – ОКН не должно превышать фоновых значений. При превышении допустимых параметров колебаний работы должны быть приостановлены. Возобновление работ допускается только после выполнения рекомендаций по снижению динамических воздействий, оперативно выданных контролирующей организацией.

Геотехнический мониторинг должен выполняться в полном соответствии с ГОСТ Р 56198-2014, разделом 21 ТСН 50-302-2004 и разделом 12 СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция».

Результаты определения зоны влияния запроектированных работ на окружающие ОКН с указанием перечня ОКН или их частей, попадающих в зону влияния.

Зона влияния нового строительства или реконструкции - расстояние, за пределами которого негативное воздействие на окружающую застройку пренебрежимо мало (СП 22.13330.2016, пункт 3.16).

Для котлованов, устраиваемых в границах подземных частей проектируемых зданий, применим п. 9.36 СП 22.13330.2016. На его основании для вновь возводимого сооружения, расположенного на застроенной территории, ориентировочный радиус зоны влияния зависит от глубины котлована (Нк), его крепления и конструкции ограждения.

В соответствии с п. 9.34 СП 22.13330 радиус зоны влияния строительства допускается ограничивать расстоянием, при котором расчетное значение дополнительной осадки грунтового массива или основания существующего сооружения окружающей застройки не превышает 1 мм.

По результатам расчетов определены зоны влияния учитывая особенности участка застройки и проектируемых зданий, разработку грунта в границах устраиваемого котлована под защитой шпунтового ограждения с применением распорной системы, предварительный радиус зоны влияния от контура ограждения согласно п. 9.36 СП 22.13330.2016 составит $4N_k=4 \times 4,40=17,60\text{м}$.

В соответствии с установленной категорией технического состояния объектов культурного наследия, находящихся в непосредственной близости от участка строительства, назначены соответствующие предельно допустимые дополнительные деформации основания и фундаментов, определяемые согласно требованиям действующей нормативной документации – табл. К.1 прил. К СП 22.13330.2016. которые составили:

- для выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» (третья категория технического состояния) максимальная осадка (*ssaaaa,uu tttttttt*), мм -5; относительная разность осадок 0.0004;
- для выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем) (третья категория технического состояния) максимальная осадка (*ssaaaa,uu tttttttt*), мм - 5, относительная разность осадок 0.0004.

Границы зоны влияния – зоны распространения деформаций основания ОКН величиной 1,0 мм и более (критерий определения зоны влияния в соответствии с СП 249.1325800.2016). По результатам геотехнического обоснования определены зоны распространения деформаций основания ОКН величиной 1,0 мм и более, в зону влияния нового строительства попадают выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем).

Краткие сведения о техническом состоянии ОКН, попадающих в зону влияния.

Для получения сведений о техническом состоянии объектов культурного наследия, попадающих в зону влияния строительства по заданию ООО «Специализированный застройщик Бонава» выполнены обследования: - техническое заключение по результатам предварительного обследования здания по адресу: г.Санкт-Петербург, ул.Ткачей, д.3, расположенного в зоне влияния объекта строительства, ООО «Геоизол», 2022; - техническое заключение по результатам обследования технического состояния конструкций здания, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д.105, лит. А. ООО «Геоизол», 2022. Организация, проводившая обследования, имеет лицензию МК РФ на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (лицензия МК РФ 02255).

В соответствии с требованиями ГОСТ 31937-2011, СП 13-102-2003, ГОСТ Р55567-2013, СП 22.13330.2011 и ТСН 50-302-2004, по результатам предварительного обследования технического состояния конструкций здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Ткачей, д.3 представлена следующая оценка технического состояния здания.

В соответствии с Приложением Д СП 22.13330.2016, категория технического состояния здания – III (ограниченно работоспособное): «Имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность

внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости)». Максимальные допустимые деформации для реконструируемого здания 3-ей категории:

предельные дополнительные деформации (нормативное требование Табл. К.1 СП 22.13330.2016): - максимальная осадка S_{ad} и 0,5 см; - относительная разность осадок $(\Delta S/L)_{ad}$ и 0,0004. Крен стен здания не регламентируется.

Геологические условия площадки расположения здания: Отметки дневной поверхности вблизи здания – от +4,88 до +5,05 м БС высот. Вид грунта под подошвой фундаментов стен здания – суглинки текучие тиксотропные с примесями растительных остатков со следующими характеристиками: $e = 1,289-1,319$; $IL = 1,45-1,82$; $c = 8$ кПа; $\varphi = 10^\circ$. Верх относительных водоупоров (суглинков) находится на абс. отм. от +2,53 до -1,7 м.

Фундаменты здания. Общее техническое состояние фундаментов здания – ограничено работоспособное. Конструкции фундаментов эксплуатируются в предельном состоянии, не рекомендуется увеличивать действующие на них нагрузки. Стены здания. Общее техническое состояние стен здания – ограничено работоспособное. Перекрытия здания. Общее техническое состояние перекрытий – ограничено работоспособное. Конструкции перекрытий эксплуатируются в предельном состоянии, не рекомендуется увеличивать действующие на них нагрузки. Крыша и кровля здания. Общее техническое состояние конструкций крыши и кровли – ограничено работоспособное. Лестницы и лестничные клетки. Здание обслуживается 2-мя лестничными клетками. Общее техническое состояние конструкций лестничных клеток и лестниц – работоспособное.

Даны рекомендации: при производстве работ исключить динамические воздействия на фундаменты и грунты оснований здания; исключить изменения гидродинамического режима здания; выполнить геотехническое обоснование проектных решений; необходимые мероприятия, обеспечивающие сохранение устойчивости и геометрической неизменяемости конструкций здания, разработать по результатам геотехнического обоснования; в период строительства и в течение 1 года после его окончания организовать геодезический мониторинг с наблюдением осадок и кренов здания. Также, даны рекомендации службе эксплуатации здания, учитывая наличие деформаций и повреждений конструкций, организовать выполнение детального обследования здания с целью необходимости капитального ремонта, реконструкции и реставрации.

В результате обследования технического состояния конструкций здания «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры имени Н.К. Крупской) (с флигелем)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 105, лит. А, в соответствии с требованиями ГОСТ 31937-2011, СП 13-102-2003, ГОСТ Р 55567-2013, СП 22.13330.2011 и ТСН 50-302-2004, установлено:

В соответствии с Приложением Д, табл. Д.1 СП 22.13330.2016, категория технического состояния здания – III (ограничено работоспособное): «Имеются крены, дефекты и повреждения, приведшие к снижению несущей способности, но отсутствует опасность внезапного разрушения, потери устойчивости или опрокидывания, и функционирование конструкций и эксплуатация здания или сооружения возможны либо при контроле (мониторинге) технического состояния, либо при проведении необходимых мероприятий по восстановлению или усилению конструкций и (или) грунтов основания и последующем мониторинге технического состояния (при необходимости)».

Предельные дополнительные деформации Табл. К.1, приложение КСП 22.13330.2016: максимальная осадка S_{ad} и 0,5 см, относительная разность осадок $(\Delta S/L)_{ad}$ и 0,0004. Крен стен здания не регламентируется.

Геологические условия площадки расположения здания. Отметки дневной поверхности вблизи зданий клуба (южный флигель) – от +3,28 до +4,92 м БС высот; вблизи зданий театра – от +3,94 до +4,97 м БС высот. Вид грунта под подошвой фундаментов стен основных зданий клуба и театра – суглинок мягкопластичный ленточный и слоистый с линзами песка со следующими характеристиками: $e = 0,664-0,890$, $I_L = 0,077-0,110$; $c = 20,4-30,16$ кПа; $\varphi = 21,2-23,7^\circ$. Верх относительных водоупоров (супесей и суглинков) находится на абс. отм. от +1,4 до +1,2 м. Мощность слоя насыпных грунтов – 1,25-2,3 м.

Фундаменты здания – ленточные, выполнены бутовой кладкой из колотого известняка на известковом растворе. Общее техническое состояние фундаментов здания – ограничено работоспособное. Конструкции фундаментов эксплуатируются в предельном состоянии, не рекомендуется увеличивать действующие на них нагрузки.

Стены выполнены кирпичной кладкой из керамического сплошного кирпича. Общее техническое состояние стен и элементов каркаса здания – работоспособное.

Перекрытия здания: Общее техническое состояние перекрытий – ограничено работоспособное, с отдельными аварийными участками. Конструкции перекрытий эксплуатируются в предельном состоянии, не рекомендуется увеличивать действующие на них нагрузки.

Крыша и кровля здания. Отдельные части зданий, входящих в состав Дворца культуры, завершаются отдельными независимыми крышами (покрытиями), расположенными в разных уровнях.

Общее техническое состояние конструкций: - покрытий над зрительным залом в осях «Р-Т/9-22», над сценой в осях «Т-У/9'-13'», над лестничными клетками в осях «П-Р/8-10» и «П-Р/21-23» и коридорами в осях «Р-Т/8-9» и «Р-Т/22-23» - ограничено работоспособное; - покрытия над участком в осях «Н-Р/10-21» – аварийное; - покрытия над аррьерсценой в осях «У-Х/10'-12'» – исправное; - крыш и кровель над зданиями южного флигеля – ограничено работоспособное; - крыши в осях «Т-Ф/8'-10'» – ограничено работоспособное, при этом отдельные элементы стропильной системы, значительно поврежденные гнилью, находятся в аварийном состоянии; - остальных крыш административно-бытовых строений – ограничено работоспособное.

Лестницы и лестничные клетки. Здания Дворца культуры обслуживают девять лестничных клеток и пять лестниц. Общее техническое состояние конструкций лестничных клеток и лестниц – работоспособное.

Даны рекомендации при производстве работ: исключить динамические воздействия на фундаменты и грунты оснований здания; исключить изменения гидродинамического режима здания; выполнить геотехническое обоснование проектных решений; необходимые мероприятия, обеспечивающие сохранение устойчивости и геометрической неизменяемости конструкций здания, разработать по результатам геотехнического обоснования; в период строительства и в течение 1 года после его окончания организовать геодезический мониторинг с наблюдением осадок и кренов здания. Администрации ЧУК «ДК им. Н.К. Крупской» рекомендовано выполнить усиление опорных узлов 3-х деревянных сегментных ферм сводчатого покрытия, в том числе аварийного.

Оценка воздействия принятых проектных решений, а также запроектированных работ в зоне влияния на ОКН (или части ОКН), обоснованная расчетами или требованиями нормативных документов.

На основании материалов технических обследований зданиям объектов культурного наследия, попадающим в 30-ти метровую зону возможного влияния строительных работ в соответствии с установленными категориями их технического состояния назначены соответствующие предельно допустимые дополнительные деформации основания и фундаментов, определяемые согласно требованиям действующей нормативной документации – табл. К.1 прил. К СП 22.13330.2016. Категория технического состояния здания – 3, предельные дополнительные деформации основания фундаментов согласно СП 22.13330.2016, табл. К.1 прил. К: - максимальная осадка, мм 5; - относительная разность осадок 0,0004.

По результатам выполненных численных расчетов по оценке влияния от нового строительства на окружающую застройку в пространственной постановке задачи: - для выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, предельная величина (мм) дополнительной осадки согласно СП 22.13330.2016, табл. К.1 прил. К составляет: - максимальная расчетная величина осадки: - 5, в том числе от разработки котлована – 3, от нагрузки от веса нового здания - 1, суммарная осадка 4. - для выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А, предельная величина (мм) дополнительной осадки согласно СП 22.13330.2016, табл. К.1 прил. К составляет: - максимальная расчетная величина осадки: - 5, в том числе от разработки котлована – 3, от нагрузки от веса нового здания - 1, суммарная осадка 4.

По результатам расчетов дополнительные осадки зданий окружающей застройки при обеспечении рекомендуемой технологической последовательности устройства подземной части проектируемого здания не превышают предельно допустимых значений в соответствии с СП 22.13330.2016. Учитывая изложенное, реализация проектных решений а также запроектированных работ в зоне влияния на объекты культурного наследия не окажет негативного воздействия на выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, расстояние от объекта до границ участка производства работ составляет 23,7 метра; выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А, расстояние от объекта до границ участка производства работ составляет 26,9 метров.

Оценка воздействия на ОКН технологии и организации производства работ с учетом сведений о методах ведения работ, использования машин и механизмов, организации строительной площадки с учетом проезда строительной техники.

Представлено описание работ и технологий их производства, организации производства работ, при реализации проекта.

Проектируемое здание представляет собой 8-ми этажный объём, образующий полузамкнутое дворовое пространство корпусами 1 и 2 этажа, максимальными размерами по фасадам по ул. Ткачей 67,25 м., относительно ул. Бабушкина/пр.Обуховской Обороны - 114,42 м. Внутренний двор жилой застройки расположен на кровле автостоянки в едином уровне с улицей Ткачей. Максимальные высоты здания 25,00/27,47. Подземная автостоянка расположена на отметке -4.000 и выделена в самостоятельный пожарный отсек противопожарными стенами и перекрытиями 1-го типа. Конструктивная схема зданий – перекрестно-стеновая для жилых секций и каркасно-стеновая для автостоянки. Фундамент

здания – свайный. Сваи – сборные железобетонные (из бетона класса В30, F100, W6) сечением 350×350мм и рабочей длиной 23,4м. Способ погружения свай – вдавливание. Расчетная нагрузка на сваю 110т. Расчетная нагрузка на сваи принята по результатам статического зондирования. Сопряжение свай с ростверком жесткое. Ростверк жилых секций представляет собой монолитную железобетонную плиту (из бетона класса В30, F150, W12) толщиной 600 мм. Под ростверками выполняется бетонная подготовка из бетона класса В15 толщиной 80мм. Под бетонной подготовкой устраивается щебеночная подготовка толщиной 200 мм по разделительному слою из геотекстиля. Основные несущие конструкции технического этажа жилых секций – монолитные железобетонные. Основные несущие конструкции первого этажа жилых секций – сборные и монолитные железобетонные. Основные несущие конструкции жилых секций, начиная со 2-го этажа: наружные стены представляют собой 3-х слойные панели с несущим железобетонным слоем.

Проектируемое здание в границах пристроенной автостоянки решено в нижеследующих конструкциях: Фундамент автостоянки – свайный. Сваи – сборные железобетонные (из бетона класса В30, F100, W6) сечением 350×350мм и рабочей длиной 15,5м. Способ погружения – вдавливание. Расчетная нагрузка на сваю 60т. Расчетная нагрузка на сваи принята по результатам статического зондирования. Сопряжение свай с ростверком жесткое. Ростверк пристроенной автостоянки секций представляет собой монолитную железобетонную плиту (из бетона класса В30, F150, W12) толщиной 520 мм. Под ростверками выполняется бетонная подготовка из бетона класса В15 толщиной 80мм. Под бетонной подготовкой устраивается щебеночная подготовка толщиной 200 мм по разделительному слою из геотекстиля. Основные несущие конструкции пристроенной автостоянки – монолитные железобетонные.

Технологическая последовательность и методы производства основных строительно-монтажных работ

Проектом организации строительства возведение зданий подразделяется на два периода - подготовительный и основной.

Подготовительный период включает выполнение следующих видов работ:

- создание геодезической разбивочной основы для строительства; - расчистка строительной площадки; - создание общеплощадочного складского хозяйства; - устройство временных подъездов и дорог; - монтаж временных зданий и сооружений; - глушение и демонтаж сетей, попадающих в пятно застройки; - инженерная подготовка строительной площадки (планировка территории), обеспечивающая временный водоотвод поверхностных вод.

Основной период разделен на два этапа строительства и включает выполнение следующих видов работ: - устройство шпунтового ограждения; - устройство свайного основания; - разработка котлована; - устройство построечного дренажа; - устройство ростверка здания; - возведение подземных частей зданий; - возведение надземной части зданий; - возведение паркинга выше фундаментной плиты: - прокладка постоянных инженерных сетей водопровода, канализации, электроснабжения, кабельной канализации слаботочных сетей; - благоустройство территории и устройство дорожной одежды; - устройство всех инженерных систем; - комплексная пуско-наладка.

Выбор строительных машин и механизмов обусловлен конструктивной характеристикой объекта, массой монтируемых элементов и условиями производства монтажных работ, принят справочно, и уточняется при разработке проекта производства работ (ППР).

Земляные работы. Земляные работы выполняют в соответствии с правилами производства и приемки работ, приведенными в СП 45.13330.2012 «Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87». Рытье траншей под трубопроводы производится с откосами соответствующей крутизны в зависимости от глубины выемки, вида и категории крепости разрабатываемого грунта.

Последовательность возведения конструкций «нулевого цикла»: - устройство шпунтового ограждения; - устройство свай под фундамент здания; - откопка котлована; устройство Jet-диафрагмы на 3 этапе откопки котлована, после устройства шпунтового ограждения и свайного фундамента в пределах осей «6-11/А-Б» и «8-11/Б-Л»; - устройство построечного дренажа; - срубка голов свай; - устройство основания по проекту; - устройство бетонной подготовки; - устройство монолитных фундаментов (ростверков): установка опалубки, армирование конструкций и укладка бетона в опалубку; - устройство монолитных стен подвала и подземного паркинга: установка опалубки, армирование конструкций и укладка бетона в опалубку; - монтаж сборных колон подвала и подземного паркинга; - устройство монолитного перекрытия над подвалом и подземным паркингом; - выполнение обратной засыпки до планировочных отметок.

Разработка грунта под устройство фундаментов производится гусеничным экскаватором JCB JS 130 (или аналог) $V=0,8$ куб.м, оборудованным ковшом «обратная лопата». Для вывоза излишнего грунта использовать автосамосвалы КамАЗ-5511 (или аналог). Доработка грунта в котловане производится мини-экскаватором JCB 48Z (или аналог). Подготовку основания под фундаменты выполнять фронтальным погрузчиком JCB 426 НТ (или аналог) $V=2,3$ м³, бульдозерами типа ДЗ-42 (или аналог) с последующим уплотнением виброкатком JCB VM75D (или аналог) и виброплитами Wacker Neuson MP 20-CE (или аналог). Песок и щебень для устройства оснований доставляется на строительную площадку самосвалами КамАЗ-5511 (или аналог).

Строительное водопонижение из котлована производится способом открытого водоотлива, путем откачки воды погружными дренажными насосами типа ГНОМ 10-10т (или аналог) производительностью 10 куб.м/ч из специально устроенных зумпфов, устраиваемых ниже дна котлована. Уровень воды в зумпфах должен поддерживаться на 30 см ниже дна котлована. Сброс воды выполняется через колодец с отстойной частью в точки подключения к существующим сетям канализации. В случае если открытый водоотлив не сможет обеспечить заданные параметры откачки воды из котлована, необходимо выполнить глубинное водопонижение по отдельному проекту.

Зачистка основания для фундаментов выполняется вручную. Грунт подлежит погрузке на самосвалы КамАЗ-5511 (или аналог) и вывозу с территории строительной площадки на полигон. Вывоз отходов осуществляется на лицензированные/специализированные объекты, выбор конечного пункта приема строительных отходов осуществляется к моменту начала производства работ по согласованию с Заказчиком. Временное складирование грунта допускается в специально отведенных местах в соответствии со стройгенпланом. В процессе земляных работ и работ «нулевого цикла» необходимо организовать постоянный технический надзор за состоянием грунта откосов и ограждающих конструкций, за фильтрацией поверхностных вод. Обратную засыпку котлованов производить в соответствии с разделом КР. Грунт обратной засыпки отсыпается с оптимальной влажностью отдельными порциями и уплотняется до плотности в сухом состоянии не менее 1,55...1,65 кг/см³. Для уточнения технологических данных о толщине уплотняемых слоев, количестве проходов по одному следу при данной

влажности грунта рекомендуется в производственных условиях производить опытное уплотнение. Уплотнение грунта обратных засыпок производить с помощью виброплит Wacker Neuson MP 20-CE (или аналог). При производстве работ по уплотнению грунта основания необходимо соблюдать требования СП 45.13330.2017 п.10.5; 10.13; табл.17 п. 1, приложение 4 и СП 50-101-2004.

При строительстве проездов и площадок необходимо соблюдать следующие условия: - сооружение земляного полотна необходимо начинать после завершения в зоне строительства дороги работ по вертикальной планировке; - устройство дорожной одежды выполнять после завершения прокладки подземных инженерных коммуникаций; - разработку выемок следует начинать с пониженных мест рельефа; - отсыпка грунта в насыпь производится от краев к середине слоями на всю ширину земляного полотна с уплотнением каждого слоя. Откопка корыта под дорожную одежду при устройстве внутриплощадочных автомобильных проездов и подъездов производится бульдозером с перемещением до 10м и окучиванием. Окученный грунт экскаватором «обратная лопата» грузится в автосамосвалы и отвозится на утилизацию. Решения по перемещению и складированию грунта уточнить в ППР.

Прокладка инженерных сетей. Прокладка подземных инженерных коммуникаций осуществляется специализированными подрядными организациями, членами СРО, имеющими необходимые свидетельства о допуске к работам в области строительства, после разработки проектов производства работ (ППР). Порядок разработки траншей и крепления детально разрабатывается в проекте производства работ. Обратная засыпка осуществляется песчаным грунтом погрузчиком-экскаватором с послойным уплотнением виброплитами до $K_{упл}=0,95$. При производстве работ по прокладке наружных инженерных сетей необходимо руководствоваться требованиями СП 45.13330.2017 «Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87. Земляные сооружения, основания и фундаменты», СП 129.13330.2019 «Наружные сети и сооружения водоснабжения и канализации» Способы обратной засыпки трубопроводов и сооружений на них, степень уплотнения, толщина уплотняемых слоев и количество проходок механизмов уточняются в ППР.

Устройство шпунтового ограждения. Устройство шпунтового ограждения из шпунта марки AZ 24-700п или аналог длиной 16 м, частично не извлекаемый. Шпунтовое ограждение выполняется методом статического вдавливания. На некоторых участках допускается метод безрезонансного вибропогружения. Статическое вдавливание шпунта выполняется установкой статического вдавливания Giken Silent Piler SCZ675SM (либо аналогом). Вибропогружение шпунта выполняется агрегатом «PTC24HFU» (либо аналогом) навешенным на кран РДК-250 (или аналог). Устройство шпунтового ограждения производится в соответствии с подлежащим разработке проектом, с учетом рекомендаций геотехнического обоснования строительства.

Свайные работы. При устройстве свайных фундаментов использовать рекомендации СП 24.13330.2011 «Свайные фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 2.02.03-85» ТСН 50-302-2004 Санкт-Петербург «Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге». Погружение свай выполняется методом вдавливания. Сваи доставляются на строительную площадку в готовом виде. Погружение свай осуществляется методом вдавливания с поверхности земли с помощью сваевдавливающей установки (СВУ) JOVE JVY320A (или аналог). Подача свай к установке осуществляется с помощью гусеничного крана типа РДК-250 (г/п 25 т) (или аналог). Срубка оголовков свай

выполняется вручную отбойными молотками. Технологию устройства свайного основания разработать в ППР.

Бетонные и арматурные работы. Бетонные и арматурные работы следует выполнять в соответствии со СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции». Перед началом бетонных работ разработать проект производства работ (ППР). При возведении монолитных конструкций используется мелкощитовая опалубка типа «ДЕКА» (или аналог) из ламинированной фанеры 1-2 класса оборачиваемостью не менее 30-60 раз для стен (колонн) и не менее 10-20 для перекрытий, имеющая небольшой вес отдельных элементов и возможность устанавливаться вручную. Строительство многоквартирного дома ниже отм. 0.000 до установки башенных кранов производится с помощью автомобильных кранов. Выбран автокран Liebherr LTM1050-3.1 (или аналог), исходя из следующих условий: дальность подачи до 38,0м, весгруза до 1,0т. Бетонирование монолитных конструкций вести с помощью автобетононасосов Putzmeister BSF 49-5, Putzmeister BSF 56-5 и Putzmeister BSF 63-5 (или аналогов). Монтаж арматуры производится вручную.

Монтаж сборных железобетонных конструкций. Все работы по монтажу сборных элементов выполняются с помощью двух башенных кранов Liebherr 280EC-H12 и Terex СТТ231-12 (или аналоги). Возведение надземной части жилых домов осуществляется после полного окончания работ по устройству фундаментной плиты и монолитных конструкций подвала и сдачи их по акту. Строповку монтируемых элементов производить в местах, указанных в рабочих чертежах в соответствии со схемами строповки, разработанными в ППР.

Кровельные и отделочные работы. Работы по устройству кровли выполняются в соответствии с требованиями СП 71.13330.2017 «Изоляционные и отделочные покрытия. Актуализированная редакция СНиП 3.04.01-87». Общая готовность здания к началу отделочных работ должна удовлетворять требованиям СП 71.13330.2017. Приготовление малярных составов и доставка их на объект предусмотрены в централизованном порядке и готовы к употреблению. Отделочные работы выполняются после приемки поверхностей стен и потолков комиссией с участием представителей субподрядной организации, участвующей в отделочных работах. Остальные работы выполняются обычными методами и особых пояснений не требуют.

Благоустройство. Предусмотрено устройство асфальтобетонного покрытия, газона, покрытия из тротуарных плит.

Производство работ в зимнее время. В период отрицательных температур выполняются мероприятия, предусмотренные действующими строительными нормами и правилами, в том числе СП 70.13330.2012 «Несущие и ограждающие конструкции» и СП 45.13330.2012 «Земляные сооружения, основания и фундаменты». Подлежащий разработке грунт должен быть предварительно подготовлен одним из следующих способов: - предохранением грунта от промерзания; - оттаиванием; - рыхлением. Способ подготовки выбирается и обосновывается в ППР. В зимних условиях земляные работы производить экскаватором с подчисткой основания бульдозером. Зачистку оснований следует производить непосредственно перед возведением фундаментов или укладкой трубопроводов. Грунт основания котлована должен предохраняться от промерзания путём недобора или укрытия утеплителем. Снятие утеплителя и зачистку основания следует производить непосредственно перед устройством фундаментов. Обратную засыпку пазух талым грунтом следует вести одновременно с устройством фундаментов, не допуская промораживания основания. Засыпку следует выполнять на всю высоту фундаментов (до

проектной отметки). Грунт для обратных засыпок укладывается во временный отвал на строительной площадке с применением мер против промерзания. Обратная засыпка ведется с тщательным послойным трамбованием пневмотрамбовками. В зимний период возможно проведение бетонных работ с применением бетонов с химическими добавками по согласованию с проектной организацией. Для каждого конкретного состава бетона должен быть уточнен оптимальный режим выдерживания. Поверхности, на которые укладывается бетонная смесь, должны быть расчищены от мусора, снега, наледи, пятен мазута, нефти. При температуре наружного воздуха не ниже $-10\text{ }^{\circ}\text{C}$ арматура диаметром более 25 мм и массивные металлические закладные детали перед укладкой бетона должны быть прогреты. Укладку бетонной смеси следует вести непрерывно так, чтобы температура в уложенном слое не опускалась ниже предусмотренной расчетом. Если разность температур поверхностных слоев бетона и окружающего воздуха составляет более $20\text{ }^{\circ}\text{C}$ для конструкций с модулем поверхностей менее 5 и более $30\text{ }^{\circ}\text{C}$ для конструкций с модулем поверхности свыше 5, распалубленные конструкции должны немедленно укрываться брезентом или другими материалами. Конкретные решения по ведению работ в зимнее время разрабатываются в ППР. Внутренние отделочные работы в зимних условиях предусмотрено выполнять только в отапливаемых помещениях. До пуска постоянного тепла необходимо применять для обогрева здания воздухонагреватель типа УСВ-10 (или аналог). На период отделочных работ для отопления здания использовать дизель-генератор. Для его обслуживания обеспечить беспрепятственный подъезд к дизель-генератору. Для местной просушки применять агрегат типа УСВ-30 или другие агрегаты, имеющиеся у генподрядчика, обеспечивающие нормальные условия работы, отвечающие требованиям правил техники безопасности и предусмотренными противопожарными мероприятиями при производстве СМР. Общеплощадочные мероприятия при выполнении строительных работ в зимнее время: предусмотреть на строительной площадке следующие мероприятия: - бытовые помещения для обогрева рабочих; - очистку проходов и проездов от снега и посыпка песком; - укрытие рабочих мест от ветра и др. Конкретные способы производства бетонных работ в зимний период определяются ППР.

Организационно технологическая схема. Организационно-технологическая схема работ. Принято круглогодичное производство строительно-монтажных работ, подрядным способом, силами генподрядной организации с привлечением субподрядных организаций. Производство работ с повышенным уровнем шума выполняется по рабочим дням с 8:00 до 23:00, по выходным и праздничным дням с 12:00 до 19:00. При застройке отведенного под строительство участка предусматривается комплексный поток, охватывающий: инженерную подготовку территории, возведение фундаментов зданий и сооружений, прокладку сетей инженерно-технического обеспечения. Специальные строительные работы выполняется субподрядными специализированными организациями. Принята комплексная механизация строительно-монтажных работ с использованием механизмов в одну смену. Снабжение строительными конструкциями, материалами и изделиями обеспечивается подрядчиками - исполнителями работ с доставкой их автотранспортом с ближайших предприятий и заводов. Строительная техника на объект перебазирована из Санкт-Петербурга (20 км). Временное канализование от умывальной осуществляется во временную накопительную емкость, с последующей утилизацией по мере накопления ассенизационной машиной. Для вывоза излишков грунта, строительных и бытовых отходов на момент проектирования Заказчиком выбран полигон ЗАО «Промотходы» 188683, ЛО,

Всеволожский р-н, д. Самарка, участок №1 (ГРОРО №47-00007-3-00592-250914 Лицензия 78 №00085 от 09.12.2016), дальность возки составляет 39,0 км.

Работы по возведению зданий и сооружений начинаются с разработки и утверждения проекта производства работ (ППР) и ведутся в два периода - подготовительный и основной. Подготовительный период включает организационно-технические мероприятия и работы внутриплощадочного подготовительного периода. В основной период предусмотрено провести монтаж конструкций «нулевого» цикла, надземной части зданий и сооружений, прокладку инженерных сетей.

В графической части раздела представлен стройгенплан. Строительный генеральный план разработан на «нулевой цикл» и основной период строительства в масштабе 1:500. На стройгенплане указаны:

- места расположения постоянных и временных зданий и сооружений;
- возводимые здания;
- места размещения площадок временного складирования конструкций, изделий, материалов и оборудования;
- пути перемещения кранов большой грузоподъемности;
- инженерные сети.

Подъезд к участку строительства предусматривается со стороны существующей автодороги местного значения. Внутриплощадочные проезды предусматриваются по временной дороге, выполненной на этапе планировки территории. Запас строительных материалов на объекте принят в размере пятидневного объема потребления, исходя из условия их поставки автомобильным транспортом. Материалы складироваться на открытых площадках складирования, спланированных щебнем, с соблюдением норм и требований техники безопасности при складировании материалов, конструкций и оборудования, и СанПиН 2.2.3.1384-03. Баллоны с ацетиленом и кислородом на стройплощадке хранить на временном складе, исключая доступ к ним посторонних лиц, с соблюдением требований СНиП 12- 3-2001 и «Правил устройства и безопасной эксплуатации сосудов, работающих под давлением». Для хранения арматуры, металлических конструкций и закладных деталей предусмотреть устройство навесов. Штабели для складирования конструкций организовать в соответствии со СНиП 12-03-2001 и СНиП 12-04-2002 «Безопасность труда в строительстве» Часть I и Часть II, соблюдая установленные высоты штабелей и ширину проходов между ними.

Временные здания и сооружения приняты инвентарные контейнерные и передвижные. Бытовые помещения располагаются вплотную друг к другу с соблюдением требований пожарной безопасности (в группе не более 10 зданий) на месте, указанном на стройгенплане. Для соблюдения требований пожарной безопасности группы бытовых помещений разделить противопожарными стенами из газобетонных блоков толщиной 100мм, высотой 6,2м на ленточном ж/б фундаменте. Инженерное обеспечение объекта на период строительства осуществляется: - электроэнергией от дизель-генератора.

Оценка воздействия проектных решений и технологий производства работ на объекты культурного наследия.

На основании анализа производимых работ выделены следующие виды работ, которые могут оказать воздействие на объекты культурного наследия: - работы по устройству котлована; - работа крана; - передвижение тяжелой строительной техники; -

работы, связанные с благоустройством территории; - прокладка сетей инженерных коммуникаций; - воздействие завершеного строительства.

В границах зон влияния от устройства котлована и нагрузок вновь возводимого здания расчетные параметры воздействия на объекты культурного наследия от указанных работ не превышает предельно допустимых значений.

Здания объектов культурного наследия находятся в удалении от пути перемещения кранов большой грузоподъемности, пронос грузов над зданиями объектов культурного наследия не предусмотрен. Учитывая указанное, отсутствует вероятность воздействия на объект культурного наследия вследствие работы крана.

Согласно решениям «стройгенплана» маршруты движения тяжелой техники проложены на удалении от объектов культурного наследия, в границах огороженной строительной площадки, что исключает отрицательное воздействие.

Выполнение работ по благоустройству в соответствии с проектными решениями не оказывает отрицательного влияния на ОКН. В соответствии с принятыми проектными решениями прокладка инженерных коммуникаций при соблюдении технологии производства работ исключает отрицательное воздействие.

Работы выполняются методами (способами), не приводящими к появлению новых и (или) интенсификации действующих опасных природных процессов и явлений.

Сведения о компенсирующих мероприятиях или обоснование отсутствия необходимости в них по результатам комплексной оценки влияния выполняемых работ.

По итогам геотехнического расчета строительства нового здания максимальные дополнительные деформации сохраняемого здания окружающей застройки – объекта культурного наследия, расположенного в границах зоны влияния, не превышают предельных значений, установленных строительными нормами (согласно ГОСТ Р 56198-2014 и СП 22.13330.2016) и достоверны при условии соблюдения технологии производства работ.

Для обеспечения допустимых нормативных осадок зданий и сооружений, расположенных в границах предварительной зоны риска, требуется применение конструкций ограждения котлована с высокими жёсткостными характеристиками, а также технологических способов и последовательности устройства котлована, обеспечивающей минимальное влияние на окружающий массив грунта.

При проектировании подземных сооружений и назначении защитных мероприятий следует учитывать не только влияние нового строительства на существующие сооружения и коммуникации, но и возможное влияние существующих зданий на проектируемое подземное сооружение. В этой связи защитные мероприятия могут выполнять двойную функцию защиты как строящегося подземного сооружения, так и существующего сооружения с учетом их взаимного влияния (п.4.5. СП 361-1325800-2017).

Для обеспечения сохранности зданий окружающей застройки разработка котлована выполняется: 1 – с дополнительным разделением работ под первый этап строительства на 2 захватки, под защитой внешнего и внутреннего контура шпунтового ограждения, 2 – с устройством горизонтальной распорной системы и 3 – с устройством дополнительного распорного уровня ниже дна котлована, выполняемого по технологии Jet-Grouting (грунтоцементной диафрагмы) в осях Мс-Сс/Тп-Щп (вариант организации котлована №6). Работы по организации подземного объема проектируемого здания выполняются поэтапно: - этап №1 – разработка котлована в осях «1-5/В-Л» и «5-7/Л-М»; - этап №2 – разработка котлована в осях «5-8/А-К»; - этап №3 – разработка котлована в осях «6-11/А-Б» и «8-11/Б-

Л». Разработка котлована выполняется по отдельному проекту в соответствии с СП 361-1325800-2017.

Поскольку в представленных в геотехническом обосновании результатах расчета не учтены дополнительные осадки от технологических (в том числе динамических) воздействий на грунты основания, развитие которых возможно в ходе производства строительно-монтажных работ по устройству ограждающих конструкций котлована, а также непосредственно при разработке котлована и возведении каркаса здания, следует выполнять оценку дополнительных осадок, вызванных технологическими воздействиями на грунтовый массив в процессе проектирования защитных мероприятий, контроль прогноза осуществлять в процессе производства работ по устройству геотехнических конструкций.

Достоверность геотехнического прогноза строительства нового здания, при котором максимальные дополнительные деформации сохраняемого здания окружающей застройки – объекта культурного наследия, расположенного в границах зоны влияния, не превышают предельных значений, установленных строительными нормами (согласно ГОСТ Р 56198-2014 и СП 22.13330.2016) и достоверны при условии соблюдения технологии производства работ, проверяется по результатам геотехнического мониторинга.

Для гарантии устойчивости и исключения возникновения непредсказуемых деформаций конструкций объекта культурного наследия, необходимо соблюдение требований и мероприятий, направленных на обеспечение его сохранности производство работ вести на основании разработанных Генподрядчиком проектов производства работ:

- исключающих динамические воздействия на фундаменты и грунты оснований зданий объектов культурного наследия (применить при производстве работ безударные технологии),

- обеспечивающих предотвращение изменения гидродинамического режима зданий объектов культурного наследия (в частности, исключить значительную откачку воды из-под фундаментов здания - выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, при любых производящихся вблизи здания работах, - во избежание деформаций грунтов оснований, кроме того – ускоренного повреждения гнилью древесины свай при доступе к ним воздуха).

- учитывая наличие в геологическом строении грунтов, для которых характерны высокие значения удельного сопротивления, при устройстве ограждения котлована на основании рекомендаций п. 2.6 ВСН 490-87 рекомендуется выполнить пробное погружение шпунтовых свай, провести измерения параметров колебаний при погружении пробных свай в соответствии с пп. 4.6 и 4.7 ВСН 490-87 и проверить допустимость ожидаемых деформаций оснований фундаментов существующих сооружений. Согласно табл. Н.1 ТСН 50-302-2004 и табл. 2 ВСН 490-87, допустимое ускорение колебаний фундамента α для здания окружающей застройки α составляет 0,15 м/с², для здания – ОКН не должно превышать фоновых значений. При превышении допустимых параметров колебаний работы должны быть приостановлены. Возобновление работ допускается только после выполнения рекомендаций по снижению динамических воздействий, оперативно выданных контролирующей организацией.

Реализация проектного решения может создавать дополнительные угрозы в отношении сохранности объекта культурного наследия в виде рисков, связанных с сопутствующими мерами при проведении строительных работ: - проезд спецтехники и автотранспорта; - устройство площадок для складирования материалов; - работа строительного персонала; - работа башенного крана. В связи с указанным, реализация проектного решения представляется возможной при условии соблюдения мер,

нейтрализующих приведенные выше риски в отношении сохранности объекта культурного наследия:

- строго соблюдать границы территорий, отводимых для проведения строительных работ, на всех этапах строительства.;
- не допускать размещения временного складирования строительных материалов, строительных отходов, стоянок строительной техники за пределами строительных площадок, обозначенных в проекте;
- в соответствии с п. 12 СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений», а также ГОСТ 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники» до начала строительных работ необходимо организовать мониторинг за объектом культурного наследия регионального значения, выбор контролируемых параметров, сроков и периодичности проведения наблюдений при геотехническом мониторинге должен осуществляться согласно требованиям п. 12 СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений», по специально разработанной программе геотехнического мониторинга, которая разрабатывается в процессе проектирования и является разделом утверждаемой части проектной документации;
- обеспечить предотвращение ухудшения физического состояния объекта культурного наследия, изменения особенностей, составляющих предметы охраны в ходе выполнения работ, включая зеленые насаждения и их корневые системы, газоны, дорожные покрытия и т.д.;
- не применять механизмы, способные оказать динамические и вибрационные воздействия на объекты культурного наследия;
- минимизировать складирование строительных материалов вблизи объекта культурного наследия - производить периодическую очистку стройплощадок от мусора; сбор и хранение производственных отходов осуществляется в закрытых металлических контейнерах с последующим вывозом в установленном порядке на базу подрядчика; ТБО собираются в металлический контейнер с последующим вывозом на полигон; не допускать попадания ТБО на территорию объекта культурного наследия;
- в случае попадания строительного мусора или падения строительных материалов на территорию объекта культурного наследия в непредусмотренных местах незамедлительно принять меры по очистке территории и проинформировать орган охраны о произошедшем инциденте;
- информирование всех работников о разработанных мероприятиях по обеспечению сохранности объектов культурного наследия;
- подъезд автотранспорта к участкам производства работ осуществляется только с существующих автомобильных дорог;
- обслуживание и ремонт строительной техники должен производиться на базах механизации;
- после проведения работ восстановить нарушенное благоустройство прилегающей территории в полном объеме, без изменения вертикальных отметок и существующей планировки;
- в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в орган охраны

памятников заявление об обнаруженном объекте, а также предусмотреть разработку раздела об обеспечении сохранности выявленного объекта археологического наследия;

- выполнение требований о пожарной безопасности, мероприятий по безопасности производства, охране труда и охране окружающей среды;

- при работе крана необходимо соблюдать требования СНиП 12-03-2001, прежде всего разделов 7.1, 7.2, 8.1, 8.2, касающихся требований к эксплуатации кранов и безопасности выполнения погрузочно-разгрузочных работ, а также требования СНиП 12-04-2002 и «Правила безопасности опасных производственных объектов, на которых используются подъемные сооружения» (Приказ Ростехнадзора от 12.11.2013, зарег. В Минюсте России от 31.12.2013 № 30992)»;

- организация и выполнение всех видов контроля за соблюдением проектных решений. Контроль за исполнением указанных мер обеспечения сохранности целесообразно возложить на организацию-подрядчика строительно-монтажных работ с назначением ответственного лица приказом по организации.

Аварийно-восстановительные мероприятия по защите объектов культурного наследия. Аварийно-восстановительные мероприятия проводятся при возникновении на объекте непредвиденных (или чрезвычайных) ситуаций. При соблюдении всех предусмотренных предупредительных, защитных и универсальных мероприятий по защите объектов культурного наследия, возникновение аварийных ситуаций не ожидается, вследствие чего в данной проектной документации аварийно-восстановительные мероприятия не рассматриваются.

Сведения о видах мониторинга или обоснование отсутствия необходимости мониторинга.

В соответствии с п. 12 СП 22.13330.2016 «Основания зданий и сооружений», а также ГОСТ 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники» необходимо организовать проведение срочного геотехнического мониторинга объектов культурного наследия: - выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, - выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А.

При проведении геотехнического мониторинга решаются следующие задачи: - систематическая фиксация изменений контролируемых параметров конструкций сооружений и геологической среды; - своевременное выявление отклонений контролируемых параметров (в т.ч. их изменений, нарушающих ожидаемые тенденции) конструкций строящегося (реконструируемого) объекта и его основания от заданных проектных значений, параметров грунтового массива и окружающей застройки от значений, полученных в результате геотехнического прогноза в соответствии с требованиями раздела; - анализ степени опасности выявленных отклонений контролируемых параметров и установление причин их возникновения; - разработка мероприятий, предупреждающих и устраняющих выявленные негативные процессы или причины, которыми они обусловлены.

Срочный режим мониторинга при оказании влияния на объект культурного наследия неординарных природных или техногенных воздействий продолжается в течение всего периода влияния указанных воздействий и в течение двух лет после окончания влияния указанных воздействий. При оказании влияния на объект культурного наследия планируемых техногенных воздействий (работ по реставрации и приспособлению

памятника или работах на других объектах, оказывающих влияние на объект культурного наследия и т.п.) мониторинг начинается за три месяца до начала указанных воздействий.

Геотехнический мониторинг осуществляется в соответствии с программой, которая разрабатывается в процессе проектирования и является разделом утверждаемой части проектной документации. Программа геотехнического мониторинга должна учитывать рекомендации, полученные в ходе работ по научно-техническому сопровождению строительства.

Периодичность проведения срочного режима мониторинга составляет не реже двух раз в месяц в период оказания воздействий на объект культурного наследия и один раз в месяц до начала и после их завершения. 4.16 ГОСТ 56198-2014

При этом, рекомендуемая периодичность проведения мониторинга, в том числе контроль состояния маяков:

- при разработке котлованов, возведении фундаментов и конструкций нулевого цикла - два раза в неделю;
- возведении надземных конструкций – два раза в месяц;
- благоустройства территории – не реже одного раза в месяц;
- после завершения работ - в соответствии с п. 4.16 ГОСТ Р 56198–2014 и прим. 3 табл.

12.1 СП 22.13330.2016 геотехнический мониторинг выполнять в течении 2 лет после завершения техногенных воздействий, с периодичностью 1 раз в 3 месяца (4 цикла в год).

Интервал между циклами срочного режима мониторинга может быть уменьшен в случае существенного изменения прочностных и эксплуатационных характеристик объекта культурного наследия: перемещения конструкций более 2 мм, раскрытия трещин более 0,2 мм, значительного изменения температурно-влажностного режима и других параметров в период между циклами мониторинга.

Подготовительный (первый) цикл мониторинга должен включать анализ исторических и архивных материалов, составление ведомостей и схем расположения существующих дефектов, установки датчиков и регистрирующей аппаратуры.

Объемы, периодичность, сроки и методы геотехнического мониторинга, в т.ч. для окружающей застройки, принимается по таблице 12.1. СП 22.13330.2016.

В случае выявления в процессе геотехнического мониторинга отклонений значений контролируемых параметров от ожидаемых величин, предусмотренных проектной, либо нормативной документацией (в т.ч. их изменений, нарушающих ожидаемые тенденции и прогнозы), или выявлении прочих опасных отклонений, необходимо выполнить комплекс исследований, направленных на оценку степени опасности выявленных отклонений. На основании выполненной оценки должна устанавливаться необходимость проведения и разработка комплекса мероприятий, обеспечивающих безопасность строительства и эксплуатационную надежность вновь возводимых (реконструируемых) объектов, эксплуатационную пригодность окружающей застройки и сохранность экологической обстановки.

При приближении значений измерений к предельно допустимым значениям контролируемых параметров, указанных выше, раскрытия существующих трещин, образовании новых на фасадах и в конструкциях, необходимо незамедлительно уведомить производителя работ и проектировщика о возникновении негативных технологических воздействий и выполнить соответствующие мероприятия по устранению негативных воздействий, согласованных с проектной организацией, в том числе:

- при возникновении недопустимых деформаций фундаментов зданий окружающей застройки (скорость развития осадок не должна превышать 3 мм в месяц) должны быть произведена немедленная приостановка работ. За исключением случаев, приводящих к

увеличению сроков сохранения котлована открытым, в данном случае рекомендуется в максимально короткие сроки завершить работы по устройству ростверков в зоне с открытым котлованом;

- при достижении дополнительной осадки зданий равной 5 мм, следует остановить работы по возведению конструкций строящихся зданий вблизи существующих зданий, вызвать представителей регионального органа охраны объектов культурного наследия и совместно с представителями разработать компенсирующие мероприятия, например, такие как усиление конструкций фундаментов и ремонтные работы несущих кирпичных стен. После выполнения компенсирующих мероприятий в соответствии с СП допускается дальнейшее строительство, но необходим постоянный мониторинг с целью недопущения дополнительных осадок здания после усиления более предельных значений;

- при превышении значения горизонтальных отклонений либо при значительной скорости нарастания горизонтальных деформаций ограждения котлована до достижения максимально допустимого значения отклонений, ограждение необходимо усилить дополнительными металлическими распорками или обвязочным поясом в уровне верха котлована, по специально разрабатываемому проекту.

Рассматриваемой проектной документацией сделан вывод о том, что предусмотренные в проектной документации проектные решения при выполнении специальных мероприятий, а также технологий и особенностей организации производства работ, не окажут недопустимое негативное влияние на:

- выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3;
- выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Оборона пр., 105, лит. А.

По результатам государственной историко-культурной экспертизы раздела проектной документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3; - выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Оборона пр., 105, лит. А, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объектов культурного наследия при строительстве объекта «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой 1, 2 этапы строительства», по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105 (участок 2)», шифр 28018-RT-12-СОКН, установлено: раздел разработан в соответствии с требованием п.3 статьи 36 Федерального закона от 25 июня 2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», предусматривающего, что «строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного

объекта культурного наследия... включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия».

В соответствии с проектной документацией на земельном участке с кадастровым номером 78:12:0007115:3399 планируется строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой. К границам земельного участка проведения работ непосредственно не примыкают границы территории объектов культурного наследия. Однако, выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3; выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А находятся в непосредственной близости от участка нового строительства и попадают в зону влияния нового строительства.

Категория технического состояния указанных объектов культурного наследия по ГОСТ 31937-2011 признана как ограниченно-работоспособная, по Приложению Д СП 22.13330.2016 – III (ограниченно работоспособное).

Величины дополнительной деформации основания фундаментов указанных объектов культурного наследия не превышают предельно допустимых согласно СП 22.13330.2016, табл. К.1 прил. К. Указанное достигается при условии выполнения предлагаемых экспертируемым разделом компенсационных мероприятий, под контролем геотехнического мониторинга.

Технические решения, обеспечивающие сохранность объекта культурного наследия, разработаны в соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». Для объекта культурного наследия требования действующих нормативных документов (СП 22.13330.2011 «Основания зданий и сооружений», ТСН 50-302-2004 «Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге», ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования»), гарантирующих нормальную эксплуатацию, выполняются. В экспертируемом разделе информация представлена в достаточном объеме. Материалы разработаны в соответствии с действующими нормативными документами, (Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции), в т.ч. п. 3, ст.36.

Мероприятия, запланированные и отраженные в экспертируемом разделе, обеспечивают физическую сохранность выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3; - выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А., и, соответственно, сохранность особенностей, составляющих предмет охраны указанных объектов.

13. Вывод экспертизы: по результатам рассмотрения раздела документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3; выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры

Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А - раздела «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия» проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой 1, 2 этапы строительства» по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105 (участок 2)», разработанной ООО «Специализированный застройщик Бонава», в 2022 году, шифр 28018-RT-12-СОКН экспертом сделан вывод о возможности (положительное заключение) обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3; выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ, предусмотренных проектной документацией «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой 1, 2 этапы строительства», по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105 (участок 2)», разработанной ООО «Специализированный застройщик Бонава», в 2022 году, шифр 28018-RT .

14. Перечень приложений к заключению экспертизы:

Приложение №1. Документы, представленные заявителем.

Приложение №2. Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы.

Приложение №3. Договор с экспертом.

15. Дата оформления заключения экспертизы:

19 мая 2023 г.

Подпись эксперта: (подписано усиленной квалифицированной электронной подписью) Г.В.Михайловская 19 мая 2023 г.

Приложение 1 к Акту государственной историко-культурной экспертизы раздела "Обеспечение сохранности объектов культурного наследия" проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой 1, 2 этапы строительства» по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105 (участок 2)», обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объектов культурного наследия, разработанного ООО «Специализированный застройщик Бонава» в 2022 году, шифр 28018-RT-12-СОКН

Документы, представленные заявителем.

Перечень документов, представленных заявителем:

- приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга от 20.02.2001 N 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (выдержка);
- копия письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга исх.№ 01-43-32073/22-0-1 от 19.12.2022 г.;
- копия распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга № 100-р от 05.03.2019 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла»»;

- копия Плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», утв. Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга 30.07.2003;
- копия распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга № 10-587 от 17.09.2014 г. «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем)»»;
- копия Плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем)», утв. Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Администрации Санкт-Петербурга 10.07.2003;
- копия письма СПб ГКУ «Центр информационного обеспечения охраны объектов культурного наследия» исх.№ 07-116/22-0-1 от 14.01.2022 г.;
- копия Технического паспорта (с поэтажными планами) на жилой дом по адресу: Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3, литера А, выдан филиалом СПбГУП ГУИОН Санкт-Петербурга ПИБ Невского района 27.12.2012;
- копия Поэтажных планов д.105 по проспекту Обуховской обороны, литера А, выданы филиалом СПбГУП ГУИОН Санкт-Петербурга ПИБ Невского района 08.09.2006 г.;
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.12.2022г. № КУВИ-001/2022-225665073 на земельный участок по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3, кадастровый номер 78:12:0007115:1;
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.12.2022г. № КУВИ-001/2022-225665155 на здание по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3, литера А, кадастровый номер 78:12:0007115:3007;
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.12.2022г. № КУВИ-001/2022-225665124 на земельный участок местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Ориентир г.Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А. Почтовый адрес ориентира: Санкт-Петербург, пр-кт. Обуховской Обороны, д. 105, литера А, кадастровый номер 78:12:0007115:3401;
- копия Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 20.12.2022г. № КУВИ-001/2022-225665112 на здание по адресу: г.Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, литера А, кадастровый номер 78:12:0007115:3022;
- копия договора 28018-101D-SDB-63/2022 на выполнение проектных работ от 11.04.2022;
- градостроительный план земельного участка № 01-26-3-367/21 от 26.02.2021.

**Администрация Санкт-Петербурга
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ,
ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ

от 20 февраля 2001 года N 15

**Об утверждении Списка вновь выявленных объектов,
представляющих историческую, научную, художественную
или иную культурную ценность**

В целях обеспечения сохранности расположенных на территории Санкт-Петербурга объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, и на основании пунктов 12, 13, 14 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утвержденной приказом Минкультуры СССР от 13.05.1986 N 203,

приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

2. Ввести в действие Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.

3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться Списком вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.

4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:

4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

5. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета памятников Кирикову Б.М.:

5.1. Организовать направление заверенных копий Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в КУГИ, КГА, КЗРиЗ, ГУЮ "Городское бюро регистрации прав на недвижимость", территориальные управления административных районов Санкт-Петербурга, Нотариальную палату Санкт-Петербурга.

5.2. Организовать опубликование настоящего приказа и утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в информационно-правовой системе "Кодекс".

6. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления инвестиционных программ, лицензирования, экспертизы и приватизации памятников Комлеву А.В. организовать передачу в отделы и сектора Управления по охране и использованию памятников утвержденного Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в электронной форме.

7. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя КГИОП - начальника Управления государственного учета памятников Кирикова Б.М.

Председатель КГИОП
Н.И.Явейн

**Список
вновь выявленных объектов,
представляющих историческую, научную, художественную
или иную культурную ценность**

Санкт-Петербург

Градостроительство и архитектура

Регистрационн ый N	Наименован ие объекта	Датиров ка	Автор ы	Местонахожде ние	Техническ ое состояние	Заключен ие экспертиз ы
1	2	3	4	5	6	7

1110	Казарма для рабочих фабрики Максвелла	конец XIX века (1885?)	автор не установлен	Ткачей ул., 3	хороше	- "
1084	Дом культуры текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К.Крупской) (с флигелем)	2-я половина XIX века (флигель - б.особняк); 1926-1928 (здание ДК)	автор не установлен арх. С.О.Овсяннико в	Обуховско й Обороны пр., 105, лит.А	средне	- "



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ
ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
(КГИОП)

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023
Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45
E-mail: kgiop@gov.spb.ru
<https://www.gov.spb.ru> <http://koiop.ru>
№01-43-32073/22-0-1 от 19.12.2022

Генеральному директору
ООО «Специализированный
застройщик Бонава»

Черновой М.В.

ekaterina.zharkova@bonava.com

№

Рег. № 01-43-32073/22-0-0 от 06.12.2022

Уважаемая Мария Владимировна!

В ответ на Ваше обращение КГИОП направляет документацию по выявленным объектам культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем)» и «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», находящимся под государственной охраной на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15.

В части вопроса о предоставлении копий охранных обязательств для разработки проектной документации и проведения государственной историко-культурной экспертизы в отношении объектов культурного наследия, сообщаем следующее. Приобретение охранных обязательств, заключенных до 22.01.2015 г. и являющихся гражданско-правовыми договорами к материалам государственной историко-культурной экспертизы является в настоящее время избыточным, учитывая, что значительная их часть прекратила своё действие и утратила силу.

Паспорт объекта культурного наследия выдается только на объект, включенный в «Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Приложение: электронные копии документов в 1 экз.

**Начальник отдела
государственного реестра
объектов культурного наследия**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 7684F3F7C8DA5C3640F7B5245D30131C
Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**
Действителен с 18.08.2022 по 11.11.2023

Брыков



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

05.03.2019

№ 100-б

**Об утверждении предмета охраны
выявленного объекта культурного
наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла»**

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3, литера А (Ткачей ул., 3), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику отдела государственного учёта объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учёта объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –
начальник Управления организационного
обеспечения, популяризации и
государственного учёта
объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

Предмет охраны

выявленного объекта культурного наследия

«Казарма для рабочих фабрики Максвелла»

расположенного по адресу: Санкт-Петербург, улица Ткачей, дом 3, литера А (Ткачей ул., 3)

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>исторические габариты и конфигурация Т-образного в плане пятиэтажного здания;</p> <p>крыша - исторические габариты (включая высотные отметки), конфигурация;</p> <p>дымовые трубы – местоположение, габариты;</p>	
2	Конструктивная система здания:	<p>своды в том числе:</p> <p>- коробовые с распалубками;</p>	

		<p>- сводики по металлическим балкам;</p> <p>лестницы – историческое местоположение, габариты, конфигурация, конструкция (по косоурам), материал ступеней (известняк);</p> <p>историческое ограждение лестничных маршей – металл, ковка, рисунок;</p>	 
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных конструкций;</p>	
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>в приемах кирпичного стиля конца XIX в.</p> <p>материал отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасадной поверхности – лицевой кирпич;</p> <p>оконные и дверные проемы – историческое местоположение, габариты, конфигурация; исторический материал и рисунок расстекловки и цвет оконных заполнений;</p> <p>архитектурно-художественные детали оформления фасада включая: междуэтажная тяга образованная выпуском кирпича между 1 и 2 этажами;</p>	 <p>южный фасад</p>

лопатки между оконными проемами
на высоту 2-5-го этажей;

венчающий карниз, декорированный
машикулами;

филенки с заглаблением,
декорированные выпусками кирпича
в подоконных пространствах;



западный фасад



восточный фасад



северный фасад

Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, начальник управления государственного учета памятников



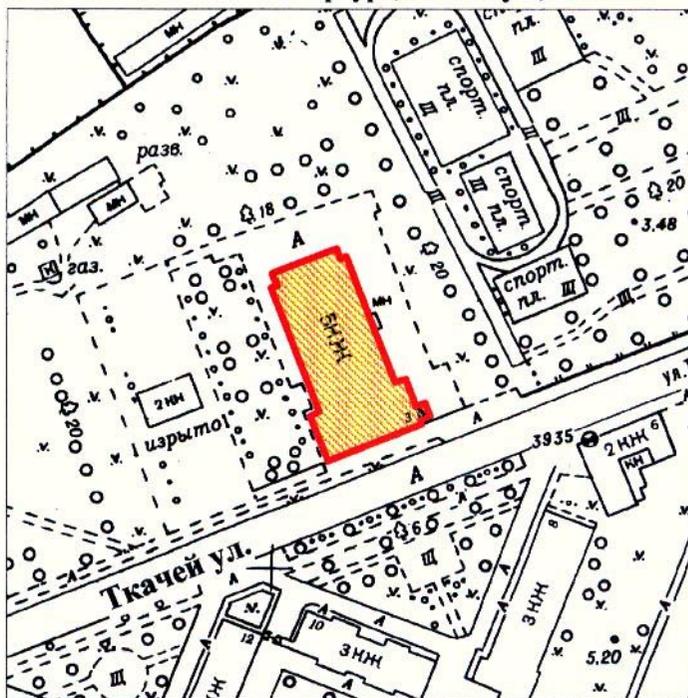
М. Кириков

М.П.

" 30 " июля 2003

План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Казарма для рабочих фабрики Максвелла"

г. Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  Граница территории выявленного объекта культурного наследия
-  Выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____ / _____



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

17 СЕН 2014

№ 10-587

**Об определении предмета охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом культуры Текстильщиков
(Дворец культуры им. Н. К. Крупской) (с флигелем)»**

1. Определить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н. К. Крупской) (с флигелем)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, пр. Обуховской Обороны, д. 105, литера А, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

3. Контроль за выполнением распоряжения возлагается на заместителя председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП –
начальник Управления государственного
учета объектов культурного наследия

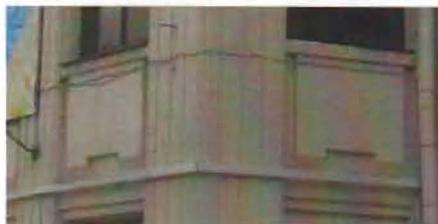
Г.Р. Аганова

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия
«Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н. К. Крупской) (с флигелем)»
Санкт-Петербург, Невский район, пр. Обуховской Обороны, д. 105, литера А

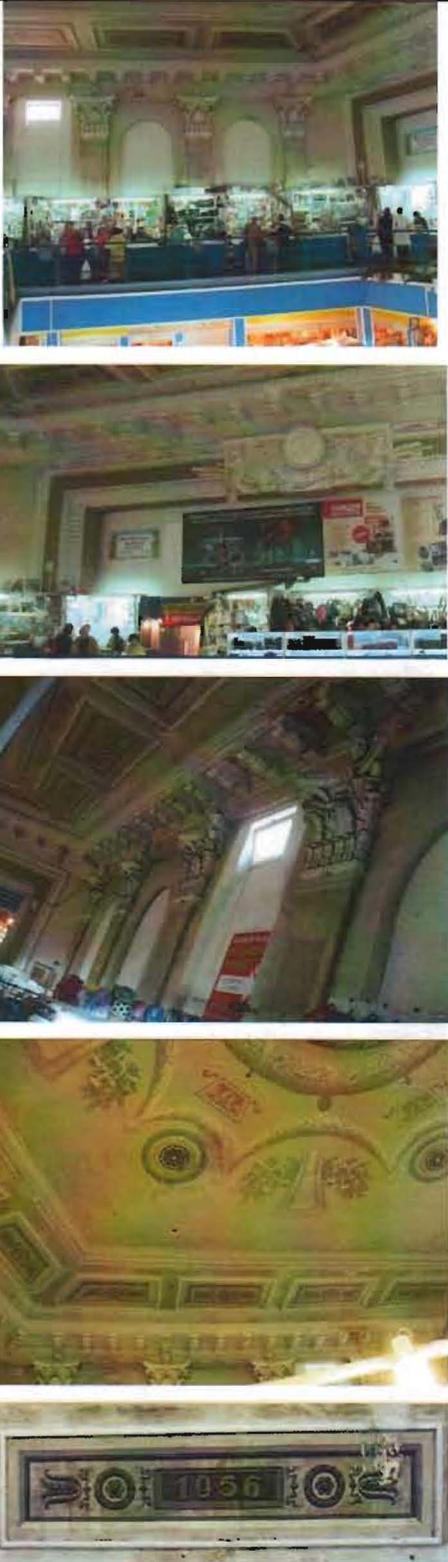
№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	<p>местоположение и градостроительные характеристики здания дома культуры с флигелем, являющиеся акцентом в застройке проспекта Обуховской обороны;</p> <p>озелененный курдонёр перед домом культуры, образованный отступом здания от красной линии проспекта Обуховской обороны и флигелем с восточной стороны;</p> <p>местоположение на территории (площадь перед лицевым фасадом) объекта культурного наследия регионального значения «Бюст Крупской Н.К.».</p>	 
2	Объемно-пространственное решение:	<p>разновысотное (1-3-хэтажное) здание, сложное в плане с объемом сценической коробки с западной стороны, одно и двухэтажными пристройками, 2-этажным флигелем, примыкающим с восточной стороны, завершенное скатными крышами; габариты и конфигурация зданий в плане;</p> <p>дымовые трубы флигеля – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>габариты, конфигурация, высотные отметки крыши, материал окрытия (металл).</p>	 

1	2	3	4
3	Конструктивная система здания:	<p>исторические наружные и внутренние кирпичные капитальные стены; пилоны; своды по металлическим балкам; исторические отметки перекрытий; исторические перекрытия в помещениях с художественно-декоративной отделкой;</p> <p>две лестницы в здании дома культуры со ступенями из известняка и бетона (под натуральный камень), по косоурам, с площадками, облицованными мрамором, метлахской плиткой и известняком, с металлическим ограждением (местоположение, габариты, конфигурация, материал ступеней – известняк, бетон; рисунок ограждения в виде вертикальных стоек, с рисунком в нижних маршах 1-2-го этажей в виде серпа и молота, рисунок метлахской плитки в молочно-коричневых и серых тонах, с геометрическим орнаментом - соты);</p> <p>лестница на третьем этаже дома культуры, ведущая на крышу, бетонная с металлическим ограждением, с орнаментом в виде квадрифолий и завитков ограждение (местоположение, габариты, конфигурация, материал ступеней, рисунок ограждения);</p>	     

1	2	3	4
		<p>лестница во флигеле со ступенями и площадками из известняка, по косягам, с металлическим ограждением в виде литых орнаментированных стоек (местоположение, габариты, конфигурация, материал ступеней, рисунок ограждения).</p>	
4	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>объемно-планировочное решение в габаритах наружных и внутренних капитальных стен.</p>	
5	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>архитектурно-художественное решение фасадов в приемах конструктивизма (здание Дома культуры) и в приемах эклектики (флигель);</p> <p>Здание Дома культуры:</p> <p>материал и характер фасадной поверхности – красный фасадный кирпич, гладкая штукатурка;</p> <p>материал отделки цоколя - известняк;</p> <p>оконные и дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольные, круглые окна – по юго-западному (дворовому) фасаду, ленточные – по лицевому фасаду), местоположение;</p> <p>исторический рисунок и цвет оконных и дверных заполнений;</p>	   

1	2	3	4
		<p>центральный двухэтажный ризалит в пять осей по лицевому фасаду;</p> <p>заглубления в одну ось в боковых частях лицевого фасада;</p> <p>междуэтажный и подоконный карнизы;</p> <p>стилизованые каннелированные лопатки центрального двухэтажного ризалита (в том числе две угловые);</p> <p>стилизованые подоконные доски (прямоугольные, с двумя нижними выступами);</p> <p>широкий кирпичный фриз в завершении фасада центрального ризалита, продолженный на том же уровне на фасаде основного объема и одноосевых заглубленных частей;</p> <p>венчающий профилированный карниз 3-этажных частей главного фасада;</p> <p>ряд прямоугольных ниш над межэтажным карнизом юго-западного (дворового) фасада;</p> <p>неглубокие ниши с окнами в верхней части фасадов сценической коробки;</p> <p>брандмауэры; треугольные фронтоны.</p> <p>Флигель:</p> <p>материал и характер фасадной поверхности – гладкая штукатурка, руст в уровне 2-го этажа;</p>	      

1	2	3	4
		<p>материал отделки цоколя - известняк;</p> <p>оконные и дверные проемы - габариты, конфигурация (прямоугольные, окно-люкарна и окна с полуциркульным завершением в аттиковом объеме), местоположение;</p> <p>исторический рисунок, материал и цвет оконных и дверных заполнений;</p> <p>ризалит трехгранный в плане со скошенным фасадом, оформленный филенками (боковые стены), филенчатым междуэтажным поясом, с провисающей цветочно-лиственной гирляндой, фланкированной сдвоенными кронштейнами, поясом из меандра - над окном 2-го этажа;</p> <p>междуэтажный и подоконный карнизы;</p> <p>оформление оконных проемов 2-го этажа - профилированные наличники и прямые сандрики;</p> <p>оформление окон в аттике - широкий профилированный наличник с замковым камнем;</p> <p>прямоугольные филенки в подоконных простенках;</p> <p>венчающий профилированный карниз;</p>	      

1	2	3	4
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров, предметы декоративно-прикладного искусства:</p>	<p>помещение 4-Н (66) – «Зрительный зал»: исторические габариты, объемно-планировочное и архитектурно-художественное решение зала; прямоугольный портал сцены; арочные ниши; пилястры стилизованного коринфского ордера, облицованные белым мрамором с серыми прожилками; оформление портала сцены – широкая орнаментированная рама (контрвал из лавровых листьев, по верху – узкий листовидный перевитый лентой вал), центральная лепная композиция, включающая медальон с серпом и молотом, фланкированная изображениями снопов, перевитых лентой, музыкальных инструментов, драпировок с кистями; завершающий профилированный карниз с модульонами и орнаментальной порезкой; оформление потолка – роспись потолка в технике гризайль (темперно-клеевые краски по штукатурке): живописные филенки в лепных рамах с изображением венков и лент в каждой филенке, центральная филенка – с датой «1956», роспись в центре плафона в виде лепного вала (вокруг потолочной люстры), провисающей гирлянды, снопов, венков, серпов и молотов, ветвей дуба; пять ажурных металлических вентиляционных решеток, вкомпонованных в плафон (в живописных венках); лепные профилированные рамы с орнаментальной порезкой;</p>	

1	2	3	4
		<p>люстра потолочная, круглая, двухъярусная, на двух декорированных ободах, к которым крепятся густые пронизи шлифованного стекла, образующие два чашеобразных объема, замыкающая деталь в виде металлической шишечки.</p> <p>Время: 1950-е гг.</p> <p>Размеры: диам. ок. 130 см.; выс. ок.90 см.</p> <p>помещение 4-Н (6):</p> <p>оформление потолка - широкие кессоны с профилировками;</p> <p>помещение 11-Н (60):</p> <p>оформление стен - лопатки с филенками;</p> <p>помещение 4-Н (9):</p> <p>лепная розетка с растительным орнаментом, профилированный карниз;</p> <p>печь угловая, прямоугольная, двухъярусная, разделенная неширокой полочкой, на гладком цоколе, декорированном пальметтками в верхней части, облицованная изразцами темно-зеленого цвета с рельефом в виде крупных (на большей части поверхности) и мелких (на углах верхней части, во фризе) рокайлей; карниз в завершении, декорированный раковинами, в центре акротерий в виде раковины; топочное отверстие прямоугольное, дверца топки черного металла, с ручкой-кнопкой, выюшки по бокам с дверцами черного металла.</p> <p>Время: вторая пол. XIX-нач. XXв.</p> <p>Размеры: в.330.см., ш. 121 см., гл. 33 см.</p>	    

1	2	3	4
		<p>помещение 4-Н (63):</p> <p>камин двухъярусный, с деревянным оформлением верхней и фланкирующих частей, топка прямоугольная, облицованная по фасаду гладкими изразцами малинового цвета, на изломе образующими трехцентровую арку; прямоугольная деревянная профилированная рама в обрамлении; деревянная узкая полочка; зеркало горизонтального формата над полочкой; фланкирующие деревянные прямоугольные объемы с криволинейными завершениями, декорированные лопатками с фигурными филенками; таган черного металла в топке.</p> <p>Время: вторая пол. XIX-нач. XXв.</p> <p>Размеры: в. 200 см., ш. 169 см., гл. 25 см.</p>	

Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры - начальник управления государственного учета памятников

Б. М. Кириков
М.П.

" 10 апреля 2003



**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры
им. Н. К. Крупской) (с флигелем)"**

г. Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит.А



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории выявленного объекта культурного наследия
- Выявленный объект культурного наследия

ЭКСПЛИКАЦИЯ

1. Здание Дома культуры
2. Флигель

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____ / _____



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ
КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ
И КУЛЬТУРЫ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЕ КАЗЕННОЕ
УЧРЕЖДЕНИЕ
"ЦЕНТР ИНФОРМАЦИОННОГО
ОБЕСПЕЧЕНИЯ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ"
(СПб ГКУ ЦИОООКН)

ул. Зодчего Росси, д. 1-3, Санкт-Петербург, 191011
тел. (812) 417-2232
<http://cioookn.kgiop.gov.spb.ru>

№07-116/22-0-1 от 14.01.2022

№ 07-116/22-0-0 от 14.01.2022

На № 15-SDB-ТК-2022 от 13.01.2022

Главному инженеру проекта
ООО "Специализированный застройщик
Бонава"

Мороз И.В.

9347189@gmail.com

На Ваше обращение сообщаем, что земельный участок по адресу: **г. Санкт - Петербург, проспект Обуховской Оборона, дом 105** (кадастровый номер: 78:12:0007115:3399) расположен в границах:

– вне зон охраны объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

В непосредственной близости от участка расположен выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла» (адрес НПА: Ткачей ул., 3).

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства Культуры РФ (далее – МК РФ) от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение).

Земельный участок расположен вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

Данное письмо носит информативный характер и не является разрешением на производство работ.

**Начальник отдела информации об объектах
культурного наследия и режимах зон охраны**

Е.В. Коробкова

Долгушина М.И.
(812)417-43-46

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 02ADF7E900D3ADFBBB4A745E5E75E04003
Владелец Коробкова Елена Валентиновна
Действителен с 01.11.2021 по 01.11.2022



**Филиал Санкт-Петербургского государственного
унитарного предприятия
"Городское управление инвентаризации и оценки
недвижимости" Санкт-Петербурга
Проектно-инвентаризационное бюро
Невского района**

Литера А

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на дом (дома) Жилой дом
(назначение нежилого строения)

район Невский

город (пос.) Санкт-Петербург

улица (пер.) Ткачей., дом 3

Составлен по состоянию на 10 июля 2006г.

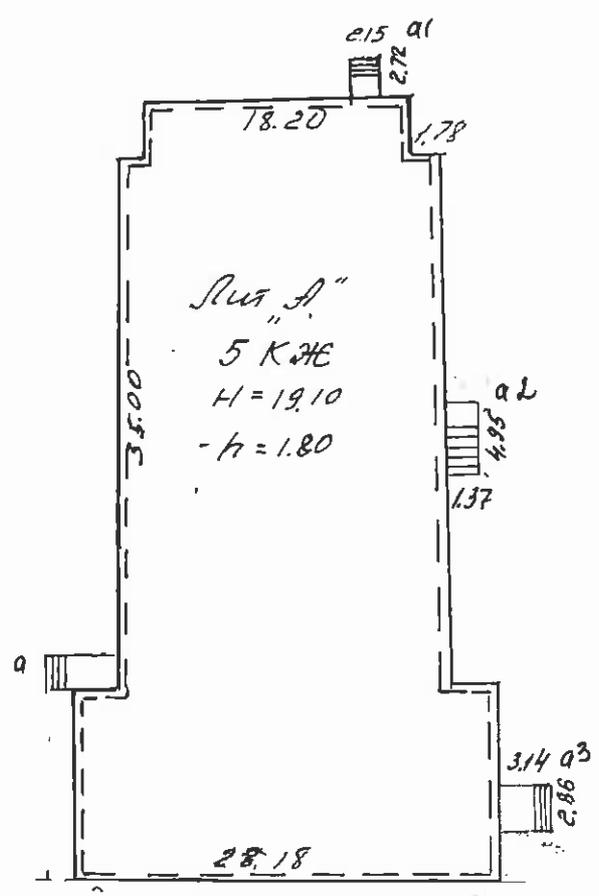
Квартал № _____

Инвентарный № 292/6

ПЛАН ЗАСТРОЙКИ



Сос. 2.1.5



ул. Мкачей

Масштаб 1:500

(продолжение раздела V)

3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	

ЦЕНА СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ НА УЧАСТКЕ (КВ. М)

ценах этого года	Основные строения		Служебн. строен. и сооруж.		Всего		
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	
1	2	3	4	5	6	7	8
08	969	570756	416652			570756	416652

Текущие изменения внесены

	"04" 08 2006г.	" " " 200 г.	" " " 200 г.	" " " 200 г.
П.....	Коржикова Л.А.			
Вир.....	Суркова Е.В.			

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТна жилой дом № 3 литера Апо Ткачей ул.(пер.)город Санкт-Петербург район Невский

квартал №

инвент. № 292/6

шифр _____
(фонд)**I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ**

аделец: В соответствии с приказом ГУ ГУИОН от 06.10.1997г. №145 строка не заполняется

рия, тип проекта Рабочий проект 126-26-98д постройки 1885 реконструкция в 2004 году
надстроено

у последнего капитального ремонта _____

сло этажей 5оме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонинсло лестниц 2 шт.; их уборочная площадь 350.3 кв. муборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования 795.9 кв. медняя внутр. высота помещений 2.97 м. Объем 23762 куб. мжилая площадь дома 3324.4
3323.5 кв. м.

из нее:

жилая площадь помещений общая площадь 3238.6
3238.7 кв. м.

оме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф. _____ кв.м.

в том числе жилой площади 1589.1
1526 кв. мжилая площадь квартиры 44.4 кв. м

оме того, необорудованная площадь: подвал - 287.3 кв.м., чердак - 964.4 кв.м.

РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения						
	жилых кварт.	жилых комн.		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь	
				жилых кварт.	жилых комн.		жилых кварт.	жилых комн.		
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
В квартирах.....	73	87	1589.1							
В помещен.коридорн.системы...										
В общежитиях.....										
Служебная жилая площадь.....										
Маневровая жилая площадь.....										

Из общего числа жилой площади находится

а. в мансардах.....									
б. в подвалах.....									
в. в цокольных этажах.....									
г. в бараках.....									

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридорн. системы)

Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения				
			Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь	
2	3	4	5	6	7	8	
Однокомнатные.....		60	1176.9				
Двухкомнатные.....		12	355.1				
Трехкомнатные.....		1	57.1				
Четырехкомнатные.....							
Пятикомнатные.....							
Шестикомнатные.....							
В семь и более комнат.....							
Всего:		73	1589.1				

6. НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

№ л/п	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф кв м	Текущие изменения	
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф.кв.м.
1	2	3	4	5	6	7
1	Электрощитовая	1-Н	10.5			
2	Водомерный узел	2-Н	14.7			
3	Теплоцентр	3-Н	17.4			
4	Маш. отделение,газовая	4-Н	42.2			
5	котельная					
6						
7						
8						
ИТОГО:			84.8			

в том числе _____ используемая жилищной конторой для собственных нужд в кв. м.
площадь

№ л/п	Использование помещений	Номер помещения	Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф.кв.м	Текущие изменения		
					Общая площадь кв.м.	Кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэфф.кв.м.	
1	2	3	4	5	6	7	8
	Учрежденческая						
	а) жил, контора.....						
	б) комн детские, дружин.и др.						
	Культурно-просветительная						
	а) кр.уголки, клубы, библиотеки...						
	Прочая						
	а)мастерские						
	Технологические помещения:						
	в)Электрощитовая	1-Н	10.5				
	б)Водомерный узел	2-Н	14.7				
	в)Теплоцентр	3-Н	17.4				
	г)Машинное отд.,газовая	4-Н	42.2				
	котельная						
ИТОГО:			84.8				

Подвал необорудованный

287.3

IV. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЖИЛОГО ДОМА

Группа капитальности 1сборник № 28Вид внутренней отделки повышенныйтаблица № 398

№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Приведен. проц. износа на уд. вес констр.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент	бутовый ленточный	мелкие трещины в цоколе	3		3	45	1.4	
2	а. Наружные внутренние капитальные стены	кирпичные, гипсокартонные панели по металлическому каркасу	отдельные волосные трещины	33		33	40	13.2	
	б. Перегородки								
3	Перекрытия:	чердачные	Кирп. сброс по наст. сброс по (см. проект)	14		14	40	5.6	
		междустажные							
		подвальные							
4	Крыша	металлическая по деревянным стропилам		4		4	20	0.8	
5	Полы	мозаичное покрытие, керамическая плитка, линолеум		9		9	10	0.9	
6	Проемы	оконные	деревянные с двойным остеклением						
		дверные							
7	Отделочн. раб.	Наружная отделка архитект. оформл.	филенчатые			10	10	1.0	
		а.							
		б. среднее							
		в.							
	Внутр. отделка	повышенная	облицовка цоколя						
		б.							
8	Санитарно- и электротехнич. работы	Центр. отопление	от собственной котельной			6	6	10	0.6
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванна							
		с газов. колон.							
		с дров. колонк.							
		с горяч. водой							
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		электроплиты							
Мусоропровод									
Лифты									
Канализация									
9	Разные работы	сборные ж/бет. марши с бет. ступенями, по металлическим косякам с мозаичными ступенями		7		7	20	1.4	
		Итого		100		98.8		26.2	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр 7)}}$ 27%

V. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЧАСТИ ЖИЛОГО ДОМА

Группа капитальности _____

сборник № _____

Вид внутренней отделки _____

таблица № _____

№ № по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструкт. элементов	Поправка к удельн. весу	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Приведен. проц износа на уд. вес конструкт.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент								
2	а. Наружные внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия :	чердачные							
		междуэтажные							
		подвальные							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	оконные							
		дверные							
7	Отделочн. раб.	Наружная отделка архитектур. оформл.							
		а.							
		б. среднее							
		в.							
		Внутр. отделка							
		а.							
		б. простая							
8	Санитарно- и электротехнич. работы	Центр. Отопление							
		Печное отопление							
		Водопровод							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Телевидение							
		Ванна	с газов. колонк.						
			с дров. колонк.						
			с горяч. водой						
		Горячее водоснаб.							
		Вентиляция							
		Газоснабжение							
		Мусоропровод							
Лифты									
Канализация									
9	Разные работы	Лестницы : Сборные ж/бет. марши с бет. ступенями							
		Итого							

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{процент износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} \%$

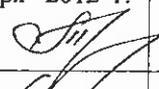
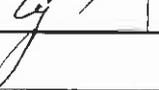
VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Назначение	Этажность	Описание конструктивных элементов и их удельные веса											№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценки объекта в %	Износ в %		
		Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы		Отделочные работы	Внутренние санитарно и электротехн. устройства	Прочие работы							
							Оконные	Дверные										
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.										Стоимость ед. измер с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
					Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь	На превышение объема	На откл. от группы кап.	На необорудов. подвал	На этажность	На мансарду	на эл. плиты	Удельный вес после поправок					
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
многоквартирный дом	28	39 в	куб м	24 90	0 99		1 05						1 02	1 06	26 39	15000	395850	26	292929
многоквартирный дом (превышение объема)	28	39 в	куб м	24 90	0 99		1 05	0 95					1 02	1 01	25 15	7811	196447	26	145371
подвал н/об															950				
																Всего:	592297		438300
Стоимость в ценах 2012 года с учетом коэффициента,																			
серженного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 27.12.2011 г. № 1762																	48806921		36117497

Текущие изменения внесены

Работу выполнил.....	« 27 » декабря 2012 г.	« »	20 г.	« »	20 г.
Инвентаризатор.....	Москалева Т.А.				
Проверил бригадир.....	Суркова Е.В.				

Паспорт выдан « _____ » _____ 20__ г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"
ИБ Невского района

(_____ И.Н. Бабицкая _____)

П.

Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

Поэтажные планы _____ листов.

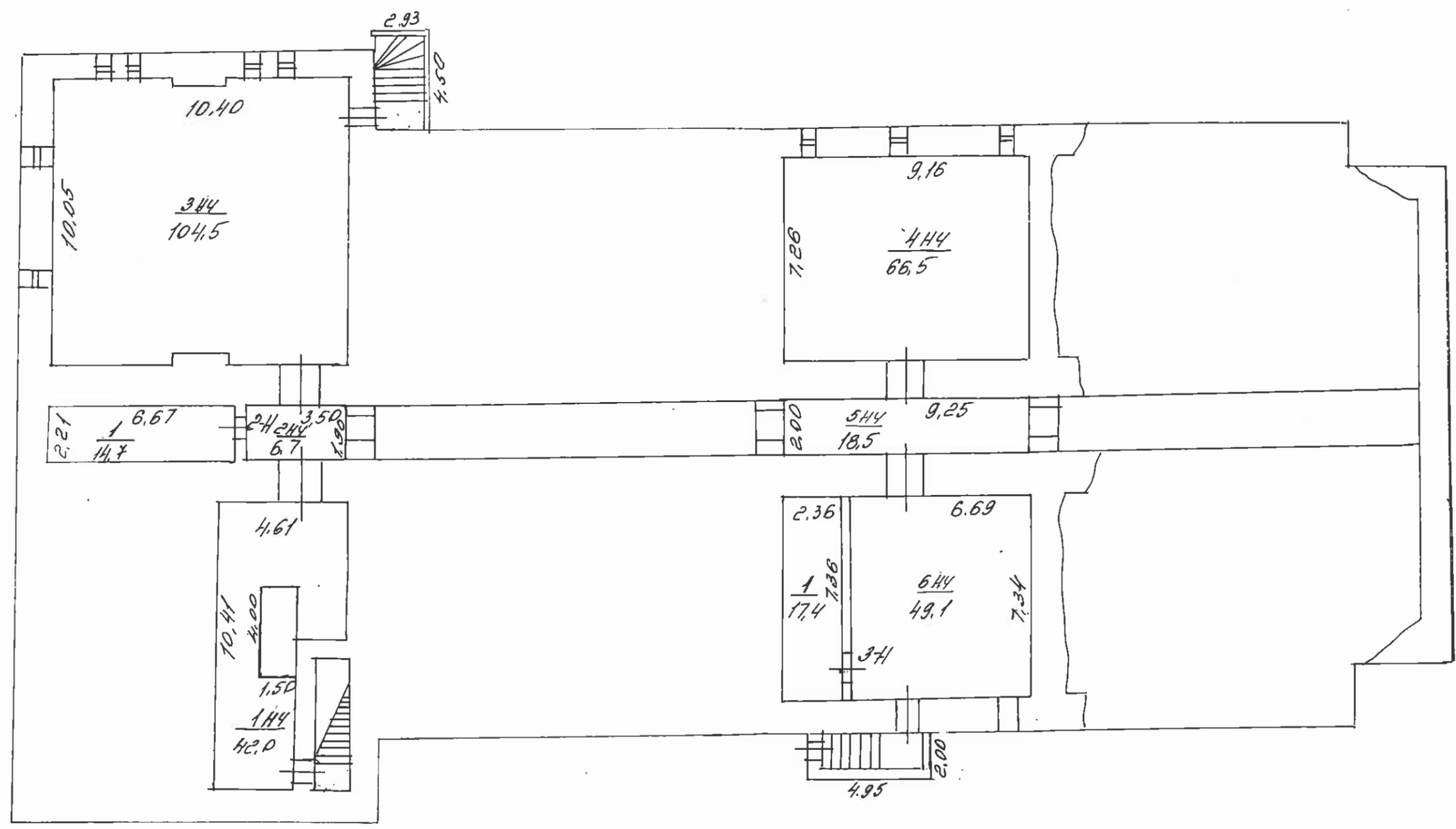
Ведомость помещений и их площадей _____ листов

Литера «А»

ИНВ. № 292/6

План подвала

ОПЕРАТИВНЫЙ



$h=2.10$
 $-h=1.80$

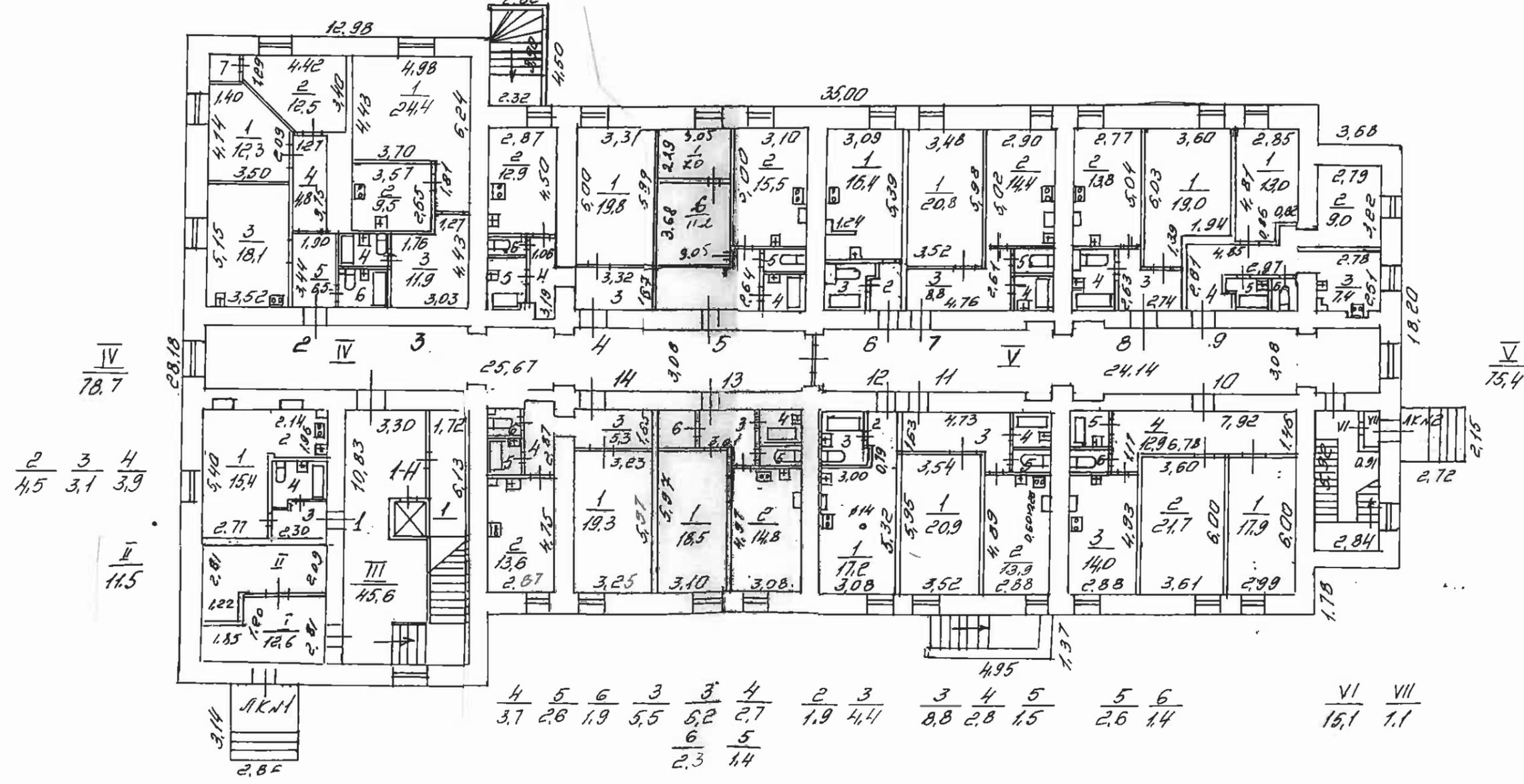
План этажа

ОПЕРАТИВНЫЙ

Текущие изменения
 № пом. (части): 5(1)
 Основание: самовольная перепланировка
 Границы объекта изменены: не изменены
 « 09 » 06 2008
 Исполнитель: ММ

$\frac{6}{3,7}$ $\frac{7}{1,7}$

$\frac{4}{2,7}$ $\frac{5}{1,4}$ $\frac{2}{2,7}$ $\frac{3}{3,5}$ $\frac{4}{2,7}$ $\frac{5}{1,5}$ $\frac{3}{5,4}$ $\frac{4}{3,9}$ $\frac{4}{9,0}$ $\frac{5}{2,9}$ $\frac{6}{1,5}$



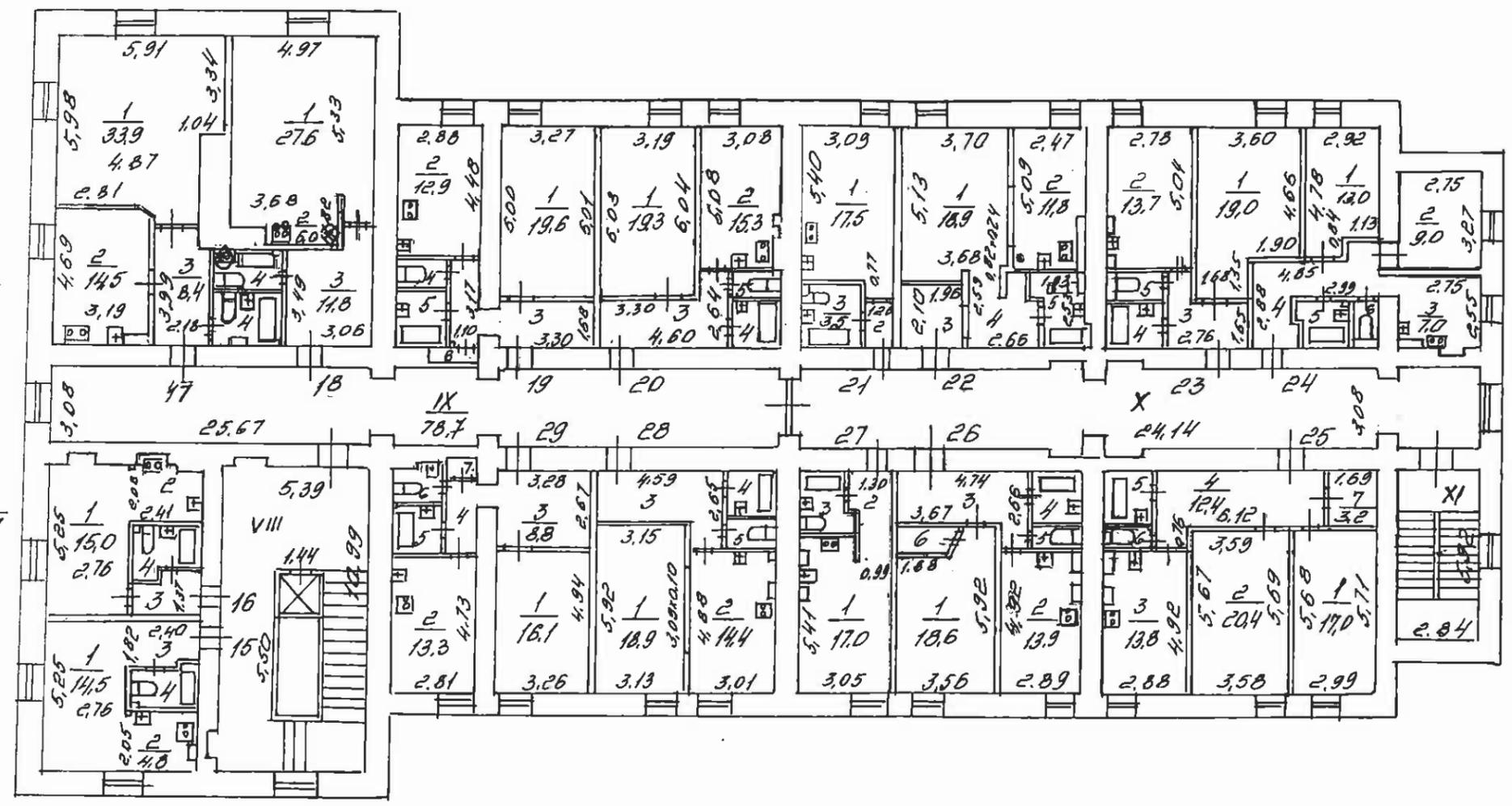
Текущие изменения
 № пом. (части): 13 кв 1,2 - а/на
 Основание: перепланировка убракань
 Границы объекта изменены: не изменены кв 1
 « 04 » 08 2006
 Исполнитель: Вар

h=2,98

ОПЕРАТИВНЫЙ

План 2 этажа

$\frac{4}{3,3}$	$\frac{3}{9,0}$	$\frac{4}{1,2}$	$\frac{5}{3,2}$	$\frac{6}{1,1}$	$\frac{3}{8,9}$	$\frac{4}{2,7}$	$\frac{5}{1,5}$	$\frac{2}{1,9}$	$\frac{3}{4,1}$	$\frac{4}{4,9}$	$\frac{5}{4,4}$	$\frac{3}{5,5}$	$\frac{4}{2,7}$	$\frac{5}{1,5}$	$\frac{4}{9,6}$	$\frac{5}{3,0}$	$\frac{6}{1,5}$
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------



$\frac{4}{3,9}$

$\frac{2}{5,2}$ $\frac{3}{2,7}$ $\frac{4}{3,7}$

$\frac{3}{4,0}$ $\frac{4}{3,0}$

VIII
5,20

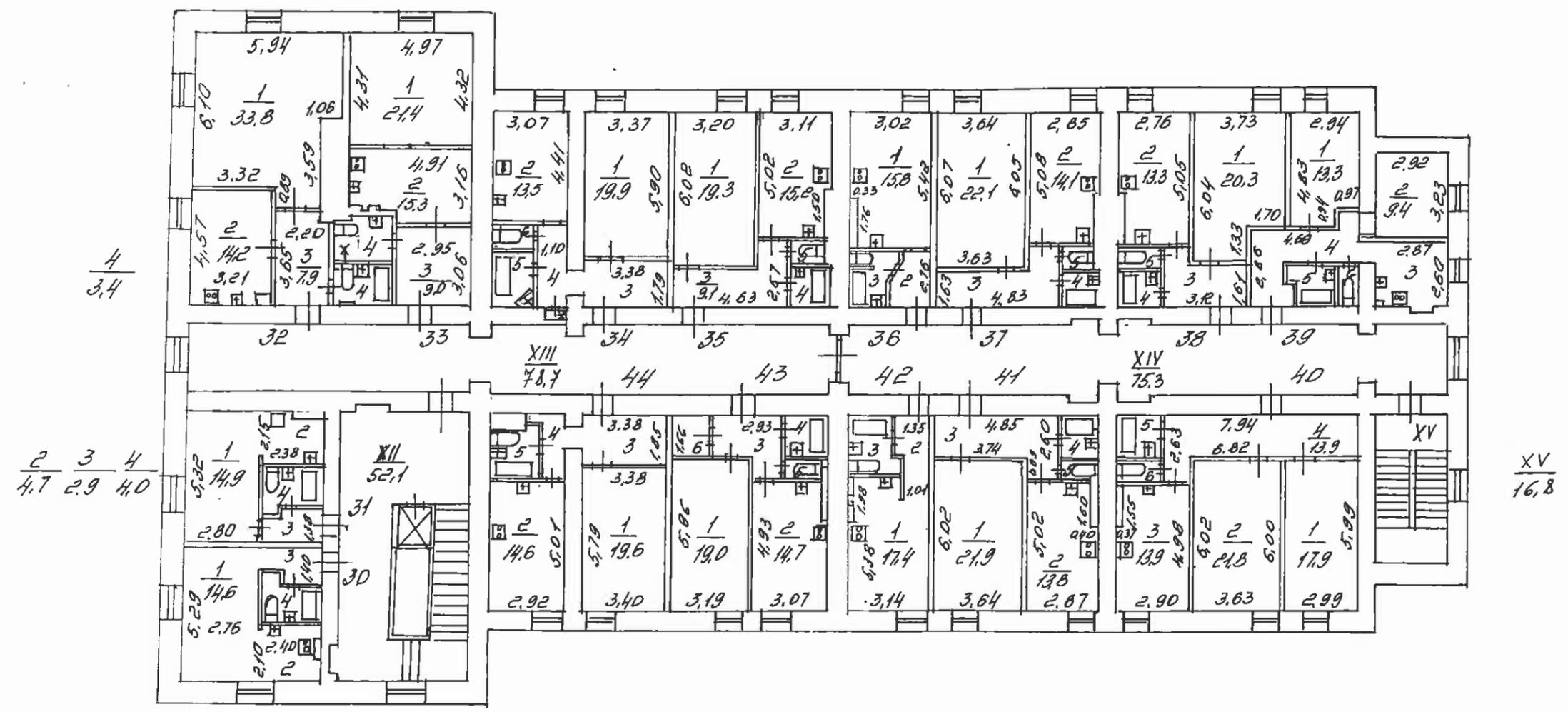
$\frac{4}{2,9}$	$\frac{5}{2,8}$	$\frac{6}{1,6}$	$\frac{7}{1,0}$	$\frac{3}{8,8}$	$\frac{4}{2,5}$	$\frac{5}{1,4}$	$\frac{2}{1,8}$	$\frac{3}{3,7}$	$\frac{3}{8,9}$	$\frac{4}{2,7}$	$\frac{5}{1,4}$	$\frac{6}{2,3}$	$\frac{5}{2,7}$	$\frac{6}{1,4}$	$\frac{X}{75,3}$	$\frac{XI}{16,8}$
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------	-------------------

H=3,06

План 3 этажа

ОПЕРАТИВНЫЙ

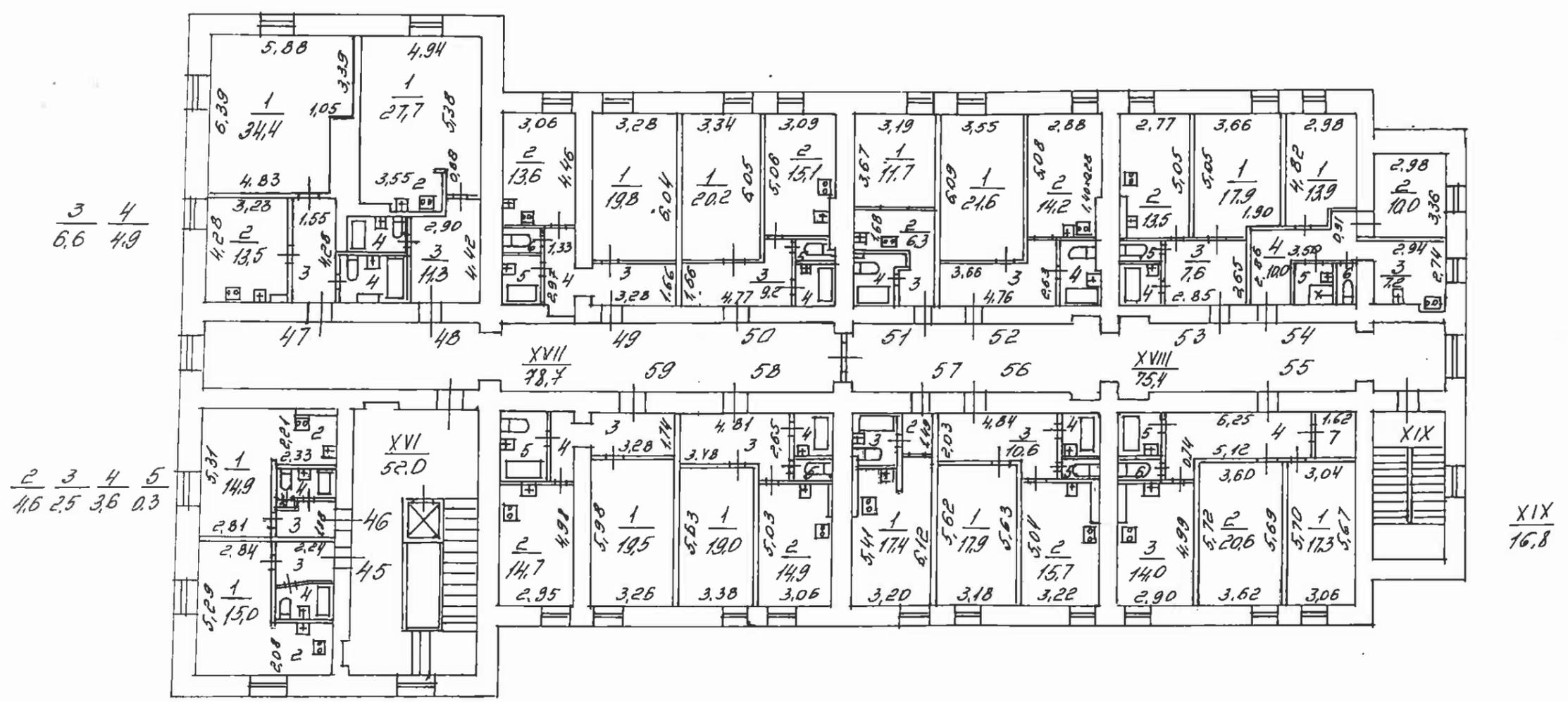
$\frac{4}{3.6}$	$\frac{3}{6.1}$	$\frac{4}{3.3}$	$\frac{5}{3.7}$	$\frac{6}{13.0}$	$\frac{7}{0.6}$	$\frac{4}{2.8}$	$\frac{5}{1.2}$	$\frac{2}{3.2}$	$\frac{3}{3.3}$	$\frac{3}{9.0}$	$\frac{4}{2.7}$	$\frac{5}{1.3}$	$\frac{3}{6.0}$	$\frac{4}{2.8}$	$\frac{5}{1.4}$	$\frac{3}{7.2}$	$\frac{4}{8.2}$	$\frac{5}{2.9}$	$\frac{6}{1.2}$
-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	------------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------	-----------------



План 4 этажа

ОПЕРАТИВНЫЙ

$\frac{2}{5.8} \frac{4}{3.7}$ $\frac{3}{5.4} \frac{4}{4.5} \frac{5}{3.2} \frac{6}{1.2}$ $\frac{4}{2.6} \frac{5}{1.3}$ $\frac{3}{2.1} \frac{4}{4.0}$ $\frac{3}{8.7} \frac{4}{3.7}$ $\frac{4}{2.7} \frac{5}{1.2}$ $\frac{5}{3.2} \frac{6}{1.5}$



$\frac{3}{6.6} \frac{4}{4.9}$

$\frac{2}{4.6} \frac{3}{2.5} \frac{4}{3.6} \frac{5}{0.3}$

$\frac{2}{4.2} \frac{3}{3.3} \frac{4}{3.1}$

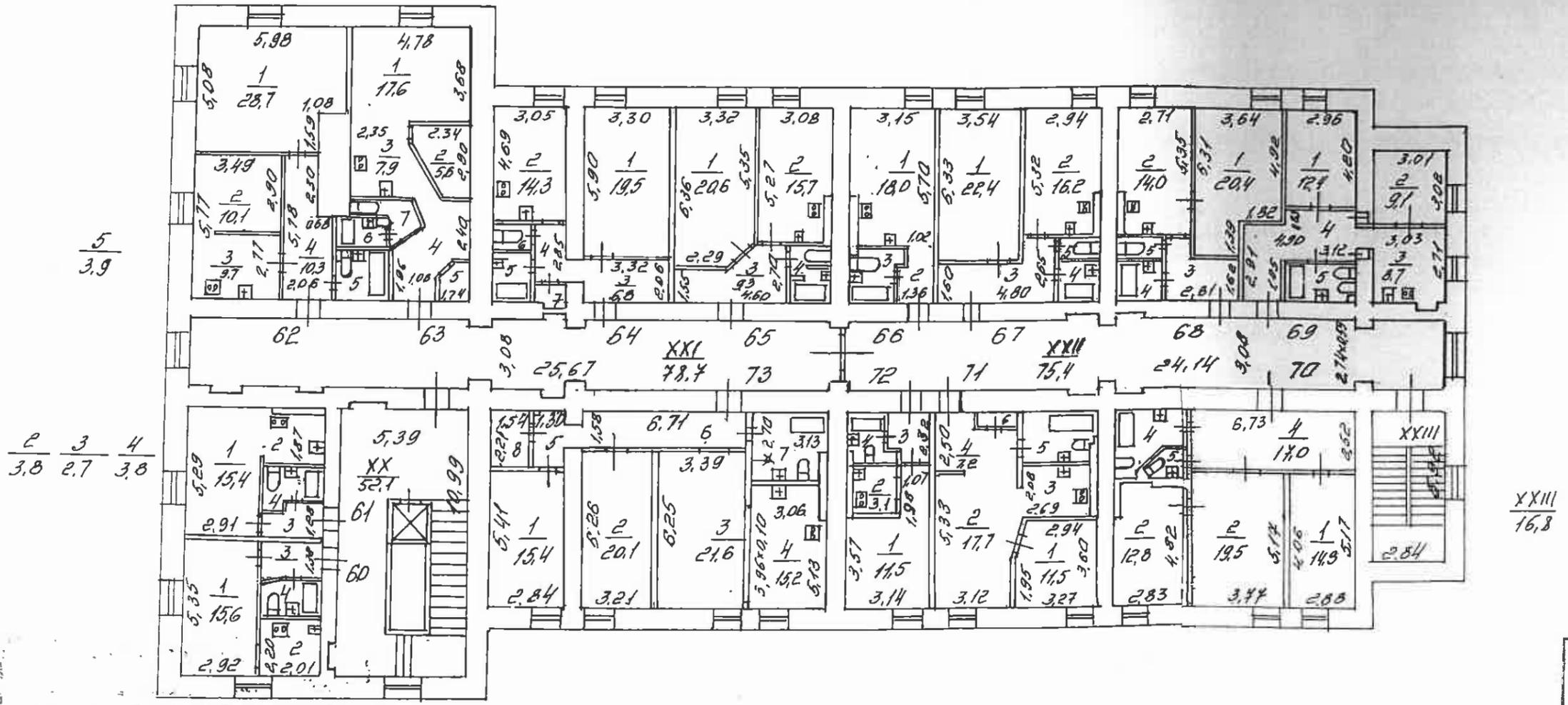
$\frac{3}{5.7} \frac{4}{2.3} \frac{5}{5.1}$ $\frac{3}{10.8} \frac{4}{2.7} \frac{5}{1.3}$ $\frac{2}{1.9} \frac{3}{3.6} \frac{4}{1.8} \frac{5}{1.1}$ $\frac{4}{12.7} \frac{5}{2.6} \frac{6}{1.5} \frac{7}{3.1}$

$n=2.95$

План 5 этажа

ОПЕРАТИВНЫЙ

$\frac{4}{8.3} \frac{5}{3.8} \frac{6}{3.2} \frac{7}{2.0}$
 $\frac{4}{3.0} \frac{5}{3.3} \frac{6}{1.4} \frac{7}{1.4}$
 $\frac{2}{2.0} \frac{3}{3.6}$
 $\frac{3}{8.8} \frac{4}{2.6} \frac{5}{1.2}$
 $\frac{3}{5.4} \frac{4}{2.7} \frac{5}{1.3}$
 $\frac{4}{10.9} \frac{5}{4.7}$



$\frac{2}{3.8} \frac{3}{2.7} \frac{4}{3.8}$

$\frac{5}{3.9}$

$\frac{2}{4.4} \frac{3}{3.3} \frac{4}{3.3}$

$\frac{5}{3.2} \frac{6}{10.6} \frac{7}{8.0} \frac{8}{3.4}$

$\frac{3}{5.5} \frac{5}{5.9} \frac{6}{1.3}$

$\frac{4}{6.7} \frac{5}{1.4}$

$h = 2.90$

Текущие изменения

№ пом. (части): 70

Основание: перепланировка устранена
по проекту.

« 04 » 08 2006 г.

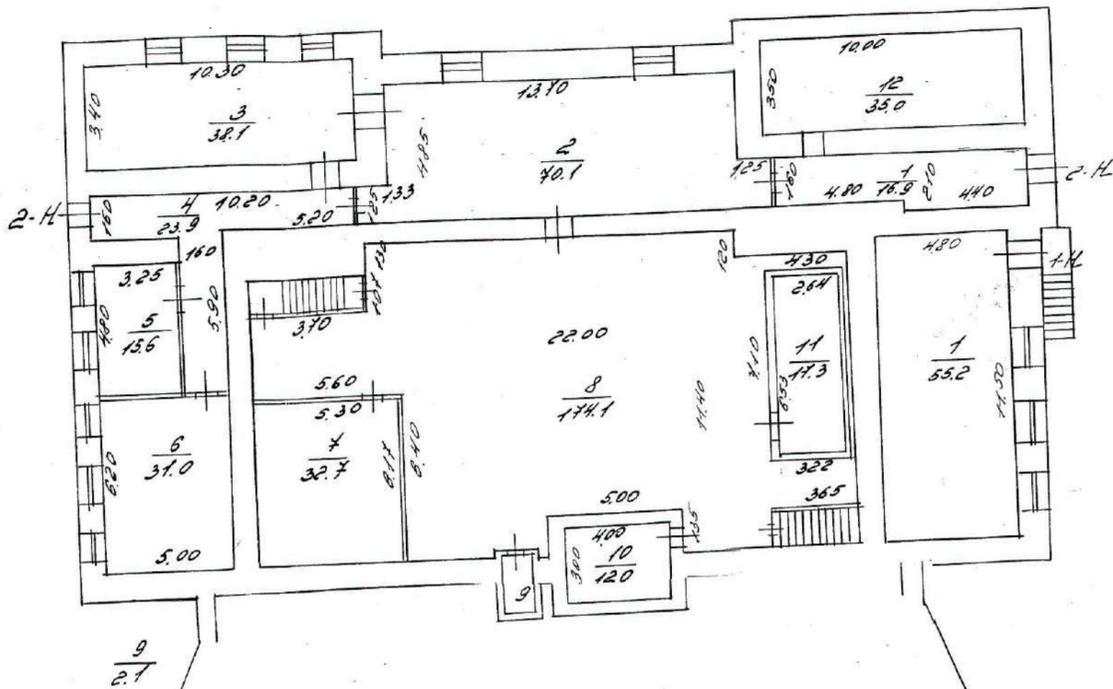
Исполнитель: [Signature]

Литера « А »

План подвала

$h = 2.75$

$-h = -1.10$

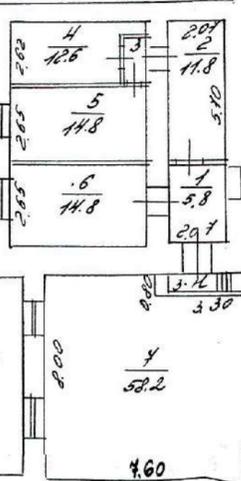


$\frac{9}{2.7}$

$\frac{3}{1.6}$

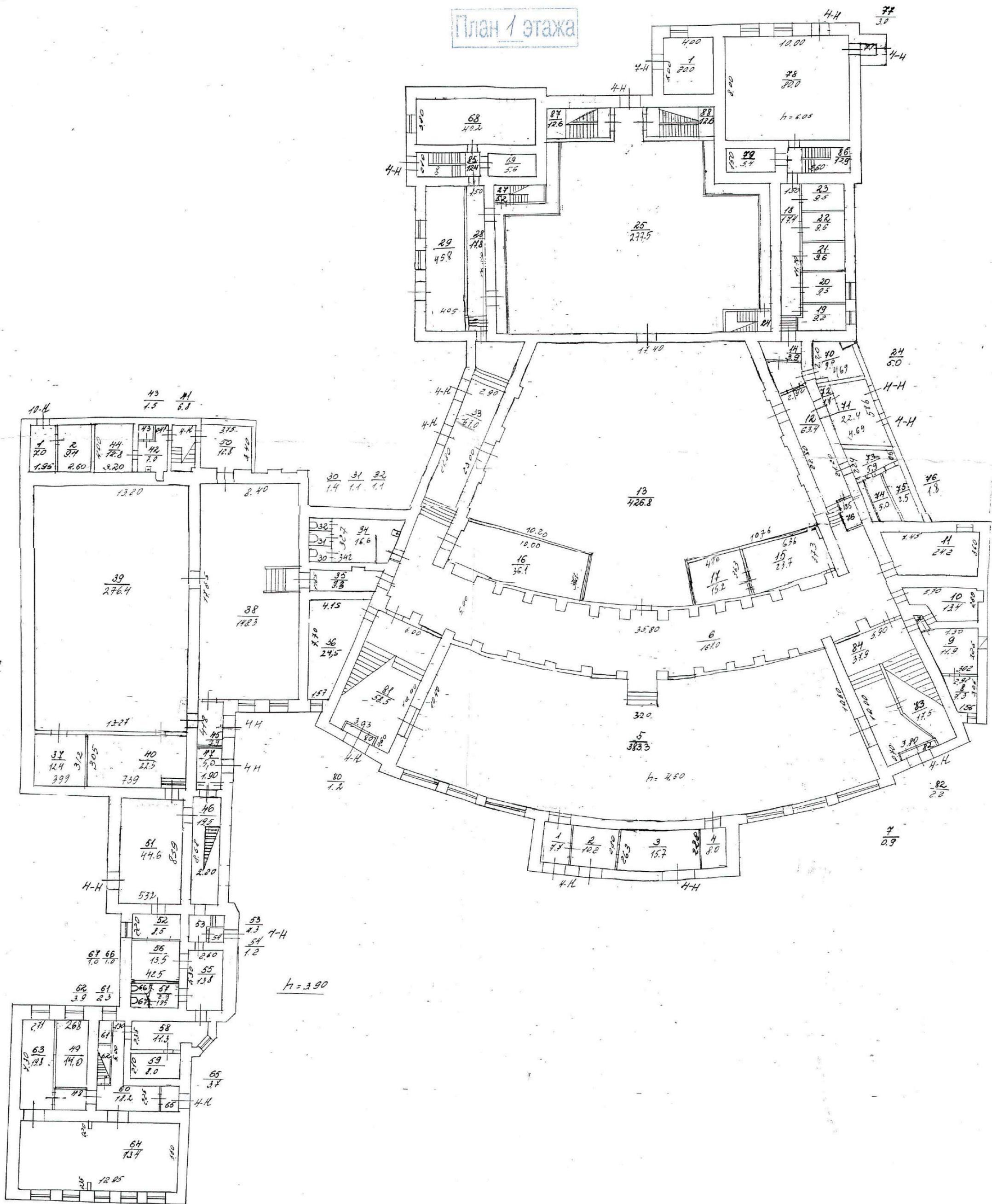
$h = 2.05$

$-h = -1.10$



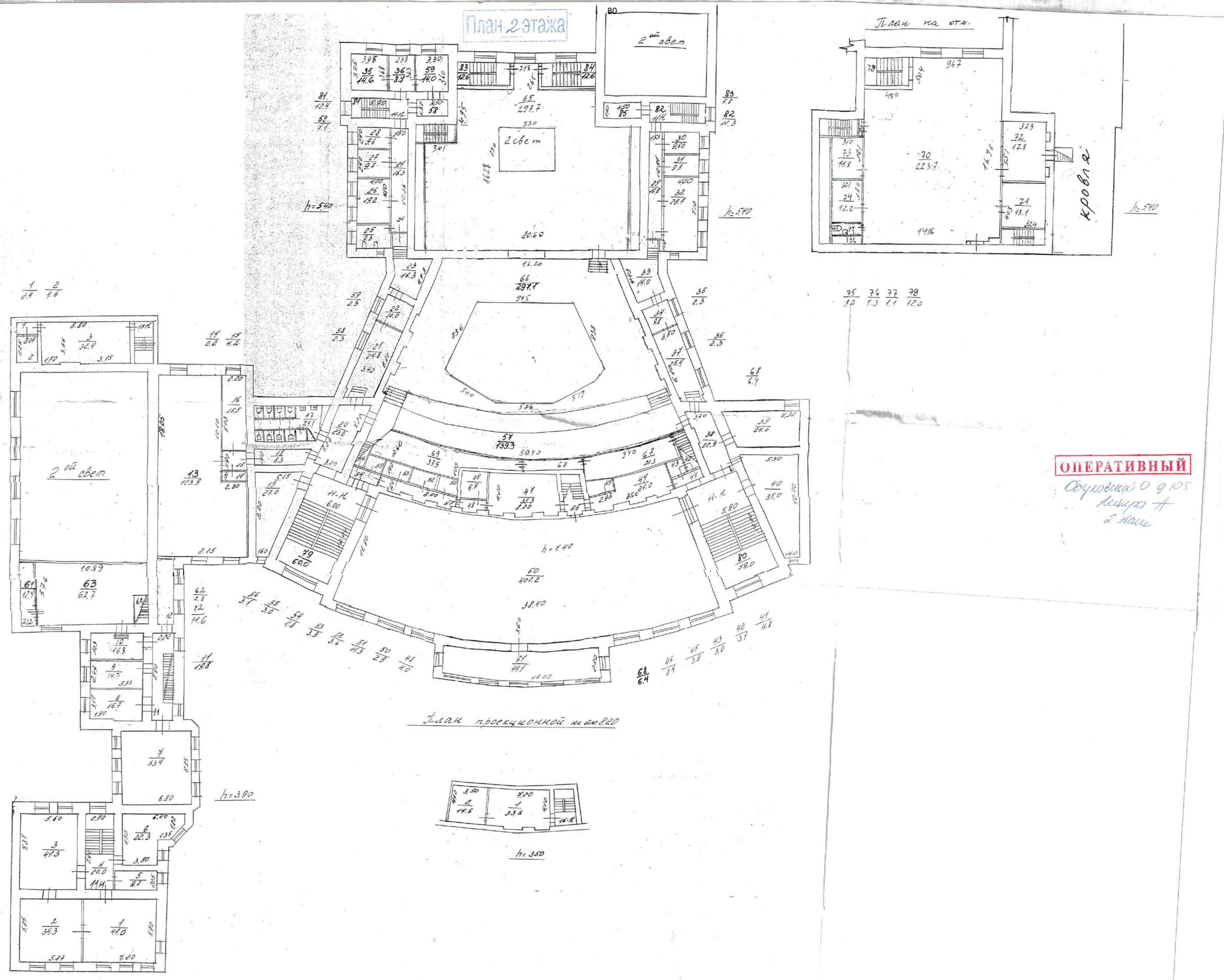
4.60

План 1 этажа



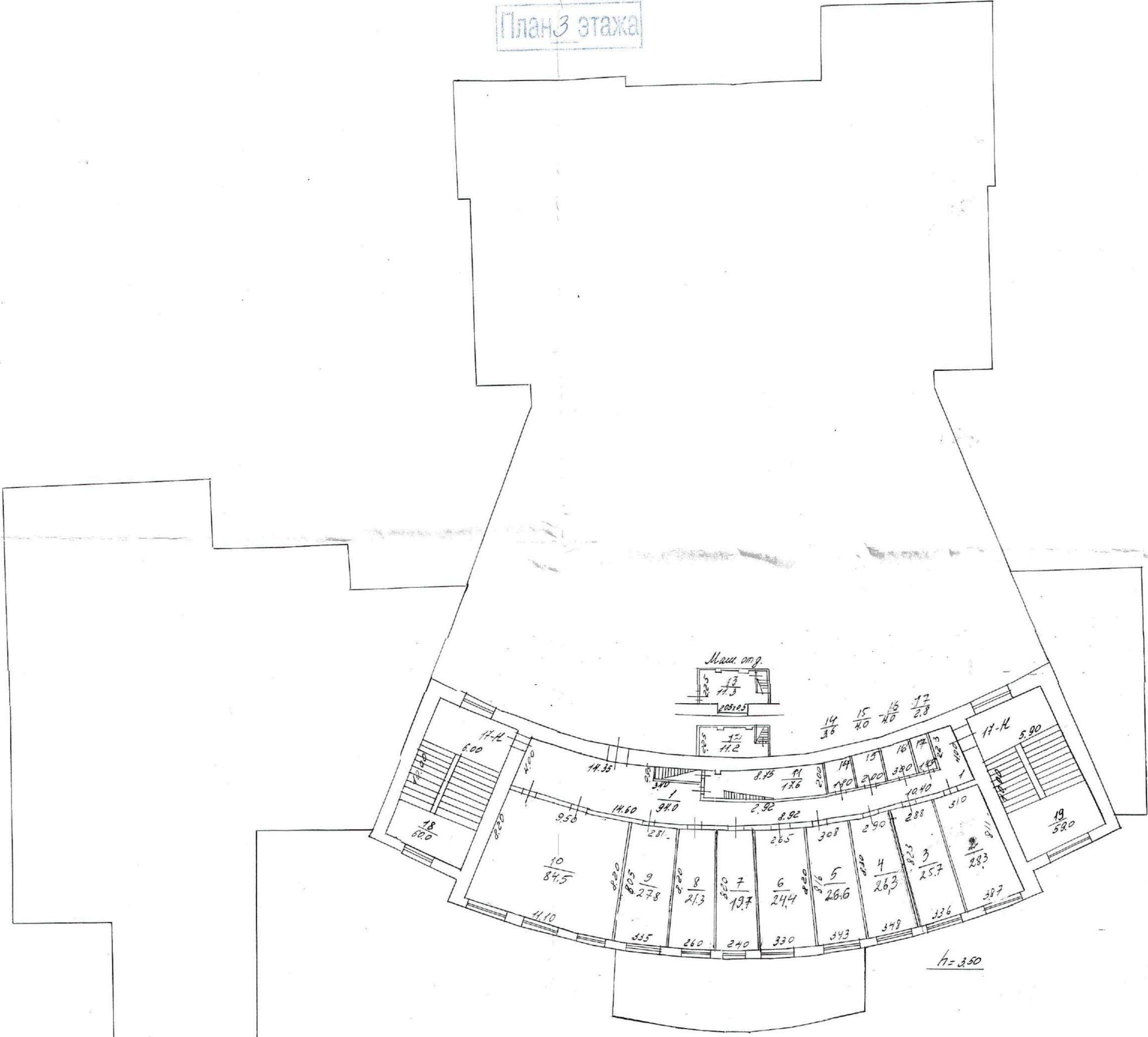
План 2 этажа

План на отч.



ОПЕРАТИВНЫЙ
 Случай № 0 9 105
 Миссия А
 2 этаж

План 3 этажа



Фирма ГУП «ГУИОНЪ»		Лист №
ЦНБ Невского района		292/5
Счет №	Дополнительные планы 9, 105 по проспекту Обуховской Обороны литера "А"	Масштаб 1:200
Дет.	Исполнитель	Лист №
08.09.06	Миликов И.В.	
08.09.06	Жанова Ю.С.	L
08.09.06	Суркова Е.В.	

ЗАДАНИЕ НА ПРОЕКТИРОВАНИЕ

по объекту: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой», расположенный
 по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105, участок 2

№ п/п	Наименование	Требование
1.	Заказчик	ООО «Специализированный застройщик Бонава»
2.	Подрядчик	ООО «Строй-Эксперт»
3.	Вид строительства	Новое
4.	Источник финансирования	Собственные и привлеченные средства Заказчика
5.	Стадийность проектирования	Проектная документация ПД; Раздел 12 проектной документации (иная документация в случаях, предусмотренных Федеральными законами)
6.	Состав работ	<ol style="list-style-type: none"> 1. Необходимо разработать проектную документацию по разделу «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия»(СОКН) Согласно требованиям п. 3 ст. 36 Федерального Закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» 2. Получить акт историко-культурной экспертизы, выполненный аттестованным экспертом 3. Получить согласование проектной документации «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия»(СОКН) и акта историко-культурной экспертизы в КГИОП
7.	Основные требования к разделу «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия (СОКН)»	<ol style="list-style-type: none"> 1. Разработать в соответствии со всеми действующими нормами и правилами РФ.; 2. Оценить прямое и косвенное влияние проектируемого объекта на объекты культурного наследия, расположенные на смежных участках: <ul style="list-style-type: none"> ✓ Анализ решений, принятых в проекте ✓ При необходимости дать дополнительные решения, рекомендации
8.	Основные показатели объекта	<p>Этажность – 8; Количество жилых секций – шесть; Количество подземных этажей – 1; Площадь земельного участка – 12636 м.кв.;</p> <p>Общая продаваемая площадь квартир – не более 17776,49 м.кв.</p> <p>Встроенно-пристроенной подземная автостоянка вместительностью 188 м/м, общей площадью не более 5432,45м.кв, в том числе продаваемой - 2491,00 м.кв</p> <p>Максимальная высотность – 25/28м;</p> <p>Общая площадь встроенных помещений 1 этажа – не более 1137,00 м.кв;</p> <p>В подвальном этаже предусмотрены хозяйственные кладовые, общей площадью не более 888,36 м.кв.</p>
9.	Требования по оформлению проектной документации	<ol style="list-style-type: none"> 1. "ГОСТ Р 21.101-2020. Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации" 2. Приказ Минстроя России от 12.05.2017 N 783/пр "Об утверждении требований к формату электронных документов, представляемых для проведения

		государственной экспертизы проектной документации и (или) результатов инженерных изысканий и проверки достоверности определения сметной стоимости строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства". 3. Всю документацию разрабатывать в электронном виде с предоставлением Заказчику файлов и принятой ревизии разделов на USB и загрузкой в BIM360. Все материалы передаваемые в электронном виде передаются в оригинальных (native) форматах программ в которых они были разработаны (например .dwg, .doc, .xls, ppt, .prt, и так далее). Окончательная версия чертежей дополнительно в формате .pdf.
10.	Требования по использованию компьютерных средств	1. Для графических документов (чертежи) использовать программу AUTOCAD (или другие по согласованию с Заказчиком). 2. Для текстовых документов и таблиц использовать программы EXCEL, WORD (или другие по согласованию с Заказчиком). Все спецификации разрабатывать в формате EXCEL.
11.	Требования к порядку предоставления документации	1. Проектная документация, передаваемая Заказчику на бумажной основе и в электронном виде должна быть предоставлена в одном экземпляре. 2. Согласовать с Заказчиком проектную документацию поэтапно и комплектно. 3. Осуществлять совместное с Заказчиком техническое сопровождение документации при её согласовании в уполномоченных ведомствах и учреждениях в том числе при проведении экспертизы проектной документации. 4. Вносить в проектную документацию изменения, связанные с введением технических регламентов и новых нормативных требований, в связи с изменениями технических решений, по замечаниям, выявленным в процессе проведения государственной экспертизы проектной документации.
12.	Прочие требования	Подрядчик должен выдать Заказчику предложения по оптимизации состава и содержания работ по настоящему техническому заданию как альтернативное (второе, дополнительное) предложение, а также указать на отклонения от требований действующих нормативов при их наличии в настоящем задании.

Заказчик:

**ООО "Специализированный
застройщик Бонава"**

Генеральный директор

Управляющей компании ООО «Бонава

Санкт-Петербург»



Черная М.В.

М.П.

Подрядчик:

ООО «Строй-Эксперт»

Директор



Смирнов В.В.

Приложение №3
К Договору №28018-101D-SDB-63/2022
от "11" апреля 2022 г.

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ И УСЛОВИЯ

Для разработки проектной документации (Раздел СОКН) для Объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой», расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105, участок 2

№ п/п	Наименование	Срок предоставления
1	Планы ПИБ	Передано на момент подписания договора
2	Ситуационный план предполагаемой застройки	Передано на момент подписания договора
3	Технический отчет по результатам инженерно-геологических изысканий	Передано на момент подписания договора
4	Геотехническое обоснование	Передается в период проведения работ
5	Отчет по техническому обследованию зданий ОКН	Передается в период проведения работ

Исходные данные, необходимые для начала работ по Договору, переданы в полном объеме к моменту подписания договора.

Заказчик:

ООО "Специализированный застройщик Бонава"

Генеральный директор

Управляющей компании ООО «Бонава
Санкт-Петербург»

М.П.

Черная М.В.



Подрядчик:

ООО «Строй-Эксперт»

Директор

Смирнов В.В.





Приложение №5
К Договору №28018-101D-SDB-63/2022
от "11" апреля 2022 г.

Форма Накладной передачи проектной документации
по разработке проектной документации (Раздел СОКН) для Объекта: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой», расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105, участок 2

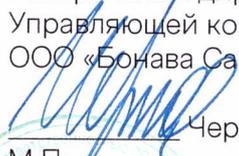
Объект, адрес	«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой», расположенный по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105, участок 2		
Документацию получил	ООО «Специализированный застройщик Бонава»		ООО «Специализированный застройщик Бонава»
	Инженер проекта		Инженер проекта
	подпись	дата	подпись
Документацию передал	ООО «Строй-Эксперт»		ООО «Специализированный застройщик Бонава»
	ГИП		Инженер проекта
	подпись	дата	подпись
Накладная №	№ 12345	от дата	№
Кол-во экз.	5 шт.		

Передаем Вам документацию, *утвержденную в производство работ /на согласование, просим предоставить комментарии в течение 14 дней/ итоговый вариант/ для тендера/для информации/по запросу*

№	Шифр проекта	Лист	Название чертежей	прим.
			Лист внесения изменений в проект <i>-описать, что и где поменялось, почему (в случае внесения изменений в проект после выдачи в производство работ)</i>	

Заказчик:

ООО «Бонава Санкт-Петербург»
Генеральный директор
Управляющей компании
ООО «Бонава Санкт-Петербург»

 Черная М.В.

М.П.



Подрядчик:

ООО «Строй-Эксперт»

Директор



 М.П.

Смирнов В.В.

КОММЕРЧЕСКОЕ ПРЕДЛОЖЕНИЕ

Исх № 8

От "18" января 2021 г.

ООО "Специализированный застройщик Бонава"

координатору проектов
Фалалеевой А.**Коммерческое предложение
Общество с ограниченной ответственностью "Строй-Эксперт"**

Объект: здания и сооружения в 30-метровой зоне территории земельного участка расположенного по адресу: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105, участок 2, кадастровый номер 78:12:0007115:3399

Содержание подряда: разработка проекта СОКН с согласованием в КГИОП

Срок действия настоящего коммерческого предложения до 28.02.2022 г.

№ п/п	Наименование работ	Стоимость работ		Примечание
		Цена общая, Рублей без НДС		
1. Разработка проектной документации по разделу «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия» (СОКН) Согласно требованиям п. 3 ст. 36 Федерального Закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»				
1.1	ул. Ткачей, д. 3 (Казарма для рабочих фабрики Максвелла) - расположен в границе 30 м от зоны строительства	80 000,00 Р		
1.2	пр. Обуховской обороны 105, Ансамбль : Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем) - участок объекта ОКН непосредственно связан с земельным участком строительства	80 000,00 Р		
2. Получение акта историко-культурной экспертизы, выполненный аттестованным экспертом				
2.1	ул. Ткачей, д. 3 (Казарма для рабочих фабрики Максвелла) - расположен в границе 30 м от зоны строительства	72 000,00 Р		
2.2	пр. Обуховской обороны 105, Ансамбль : Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем) - участок объекта ОКН непосредственно связан с земельным участком строительства	72 000,00 Р		
3. Получение согласования проектной документации «Обеспечение сохранности объектов культурного наследия» (СОКН) и акта историко-культурной экспертизы в КГИОП				
3.1	ул. Ткачей, д. 3 (Казарма для рабочих фабрики Максвелла) - расположен в границе 30 м от зоны строительства	30 000,00 Р		Сопровождение к КГИОП
3.2	пр. Обуховской обороны 105, Ансамбль : Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем) - участок объекта ОКН непосредственно связан с земельным участком строительства	30 000,00 Р		Сопровождение к КГИОП
ИТОГО, Рублей без НДС		364 000,00 Р		
НДС 20%, Рублей		72 800 Р		
ВСЕГО с НДС, Рублей		436 800,00 Р		

Готовность выполнять работы в соответствии с графиком и условиями типовой формы договора на проектирование подтверждаю

В.В. Смирнов

Все расчеты произведены согласно техническому заданию и полученным исходным данным (Приложения к запросу на коммерческое предложение)

Все цены указаны с учетом всех необходимых налогов и затрат

В цену входят затраты на все необходимые действия для достижения результата работ, а также согласования документации в установленном порядке

Общая цена коммерческого предложения является твердой и установлена за результат всех выполненных работ в целом в соответствии с полученными данными

Полученных данных достаточно для расчета стоимости работ, согласно условиям запроса

Руководитель организации:

Должность: Директор / Смирнов В.В. /



**ВЫПИСКА
ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

15.03.2022

(дата)

99-В

(номер)

Саморегулируемая организация Союз «Межрегиональное объединение проектировщиков
и экспертов» (СРОС МОПЭ)

(полное и сокращенное наименование саморегулируемой организации)

Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих
подготовку проектной документации

(вид саморегулируемой организации)

Российская Федерация, 105187, г. Москва, Окружной проезд, д. 16, офис 110,
<http://www.sromore.ru>, info@sromore.ru

(адрес места нахождения, адрес официального сайта
в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», адрес электронной почты)СРО-П-100-23122009

(регистрационный номер записи в государственном реестре саморегулируемых организаций)

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «Строй-Эксперт»(фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество заявителя - физического лица или полное наименование
заявителя - юридического лица)

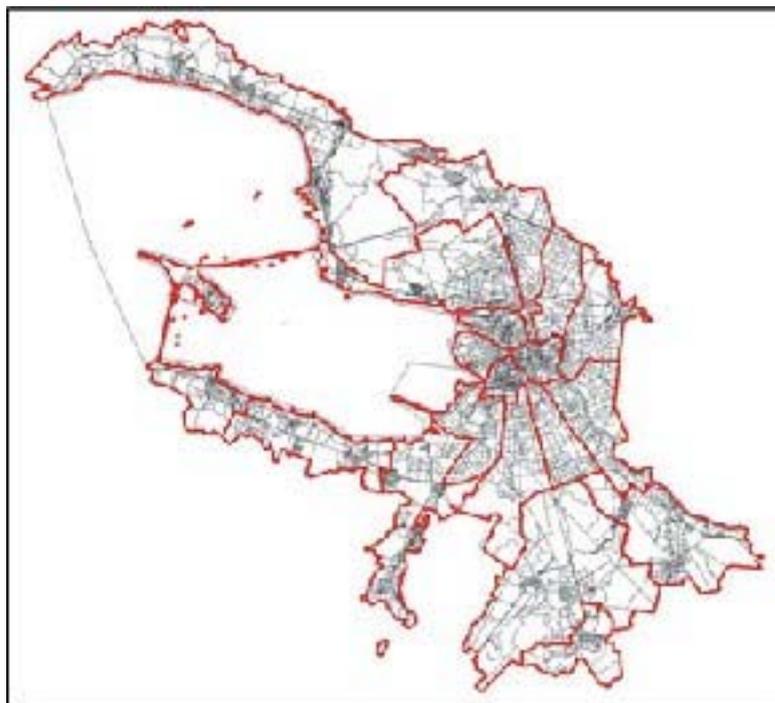
Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Эксперт» (ООО «Строй-Эксперт»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	5321110406
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1065321091549
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	173000, г. Великий Новгород, ул. Славная, д. 32/23, оф. 9а
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	####
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	П-100-5321110406-02022010-033
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	02.02.2010 г.
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	Протокол № 7 от 02.02.2010 г.
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	02.02.2010 г.
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	####
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	####

RU7814700036412

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

**Санкт-Петербург,
проспект Обуховской Обороны, дом 105, участок 2
78:12:0007115:3399**



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**N RU7814700036412****Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления**

ООО "Специализированный застройщик Бонава" (регистрационный номер 01-21-6226/21 от 11.02.2021)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Невский район, муниципальный округ Невская застава

Описание границ земельного участка:

См. Приложение к градостроительному плану.

Кадастровый номер земельного участка (при наличии):

78:12:0007115:3399

Площадь земельного участка:

12636 +/- 39 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 №337 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц, пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, в Невском районе".

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Комитетом по градостроительству и архитектуре,
Председатель Комитета -
главный архитектор
Санкт-Петербурга В.А.Григорьев

М.П. _____

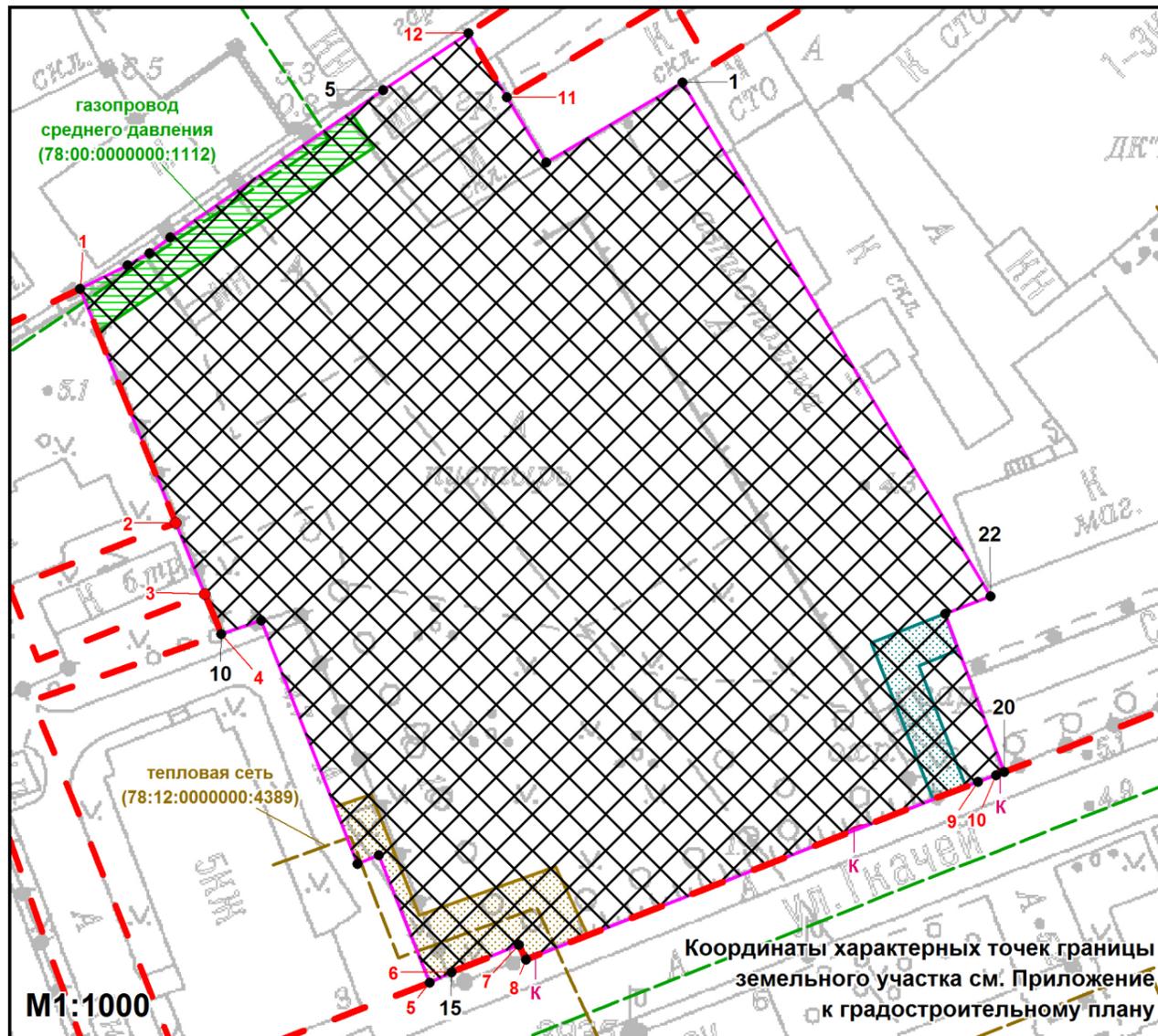
(подпись)

/ В.А.Григорьев /

(расшифровка подписи)

Дата выдачи Соответствует дате регистрации
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:12:0007115:3399
- границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка)
- красные линии, определенные в составе проекта планировки территории, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 №337
- 1 - 12** - номера характерных точек красных линий
- охранный зона газораспределительной сети
- охранный зона тепловых сетей
- данные отсутствуют *
- охранный зона канализационных сетей **

В границах земельного участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства, не учтенные (или сведения о которых не получены в установленный срок) в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.
 В границах земельного участка могут находиться зоны с особыми условиями использования, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.



- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет
- 78:12:0007115:5** - кадастровый номер смежного земельного участка
- застроенный земельный участок №21, определенный в составе проекта межевания территории, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 №337

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2010 году, М 1:2000

(*) - в соответствии с выпиской из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости от 12.02.2021 №КУВИ-002/2021-11596712

(**) - в соответствии с Приложением 4 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 №337

						RU7814700036412			
						Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 105, участок 2			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
								1	1
						Чертеж градостроительного плана M1:1000	Комитет по градостроительству и архитектуре		

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне ТД1-1 - общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры в подзоне ТД1-1_1 и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Установлен градостроительный регламент (градостроительные регламенты применяются к правоотношениям, возникшим после вступления их в силу).

Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

В границах одного земельного участка допускается с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов размещение двух и более объектов капитального строительства с основными, условно разрешенными и вспомогательными видами использования.

В границах одного земельного участка, в составе одного объекта капитального строительства допускается с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условно разрешенных и вспомогательных).

Строительство и реконструкция объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о социальной защите инвалидов, без приспособления указанных объектов для беспрепятственного доступа к ним инвалидов и использования их инвалидами не допускаются, независимо от того, к какому виду разрешенного использования относятся такие объекты.

Жилые дома размещаются на земельных участках с видами разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы).

Гостиницы, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные», размещаются на земельных участках в границах соответствующих территориальных зон, градостроительными регламентами которых предусмотрен вид разрешенного использования "гостиничное обслуживание" (код 4.7), при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы) в соответствии с требованиями, установленными Правилами к размещению объектов, относящихся соответственно к видам разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1), "среднеэтажная жилая застройка" (код 2.5), "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6), а также иными требованиями к размещению объектов жилой застройки в соответствии с действующим законодательством.

Возможность обеспечения объектами обслуживания жилой застройки подтверждается наличием одного из следующих документов:

утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1 при условии, что данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;

утвержденной Адресной инвестиционной программы, предусматривающей размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1;

документа, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по созданию объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1.

Размещение объектов обслуживания жилой застройки нежилого назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома допускается только в случае, если указанные объекты имеют обособленные вход для посетителей, подъезд и места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1).

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 20% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5).

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

Помещения при квартирах или индивидуальных жилых домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

Размещение во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов) допускается только в случае, если указанные объекты обеспечены необходимой в соответствии с настоящими Правилами долей озеленения, а также детскими (игровыми) и хозяйственной площадками, для которых могут быть образованы отдельные земельные участки.

Площадь детских (игровых) и хозяйственных площадок для объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов), размещаемых во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, определяется исходя из вместимости: не менее 29 квадратных метров на 1 место.

Детские (игровые) площадки допускается размещать за пределами земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями объекта обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детского сада) в границах квартала, но на расстоянии не более 300 метров от указанного объекта обслуживания жилой застройки, если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрена организация детской (игровой) площадки в границах образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений в соответствии с пунктом 1.9.9 раздела 1 Приложения №7 к Правилам. При этом площадь детской (игровой) площадки не должна превышать 20% площади образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений.

Выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства в сфере жилищного строительства осуществляется при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

Выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения осуществляется при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта,

предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

Вестибюли метрополитена и киоски вентиляционных шахт метрополитена, а также диспетчерские (конечные) станции и отстойно-разворотные кольца пассажирского транспорта могут располагаться в любой территориальной зоне при условии соблюдения требований действующего законодательства к размещению таких объектов.

Использование видов разрешенного использования «железнодорожные пути» (код 7.1.1), «внеуличный транспорт» (код 7.6) и «улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) допускается без отдельного указания в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных зонах, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется настоящим градостроительным регламентом и совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру, применению подлежат более строгие ограничения.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных в предыдущем абзаце объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории за границами объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил, приводятся в соответствие с Правилами до окончания расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга в порядке, установленном действующим законодательством.

До приведения указанных проектов планировки территории, проектов планировки с проектами межевания территории в соответствие с Правилами в случае противоречия между указанными проектами планировки территории, проектами планировки с проектами межевания территории и Правилами, применяются проекты планировки территории, проекты планировки с проектами межевания территории.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (везде и далее - Правила).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

<i>Код</i>	<i>Вид использования</i>
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка<*>
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)<*>
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.1	Дома социального обслуживания
3.2.2	Оказание социальной помощи населению
3.2.3	Оказание услуг связи
3.2.4	Общежития
3.3	Бытовое обслуживание
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.7.2	Религиозное управление и образование
3.8.1	Государственное управление
3.8.2	Представительская деятельность
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
4.1	Деловое управление
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.8.1	Развлекательные мероприятия
4.8.2	Проведение азартных игр
4.9	Служебные гаражи
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
5.1.5	Водный спорт
6.8	Связь
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров<*>

7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
4.9.1.1	Заправка транспортных средств<*>
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха<*>
4.9.1.3	Автомобильные мойки<*>
4.9.1.4	Ремонт автомобилей<*>
5.4	Причалы для маломерных судов
7.3	Водный транспорт

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 №337 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц, пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, в Невском районе" функциональное назначение объектов капитального строительства - объект культуры и искусства, не связанный с проживанием населения.

Выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства в сфере жилищного строительства и в сфере строительства объектов капитального строительства нежилого назначения осуществляется при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

<*> могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и (или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

<*> допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны ТЗЖДЗ.

Использование земельного участка и(или) объекта капитального строительства с условно разрешенным видом использования допускается после предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования).

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом законодательства Санкт-Петербурга.

Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не требуется в случае, если:

условно разрешенный вид использования земельного участка учтен в составе документации по планировке территории и на момент ее утверждения в соответствии с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны являлся основным видом разрешенного использования;

на земельном участке расположен объект капитального строительства и на дату выдачи разрешения на строительство градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны вид разрешенного использования такого объекта относился к основным видам разрешенного использования.

Реконструкция объекта капитального строительства, указанного в предыдущем абзаце, осуществляется путем приведения объекта капитального строительства в соответствие с

градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны.

Часть площади земельного участка, занимаемая объектами с условно разрешенными видами использования, с относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными параметрами разрешенного строительства, необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади соответствующего земельного участка.

Суммарная площадь частей земельных участков, занимаемых объектами с условно разрешенными видами использования, не должна превышать 50% от общей площади соответствующей территориальной зоны.

В случае если на земельном участке размещаются объекты капитального строительства с условно разрешенным и основным видами разрешенного использования, расчет предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объекта капитального строительства с основным видом разрешенного использования осуществляется применительно к части земельного участка, занимаемой таким объектом капитального строительства.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

1. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и только совместно с ними могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования в случае, если объекты, относящиеся к вспомогательным видам разрешенного использования, связаны, в том числе технологически, с объектами, относящимися к основным и (или) условно разрешенным видам использования, и обеспечивают использование объектов, относящихся к основным и (или) условно разрешенным видам использования.

Вспомогательные виды разрешенного использования выбираются при соблюдении строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов из числа:

основных видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны, в случае, если площадь помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не превышает 700 кв. м;

условно разрешенных видов использования, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны (за исключением видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6), при соблюдении одного из следующих условий:

1.1. Суммарная доля площади помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке, не должна превышать 30% общей площади помещений зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2 настоящего раздела.

1.2. Часть площади земельного участка, занимаемая отдельно стоящими объектами вспомогательных видов разрешенного использования, с относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными параметрами разрешенного строительства, необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства, не должна превышать 15% общей площади соответствующего земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2 настоящего раздела.

Для видов объектов, относящихся к видам разрешенного использования «обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий» (код 5.1.1), «обеспечение занятий спортом в помещениях» (код 5.1.2), «площадки для занятий спортом» (код 5.1.3), «оборудованные

площадки для занятий спортом» (код 5.4.1), «водный спорт» (код 5.1.5), «авиационный спорт» (код 5.1.6), «спортивные базы» (код 5.1.7), указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

2. В границах территориальных зон Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т1Ж2-2 для видов разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) и «ведение садоводства» (код 13.2) вспомогательные виды разрешенного использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных градостроительными регламентами указанных территориальных зон, могут применяться при соблюдении следующих условий:

2.1. Суммарная доля площади помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке, не должна превышать 40% общей площади помещений зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть.

2.2. Часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 35% общей площади соответствующего земельного участка, а также относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства.

3. Соблюдение условий, предусмотренных в пунктах 1 и 2 настоящего раздела, в случае размещения объектов основных и (или) условно разрешенных видов использования одновременно с вспомогательными видами разрешенного использования должно быть подтверждено в составе проектной документации.

Соблюдение условий, предусмотренных в пунктах 1 и 2 настоящего раздела, в иных случаях обеспечивается лицом, осуществляющим строительство.

4. Расчет озеленения земельного участка в целях размещения объектов вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется в соответствии с пунктом 1.9.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела	См. п.1, п.13 настоящего подраздела	См. п.3 настоящего подраздела	См. п.5-п.6 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела	-	См. п.2, п.4, п.7-п.12 настоящего подраздела

1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктом 1.4.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

Предельный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

2. Максимальное значение коэффициента использования территории устанавливается в соответствии с пунктами 1.5.1 - 1.5.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка:

а) стен зданий, строений, сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов - 0 метров;
 б) стен зданий, строений, сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований:

по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 метров;

в) стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающим с улицами и проездами и (или) красными линиями указанных улиц и проездов - 0 метров.

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка для объектов, относящихся к виду разрешенного использования «дошкольное, начальное и

среднее общее образование» (код 3.5.1) устанавливается в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

4. Максимальные выступы за красную линию (за исключением красных линий внутриквартальных проездов) частей зданий, строений и сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от поверхности земли. При этом суммарная ширина всех эркеров в каждом этаже не должна превышать 30% ширины фасада здания, выходящего на красную линию, в этом этаже.

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не устанавливается.

6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.8.1 - 1.8.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

При определении максимальной высоты зданий, строений и сооружений не учитываются антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства, не оказывающие влияния на безопасность здания, строения, сооружения и не перечисленные во втором, четвертом и пятом абзацах пункта 1.8.6.1 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, а также во втором, третьем и восьмом абзацах пункта 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам в составе инженерного оборудования.

Максимальная высота промышленных дымовых труб, дымовых труб котельных, за исключением инженерного оборудования, предусмотренного в пунктах 1.8.6.1 и 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, вытяжных башен, градирен с несущими стволами из кирпича, железобетона, металла и композиционных материалов, обеспечивающих эффективное рассеивание дымовых газов различной температуры, влажности и агрессивности до допустимых действующими гигиеническими нормами пределов концентрации на уровне земли в соответствии с требованиями экологии, необходимым разряжением на уровне ввода газохода и (или) требованиями безопасности полетов воздушного транспорта, в градостроительных регламентах не устанавливается.

Для целей применения настоящего пункта под промышленными дымовыми трубами, вытяжными башнями, градирнями понимаются высотные сооружения промышленных предприятий, предусмотренные СП 43.13330.2012 «СНиП 2.09.03-85 «Сооружения промышленных предприятий».

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 25/28 метров:

25 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходы на кровлю.

28 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения для размещения инженерного оборудования, выполненного в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходов на кровлю.

Применение данной высоты (28 метров) допускается исключительно для размещения объектов, указанных в предыдущем абзаце при одновременном соблюдении следующих условий:

суммарная доля площади занимаемой объектами, указанными в абзаце третьем настоящего пункта, составляет не более 25% от площади кровли (крыши) здания, строения,

сооружения;

высота указанных объектов определяется от высоты 25 метров.

Отклонение от высоты 25/28 метров не допускается.

7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается.

8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

9. Минимальная площадь озеленения территории:

минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «гостиничное обслуживание» (код 4.7), «развлекательные мероприятия» (код 4.8.1), «проведение азартных игр» (код 4.8.2)

и «улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №7 к Правилам;

минимальная площадь озеленения земельных участков с иными видами разрешенного использования не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения.

10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.5 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

13. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 №337 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной ул. Бабушкина, ул. Ольги Берггольц, пр. Обуховской Обороны, ул. Ткачей, в Невском районе" данный земельный участок расположен в границах земельного участка №21, для которого определены следующие параметры застройки, характеристики планируемого развития:

величина отступа от красных линий - 0 м;

№ земельного участка - 21 (застроенный земельный участок);

функциональное назначение объекта капитального строительства - объект культуры и искусства, не связанный с проживанием населения;

площадь земельного участка - 3,25 га.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

			Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

Не имеется

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

Не имеется

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Не заполняется

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

1. Охранная зона газораспределительной сети (78:12:0007115:3399/1):

1.1. Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 315 кв. м.

1.2. Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

2. Охранная зона тепловых сетей (78:12:0007115:3399/2):

2.1. Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 350 кв. м.

2.2. Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

3. Данные отсутствуют (78:12:0007115:3399/3):

3.1. Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 184 кв. м.

4. Охранная зона канализационных сетей (в соответствии с Приложением 4 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 №337):

4.1. Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

4.2. Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Охранная зона газораспределительной сети (78:12:0007115:3399/1)	1-7	см.Приложение	см.Приложение
охранная зона тепловых сетей (78:12:0007115:3399/2)	1-11	см.Приложение	см.Приложение
Данные отсутствуют (78:12:0007115:3399/3)	1-6	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона канализационных сетей (в соответствии с Приложением 4 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 22.03.2011 №337)	-	-	-

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов

Информация отсутствует

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

-

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

ГУП "ТЭК СПб", технические условия подключения к системе теплоснабжения от 09.02.2021 №40-14/5436-2772:

тепловая нагрузка объекта – 2,3/1,68 Гкал/час;

источник теплоснабжения – котельная по адресу: пр.Обуховской обороны, д.109 после её реконструкции;

срок подключения – определяется договором о подключении к системе теплоснабжения;

срок действия технических условий – 5 лет.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Санкт-Петербурга «О благоустройстве в Санкт-Петербурге» от 25.12.2015 №891-180.

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	89749.14	120196.8
2	89712.88	120211.61
3	89701.86	120216.11
4	89695.65	120218.65
5	89641.7	120250.91

6	89643.29	120254.28
7	89647.54	120264.73
8	89645.2	120265.81
9	89672.77	120335.8
10	89673.83	120338.6
11	89778.81	120262.84
12	89788.71	120256.89

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	89781.06	120290.04
2	89768.69	120268.92
3	89778.81	120262.84
4	89788.71	120256.89
5	89779.86	120243.68
6	89757.12	120210.72
7	89754.65	120207.51
8	89752.74	120204.11
9	89749.14	120196.8
10	89695.65	120218.65
11	89697.8	120224.81
12	89660.1	120239.7
13	89661.4	120243
14	89641.7	120250.91
15	89643.29	120254.28
16	89647.54	120264.73
17	89645.2	120265.81
18	89672.77	120335.8
19	89673.83	120338.6
20	89674.32	120339.86
21	89698.8	120330.73
22	89701.5	120337.74

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/1

1	89757.12	120210.72
2	89754.65	120207.51
3	89752.74	120204.11
4	89749.14	120196.8
5	89742.51	120199.51
6	89770.99	120242.26
7	89776.43	120238.7

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/2

1	89660.1	120239.7
2	89661.4	120243
3	89641.7	120250.91
4	89643.29	120254.28
5	89647.54	120264.73
6	89645.2	120265.81
7	89648.98	120275.4
8	89659.68	120270.36
9	89652.1	120249.32

10	89670.83	120241.83
11	89668.88	120236.23

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:12:0007115:3399/3

1	89698.77	120330.66
2	89693.16	120332.78
3	89690.73	120326.62
4	89672.05	120333.97
5	89670.03	120328.84
6	89694.29	120319.29
1	89698.77	120330.66

Приложение 2 к Акту государственной историко-культурной экспертизы раздела "Обеспечение сохранности объектов культурного наследия" проектной документации «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной подземной автостоянкой 1, 2 этапы строительства» по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны, д. 105 (участок 2)», обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3, выявленного объекта культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), местонахождение объекта: Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объектов культурного наследия, разработанного ООО «Специализированный застройщик Бонава» в 2022 году, шифр 28018-RT-12-СОКН

Документы и материалы, собранные и полученные при проведении экспертизы.

Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы:

- историческая иконография;
- фотографические изображения объекта.

Историческая иконография.
Перечень иллюстраций.

- Иллюстрация 1. План Санкт-Петербурга в 1700 году. №45. д. Коллекюля.
https://www.aroundspb.ru/karty/377/spb_1700_1840.html
- Иллюстрация 2. Карта Ингерманландии. 1727 год.
https://www.aroundspb.ru/karty/107/sg_1727_ingermanland.html
- Иллюстрация 3. Подробный план столичного города Ст.Петербурга. План Шуберта. 1828 год. РНБ.
- Иллюстрация 4. Гравированный план Санкт-Петербурга, 1822 год, с пометками 1824 года.
http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1822map/
- Иллюстрация 5. План Петербурга авторства Паулинского. Участок, на котором впоследствии будет размещен ДК Текстильщиков. 1860. http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1860/
- Иллюстрация 6. Топоъемка Ленинграда. 1932 г. Трест ГРИИ. Фрагмент.
- Иллюстрация 7. Топоъемка 1946 г. Трест ГРИИ. Фрагмент.
- Иллюстрация 8. План Петровской бумагопрядильной и ткацкой мануфактуры. 1886 г. ЦГИА СПб, ф. 1414, оп. 1, д. 20а
- Иллюстрация 9. Улица Ткачей. Перспектива застройки. 1930. ГМИ СПб Инв.№-II-A51н, номер в Госкаталоге:12090116
- Иллюстрация 10. Вид пятиэтажного здания ткацкой фабрики "Рабочий" (бывшей фабрики Максвелла) за Невской заставой. Улица Ткачей, дом 3. 1930. Номер в Госкаталоге:12090168, ГМИ СПб Инв.№-II-A61н
- Иллюстрация 11. Общежитие ткацкой фабрики "Рабочий" (бывшей фабрики Максвелл) за Невской заставой. Улица Ткачей, дом № 3. Группа людей у входной двери. 1930. Номер в Госкаталоге:26927510, ГМИ СПб Инв.№-II-A-1474 н
- Иллюстрация 12. Общежитие ткацкой фабрики "Рабочий" (бывшей фабрики Максвелл) за Невской заставой. Улица Ткачей, дом № 3. Лестничные марши. 1930. Номер в Госкаталоге:26927460, ГМИ СПб Инв.№-II-A-1475 н
- Иллюстрация 13. Вид сводчатого коридора в общежитии рабочих фабрики "Рабочий" (в бывшей казарме фабрики Максвелла) на улице Ткачей. 1920-1930. Номер в Госкаталоге:12090125, ГМИ СПб Инв.№-II-A55н
- Иллюстрация 14. Бывшая усадьба компании "Губбардъ и Ко", впоследствии дом управляющих Петровской и Спасской мануфактур, братьев Максвеллов. Здание сохранилось в виде флигеля ДК Текстильщиков. Начало XX в. ЦГАКФФД СПб Д 16515.
- Иллюстрация 15. У проспекта Села Смоленского. На заднем плане казармы фабрики Максвелл.
<https://www.forum.aroundspb.ru/index.php?t=tree&th=17748&mid=204388&rid=0&rev=&reveal=>
- Иллюстрация 16. У проспекта Села Смоленского.
<https://www.forum.aroundspb.ru/index.php?t=tree&th=17748&mid=204388&rid=0&rev=&reveal=>
- Иллюстрация 17. Вид части фасада флигеля в саду Дворца культуры им. Н.К.Крупской д. № 105 на пр. Обуховской Обороны (ранее флигель дома культуры текстильщиков). Дата съёмки: 17 апреля 1988 г. Автор съёмки: Овчинников Кирилл Владимирович.Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга. Шифр: Ар 224611
- Иллюстрация 18. Проект клуба фабрики «Рабочий». Генеральный план.
<https://www.citywalls.ru/photo424291.html>

Иллюстрация 19. Фасад театра при клубе фабрики «Рабочий». Ежегодник Общества архитекторов-художников. Выпуск 12., -СПб., 1927 Государственная публичная научно-техническая библиотека России. Электронный архив.
<http://gpntb.dlibrary.org/ru/nodes/6315-ezhegodnik-obschestva-arhitektorov-hudozhnikov-vyp-12-spb-1927>.

Иллюстрация 20. Проект театра-клуба при фабрике «Рабочий». План 1-го этажа. Ежегодник Общества архитекторов-художников. Выпуск 12., -СПб., 1927 Государственная публичная научно-техническая библиотека России. Электронный архив.
<http://gpntb.dlibrary.org/ru/nodes/6315-ezhegodnik-obschestva-arhitektorov-hudozhnikov-vyp-12-spb-1927>.

Иллюстрация 21. Проект театра-клуба при фабрике «Рабочий». Разрезы. Ежегодник Общества архитекторов-художников. Выпуск 12., -СПб., 1927 Государственная публичная научно-техническая библиотека России. Электронный архив.
<http://gpntb.dlibrary.org/ru/nodes/6315-ezhegodnik-obschestva-arhitektorov-hudozhnikov-vyp-12-spb-1927>.

Иллюстрация 22. Дом культуры текстилей. "Москва-Ленинград", путеводитель в двух томах Социально-экономическое издательство 1933, ОГИЗ Ответственный редактор М. А. Орлов Фото - В. В. Пресняков, Н. Н. Штерцер.

Иллюстрация 23. Дом культуры. 1933. Володарский район в социалистическом строительстве: [Альбом] Л., [1934].

Иллюстрация 24. Новый сквер у районного Дома культуры. Отчет Володарского районного совета. 1931 - 1934 гг. Л., 1934. С. 59.

Иллюстрация 25. Театральный зал дворца культуры. После 1952.
https://krupaspb.ru/?page_id=14

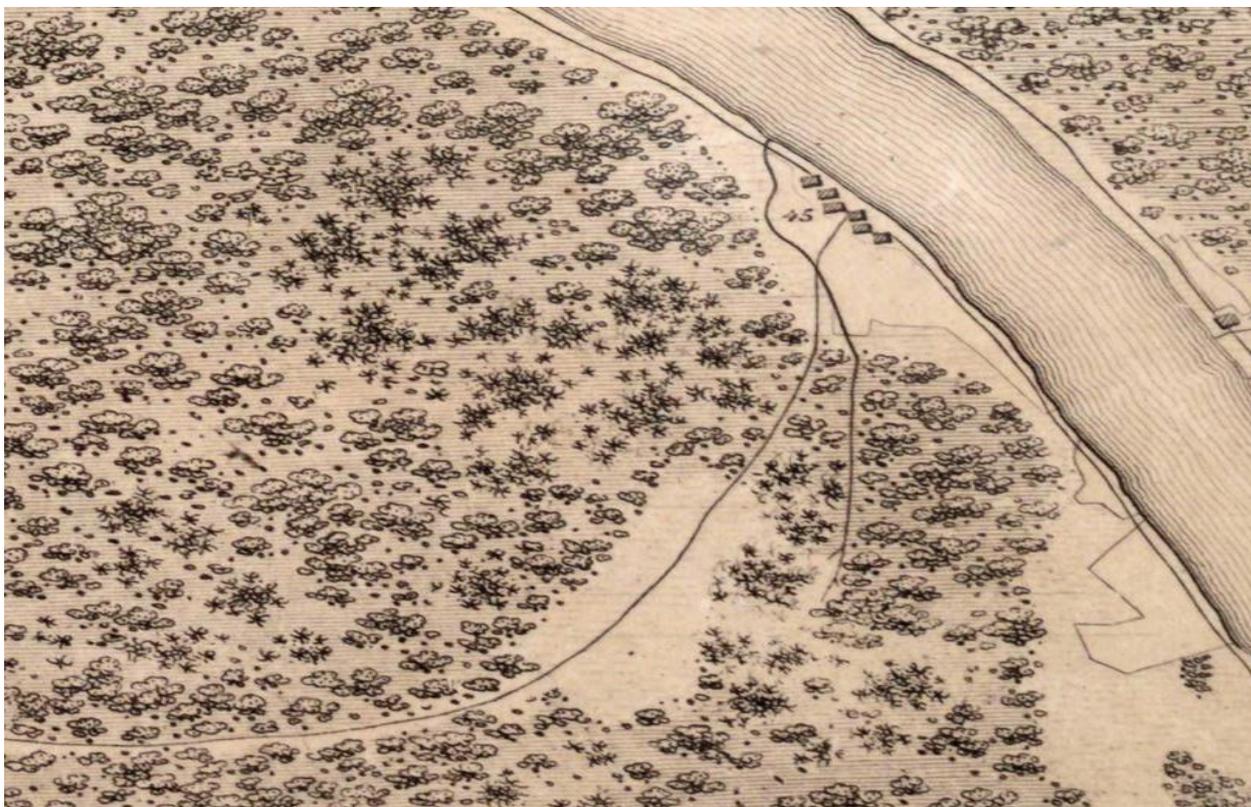


Иллюстрация 1. План Санкт-Петербурга в 1700 году. №45. д. Коллекюля.
https://www.aroundspb.ru/karty/377/spb_1700_1840.html



Иллюстрация 4. Гравированный план Санкт-Петербурга, 1822 год, с пометками 1824 года. http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1822map/

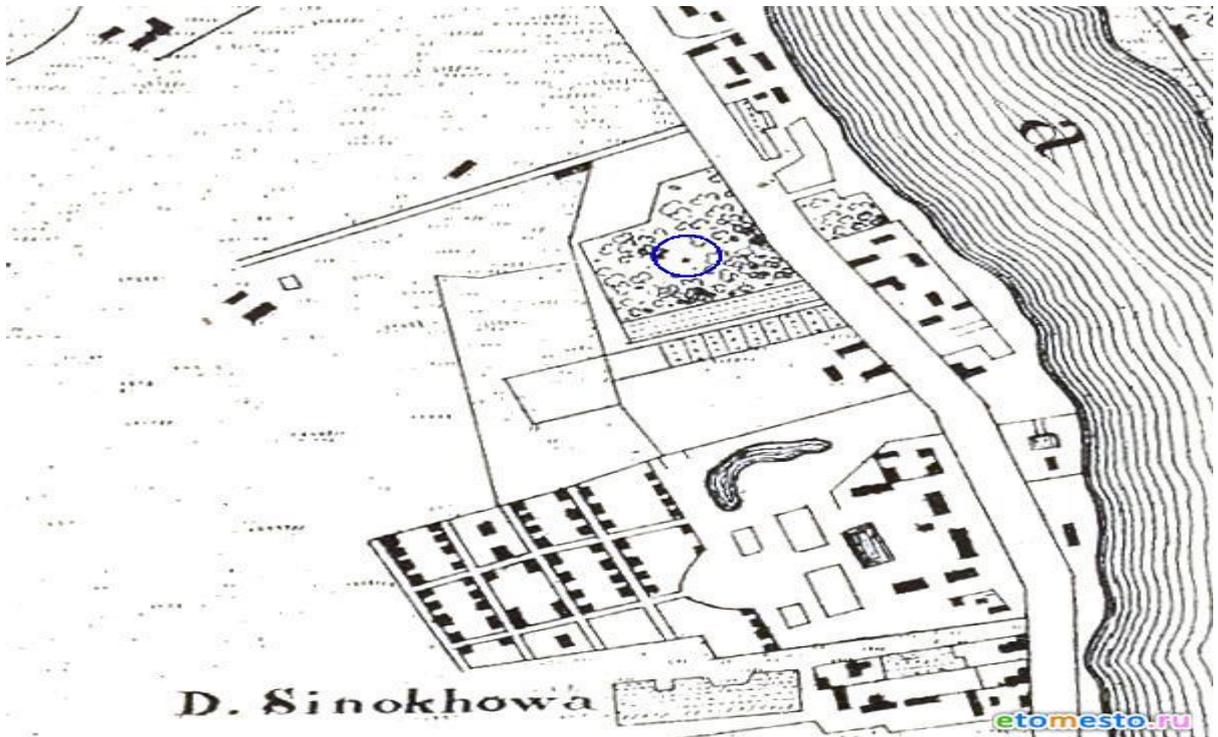


Иллюстрация 5. План Петербурга авторства Паулинского. Участок, на котором впоследствии будет размещен ДК Текстильщиков. 1860. http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1860/

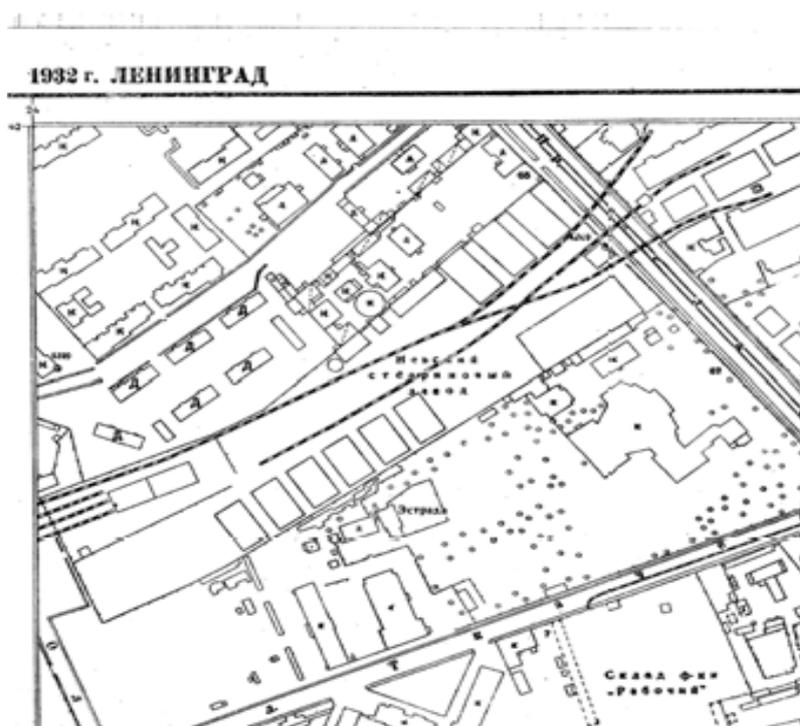


Иллюстрация 6. Топоъемка Ленинграда. 1932 г. Трест ГРИИ. Фрагмент.



Иллюстрация 7. Топоъемка 1946 г. Трест ГРИИ. Фрагмент.

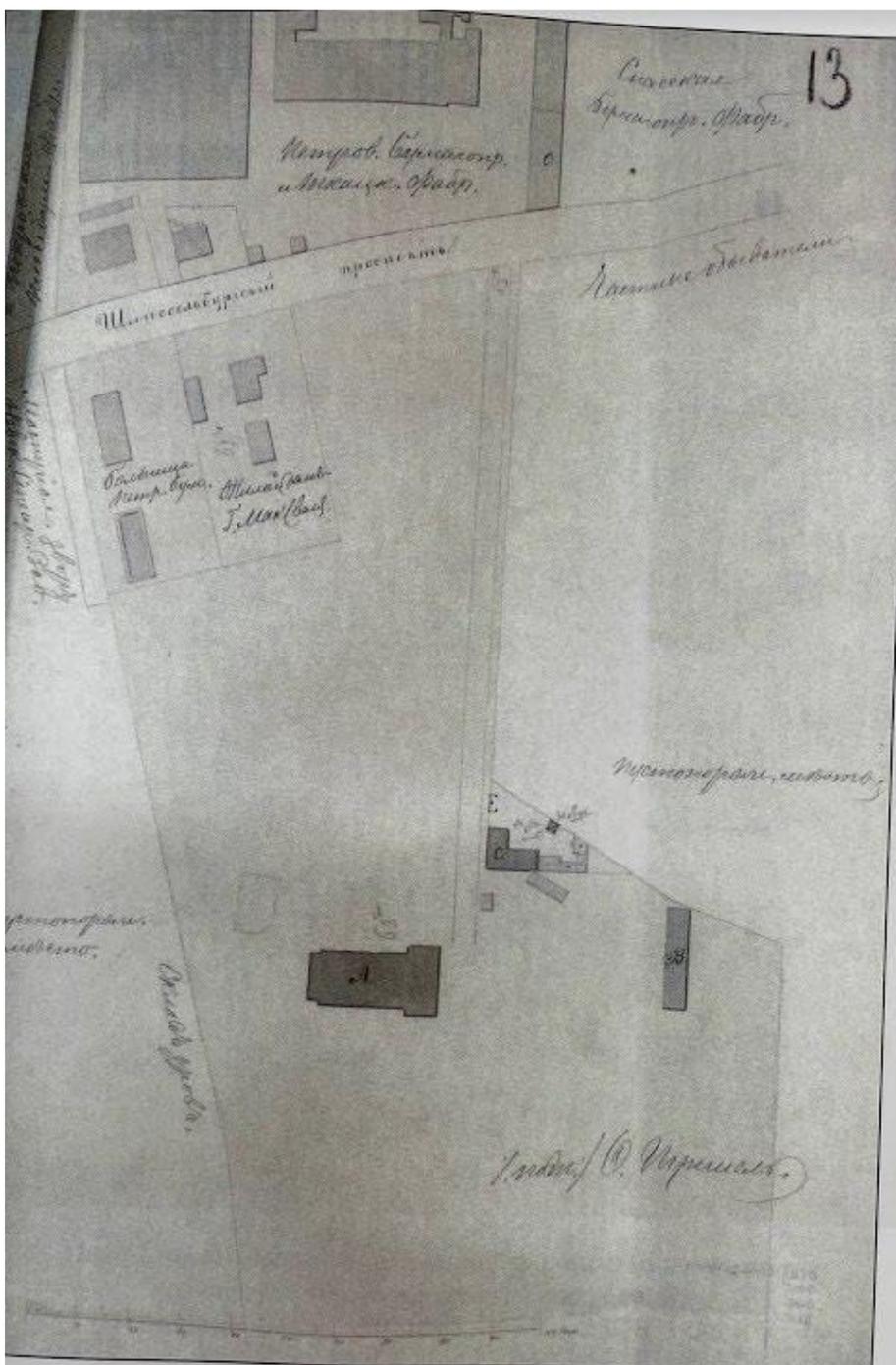


Иллюстрация 8. План Петровской бумагопрядильной и ткацкой мануфактуры. 1886 г.
ЦГИА СПб, ф. 1414, оп. 1, д. 20а



Иллюстрация 9. Улица Ткачей. Перспектива застройки. 1930. ГМИ СПб Инв.№-II-А51н,
номер в Госкаталоге:12090116



Иллюстрация 10. Вид пятиэтажного здания ткацкой фабрики "Рабочий" (бывшей фабрики Максвелла) за Невской заставой. Улица Ткачей, дом 3. 1930. Номер в Госкаталоге: 12090168, ГМИ СПб Инв. №-II-A61н



Иллюстрация 11. Общежитие ткацкой фабрики "Рабочий" (бывшей фабрики Максвелл) за Невской заставой. Улица Ткачей, дом № 3. Группа людей у входной двери. 1930. Номер в Госкаталоге: 26927510, ГМИ СПб Инв. №-II-A-1474 н



Иллюстрация 12. Общежитие ткацкой фабрики "Рабочий" (бывшей фабрики Максвелл) за Невской заставой. Улица Ткачей, дом № 3. Лестничные марши. 1930. Номер в Госкаталоге:26927460, ГМИ СПб Инв.№-II-A-1475 н



Иллюстрация 13. Вид сводчатого коридора в общежитии рабочих фабрики "Рабочий" (в бывшей казарме фабрики Максвелла) на улице Ткачей. 1920-1930. Номер в Госкаталоге: 12090125, ГМИ СПб Инв. №-II-A55н

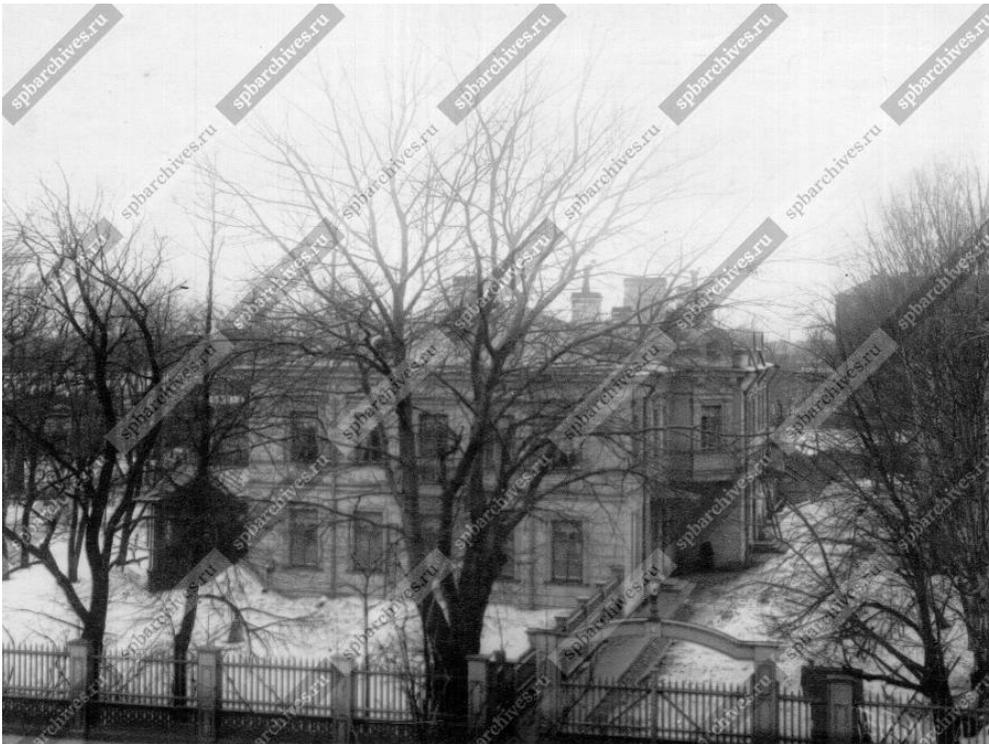


Иллюстрация 14. Бывшая усадьба компании "Губбардъ и Ко", впоследствии дом управляющих Петровской и Спасской мануфактур, братьев Максвеллов. Здание сохранилось в виде флигеля ДК Текстильщиков. Начало XX в. ЦГАКФФД СПб Д 16515



Иллюстрация 15. У проспекта Села Смоленского. На заднем плане казармы фабрики Максвелл.

[https://www.forum.aroundspb.ru/index.php?t=tree&th=17748&mid=204388&rid=0&rev=&reve
al=](https://www.forum.aroundspb.ru/index.php?t=tree&th=17748&mid=204388&rid=0&rev=&reveal=)



Иллюстрация 16. У проспекта Села Смоленского.

<https://www.forum.aroundspb.ru/index.php?t=tree&th=17748&mid=204388&rid=0&rev=&reveal=>



Иллюстрация 17. Вид части фасада флигеля в саду Дворца культуры им. Н.К.Крупской д. № 105 на пр. Обуховской Обороны (ранее флигель дома культуры текстильщиков). Дата съёмки: 17 апреля 1988 г. Автор съёмки: Овчинников Кирилл Владимирович. Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга. Шифр: Ар 224611

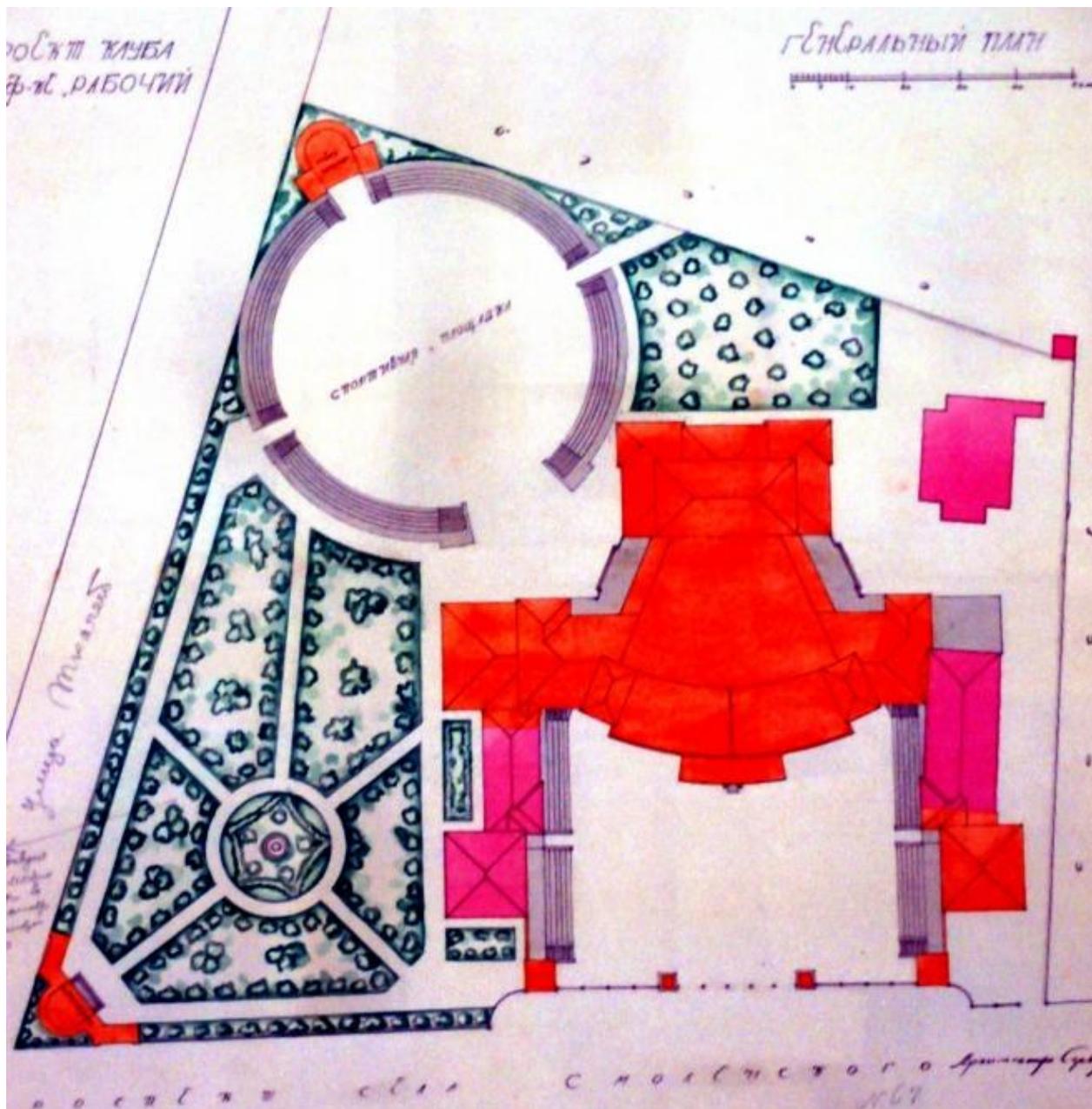


Иллюстрация 18. Проект клуба фабрики «Рабочий». Генеральный план.
<https://www.citywalls.ru/photo424291.html>



Иллюстрация 19. Фасад театра при клубе фабрики «Рабочий». Ежегодник Общества архитекторов-художников. Выпуск 12., -СПб., 1927 Государственная публичная научно-техническая библиотека России. Электронный архив. <http://gpntb.dlibrary.org/ru/nodes/6315-ezhegodnik-obschestva-arhitektorov-hudozhnikov-vyp-12-spb-1927>.

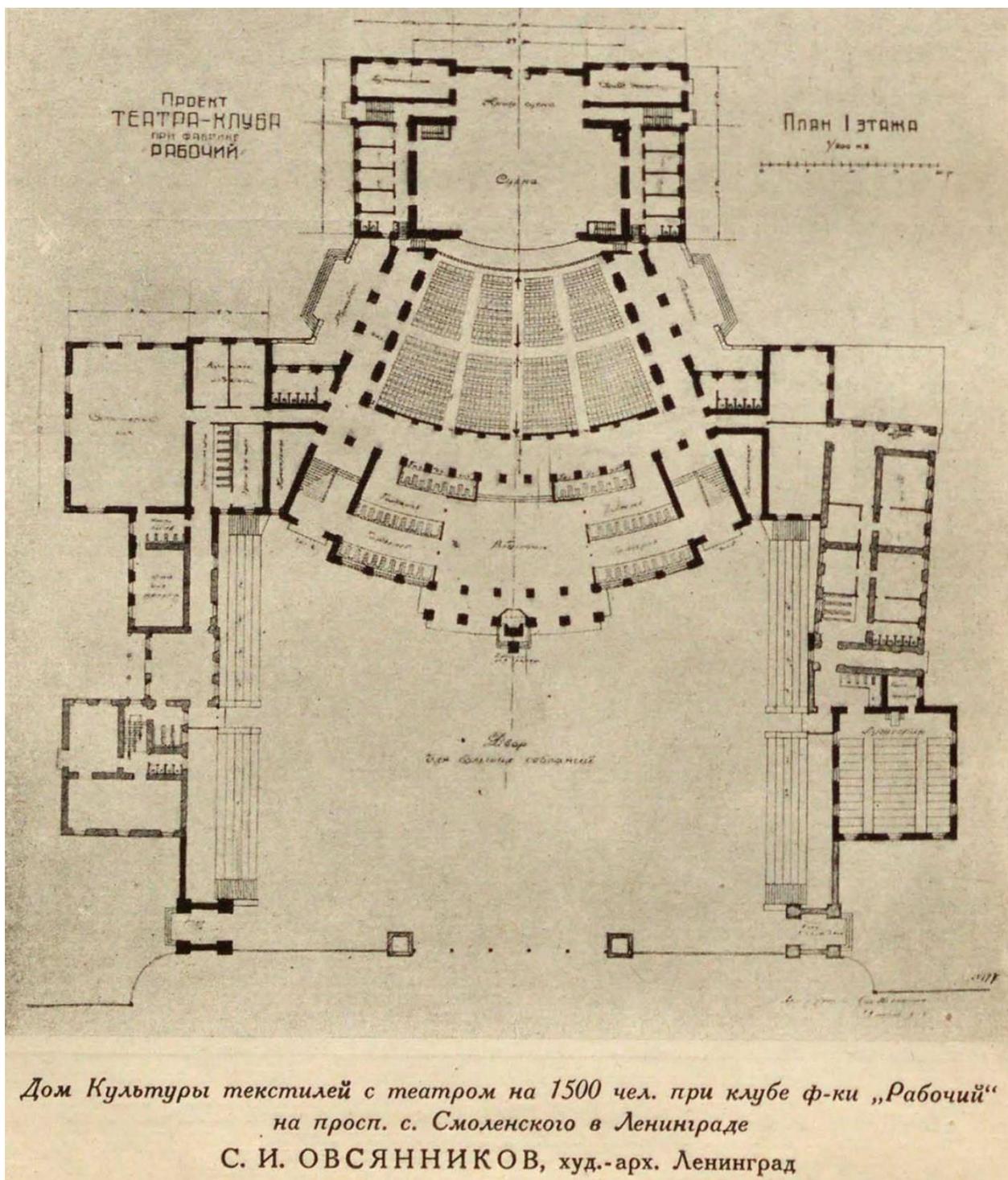


Иллюстрация 20. Проект театра-клуба при фабрике «Рабочий». План 1-го этажа. Ежегодник Общества архитекторов-художников. Выпуск 12., -СПб., 1927 Государственная публичная научно-техническая библиотека России. Электронный архив. <http://gpntb.dlibrary.org/ru/nodes/6315-ezhegodnik-obschestva-arhitektorov-hudozhnikov-vyp-12-spb-1927>.

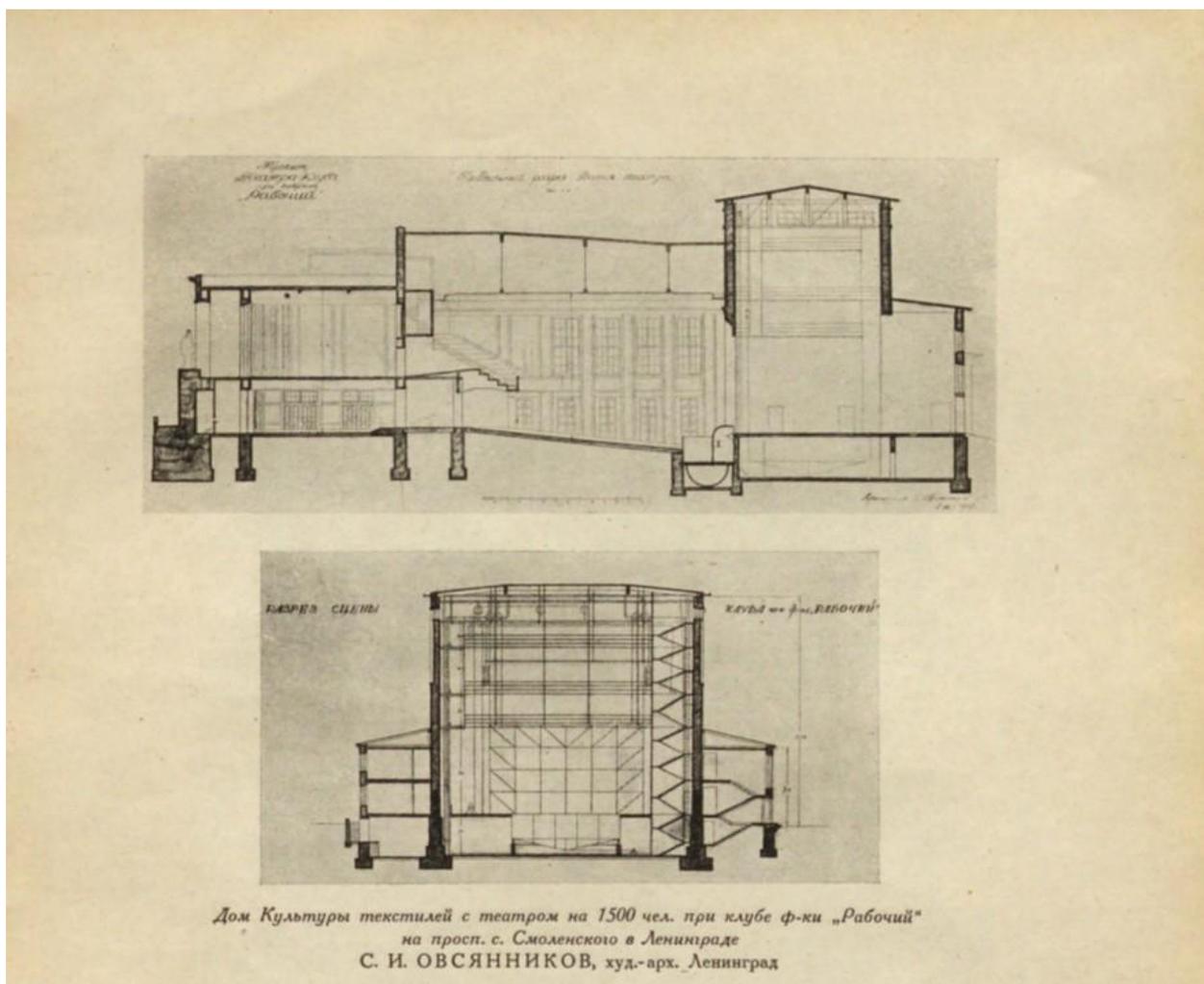


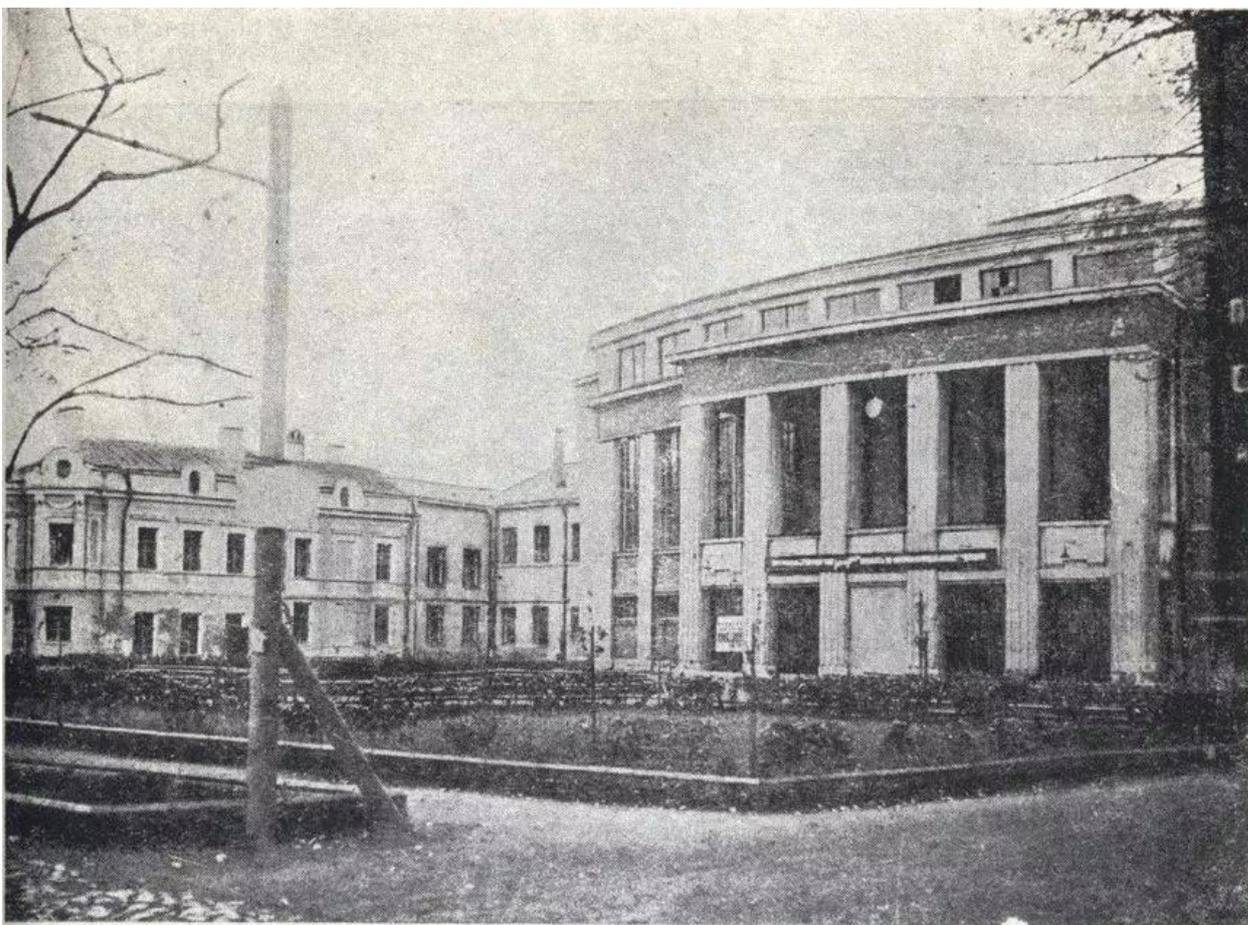
Иллюстрация 21. Проект театра-клуба при фабрике «Рабочий». Разрезы. Ежегодник Общества архитекторов-художников. Выпуск 12., -СПб., 1927 Государственная публичная научно-техническая библиотека России. Электронный архив. <http://gpntb.dlibrary.org/ru/nodes/6315-ezhegodnik-obschestva-arhitektorov-hudozhnikov-vyp-12-spb-1927>.



Иллюстрация 22. Дом культуры текстилей. "Москва-Ленинград", путеводитель в двух томах Социально-экономическое издательство 1933, ОГИЗ Ответственный редактор М. А. Орлов Фото - В. В. Пресняков, Н. Н. Штерцер



Иллюстрация 23. Дом культуры. 1933. Володарский район в социалистическом строительстве: [Альбом] Л., [1934].



Новый сквер у Районного Дома Культуры.

pastvu.com/203306 uploaded by Bogdanov

Иллюстрация 24. Новый сквер у районного Дома культуры. Отчет Володарского районного совета. 1931 - 1934 гг. Л., 1934. С. 59.



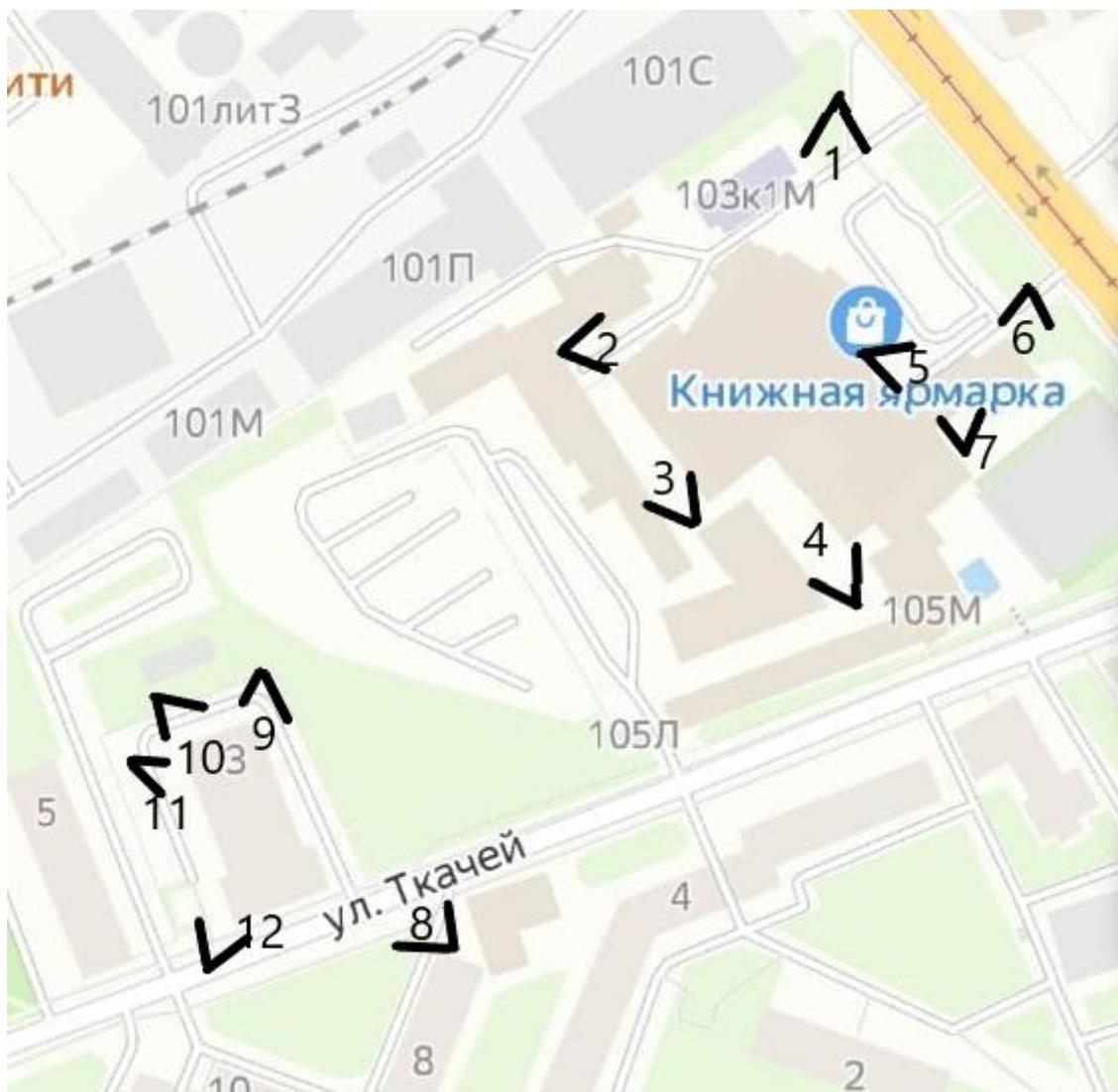
pastvu.com/1031924 uploaded by KVVK

Иллюстрация 25. Театральный зал дворца культуры. После 1952.
https://krupaspb.ru/?page_id=14

Фотографические изображения объекта.

Фотофиксация выполнена Михайловской Г.В. 22.12.2022

Схема фотофиксации.



Перечень фотографий.

Фото 1. Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), Санкт-Петербург, Обуховской Оборона пр., 105, лит. А. Общий вид.

Фото 2. Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), Санкт-Петербург, Обуховской Оборона пр., 105, лит. А. Северо-западный фасад, брандмауэр.

Фото 3. Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), Санкт-Петербург, Обуховской Оборона пр., 105, лит. А. Юго-западный (дворовый) фасад, ряд прямоугольных ниш над межэтажным карнизом, неглубокие ниши с окнами в верхней части фасадов сценической коробки; треугольный фронтон.

Фото 4. Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), Санкт-Петербург, Обуховской Оборона пр., 105, лит. А. Юго-восточный (дворовый) фасад.

Фото 5. Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), Санкт-Петербург, Обуховской Оборона пр., 105, лит. А. Флигель. Северо-западный фасад.

Фото 6. Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), Санкт-Петербург, Обуховской Оборона пр., 105, лит. А. Флигель. Северо-восточный фасад.

Фото 7. Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), Санкт-Петербург, Обуховской Оборона пр., 105, лит. А. Флигель. Юго-восточный фасад.

Фото 8. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3. Общий вид. Северо-восточный, юго-восточный фасады.

Фото 9. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3. Северо-восточный фасад.

Фото 10. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3. Северо-западный фасад.

Фото 11. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3. Юго-западный фасад.

Фото 12. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3. Юго-западный фасад, юго-восточный фасад.



Фото 1. Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), Санкт-Петербург, Обуховской Оборона пр., 105, лит. А. Общий вид.



Фото 2. Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), Санкт-Петербург, Обуховской Оборонной пр., 105, лит. А. Северо-западный фасад, брандмауэр.



Фото 3. Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А. Юго-западный (дворовый) фасад, ряд прямоугольных ниш над межэтажным карнизом, неглубокие ниши с окнами в верхней части фасадов сценической коробки; треугольный фронтон.



Фото 4. Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), Санкт-Петербург, Обуховской Оборона пр., 105, лит. А. Юго-восточный (дворовый) фасад.



Фото 5. Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), Санкт-Петербург, Обуховской Оборона пр., 105, лит. А. Флигель. Северо-западный фасад.



Фото 6. Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), Санкт-Петербург, Обуховской Оборона пр., 105, лит. А. Флигель. Северо-восточный фасад.



Фото 7. Выявленный объект культурного наследия «Дом культуры Текстильщиков (Дворец культуры им. Н.К. Крупской) (с флигелем), Санкт-Петербург, Обуховской Обороны пр., 105, лит. А. Флигель. Юго-восточный фасад.



Фото 8. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3. Общий вид. Северо-восточный, юго-восточный фасады.



Фото 9. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3. Северо-восточный фасад.



Фото 10. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3. Северо-западный фасад.



Фото 11. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3. Юго-западный фасад.



Фото 12. Выявленный объект культурного наследия «Казарма для рабочих фабрики Максвелла», Санкт-Петербург, Ткачей ул., 3. Юго-западный фасад, юго-восточный фасад.