

## **А К Т**

**по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, (Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а; - в соответствии с НПА\*), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, при проведении работ, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», шифр П139, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2022 г. 22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр П139-ОСОКН, разработанного ООО «Паритет Профи» в 2023 г., в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ**

г. Санкт-Петербург

23 мая 2023 г.

### **1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы.**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена аттестованным экспертом Я.В. Губиным на основании договора №1 от 15 мая

2023 г. (Приложение №8. Копия договора на проведение экспертизы) в период с 15 мая 2023 г. по 23 мая 2023 г.

## **2. Место проведения экспертизы.**

г. Санкт-Петербург.

## **3. Заказчик экспертизы.**

ИП Лебедев Алексей Юрьевич, ИНН: 780150980905, ОГРНИП: 317784700266584, Ленинградская обл., Всеволожский р-н, г. Мурино, ул. Новая, дом 11, к.3, кв. 253;

ИП Пименов Илья Николаевич, ИНН: 781412400828, ОГРНИП: 306784707600216, Санкт-Петербург, Комендантский пр., дом 27, корп. 1, кв. 84, адрес для корреспонденции: 191025, Санкт-Петербург, Невский пр., д.67, пом.7Н.

## **4. Сведения об аттестованном эксперте.**

**ГУБИН Ян Владимирович**, образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ), специальность – инженер-строитель ПГС; окончил Санкт-Петербургский гуманитарный университет профсоюзов (СПбГУП), специальность – искусствовед; ученая степень (звание) – кандидат искусствоведения (2005 г.), стаж работы по специальности – 17 лет. Место работы, должность: индивидуальный предприниматель.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказы Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 25 декабря 2019 г. №2032 (действительна до 25 декабря 2023 г. в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022)), от 04 февраля 2021 г. №142 и от 11 октября 2021 №1668).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- 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;

- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

## **5. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.**

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

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

## **6. Цели и объекты экспертизы.**

### **6.1. Цели экспертизы.**

Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ<sup>1</sup>, а именно:

- обеспечение сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А (Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а - в соответствии с НПА), при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», шифр П139, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2022 г.

<sup>1</sup> В соответствии со ст. 28 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

## **6.2. Объекты проведения экспертизы.**

Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А (Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а; - в соответствии с НПА), при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ 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<sup>2</sup>, а именно: «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, при проведении работ, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», шифр П139, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2022 г. 22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр П139–ОСОКН, разработанная ООО «Паритет Профи» в 2023 г.

## **7. Перечень документов, предоставленных заявителем:**

- документация «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, при проведении работ, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит.

<sup>2</sup> В соответствии со ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», шифр П139, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2022 г. 22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр П139– МОСОКН, разработанная ООО «Паритет Профи» в 2023 г.;

- копия распоряжения КГИОП от 05.03.2020 г. №86-р об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.» (Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия);

- копия распоряжения КГИОП от 04.02.2022 № 79-РП об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.» (Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия);

- копия технического паспорта на многоквартирный дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А, по состоянию на 2008 г. (Приложение №7. Копия технического паспорта на объект культурного наследия и поэтажных планов);

- выписка от 22.03.2023г. № КУВИ-001/2023-68550743 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 25А, кадастровый номер 78:32:0001167:2, находящимся в общей долевой собственности (Приложение №6. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости);

- выписка от 22.03.2023г. № КУВИ-001/2023-68549459 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – нежилом здании – многоквартирном доме адресу: г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 25а, кадастровый номер 78:32:0001167:1020 (Приложение №6. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости);

- выписка от 22.03.2023г. № КУВИ-001/2023-68551790 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – нежилом здании адресу: г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 23а, литера А, кадастровый номер 78:32:0001167:1023, находящимся в общей долевой собственности (Приложение №5. Правоустанавливающие документы: выписки из Единого государственного реестра на здания и на земельный участок);
- заключение КГИОП о соответствии режимам использования земель в границах объединённых зон охраны №01-25-1763/22-0-1 от 21.11.2022 г. (Приложение №9. Иная документация);
- письмо КГИОП №01-25-1880/22-0-1 от 12.12.2022 о соответствии архитектурных решений объекта предмету охраны и требованиям к градостроительным регламентам, утверждённым 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» (Приложение №9. Иная документация);
- Градостроительный план земельного участка РФ-78-1-90-000-2021-1616 по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 23а, 78:32:0001167:3 (Приложение №9. Иная документация);

#### **8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы.**

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результат экспертизы, отсутствуют.

#### **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, законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга».

В рамках настоящей экспертизы экспертом были проведены следующие исследования:

1) архивно-библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований была изучена библиография в Русском фонде Российской национальной библиотеке (РНБ), Библиотеке Академии наук, изучены фонды Отдела систематизации, популяризации и хранения документированной информации об объектах культурного наследия КГИОП, Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центрального государственного архива кинофотодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), Центрального государственного архива Санкт-Петербурга (ЦГА СПб.)

По результатам архивно-библиографических исследований была составлена краткая историческая справка;

2) визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта (фотограф – аттестованный эксперт Я.В. Губин) (Приложение №4. Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы).

Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей конструктивного, технического и художественного состояния памятника в целом и его отдельных элементов, степени возможной аварийности в объеме, необходимом для принятия экспертом соответствующих решений;

3) сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заказчиком;

4) анализ представленных заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации.

При проведении экспертизы эксперт соблюдал принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивал объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивал результаты исследований, ответственно и точно формулировал 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, были оформлены в виде настоящего акта.

#### **10. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований.**

Объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, включен в государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения с наименованием «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а; 1823 – 1826, гг., арх. Шарлемань И.И. 1-й, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а, на основании постановления Правительства РФ № 527 от 10.07.2001 (Приложение №1 Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр).

Предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.» утвержден распоряжением КГИОП от 05.03.2020 г. №86-р (Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия).

Границы и режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а, утверждены распоряжением КГИОП от 04.02.2022 № 79-РП (Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия).

Участок проектирования, кадастровый номер 78:32:0001167:3, в соответствии с законом Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 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» расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-1(32)), и на территории предварительных археологических разведок ЗА 2.

Согласно письму КГИОП №01-25-1880/22-0-1 от 12.12.2022 представленные архитектурные решения соответствуют предмету охраны и требованиям к градостроительным регламентам, утверждённым 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».

**Краткие исторические сведения (сведения о времени возникновения объекта, датах основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) датах связанных с ним исторических событий).**

Улица Союза Печатников — улица в Адмиралтейском районе Санкт-Петербурга. Проходит от набережной Крюкова канала до площади Кулибина.

20 августа 1739 года улице было присвоено наименование Большая Матросская улица, в связи с тем, что на планах Комиссии о Санкт-Петербургских строениях, здесь для служителей Адмиралтейского ведомства должны были быть построены матросские казармы. Однако, название осталось только на бумаге.

Первое фактически существовавшее название Торговая улица известно с 1776 года, дано по торговому (или харчевскому, позднее Литовскому рынку) находившемуся на месте дома 1, здания Дворца Культуры Первой пятилетки, который был снесён в 2005 году из-за строительства второй сцены Мариинского театра.

С 1798 года известно название Коломенская улица, дано по историческому району Коломна, находящемуся на противоположном берегу Крюкова канала.

В 1872 г. рассматриваемое здание было надстроено по проекту архитектора Юргенса Эммануила Густавовича.

П. Ф. Лесгафт при финансовой помощи золотопромышленника Н. М. Сибирякова купил и перестроил два дома на Английском пр., 32 и Английском пр., 34/25 и открыл в 1904 г. Высшие женские курсы при биологической и физической лабораториях.

В этом же доме в 1908 г. была открыта частная педагогическая академия с двухлетним курсом обучения профессора математики А. В. Васильева. Принимались в академию лица с

высшим образованием. Она существовала на частные пожертвования и закрылась во время Первой мировой войны из-за нехватки средств.

В 1914 г. рассматриваемое здание было надстроено по проекту архитектора Максимова Александра Александровича.

Соседний исторический дом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А., 1904-1905 годов постройки, арх. П. Л. Замараев, расширен в 1914 по проекту Г. П. Хржонстовского.

В этом здании с 1893 г. по 1957 г. располагался Естественно-научный институт имени П. Ф. Лесгафта, которым руководил Н. А. Морозовым

В 1905 г. в этом здании, расположенному по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А., находился штаб Петроградского совета рабочих депутатов во главе с Л. Д. Троцким.

В 1984 г. был проведен капитальный ремонт здания.

### **Описание современного состояния объекта.**

#### Объемно-пространственное решение.

Сложное в плане 5-6 этажное здание, с лицевыми фасадами, расположенными по красным линиям Английского проспекта и улицы Союза Печатников с воротным проездом, с тремя дворовыми территориями; мансардный этаж лицевого корпуса по Английскому проспекту,

#### Конструктивная система здания

Наружные и внутренние капитальные стены устроены из кирпича.

Перекрытия плоские.

#### Архитектурно-художественное решение.

Лицевой фасад корпуса по улице Союза Печатников: материал и характер отделки фасада – окрашенная гладкая штукатурка, в т.ч. линейный руст в уровне 1-го этажа; с центральной раскреповкой под стилизованный портик из шести полуколонн высокого тосканского ордера (в уровне 2-3-го этажей), в уровне 4-го этажа – лопатки с широким профилированным карнизом; аттик – местоположение (в завершении раскреповки), габариты, конфигурация (треугольный).

Оформление оконных проемов – профилированные наличники, замковые камни с мужскими и женскими маскаронами, – треугольные и линейные сандрики; оконные проемы между колоннами в уровне 2-го этажа оформлены профилированными архивольтами на импостах в виде угловых пилястр.

Профилированные: венчающий карниз, междуэтажные тяги, подоконные карнизы;

### Дворовый фасад.

Дворовые фасады со стороны улицы Союза Печатников: окрашенная гладкая штукатурка.

### **Анализ документации.**

На экспертизу представлен Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, (Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а, - в соответствии с НПА), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, при проведении работ, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», шифр П139, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2022 г. 22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр П139-ОСОКН, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2023 г.

### **Глава 1. Общая часть.**

В общей части указаны основания для разработки раздела, основные положения раздела, исходные данные и нормативная документация, в соответствии с которой разрабатывался раздел.

Глава разработана в соответствии с нормами действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

В данной главе представлены все необходимые сведения об объектах культурного наследия, расположенном на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком, на котором планируется проводить земляные и строительные работы.

Также в данной главе приведено описание современной ситуации на земельном участке, непосредственно связанном с территорией объектов культурного наследия, на котором предусмотрено проведение земляных работ и строительных работ, а также описание объекта культурного наследия.

## **Глава 2. Историко-архивные и библиографические сведения об объекте культурного наследия.**

В данной главе представлены краткая историческая справка об объектах культурного наследия, включая иконографические материалы.

Краткая историческая справка исследует основные этапы развития территории с подборкой ключевых исторических планов и иллюстративного материала и включает описание характерных особенностей планировки и композиции рассматриваемой территории, отраженных на ключевых исторических планах, их изменений во времени по ключевым периодам (этапам) развития.

Проведенные в процессе разработки проекта зон охраны углубленные архивно-библиографические исследования являются достаточными для принятия необходимых решений.

## **Глава 3. Сведения о планируемых работах.**

Проектом «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», шифр П139, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2022 г., на земельном участке, кадастровый номер 78:32:0001167:3, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, предусматривается проведение реконструкции здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства.

Здание отдельно-стоящее, имеет прямоугольную форму с размерами 19,625 x 39,87 м в осях. Этажность существующего здания в соответствии с исходными данными: 3 этажа, подвал и чердак. Высота проектируемого мансардного этажа 2,1-3,1 метра.

Здание оборудовано 2 лестничными клетками Л1, ведущими на мансардный этаж.

Проектом реконструкции предполагается сохранение существующих наружных капитальных стен обеих частей здания и полный демонтаж кровли со следующими мероприятиями:

1. Устройство мансарды на уровне +13,2 м.
2. Сохранение существующего венчающего карниза.
3. Частичное восстановление кладки.
4. Устройство нового кровельного покрытия:
5. Проектом предусмотрена обшивка капитальных стен в части по внутренней

стороне на основе металлического каркаса толщиной 75 мм с обшивкой ГКЛ толщиной 12,5 мм в два слоя с одной стороны и заполнением пустот полужесткими минераловатными плитами ISOVER толщиной 75 мм.

6. Проектом предусмотрено устройство оконных проемов по периметру малоуклонного участка кровли мансарды северной части здания высотой 1,4 м, верх на отметке 15.72 и устройство вертикальных окон в кровельной конструкции северной стороны.

Кровля здания представляет собой смесь вальмовой и многощипцовой, с наружным организованным водостоком с уклонами до 20 для обеспечения стока воды в дождеприемные отводы на скатную кровлю. Кровля оборудуется системой наружного водоотведения с воронками с обогревом. Изменения конфигурация кровли предусмотрены только в центральной части чердака со стороны дворового фасада. (см. Раздел 1. Пояснительная записка. Часть 2. Пояснительная записка. Сведения о проектируемом объекте. Исходно-разрешительная документация. Шифр П139-П32. Том 1.2, в составе проектной документации «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», разработанной ООО «Паритет Профи» в 2022 г., шифр П139; Раздел 3. Архитектурные решения. Шифр П139-АР. Том 3. Часть 1. в составе проектной документации «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», разработанной ООО «Паритет Профи» в 2022 г., шифр П139; Раздел 4. Конструктивные и объемно-планировочные решения. Шифр П139-КР. Том 4 в составе проектной документации «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», разработанной ООО «Паритет Профи» в 2022 г., шифр П139).

В разделе представлена технология проведения работ, включая подготовительный и основной периоды (см. Раздел 6. Проект организации строительства. Часть 1. Проект организации строительства. Том 6.1. Шифр П139-1-ПОС1, в составе проектной документации «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», разработанной ООО «Паритет Профи» в 2022 г., шифр П139).

В разделе представлена ведомость потребности в основных строительных машинах, механизмах и оборудовании с техническими характеристиками основных машин и механизмов. Потребность в основных машинах и механизмах определена расчетом, исходя из принятых методов производства работ, физических объемов, подлежащих выполнению, норм выработки указанных машин с учетом минимизации расчетных динамических (вибрационных) нагрузок от работы машин.

В разделе представлен ситуационный план с обозначением объектов культурного наследия, расположенных в зоне возможного влияния проводимых работ. В соответствии с ситуационным планом зона производства работ (зона возможного влияния проводимых работ) расположена в непосредственной близости от объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, (Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а; - в соответствии с НПА).

Раздел оценки воздействия планируемых работ на объект культурного наследия, расположенный в зоне влияния проводимых работ, содержит фотофиксацию участка проведения работ, дающая полное представление о современной ситуации на рассматриваемой территории.

#### **Глава 4. Оценка воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия, расположенные в зоне влияния.**

Раздел оценки воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия, расположенные в зоне влияния, содержит также результаты технического обследования объекта культурного наследия.

По результатам обследования состояние объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования

(курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, (Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а; - в соответствии с НПА), оценивается по ГОСТ Р 55567-2013 как удовлетворительное. Категория технического состояния – II. Предельно допустимое значение осадки согласно ГОСТ Р 56198-2014 (Приложение Ж, табл. Ж.1) – 10 мм.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия и уменьшения влияния на объект культурного наследия земляных и строительных работ при реализации проекта ««Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства»» проектом мероприятий рекомендуется:

- 1) Организовать производство строительно-монтажных работ с применением щадящих технологических режимов;
- 2) Организовать штатный динамический мониторинг за техническим состоянием объектов культурного наследия и геотехнический мониторинг во время производства строительно-монтажных работ и после окончания строительства. В процессе мониторинга должен осуществляться контроль возникновения и развития вертикальных либо горизонтальных смещений стен, позволяющий зафиксировать момент нарушения целостности (появление или раскрытие трещин). Кроме того, должен осуществляться контроль параметров колебаний грунтов и конструкций (динамический мониторинг).

В разделе приведены инженерно-геологические условия площадки.

В документации присутствует описание особенностей проведения работ в условиях непосредственной близости от объектов культурного наследия, указаны площадки для складирования материалов и оборудования.

Строительная площадка в соответствии с СП 48.13330.2011 ограждается сплошным инвентарным временным ограждением по всему периметру площадки.

Приобъектные склады для хранения строительных материалов организовываются внутри помещений, выделенных заказчиком на нижележащих этажах и частично у северо-западного фасада.

Минимальное расстояние от объекта культурного наследия до ближайшей площадки складирования ~ 20 м.

Для хранения инструмента и мелкого расходного строительного материала на строительной площадке организовываются закрытые отапливаемые и неотапливаемые помещения внутри здания, выделенных заказчиком на нижележащих этажах.

Территория строительной площадки не позволяет разместить единовременно весь запас строительных материалов. В связи с этим запас строительных материалов на объекте принят в размере пятидневного объема потребления исходя из условия обеспечения непрерывного производства работ и поставки материалов автомобильным транспортом.

Выделенные помещения под склады имеют два выхода непосредственно во двор, стены и перекрытия выполнены из негорючих материалов, также помещения оборудованы внутренним пожарным водопроводом.

Минимальное расстояние от объекта культурного наследия до ближайшей площадки складирования ~ 20 м.

Складирование строительных материалов в непосредственной близости от объекта культурного наследия не допускается.

Минимальное расстояние от зоны производства работ до объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а; (ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А), ~ 0 м. При этом между объектом реконструкции и объектом культурного наследия устроен деформационный (термо) шов шириной 8-10 см.

При работах по реконструкции здания дополнительные нагрузки на фундаменты не планируются, подвижки грунтового массива не произойдет.

Таким образом, объект культурного наследия расположен вне зоны влияния строительства.

Дополнительные деформации основания объекта культурного наследия от демонтажных работ составляют 0 мм.

Дополнительные деформации основания объекта культурного наследия от монтажных работ составляют 0 мм.

Суммарные дополнительные деформации основания от демонтажных и монтажных работ, составляют менее 0 мм.

Дополнительные специальные мероприятия по защите (предварительному усилению) строительных конструкций объектов культурного наследия и противоаварийным работам не требуются.

Проектные решения по организации производства строительно-монтажных работ включают расчетные данные о границе опасной и рабочей зон при перемещении груза кранами, целиком расположенной в границах строительной площадки.

Опасная и рабочие зоны монтажа не затрагивает территорию объекта культурного наследия, исключая возможность переноса строительных материалов над объектом культурного наследия.

Опасные зоны при демонтаже и зоны развала не затрагивают территорию объекта культурного наследия.

Таким образом, демонтажные и монтажные работы на объекте реконструкции, не окажет прямого воздействия на объект культурного наследия.

Участок проектирования, кадастровый номер 78:32:0001167:3, в соответствии с законом Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 820-7 расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, участок зоны ОЗРЗ-1(32).

Согласно заключению КГИОП №01-25-1763/22-0-1 от 21.11.2022 реализация решений, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», не нарушит режима в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, участок зоны ОЗРЗ-1(32).

Таким образом, реализация решений, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», не нарушит предмет охраны объекта культурного наследия, режима использования территории объекта культурного наследия, режима в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, участок зоны ОЗРЗ-1(32) согласно закону 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 разделе представлена визуализация объекта нового реконструкции в соответствии с которой предполагаемые работы по реконструкции объекта не нарушат визуальное восприятие и панорамы объектов культурного наследия;

Реализация решений, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», разработанным ООО «Паритет Профи» в 2023 г., шифр П139, соответствует требованиям законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Таким образом, планируемые демонтажные и монтажные работы на объекте реконструкции не окажут косвенного воздействия на объект культурного наследия.

Так как в процессе строительства, и, в частности, устройства оснований и фундаментов, возникает большое число дополнительных факторов, трудно поддающихся учету, проектом предусмотрена необходимость, во избежание развития неблагоприятных тенденций при производстве работ, проводить геотехнический и динамический мониторинг, а также организовать производство строительно-монтажных работ по проекту: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства» с применением щадящих технологических режимов.

**Глава 5. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А.**

В рассматриваемой документации на основании оценки воздействия проводимых работ на объект культурного наследия были разработаны мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А.

Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А включают проектные решения по организации строительной площадки и движения автотранспорта (строительной техники).

Доставка строительных грузов на стройплощадку согласно проекту, осуществляется автотранспортом по дорогам общего пользования без проезда по территории объекта культурного наследия.

В непосредственной близости менее 3-х метров к зданию - объекту культурного наследия: проезд или стоянку любой техники; складирование любых материалов, предметов и грузов, а также размещение оборудования; устройство и установку мест отдыха, бытовок, временных жилых или складских построек запрещается.

В случае угрозы нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия минимальное расстояние от границ объекта культурного наследия для движения транспортных средств может быть изменено в сторону увеличения.

Зоны разгрузки необходимых строительных конструкций, материалов и оборудования устраиваются на значительном удалении от объекта культурного наследия.

Для сбора строительных отходов предусмотрена установка металлических контейнеров. Контейнеры регулярно вывозятся с территории строительной площадки автотранспортом на полигон ТБО. Вывоз строительного мусора и разработанного грунта после кратковременного складирования предусматривается на полигон ТБО.

В рамках решений по организации строительной площадки разработаны необходимые противопожарные мероприятия.

Раздел мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия включает также мероприятия по организации производства демонтажных и строительномонтажных работ с применением щадящих технологических режимов.

Организации производства демонтажных и строительномонтажных работ включает решения по минимизации расчетных динамических (вибрационных) нагрузок от строительных машин и механизмов, предполагаемых к использованию в процессе производства работ.

Согласно проекту, в процессе производства работ планируется использовать строительные машины и механизмы с минимальным уровнем динамических и вибрационных воздействий, применяя щадящие технологические режимы, минимизирующие динамические воздействия на грунт и обеспечивающие сохранность структуры грунтов основания и конструкций соседней застройки.

В целях снижения техногенного воздействия предусмотрено использование парка строительных машин и механизмов, имеющих минимально возможное удельное давление ходовой части на подстилающие грунты.

Проектом также предусмотрен дополнительный инструктаж машинистов кранов о необходимости строгого соблюдения границ опасных зон обслуживания кранов.

В соответствии с требованиями СП 246.1325800.2016 «Положения об авторском надзоре за строительством предприятий, зданий и сооружений» организовать проведение

периодических инструктажей для персонала на основании плана-графика, с разъяснением научной ценности и культурно-исторической значимости объекта культурного наследия.

В перечне мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при производстве работ и эксплуатации объекта нового строительства включен раздел мероприятий по динамическому мониторингу за техническим состоянием конструкций объектов культурного наследия и по геотехническому мониторингу во время производства демонтажных и строительного-монтажных работ и после окончания строительства, направленных на оперативное определение возможных негативных воздействий и на их устранение.

Все мероприятия, а также объем и продолжительность проводимого мониторинга на площадках строительства и в зонах их влияния, разработаны на основе ГОСТ 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники».

К основным критериям изменения технического состояния объектов культурного наследия, при достижении которых требуется остановка строительного-монтажных работ относятся: появление новых трещин на конструкциях объекта культурного наследия; раскрытие старых трещин, которое фиксируется по техническому состоянию маячков, установленных до начала производства работ; достижение предельно допустимых осадок (предельных дополнительных деформаций основания фундаментов) объекта культурного наследия – 10 мм (для категории технического состояния II - удовлетворительного в соответствии с Приложением А Таблица А1. и Приложением Ж. Таблица Ж1. ГОСТ 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники.).

В случае наличия одного из указанных критериев безопасного ведения работ документацией предусматривается немедленная приостановка работ на объекте, механизм которой включает следующие мероприятия: уведомление производителя работ и проектировщика о возникновении негативных технологических воздействий; оперативное предложение мероприятий по устранению негативных воздействий, согласованное с проектной организацией; информирование государственных контрольных органов (Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и др.) о возникновении опасных тенденций, которые могут привести к превышению допустимого критерия по дополнительным деформациям существующих зданий (сооружений).

В соответствии с п.4.16 ГОСТ Р 56198-2014 срочный режим мониторинга начинается за три месяца до начала производства работ и продолжается в течение всего периода влияния указанных воздействий и в течение двух лет после окончания влияния указанных воздействий.

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

### **11.1. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы.**

- постановление Правительства РФ № 527 от 10.07.2001 (Приложение №1 Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр);
- выписка от 24.05.2023г. № КУВИ-001/2023-119530270 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 23а, кадастровый номер 78:32:0001167:3, находящимся в общей долевой собственности (Приложение №5. Правоустанавливающие документы: выписки из Единого государственного реестра на здания и на земельный участок);

### **11.2. Использованная для экспертизы специальная, техническая, справочная и иная литература.**

- Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века. Справочник. / А.М. Гинзбург, Б.М. Кириков / Под общ. ред. Б.М. Кирикова. - СПб.: Пилигрим. 1996 г.
- Божерянов И.Н. Невский проспект. 1703-1903: Культ.-ист. очерк жизни С.-Петербурга за два века XVIII и XIX. - Санкт-Петербург: т-во Р. Голике и А. Вильборг, [1910]. - [2], X, 468, [1], III с., 55 л.
- Атлас столичного города Санкт-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51 квартала. Сочинен в Санкт-Петербурге при Сенате. 1798. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.
- Весь Петербург: справочник. - СПб, 1899, 1905, 1917
- Зодчие Санкт-Петербурга XIX – начала XX веков. Архитекторы второй половины XIX века. Архитекторы конца XIX – начала XX века / сост. В.Г Исаченко. - СПб.: Лениздат, 1998.
- Лисовский, В.Г. Архитектура Петербурга. Три века истории / В.Г. Лисовский. - СПб.: Славия, 2004. - 416 с.

- Невский проспект: дом за домом. Сост. Б.М. Кириков, Л.А. Кирикова, О.В. Петрова. - Изд. 4-е, дораб. - Санкт-Петербург: Русская тройка-СПб; Москва : Центрполиграф, 2013. - 412, [3] с.
- Пилявский, В.И. Архитектура Ленинграда / В.И.Пилявский. - М., Л.: Гос. изд. лит. по стр-ву и арх-ре, 1953. – 339 с.: ил.
- Пунин, А.Л. Архитектура Петербурга середины и второй половины XIX века. Т.II. СПб.: Крига. 2014

#### **Архивные источники:**

#### **Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб):**

ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 3496. 40 л. - Чертежи дома К.М.Соловьева по Английскому пр., 34 и Торговой ул., 25б с указанием предшествовавшего владельца (жена купца М.М.Соловьева). 1872-1914.

#### **ФГБУК «Государственный центральный музей современной истории России».**

#### **Номер в Госкаталоге:**

6209024; номер по КП (ГИК):1365/4; инвентарный номер:1224:

#### **Нормативная документация:**

ГОСТ Р 55567-2013. Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования;

ГОСТ Р 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники.

ГОСТ Р 55945-2014 Общие требования к инженерно-геологическим изысканиям и исследованиям для сохранения объектов культурного наследия

### **12. Обоснования вывода экспертизы.**

По результатам проведенных исследований и анализа документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, (Английский пр., д. 32, ул.

Союза Печатников, д. 25а, - в соответствии с НПА), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, при проведении работ, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», шифр П139, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2022 г. 22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр П139–ОСОКН, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2023 г., было установлено следующее:

- 1) Границы опасной зоны при перемещении груза краном, расположены вне границ территории объектов культурного наследия; складирование материалов на территории и проезд по территории объекта культурного наследия проектом не предусмотрены;
- 2) По результатам проведенной в разделе оценки воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия, попадающих в зону влияния проведение работ по реконструкции объекта не окажет прямого воздействия на объекты культурного наследия;
- 3) Реализация решений, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства» не нарушит предмет охраны объекта культурного наследия, режима использования территории объекта культурного наследия, режима в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, участок зоны ОЗРЗ-1(32) согласно закону 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»;
- 4) Для обеспечения физической сохранности объекта культурного наследия в рассматриваемой документации на основании оценки воздействия проводимых работ на объект культурного наследия были разработаны мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и

работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, включающие решения по организации строительной площадки, движению автотранспорта и строительной техники, исключающие нанесение вреда расположенным на сопряженных территории объекта культурного наследия (ограждение территории строительной площадки, проезд строительной автотранспорта и строительной техники вне границ объекта культурного наследия), решения по организации производства демонтажных и строительно-монтажных работ с применением щадящих технологических режимов (использование строительных машины и механизмов с минимальным уровнем динамических и вибрационных воздействий, установка границ опасных и рабочих зон вне границ территории объекта культурного наследия), мероприятия по минимизации расчетных динамических (вибрационных) нагрузок от строительных машин и механизмов, предполагаемых к использованию в процессе производства работ, решения по динамическому мониторингу за техническим состоянием конструкций объекта культурного наследия и по геотехническому мониторингу во время производства строительно-монтажных работ и после окончания строительства, направленные на оперативное определение возможных негативных воздействий и на их устранение;

5) При соблюдении разработанных в документации мер, направленных на недопущение случайного или умышленного повреждения и уничтожения объекта культурного наследия, расположенного на участке, непосредственно связанным с участком строительства, при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», шифр П139, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2022 г., сохранность объекта культурного наследия обеспечивается.

### **13. Вывод экспертизы:**

По результатам рассмотрения документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А (Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а - в соответствии с НПА),

при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего 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, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», шифр П139, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2022 г., - «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, при проведении работ, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», шифр П139, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2022 г. 22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр П139–ОСОКН, разработанного ООО «Паритет Профи» в 2023 г., аттестованным экспертом сделан вывод о возможности **(положительное заключение)** обеспечения сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, (Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а; - в соответствии с НПА), при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ.<sup>3</sup>

#### **14. Перечень приложений к заключению экспертизы:**

1) Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр

<sup>3</sup> В соответствии с положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569

- 2) Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия
- 3) Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия
- 4) Приложение №4. Материалы фотофиксации
- 5) Приложение №5. Правоустанавливающие документы: выписки из Единого государственного реестра на здания и на земельный участок
- 6) Приложение №6. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости
- 7) Приложение №7. Копия технического паспорта на объект культурного наследия и поэтажных планов
- 8) Приложение №8 Копия договора на проведение экспертизы
- 9) Приложение №9. Иная документация

**15. Дата оформления заключения экспертизы.**

23 мая 2023 г.

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

#### Приложение №1

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, (Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а, - в соответствии с НПА), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, при проведении работ, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», шифр П139, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2022 г. 22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр П139-ОСОКН, разработанного ООО «Паритет Профи» в 2023 г., в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

### **Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр**

**ПРАВИТЕЛЬСТВО РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПОСТАНОВЛЕНИЕ**

**от 10 июля 2001 г. N 527**

**О ПЕРЕЧНЕ ОБЪЕКТОВ ИСТОРИЧЕСКОГО И КУЛЬТУРНОГО  
НАСЛЕДИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО (ОБЩЕРОССИЙСКОГО) ЗНАЧЕНИЯ,  
НАХОДЯЩИХСЯ В Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ**

(в ред. распоряжений Правительства РФ от 02.06.2006 N 801-р,  
от 13.10.2008 N 1480-р)

Правительство Российской Федерации постановляет:

1. Одобрить работу Министерства культуры Российской Федерации и правительства Санкт-Петербурга, проведенную совместно с научно-исследовательскими организациями и организациями по охране памятников истории и культуры, по уточнению пообъектного состава памятников истории и культуры федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге.

2. Утвердить прилагаемый [перечень](#) объектов исторического и культурного наследия федерального (общероссийского) значения, находящихся в г. Санкт-Петербурге.

3. Признать утратившими силу:

[приложение N 1](#) к Постановлению Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. N 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР" в части, касающейся памятников культуры г. Ленинграда;

[приложение N 1](#) к Постановлению Совета Министров РСФСР от 4 декабря 1974 г. N 624 "О дополнении и частичном изменении Постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. N 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР" в части, касающейся памятников культуры г. Ленинграда;

[приложение](#) к Постановлению Совета Министров РСФСР от 7 сентября 1976 г. N 495 "О дополнении Постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. N 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР" (СП РСФСР, 1976, N 17, ст. 134) в части, касающейся памятника культуры г. Ленинграда;

[Постановление](#) Правительства Российской Федерации от 20 февраля 1992 г. N 116 "О включении в список исторических памятников ледокола "Красин".

Председатель Правительства  
Российской Федерации  
М.КАСЬЯНОВ

Утвержден  
Постановлением Правительства  
Российской Федерации  
от 10 июля 2001 г. N 527

**ПЕРЕЧЕНЬ  
ОБЪЕКТОВ ИСТОРИЧЕСКОГО И КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ  
ФЕДЕРАЛЬНОГО (ОБЩЕРОССИЙСКОГО) ЗНАЧЕНИЯ,  
НАХОДЯЩИХСЯ В Г. САНКТ-ПЕТЕРБУРГЕ**

(в ред. распоряжений Правительства РФ от 02.06.2006 N 801-р,  
от 13.10.2008 N 1480-р)

Наименование и дата сооружения памятника истории и культуры	Местонахождение памятника истории и культуры
г. Санкт-Петербург	

<p>Дом Румянцева Н.П. (Кочубея Е.Л.), 1720 - 1730-е гг., 1820-е гг., арх. Глинка В.А., ск. Мартос И.П., 1863 - 1865 гг., арх. Цим И.-А., 1882 - 1886 гг., арх. Степанов А.А.</p>	<p>Английская наб., 44, Галерная ул., 45</p>
<p>Дом Стенбок - Фермор (дом Капниста), 1-я треть XVIII в., 1830-е гг.</p>	<p>Английская наб., 50, Галерная ул., 51</p>
<p>Дворец Великого князя Михаила Александровича с дворовыми флигелями, 1-я треть XVIII в., 1870 - 1874 гг., арх. Рахау К.К., 1910 - 1913 гг., арх. Мельцер Р.Ф.</p>	<p>Английская наб., 54, Галерная ул., 55</p>
<p>Церковь англиканская Иисуса Христа, 1730-е гг., 1814 - 1815 гг., арх. Кваренги Д., 1876 г., арх. Болтенгаген Ф.К.:</p>	<p>Английская наб., 56, Галерная ул., 57</p>
<p>дом жилой</p>	
<p>корпуса служебные (два)</p>	
<p>церковь</p>	
<p>Дом Штиглица А.Л. (дворец Великого князя Павла Александровича), 1859 - 1862 гг., арх. Кракау А.И., 1887 - 1889 гг., арх. Месмахер М.Е.</p>	<p>Английская наб., 68, Галерная ул., 69</p>
<p>Дом фан Гильзе фан дер Пальса Г.Г., 1901 - 1902 гг., арх. Иогансен В.Ю.:</p>	<p>Английский просп., 8 - 10</p>
<p>ворота</p>	
<p>дом жилой</p>	
<p>ограды (две)</p>	
<p>службы</p>	
<p><b>Здания, где в 1897 - 1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897 - 1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907 - 1941 гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913 - 1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.</b></p>	<p><b>Английский просп., 32 Союза Печатников ул., 25-а</b></p>

## Приложение №2

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, (Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а; - в соответствии с НПА), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, при проведении работ, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», шифр П139, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2022 г. 22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр П139-ОСОКН, разработанного ООО «Паритет Профи» в 2023 г., в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

## **Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия**



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

**РАСПОРЯЖЕНИЕ**

окуд

05.03.2020

№ 86-р

**Об утверждении предмета охраны  
объекта культурного наследия федерального значения  
«Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы  
физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили  
и работали в 1897-1909 гг. – основатель курсов Лесгафт П.Ф.,  
в 1907-1941 гг. – революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. –  
физиолог Орбели Л.А.»**

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали в 1897-1909 гг. – основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941 гг. – революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. – физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 32, литера А; улица Союза Печатников, дом 25а, литера А (Английский пр., 32; Союза Печатников ул., 25-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 остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП-  
начальник Управления организационного  
обеспечения, популяризации и государственного  
учета объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

Предмет охраны  
объекта культурного наследия федерального значения  
«Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали в 1897-1909 гг. – основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941 гг. – революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. – физиолог Орбели Л.А.»,  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Английский проспект, дом 32, литера А;  
улица Союза Печатников, дом 25а, литера А (Английский пр., 32; Союза Печатников ул., 25-а)

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	<p>местоположение, конфигурация и габариты здания, сложного в плане, с лицевыми фасадами, расположенными по красным линиям Английского проспекта и улицы Союза Печатников с воротным проездом;</p> <p>объемно-планировочное решение объекта с тремя дворовыми территориями;</p> <p>конфигурация и габариты крыши, включая мансардный этаж лицевого корпуса по Английскому проспекту, высотные отметки конька, материал покрытия кровли (металл).</p>	  <p>Корпус по Английскому проспекту</p>  <p>Корпус по улице Союза Печатников</p>

2	<p>Конструктивная система:</p>	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены лицевого корпуса по Английскому проспекту (местоположение, материал (кирпич));</p> <p>наружные капитальные стены лицевого корпуса по улице Союза Печатников и дворовых корпусов (местоположение, материал (кирпич));</p> <p>историческая двухмаршевая на косоурах лестница корпуса по Английскому проспекту:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- местоположение, габариты, конфигурация;</li> <li>- с кованым металлическим ограждением в виде завитков из побегов аканта, соединенных вертикальными стойками с перехватами - со ступенями из путиловского камня;</li> </ul> <p>покрытие полов тамбура, вестибюля, коридора 1-го этажа и междуэтажных площадок из керамической полихромной орнаментированной плитки с бордюром;</p>	  
---	--------------------------------	--	---

		<p>в помещениях лицевого корпуса по Английскому проспекту – опорные столбы на выпущенных балках (помещения:  - №35* пл. 82,6 кв.м.;  - №36 пл. 61,9 кв.м.;  - №95 пл. 73,9 кв.м.;  - №96 пл.100,6 кв.м.;  - №121 пл. 59,2 кв.м.);</p> <p>*здесь и далее нумерация помещений в соответствии с техническим паспортом, составленным проектно-инвентаризационным бюро Адмиралтейского района СПбГУП «Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости» по состоянию на 27.12.2010 г.</p>	
3	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>лицевой фасад корпуса по Английскому пр.:  пятиэтажный, с мансардным этажом;</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк;</p> <p>материал и характер отделки фасада – облицовочная плитка «кабанчик» (светлый лицевой кирпич);</p> <p>исторический дверной проем с окном второго света – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольный);  козырек металлический кованый на орнаментированных кронштейнах с двумя водоотводами;</p>	

		<p>исторические оконные проемы, в т.ч. мансардные – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные);</p> <p>оконные заполнения: исторический материал (дерево), рисунок расстекловки, цветное единообразие;</p> <p>профилированные междуэтажные тяги и карнизы;</p> <p>профилированный венчающий карниз 4-го этажа;</p> <p>дворовые фасады со стороны Английского проспекта:</p> <p>материал и характер отделки цоколя – известняк; колотый гранит*;</p> <p>материал и характер отделки фасада – окрашенная гладкая штукатурка;</p> <p>ризалит лестничного объема – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>исторические оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>профилированные межэтажные тяги и карнизы;</p> <p>профилированный венчающий карниз;</p> <p>*за исключением фасадов жилой части здания с внутренним двором со стороны ул. Союза Печатников, в которых был осуществлен капитальный ремонт в 1980-е гг.</p>	   
--	--	---	--

лицевой фасад корпуса по улице Союза Печатников:

материал и характер отделки фасада – окрашенная гладкая штукатурка, в т.ч. линейный руст в уровне 1-го этажа; с центральной раскреповкой под стилизованный портик из шести полуколонн высокого тосканского ордера (в уровне 2-3-го этажей), в уровне 4-го этажа – лопатки с широким профилированным карнизом; аттик – местоположение (в завершении раскреповки), габариты, конфигурация (треугольный);

балкон в уровне 2-го этажа, по трем центральным осям: габариты, конфигурация (прямоугольный в плане), с чугунным ограждением в виде вертикальных стоек, декорированных розетками и пальметтами; воротный проезд – местоположение, габариты, конфигурация (с лучковой перемычкой), оформление (замковые камни с мужскими маскаронами);

исторические оконные проемы – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольные); оформление оконных проемов – профилированные наличники, замковые камни с мужскими и женскими маскаронами, – треугольные и линейные сандрики;

оконные проемы между колоннами в уровне 2-го этажа оформлены профилированными архивольтами на импостах в виде угловых пиллястр;

единообразие оконных заполнений;

профилированные: венчающий карниз, междуэтажные тяги, подоконные карнизы;



		<p>дворовые фасады со стороны улицы Союза Печатников*:</p> <p>окрашенная гладкая штукатурка.</p> <p>*за исключением фасадов жилой части здания с внутренним двором со стороны ул. Союза Печатников, в которых был осуществлен капитальный ремонт в 1980-е гг.</p>	
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>профилированный карниз, лопатки – в оформлении простенков оконных проемов в помещениях 2-го этажа корпуса по Английскому проспекту;</p> <p>ом. № 83, площадью 18,7 кв.м. (северо-западный угол лицевого корпуса, в уровне 3-го этажа):</p> <p>печь – одноярусная, штукатурная, круглая в плане; с профилированными плинтом и карнизом; с широким фризом растительного рисунка и поясом трилистника на плинте; с латунной выюшкой.</p>	 

### Приложение №3

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, (Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а; - в соответствии с НПА), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, при проведении работ, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», шифр П139, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2022 г. 22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр П139-ОСОКН, разработанного ООО «Паритет Профи» в 2023 г., в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

## **Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия**



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

окуд

04.02.2022

№ 49-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.»**

В соответствии со статьей 3.1, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании историко-культурного исследования, выполненного ООО «Росскарта» (от 12.11.2021 рег. № 01-25-29499/21-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Английский просп., 32, Союза Печатников ул., 25-а, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Английский просп., 32, Союза Печатников ул., 25-а, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», утвержденный КГИОП 04.07.2005, признать утратившим силу.

3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

3.1. Направление в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Санкт-Петербургу, Комитет по градостроительству и архитектуре копий распоряжений в срок, не превышающий пяти рабочих дней со дня издания распоряжения.

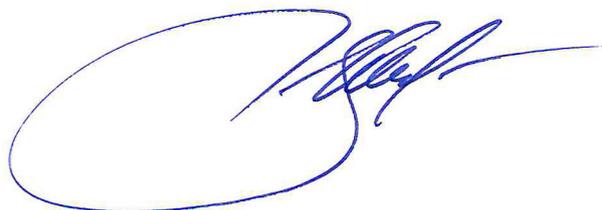
3.2. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, в срок, не превышающий трех рабочих дней со дня издания распоряжения.

3.3. Размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

3.4. Внесение соответствующих изменений в «Геоинформационную базу данных по объектам культурного наследия, границам и режимам зон охраны на территории Санкт-Петербурга».

4. Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

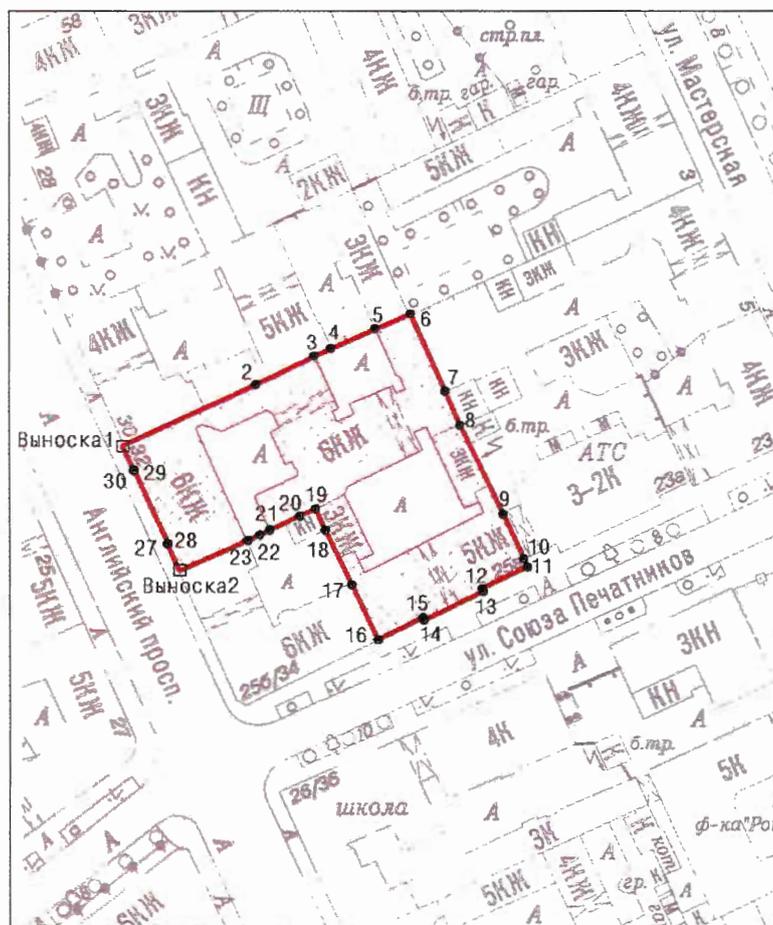
**Председатель КГИОП**



**С.В. Макаров**

Границы территории объекта культурного наследия федерального значения  
«Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Английский просп., 32, Союза Печатников ул., 25-а

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Выноска1



Выноска2



Масштаб 1: 2000

Условные обозначения:

-  граница территории объекта культурного наследия
-  характерная точка границы территории объекта культурного наследия
-  территория, занимаемая объектом культурного наследия федерального значения

2. Перечень координат характерных точек границ территории  
объекта культурного наследия:

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат		СК-1964			
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	Х	У			
1	2	3	4	5	6
1	92831.22	112023.15	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
2	92845.07	112053.45	Аналитический метод	0.10	—
3	92851.76	112066.85	Аналитический метод	0.10	—
4	92853.46	112070.65	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
5	92858.05	112080.82	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
6	92861.58	112088.65	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
7	92843.48	112096.89	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
8	92835.66	112100.28	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
9	92815.43	112110.12	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
10	92805.27	112114.86	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
11	92803.47	112115.70	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
12	92798.47	112105.25	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
13	92797.89	112105.52	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
14	92791.32	112091.91	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
15	92791.90	112091.62	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—

16	92786.82	112081.40	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
17	92799.37	112075.42	Аналитический метод	0.10	—
18	92811.84	112069.33	Аналитический метод	0.10	—
19	92816.71	112067.10	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
20	92815.08	112063.54	Аналитический метод	0.10	—
21	92811.97	112056.64	Аналитический метод	0.10	—
22	92810.83	112054.35	Аналитический метод	0.10	—
23	92809.56	112051.58	Аналитический метод	0.10	—
24	92802.73	112036.04	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
25	92803.05	112035.89	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
26	92803.01	112035.78	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
27	92808.78	112033.21	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
28	92808.83	112033.33	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
29	92825.45	112025.77	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
30	92825.40	112025.65	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
31	92830.95	112023.09	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
32	92831.01	112023.25	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
1	92831.22	112023.15	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—

Режим использования территории объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф.; в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Английский просп., 32, Союза Печатников ул., 25-а

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

2. На территории объекта культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

3. Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия и требования к содержанию использования территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

#### Приложение №4

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, (Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а, - в соответствии с НПА), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, при проведении работ, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», шифр П139, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2022 г. 22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр П139-ОСОКН, разработанного ООО «Паритет Профи» в 2023 г., в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

## **Материалы фотофиксации**

## **Список фотографий:**

**(фотосъемка проведена аттестованным экспертом Я.В. Губиным 15.05.2023)**

1. Вид на объект реконструкции в линии застройки ул. Союза Печатников.
2. Вид на примыкание объекта реконструкции к объекту культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А.
3. Деформационный шов между объектом реконструкции и объектом культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А.
4. Объект реконструкции и объект культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, в линии застройки ул. Союза Печатников.
5. Объект культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А.



1. Вид на объект реконструкции в линии застройки ул. Союза Печатников.



2. Вид на примыкание объекта реконструкции к объекту культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А.



3. Деформационный шов между объектом реконструкции и объектом культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А.



4. Объект реконструкции и объект культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, в линии застройки ул. Союза Печатников.



5. Объект культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А.

#### Приложение №7

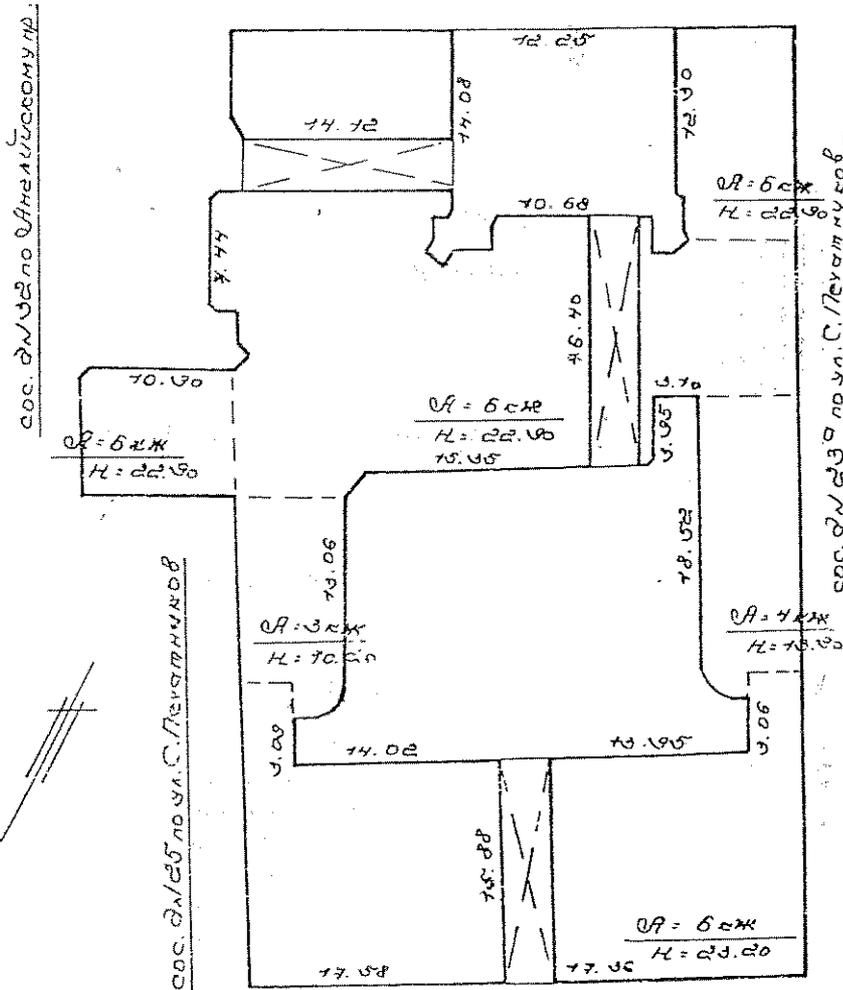
к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, (Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а; - в соответствии с НПА), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, при проведении работ, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», шифр П139, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2022 г. 22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр П139-ОСОКН, разработанного ООО «Паритет Профи» в 2023 г., в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

### **Копия технического паспорта на объект культурного наследия и поэтажных планов**



II. План земельного участка

сос. д/№30 по Английскому пр.



ул. Союза Петяничев, д/№52

Экспликация строений (сооружений)

№№ п.п.	Литера	Функциональное использование	Площадь застройки кв.м.
1	2	3	4
1	А	Многоквартирный дом	1873

Сведения о земельном участке по документам заявителя:

Кадастровый номер: 78: \_\_\_\_\_

Площадь по документам: \_\_\_\_\_ кв.м.

Документ: \_\_\_\_\_

III. ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ( в кв. м. )

Дата записи	площадь участка				незастроенная площадь									
	по землеотв. документам	по фактическому пользов.	в том числе		асфальтов. покрытия		прочие замощения	площадки оборудован.		грунт	под зелеными насажден.			
			застроен.	не застроен.	проезда	трогуара		детские	спортивн.		придомовой сквер	газон с деревьями	газон, цветники, клумбы	плодовый сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
06.06.2008	2593	2593	1873	720	720									

IV. УБОРОЧНАЯ ПЛОЩАДЬ ( в кв. м. )

Дата записи	дворовая территория								уличный тротуар					кроме того			
	всего	в том числе							всего	в том числе				всего	арочные проезды		краша
		асфальтов. покрытия	двор	проезд	двор	площадку оборудован.		зеленые насаждения		асфальт	зеленые насаждения	гранит	арка		прочие покрытия		
1	2	3				4	5		6					7		8	9
06.06.2008г	720			720											144		

V. Оценка служебных строений дворовых сооружений и замощений

Литеры по плану	Назначение	этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельные веса									№ сборника, № таблицы	Единица измерения и ее стоимость по таблице	Удельный вес оцениваемого объекта в %	Стоимость единицы измерения с поправкой	Восстановительная стоимость в рублях	Износ в %	Действительная стоимость в рублях	Потребность в кап. ремонте в рублях
						фундамент	стены и перегородки	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочные работы	электроосвещение	прочие работы								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
1	асфальт			864											сб.2 таб. 305в	7.6	1	7.6	6566	5	6238	

(продолжение на обороте)



# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на жилой дом № 25a корпус № --- литера A  
 по ул. Союза Печатников ул. (пер.)  
 город Санкт-Петербург район Адмиралтейский

квартал. №	167
инвент. №	2a
шифр	
фонд	

## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец \_\_\_\_\_  
 Серия, тип проекта \_\_\_\_\_  
 Год постройки 1806 переоборудовано в \_\_\_\_\_ году  
надстроено  
 Год последнего капитального ремонта 2000г  
 Число этажей 6(3-4-6)  
 Кроме того имеется: подвал  
 Число лестниц 4 шт. их уборочная площадь 830.5 кв.м.  
 Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования \_\_\_\_\_ кв.м.  
 Средняя внутренняя высота помещений 3.12 м Объем 42519 куб.м.  
 Общая площадь дома 6873.3 кв.м. кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 45.0 кв.м.  
 Из нее:  
 Жилые помещения общая площадь 5829.0 кв.м. кроме того, площадь балконов, лоджий и террас с учетом коэф. 45.0 кв.м.  
 в том числе жилой площади 2972.1 кв.м.  
 Средняя площадь квартиры 67.8 кв.м.  
 Кроме того, необорудованная площадь: подвал есть кв.м., чердак есть кв.м.

### Распределение жилой площади

№№ п/п	Жилая площадь находится	количество		Жилая площадь	количество						
		жилых квартир	жилых комнат		количество		Жилая площадь	количество		Жилая площадь	
					жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	В квартирах	86	161	2972.1							
2	В помещен. корид. системы										
3	В общежитиях										
4	Служебная жилая площадь										
5	Маневренная жилая площадь										
<b>Из общего числа жилой площади находится:</b>											
6	а. В мансардах										
	б. В подвалах										
	в. В цокольных этажах										
	г. В бараках										

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

№№ п/п	квартиры	число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения						
				число квартир	их жилая площадь	число квартир	их жилая площадь	число квартир	их жилая площадь	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1	Однокомнатные	29	649.9							
2	Двухкомнатные	40	1470.6							
3	Трехкомнатные	16	804.6							
4	Четырехкомнатные	1	47.0							
5	Пятикомнатные									
6	Шестикомнатные									
7	Семь и более комнат									
<b>Всего:</b>		<b>86</b>	<b>2972.1</b>							

## 6. НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ

№№ по порядку	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	офис	1н	178.4			
2	офис	2н	112.5			
3	офис	3н	34.3			
4	контора	4н	66.5			
5	офис	5н	126.3			
6	офис	6н	75.5			
7	контора	7н	220.3			
8	теплоцентр	8н	31.5			
9	контора	9н	199			
10						
11						
12						
13						
<b>Итого</b>			<b>1044.3</b>			

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

№№ по порядку	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
1	<b>Учрежденческая</b>					
	а. Жилищная контора					
	б. Комн.детские, дружин. и др.					
2	<b>Культурно-просветит.</b>					
	а. кр. уголки, клубы, библиотеки					
3	<b>Прочая</b>					
	а. Мастерские					
	б. Склады, жилищн.конт.					
	<b>Технологические помещения:</b>					
	в. Теплоузел	8н	31.5			
	г. котельная					
	в том числе на газе					
	на твердом топливе					
	д. водомерный узел					
	е. электрощитовая					
	ж. мусоросборная камера					
	з. кабельная					
	и. машинное помещение лифта					
Технические помещения						
<b>Итого</b>			<b>31.5</b>			



IV. Описание конструктивных элементов и определение износа жилого дома

Группа капитальности

1

сборник №

4

Вид внутренней отделки

повышенная

таблица №

31e

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструк. элем.	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельный вес конструк. элем. с поправками	Износ в %	Проведение проц. износа на уд. вес конструкт. элемент.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9			
1	Фундамент	бутовый		4		4	40	1.60			
		ленточный									
2	а. Наружные внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные		22		22	40	8.80			
		гипсолитовые		5		5					
3	перекрытия	чердачные		10		10	5	0.50			
		междуэтажные	сборные ж/б настилы								
		подвальные									
4	Крыша	оцинкованное железо по деревянным стропилам		5		5	5	0.25			
5	Полы	паркет, метл. плитка		9	-5.1	14.1	5	0.71			
		линолеум									
6	проемы	оконные	двойные створные	11		11	5	0.55			
		дверные	филенчатые								
7	Отделочные работы	наружн. отделка архит. оформл.	ср. арх. оформл.	9	0.8	9.8	5	0.49			
		а.	окраска цветн. раствором								
		б. простая в. средняя									
		в. отделка	оклейка обоями, побелка, маслянная окраска								
8	Санитарно и электротехнические работы	центр. отопление	от городской сети	8.9				0.77			
		печное отопление	нет								
		водопровод	от городской сети								
		электроосвещен.	скрытая проводка	7.8					-1.4	15.3	5
		радио	централизованное								
		телефон	от городской сети								
		телевидение		санприборы требуют ремонта							
		поправка	централизованное								
		ванны									
		с газов. колонк.	нет								
		с дров. колонк.	нет								
		с гор. вод.	да								
		Горячее водоснабжение	от городской сети								
		вентиляция	естественная								
		газоснабжение									
поправка	от городской сети										
мусоропровод	нет										
лифты	да										
канализация	сброс в городскую сеть										
сигнализация	нет										
9	разные работы		хорошее	2.3		2.3	5	0.12			
		камен. ступени по мет. косякам		6		6		1.50			
		отмостка									
Итого				100		104.5		15.29			

Проц. износа приведенный к 100 по формуле

$\frac{\text{процент износа (гр.9)} * 100}{\text{удельный вес (гр.7)}}$

= 15 %

**V. Описание конструктивных элементов и определение износа**

Группа капитальности \_\_\_\_\_

сборник № \_\_\_\_\_

По плану \_\_\_\_\_

Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

таблица № \_\_\_\_\_

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес конструкт. элем.	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельный вес констр. элем. с поправками	Износ в %	Приведение проц. износа на уд. вес констр. элем.
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	Отделочные работы	наружн. отделка архит. оформл.						
		а.						
		б.						
		в.						
		внутр. отделка						
		а.						
б.								
в.								
8	Санитарно и электротехнические работы	центр. отопление						
		печное отопление						
		водопровод						
		электроосвещен.						
		радио						
		телефон						
		телевидение						
		ванны	с газ. колонк.					
			с дров. колонк.					
			с гор. вод.					
		Горячее водоснабжение						
		вентиляция						
		газоснабжение						
		мусоропровод						
лифты								
канализация								
сигнализация								
9	разные работы							
<b>Итого</b>				<b>0</b>		<b>0</b>		<b>0.0</b>

Проц. износа приведенный к 100 по формуле

$\frac{\text{процент износа (гр.9)*100}}{\text{удельный вес (гр.7)}}$

= %

## VI. Техническое описание холодных пристроек и тамбуров

Литер по плану	Назначение	Этажность	описание конструктивных элементов и их удельные веса											№ сборника	№ таблицы	удельный вес оценки объекта в процентах	износ в %		
			Фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыша	попы	проемы		отделочные работы	внутренние санитарно- и электротехнич. работы	прочие работы							
								оконные	дверные										
1	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

Литер по плану	Наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	стоимость по таблице	поправки к стоимости в коэффициентах									стоимость с уд. изм. после применения поправочн. коэф.	объем или площадь	восстановительная стоимость в руб.	% износа	действительная стоимость в руб.
					удельный вес строения	на высоту помещения на среднюю площадь квартиры	электроплиты	отклонение от группы капитальности	наличие совмещ. санузлов	на объем	подвал	удельный вес строения после поправок						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
A	б эт. кирп. стр.	4	31e	25.6	1.05	0.99	0.86					0.89	22.78	30000	683400	15	580890	
											0.95		21.64	5141	111251	15	94563	
	неж. помещ.										0.95		21.64	5927	128260	15	675453	
	тех. подполье										0.80		17.31	1451	25117	15	21349	
															153377		130370	
												<b>ВСЕГО:</b>			<b>948028</b>		<b>805823</b>	

### Текущие изменения внесены

Работу выполнил	06.06.2008		
Инвентаризатор	Дровникова З.П.		
Проверил бригадир			

Паспорт выдан "        "        2008г.

Начальник филиала ГУП "ГУИОН"  
 ПИБ Адмиралтейского района \_\_\_\_\_ (Титова В.В.)

М.П.

Перечень документов, прилагаемых к паспорту на многоквартирный дом:

1. поэтажные планы 7 листов.
2. справка о составе объекта 3 листа.

"Согласовано"  
руководитель жилищной организации

VIII и IX разделы технического паспорта  
(заполняются жилищными организациями)

подпись

ул.

дом №

20\_\_ год

литер А

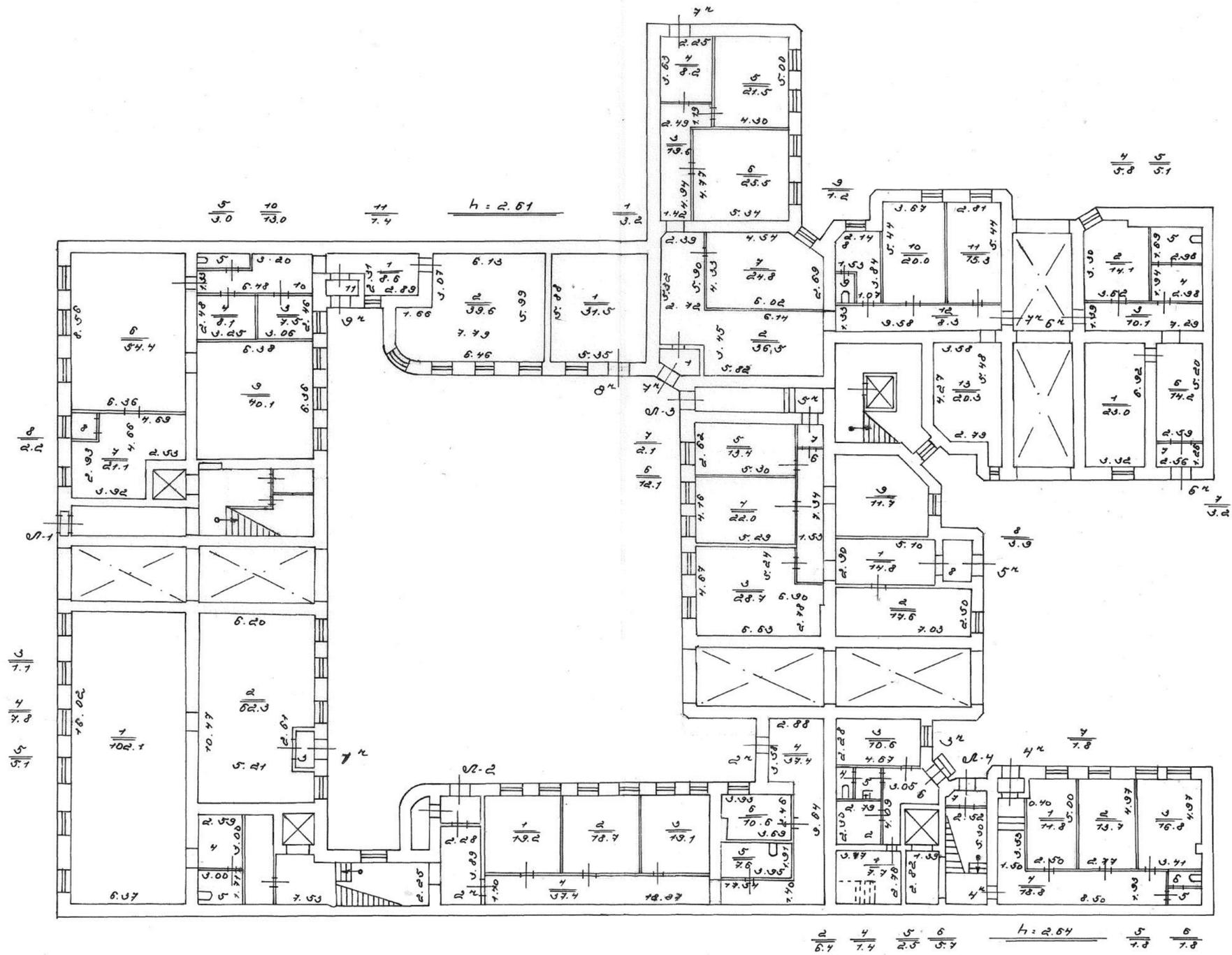
### VIII. Объекты благоустройства и потребность их в капитальном ремонте

1	2	Един. изм.	4	5	Потребность в кап. ремонте					выполнено			
					6	в том числе		цена за единицу		11	12	13	14
						ремонт	смена	ремонт	смена				
1	Проезды асфальт.	кв.м.											
2	Тротуары асфальт.	" "											
3	Прочие покрытия	" "											
4	без покрытий	" "											
5	кирпичные	п/м											
6	бетонные	" "											
7	деревянные	" "											
8	металлические	" "											
9	прочие	" "											
Потребность в капремонте и повышении благоустр. (руб.)													

### IX. Потребность в капитальном ремонте строения

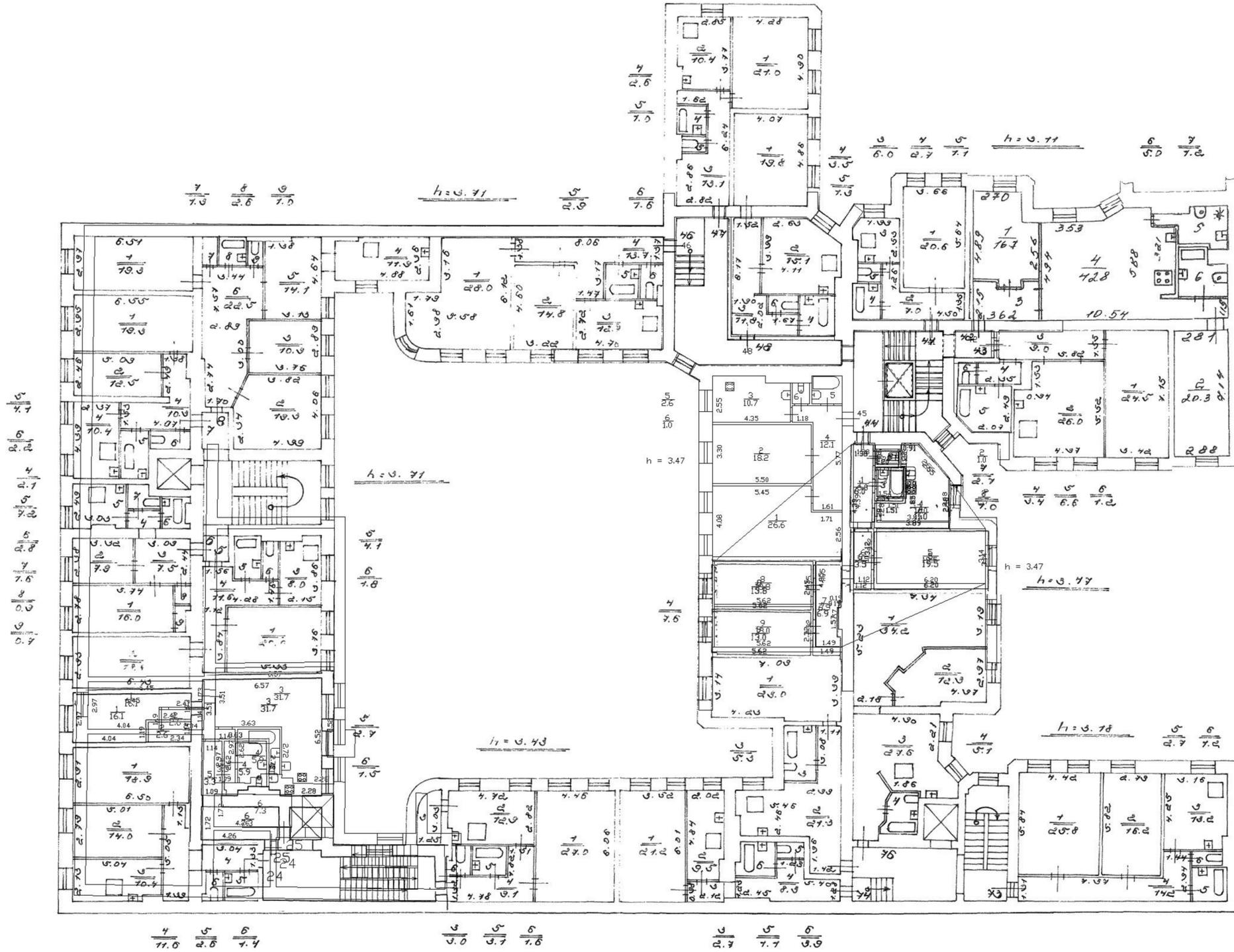
№

18	2	Един. изм.	4	5	Потребность в кап. ремонте					выполнено			
					6	в том числе		цена за единицу		11	12	13	14
						ремонт	смена	ремонт	смена				
580390	1	фундамент											
94563	2	стены каменные											
675453	3	стены деревянные											
109021	4	перегородки дерев.											
21349	5	перегородки нестрогаем.											
130370	6	перекрытия											
805823	7		чердачное										
	8		междуэтажное										
	9		санузлов										
	10	крыша											
	11		подвальное										
	12		стропила										
	13		обрешетка										
	14	кровля											
	15	водосточн. трубы											
	16	внутр. водосток											
	17	полы											
	18		дощатые										
	19		паркетные										
			линолеум или синтетические										
		плиточные											
		прочие											

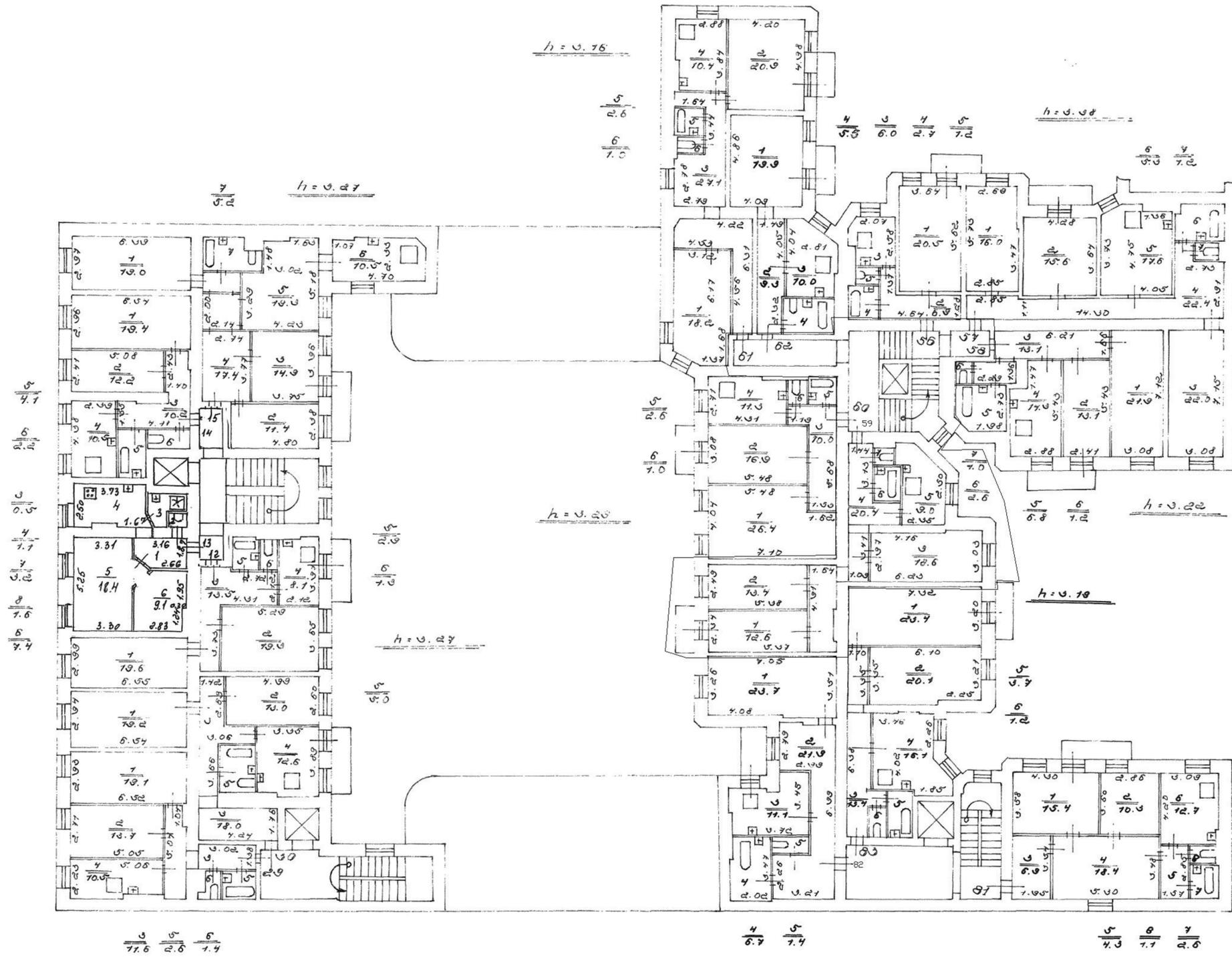


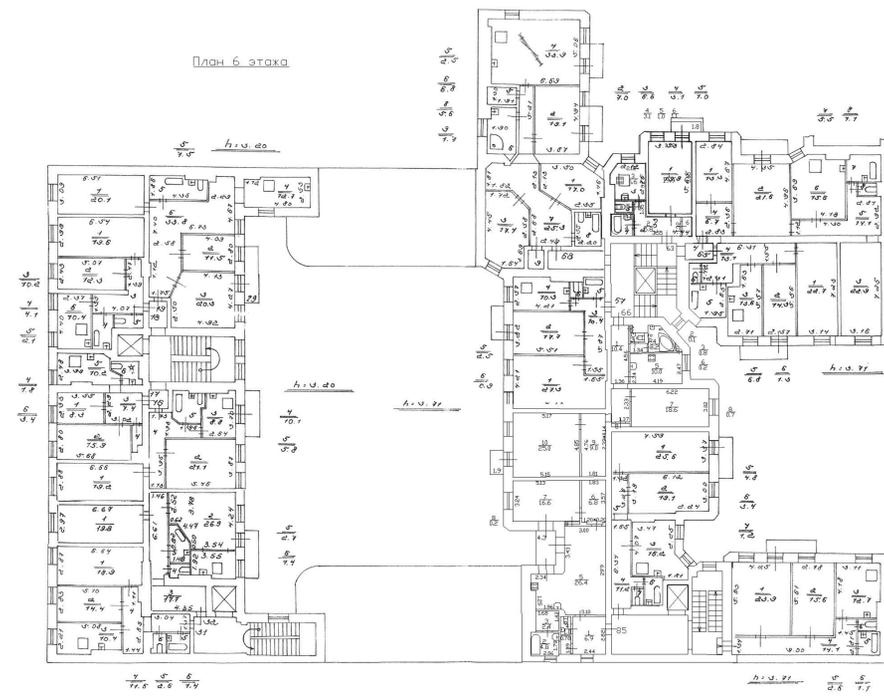


План 3 этажа









#### Приложение №9

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, (Английский пр., д. 32, ул. Союза Печатников, д. 25а; - в соответствии с НПА), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 25а, литера А; Английский пр., д. 32, литера А, при проведении работ, предусмотренных проектом: «Реконструкция здания по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А под размещение гостиницы с устройством мансардного этажа в объеме чердачного пространства», шифр П139, разработанным ООО «Паритет Профи» в 2022 г. 22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр П139-ОСОКН, разработанного ООО «Паритет Профи» в 2023 г., в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

### **Иная документация**



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://kgiop.ru

№01-25-1763/22-0-1 от 21.11.2022

На № 51940853 от 07.11.2022

Рег. № 01-25-1763/22-0-0 от 07.11.2022

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Заказчик: ИП Пименов И.Н., ИП Лебедев А.Ю., гор. Лиепая, Латвийская ССР, РФ,  
СНИЛС 040-547-274 33

(наименование юридического лица, Ф.И.О. физического лица, местонахождение  
(местожительство), ИНН юридического лица)

Адрес объекта: Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А

(адрес здания/сооружения/земельного участка/иного объекта, в отношении  
которого планируется проведение работ)

Эскизный проект: «Здание реконструкции гостиницы (надстройка мансардного этажа),  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А.  
Архитектурно-градостроительный облик», шифр П139-АГО, выполненный  
ООО «Паритет профи»

(номер, серия, наименование)

Прилагаемые материалы (историческая справка, опорный план, фотофиксация,  
техническое заключение, визуализация, инженерные изыскания, ландшафтные изыскания,  
обмеры) представлены в составе проектной документации

Прилагаемые материалы «Отчет по результатам обследования технического состояния  
здания по адресу: Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, д. 23», выполненный  
ООО «Центр реставрации, реконструкции и управления инвестициями в строительстве»

(номера, серии, наименования)

Режим зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга,  
в границах которой расположен объект: единая зона регулирования застройки  
и хозяйственной деятельности 1 объектов культурного наследия, расположенных  
в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (участок  
ОЗРЗ-1(32)), и на территории предварительных археологических разведок ЗА 2.

3.2. На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие ограничения:

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

3.2.3. Устройство мансард на расположенных в границах композиционно  
завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих  
к ним зданиях, формирующих уличный фронт и не являющихся историческими зданиями  
и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться при  
условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши. Повышение отметки конька  
на 1 м не является изменением конфигурации крыши по смыслу настоящего пункта.

Устройство мансард на указанных зданиях с плоской крышей может  
осуществляться при условии устройства лицевого ската с углом наклона не более 30  
градусов.

3.2.4. Строительство зданий, строений, сооружений, а также реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться с учетом специальных требований, установленных Режимом для соответствующего квартала, но не выше:

а) для уличного фронта максимальная высота рассчитывается с учетом высот меньшего по высоте и большего по высоте из ближайших формирующих уличный фронт соответствующего квартала (уличные фронты, в случае если строящееся, реконструируемое здание, строение, сооружение выходит на несколько улиц) исторических зданий, восстановленных объектов исторической застройки, зданий, являющихся объектами (выявленными объектами) культурного наследия, по следующей формуле:

$H=(I-h)\times 0,65+h$ , (где «Н» – рассчитываемая высота здания, строения сооружения (его элемента); «I» – высота большего по высоте из ближайших зданий (его элемента); «h» – высота меньшего по высоте из ближайших зданий (его элемента).

3.2.13. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимом:

24 - высота объекта до венчающего карниза;

28 – высота объекта до конька (плоской кровли);

(37) - высота объекта до наивысшей точки (с учетом акцента).

(согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7, в том числе указывается соответствующая норма, предусматривающий необходимость получения заключения)

По результатам рассмотрения представленных документов и их анализа на предмет:

#### Соответствия п. 1.3.1.8

(указывается предмет рассмотрения, а также соответствующий пункт постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014 № 1264 (в ред. от 26.09.2017))

**КГИОП принято решение о выдаче ЗАКЛЮЧЕНИЯ** (выбрать нужное)

о соответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны (**положительное заключение**)

о несоответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны

(нужное отметить - "v")

Здание объектом (выявленным объектом) культурного наследия не является, не относится к числу исторических (построено после 1917 года).

Проектом предусмотрены надстройка здания со стороны двора и устройство мансарды с окнами типа Velux. Конфигурация лицевого ската кровли остается без изменений. Со стороны двора предусмотрено изменение конфигурации кровли, с устройством излома.

Отметка конька старой кровли составляет +17,050м от поверхности земли.

После реконструкции высота здания до конька кровли составит +17,970м, максимальная высотная точка здания - парапетная стенка, отделяющая центральную часть здания от боковых частей +18,25м.

**Указанные работы соответствуют требованиям режима ОЗРЗ-1(32).**

(дополнительная мотивировка принятия решения)

Реконструируемое здание непосредственно примыкает к объекту культурного наследия федерального значения «Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А.,

в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А.» (основание: постановление Правительства РФ от 10.07.2001 № 527; адрес НПА: Английский пр., 32; Союза Печатников ул., 25-а).

На основании п. 3 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ) 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 или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия. В соответствии со ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ документация по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, и иных работ является предметом государственной историко-культурной экспертизы.

Дополнительно сообщаем, что здание расположено в границах территории исторического поселения, утвержденного приказом Министерства Культуры Российской Федерации 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 – Приказ МК РФ), средовая зона 17.

При реконструкции исторического здания предусмотрена необходимость получения заключения о соответствии предмету охраны исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург.

Государственная услуга по выдаче заключений в соответствии с требованиями Приказа МК РФ предоставляется согласно Административному регламенту КГИОП по предоставлению государственной услуги по выдаче заключений в соответствии с требованиями приказа МК РФ, утвержденному распоряжением КГИОП от 08.09.2021 № 178-р.

**Заместитель председателя  
КГИОП**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 4E760C1E615A9B1BB7E86CAE1056E939  
Владелец Михайлов Алексей Владимирович  
Действителен с 25.08.2022 по 18.11.2023

**А.В. Михайлов**



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://kgiop.ru>

ООО «Паритет Профи»



На № 618 от 24.11.2022

Рег. № 01-25-1880/22-0-0 от 01.12.2022

Рассмотрев в соответствии с распоряжением КГИОП от 08.09.2021 № 178-р «Об утверждении Административного регламента Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры по предоставлению государственной услуги по рассмотрению раздела проектной документации объекта капитального строительства, содержащего архитектурные решения, и направлению застройщику, техническому заказчику заключения о соответствии или несоответствии указанного раздела проектной документации объекта капитального строительства предмету охраны исторического поселения и требованиям к архитектурным решениям объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, расположенной в границах территории исторического поселения» раздел проектной документации, содержащий архитектурные решения объекта «Проект реконструкции (надстройка мансардного этажа): Санкт-Петербург, ул. Союза Печатников, дом 23а, лит. А», шифр П139-П-АР, выполненный ООО «Паритет Профи», КГИОП сообщает следующее.

Представленные архитектурные решения объекта соответствуют предмету охраны и требованиям к градостроительным регламентам, утверждённым 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», опубликованным 16.06.2021.

Заместитель председателя  
КГИОП

А.В. Михайлов

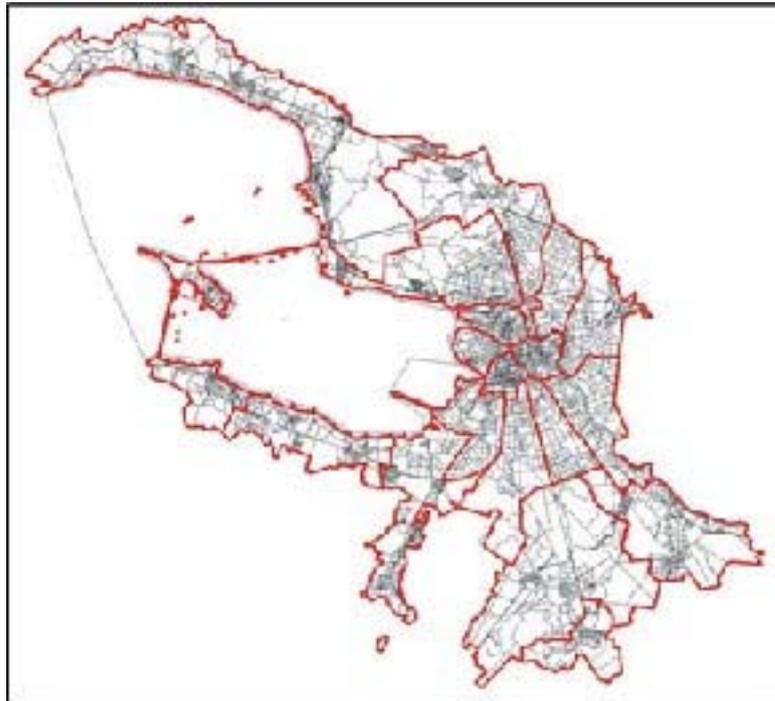
Гиацинтова Е.С.  
(812) 710-46-72

**РФ-78-1-90-000-2021-1616**

# **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

по адресу:

**Санкт-Петербург,  
улица Союза Печатников, дом 23а  
78:32:0001167:3**



**Санкт-Петербург**

**2021**

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**№ РФ-78-1-90-000-2021-1616**

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления**

Лебедева Алексея Юрьевича (регистрационный номер 01-21-33057/21 от 05.07.2021)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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,

Адмиралтейский район, муниципальный округ Коломна

**Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):**

См. Таблицу «Сведения о характерных точках границы земельного участка».

**Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории:**

78:32:0001167:3

**Площадь земельного участка:**

1553+/-14 кв. м

**Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства**

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 2 единиц(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

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

Проект планировки территории не утвержден.

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**

*Проект планировки территории не утвержден.*

---

(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,  
Временно исполняющий обязанности Председателя Комитета -  
главного архитектора Санкт-Петербурга П.С. Соколов

М.П. \_\_\_\_\_

(подпись)

/ П.С. Соколов /

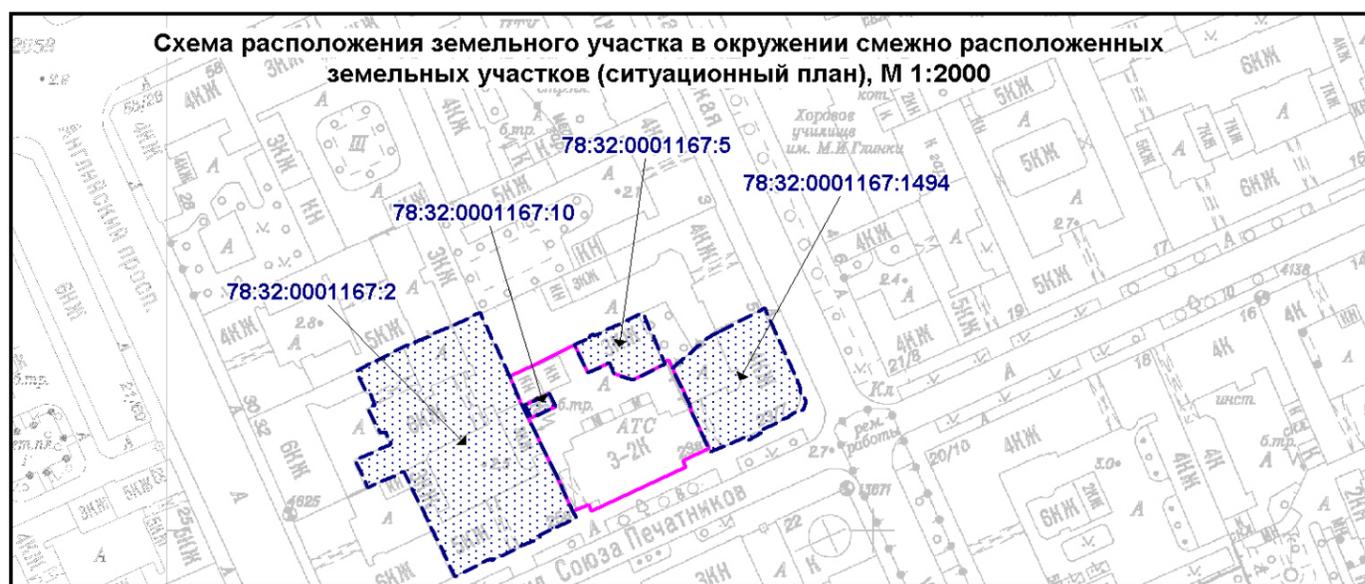
(расшифровка подписи)

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

# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2008 г., М 1:2000



78:32:0001167:2 - кадастровый номер смежного земельного участка

## Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:32:0001167:3
- объекты капитального строительства в границах участка
- границы, в пределах которых разрешается строительство, реконструкция объектов капитального строительства (при условии выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(32), после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия) при условии обеспечения сохранности примыкающего объекта культурного наследия и при выполнении требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка

## Земельный участок полностью расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(32)
- территории исторического поселения
- объединенной охранной зоны центральных районов Санкт-Петербурга (\*)
- территории предварительных археологических разведок ЗА 2
- территория объекта культурного наследия федерального значения "Здания, где в 1897-1919 гг. находились Высшие курсы физического образования (курсы Лесгафта). Здесь жили и работали: в 1897-1909 гг. - основатель курсов Лесгафт П.Ф., в 1907-1941гг. - революционер Морозов Н.А., в 1913-1958 гг. - физиолог Орбели Л.А."
- охранная зона объекта электросетевого хозяйства - ТП №5170 (\*)
- охранная зона водопроводных сетей (\*\*)
- охранная зона канализационных сетей (\*\*)
- охранная зона кабельных линий электропередачи (\*)
- охранная зона сетей связи и сооружений связи (\*\*)
- телефонная сеть (кадастровый № 78:32:0000000:3041)
- водопроводная сеть (кадастровый № 78:32:0000000:3111)
- канализационная сеть (кадастровый № 78:32:0000000:3110)

## Ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры:

- историческое межевание
- композиционно завершенное пространство: ул. Союза Печатников от пл. Кулибина до наб. Крюкова кан.

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

(\*) - указано в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.07.2021 № КУВИ-002/2021-82482565

(\*\*) - указано в соответствии со сведениями Информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

<b>РФ-78-1-90-000-2021-1616</b>							
Санкт-Петербург, улица Союза Печатников, дом 23а							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
		Спец.ОГП	Прендецкая Е.М.		16.07.2021		
Градостроительный план земельного участка					Стадия	Лист	Листов
Чертеж градостроительного плана М1:500						1	1
Комитет по градостроительству и архитектуре					271		

## **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 ТЗЖДЗ - многофункциональная зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением исторической застройки пригородов), с включением объектов инженерной инфраструктуры и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

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

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).

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

Отнесение объектов, не перечисленных в классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном в соответствии с действующим законодательством, к объектам основных или условно разрешенных видов использования земельных участков, осуществляется Комиссией по землепользованию и застройке Санкт-Петербурга, созданной постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.05.2006 №560 "О Комиссии по землепользованию и застройке 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.

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).

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 Правилами долей озеленения, а также детскими (игровыми) и хозяйственной площадками, для которых могут быть образованы или использованы отдельные земельные участки в пределах квартала.

Площадь детских (игровых) и хозяйственной 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 24 кв. м 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 м 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 №8 к Правилам. При этом площадь детской (игровой) площадки не должна превышать 20% площади образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений.

Гостиницы, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "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;

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.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий и иных зон, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки указанного земельного участка определяется градостроительными регламентами 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 (требованию), 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.

Требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности в объединенных зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, определяются Режимami использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, установленных Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №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".

Значения параметров, установленные Режимami использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, поглощают значения параметров, установленные градостроительным регламентом.

Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру (требованию), применению подлежат

более строгие ограничения.

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, не допускается размещение объектов капитального строительства, если это противоречит требованиям, установленным Режимами использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга.

Соответствие размещаемого объекта требованиям Режимов использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, определяется уполномоченным государственным органом охраны объектов культурного наследия при выдаче заключения.

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), противоречат установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны установлены требования к градостроительным регламентам, и(или) режимам использования земель в границах территорий указанных зон, применяются Правила.

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), соответствуют установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны установлены требования к градостроительным регламентам, а также режимам использования земель в границах территорий указанных зон, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 Приложения №1 к Правилам.

При этом в случае несоответствия проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания, указанных в абзаце третьем настоящего пункта, Правилам в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в Правилах, в отношении которых Законом о зонах охраны не установлены требования к градостроительным регламентам, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 Приложения №1 к Правилам.

Утвержденные до вступления в силу Правил (изменений в Правила) проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах территорий, в которых предусматривается осуществление комплексного развития территории в соответствии с приложением №6 к Правилам, признаются недействующими, за исключением случаев, предусмотренных в следующем абзаце, и не учитываются при подготовке документации по планировке территории в целях комплексного развития территории, осуществляемого в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), действуют в период срока, указанного в разрешениях на строительство, а также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие.

Со дня утверждения документации по планировке территории в целях комплексного развития территории ранее утвержденная документация по планировке территории признается утратившей силу.

Разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от

предельных параметров, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), действуют пять лет и не подлежат продлению за исключением случаев, когда разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров учтены в параметрах застройки территории в составе утвержденных и действующих проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания территории, если в соответствии с разрешением на условно разрешенный вид использования был утвержден акт о выборе земельного участка до 01.03.2015 в пределах срока его действия, а также случаев, когда указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство. В случае если указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство, такие разрешения действуют в пределах срока действия разрешения на строительство.

Информация о градостроительном регламенте, содержащаяся в градостроительном плане земельного участка, применяется, если иные требования к градостроительному регламенту не установлены 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».

**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>
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2.7.1	Хранение автотранспорта<*>
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<***>
4.3	Рынки<*> <***>
4.4	Магазины<*>
4.5	Банковская и страховая деятельность<*> <***>
4.6	Общественное питание<*> <***>
4.7	Гостиничное обслуживание<*>
4.9	Служебные гаражи
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<***>
6.8	Связь<*> <***>
7.6	Внеуличный транспорт
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
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<*>
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров<*>
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования<*>

*В соответствии с заявлением на земельном участке планируется реконструкция, предполагаемый вид использования - гостиничное обслуживание.*

<\*> 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.

<\*\*\*> относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 5000 кв. м. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 5000 кв. м, то вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования.

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 в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом законодательства Санкт-Петербурга.

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.

При обосновании размещения объектов с условно разрешенным видом использования в составе утвержденной документации по планировке территории, такие объекты 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 могут быть размещены на 100 % площади соответствующего земельного участка при соблюдении абзаца третьего настоящего пункта.

Использование земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется без разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 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 указанного объекта градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны вид разрешенного использования такого объекта относился к основным видам разрешенного использования.

## **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 5.1.4), "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 №8 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 <sup>2</sup> или га					
Без ограничений, см. п.14 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.14 настоящего подраздела	См. п.1, п.14 настоящего подраздела	См. п.3 настоящего подраздела	См. п.5, п.6 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.14 настоящего подраздела	-	См. п.2, п.4, п.7-п.13 настоящего подраздела

1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктом 1.4.1 - 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) стен зданий, строений, сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов, - 0 м;

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 м;

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, и(или) смежным с территориями объектов культурного наследия (памятников и ансамблей), включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 м;

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

минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков 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 №8 к Правилам;

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

4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений:

1,5 м для устройства крылец и приямков;

2,5 м для устройства эркеров с отметки не менее 4 м от отметки поверхности земли (суммарная ширина эркеров не должна превышать 30% протяженности фасада).

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

6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 24/28(37) м:

24 – высота объекта до венчающего карниза;

28 – высота объекта до конька (плоской кровли);

(37) – высота объекта до наивысшей точки (с учетом акцента).

7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами)).

9. Минимальная площадь озеленения:

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) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 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;

минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при реконструкции и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 1.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается при реконструкции и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

13. Предельная категория объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду (в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды"), размещаемых на земельных участках, - III.

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

В соответствии с Приложением 1 к режимам Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №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 границах земельного участка и в непосредственной близости от него расположены следующие ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры в объединенной зоне охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга:

Элементы исторической планировочной структуры:

- историческое межевание:

Охраняется структурное деление квартала и частей как основа объемно-пространственного решения, ценных средовых характеристик.

Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры:

- композиционно завершенное пространство: ул. Союза Печатников от пл. Кулибина до наб. Крюкова кан.

Охраняются: объемно-пространственная композиция, габариты зданий, архитектурное решение фасадов, система озеленения и благоустройства, памятники монументального искусства.

**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 (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):**

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующие использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			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
-	-	-	-	-	-	-	-

**2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:**

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)								
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства		
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, 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, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

#### 3.1. Объекты капитального строительства

№	1	,	нежилое здание - склад; количество этажей - 2, в том числе подземных - 0; площадь - 224 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1959; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:32:0001167:1024</u>			

№	2	,	нежилое здание - АТС; количество этажей - 5, в том числе подземных - 1; площадь - 2619.8 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1959; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:32:0001167:1023</u>			

#### 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 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. Объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга (78:32:0001167:3/3):  
Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

2. Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:32:0001167:3/4):  
Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 190 кв.м.  
Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

3. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - ТП №5170 (78:32:0001167:3/5):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 356 кв.м.

Ограничения предусмотрены п.8-11, раздела III Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков расположенных в границах таких зон, утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 (ред. от 21.12.2018).

Реестровый номер границы: 78.32.2.81.

#### 4. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - ТП №5170 (78:32:0001167:3/6):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 356 кв.м.

Ограничения предусмотрены п.8-11, раздела III Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»" (ред. от 21.12.2018).

8) В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в т.ч.:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зонах вводных и распределительных устройств и подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).

9) В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в

охранных зонах воздушных линий электропередачи).

10) В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

11) В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

Реестровый номер границы: 78:32-6.112.

5. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(32) (далее ОЗРЗ-1):

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

Ограничения использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга устанавливаются в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №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" (далее – Закон):

Режим использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия установлен в приложении 2 к Закону.

В границах зон охраны действуют общие, а при наличии и специальные требования Режимов. В случае противоречия между общими и специальными требованиями Режимов приоритет имеют специальные требования.

Соблюдение Режимов является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности. Иные требования к указанной деятельности, установленные действующим законодательством, применяются в части, не противоречащей Режимам.

Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1:

1) На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие запреты:

1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категорий в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды".

1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий\*.

1.3. Запрет, указанный в пункте 1.2 настоящего раздела Режимов, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами.

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, образующее ценную историческую среду кварталов и указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов), за исключением случаев разборки, демонтажа строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, допускаемых Режимами.

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, но не образующее ценную историческую среду кварталов и не указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полкой или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

В случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций с нарушением требований режимов, правообладатель земельного участка обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика.

Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем

пункте.

В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку и визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств (за исключением исторических зданий, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам), при одновременном соблюдении следующих условий:

высота здания, формирующего внутриквартальную застройку и расположенного в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающего к композиционно завершенным пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим зданием;

высота здания, формирующего внутриквартальную застройку, должна обеспечивать отсутствие его визуального восприятия с открытых городских пространств, за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями;

б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

на формирующих внутриквартальную застройку исторических зданиях, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам, и(или) зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и визуально воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши, при условии сохранения размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

в) устройство мансард на зданиях, не воспринимаемых с открытых городских пространств, при условии, если соответствующая мансарда не будет восприниматься с открытых городских пространств;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую отметку конька крыши меньшего из лицевых корпусов, расположенных непосредственно перед соответствующим дворовым пространством (в случае если перекрытие дворовых пространств осуществляется путем устройства скатной конструкции, ее предельная высота не должна превышать существующую отметку конька крыши соответствующего лицевого корпуса более чем на 1 м);

д) локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия, за исключением случая, если историческое здание образует ценную историческую среду квартала и указано в приложении 1 к Режимам;

ж) локальное изменение дворовых фасадов исторических зданий, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам, после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

з) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.5. Запрещается устройство оконных, дверных и воротных (арочных) проемов в брандмауэрных стенах, воспринимаемых с открытых городских пространств, за исключением случаев, когда устройство таких проемов предусматривалось историческим архитектурным решением.

1.6. Запрещается размещение на лицевых фасадах инженерного оборудования зданий, а на

лицевых фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки - также антенн и банкоматов.

1.7. Запрещается размещение рекламных и информационных конструкций над открытыми городскими пространствами, а также на крышах зданий, строений, сооружений, за исключением случаев, указанных в приложении 4 к Режимам.

1.8. Запрещается размещение произведений монументального искусства в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, за исключением восстановления утраченных, а также произведений монументального искусства, перечень которых устанавливается законом Санкт-Петербурга.

2) На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие ограничения:

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

2.2. Ремонт, реконструкция, строительство, допускаемые Режимами, должны предусматривать понижение уровня культурного слоя улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба существующей застройке и археологическому слою), восстановление цоколей, отмосток и мощения с дренированием грунта, а также водоотвод от соответствующего здания, строения, сооружения.

Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.

2.3. Устройство мансард на расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к ним зданиях, формирующих уличный фронт и не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши. Повышение отметки конька на 1 м не является изменением конфигурации крыши по смыслу настоящего пункта.

Устройство мансард на указанных зданиях с плоской крышей может осуществляться при условии устройства лицевого ската с углом наклона не более 30 градусов.

2.4. Строительство зданий, строений, сооружений, а также реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться с учетом специальных требований, установленных Режимами для соответствующего квартала, но не выше:

а) для уличного фронта максимальная высота рассчитывается с учетом высот меньшего по высоте и большего по высоте из ближайших формирующих уличный фронт соответствующего квартала (уличные фронты, в случае если строящееся, реконструируемое здание, строение, сооружение выходят на несколько улиц) исторических зданий, восстановленных объектов исторической застройки, зданий, являющихся объектами (выявленными объектами) культурного наследия, по следующей формуле:

$$H = (I - h) \times 0,65 + h$$
 (где "H" - рассчитываемая высота здания, строения сооружения (его элемента); "I" - высота большего по высоте из ближайших зданий (его элемента); "h" - высота меньшего по высоте из ближайших зданий (его элемента);

б) для внутриквартальной застройки:

высота объектов капитального строительства, расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к композиционно завершенным пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим объектом капитального строительства (при этом соответствующий объект капитального строительства не должен визуально восприниматься с открытых городских пространств), за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями;

высота иных объектов капитального строительства должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств, за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями.

Высотные ограничения, предусмотренные настоящим пунктом для зданий, формирующих уличный фронт, которые расположены более чем на 1/3 глубины квартала, распространяются на части соответствующих зданий, расположенных в пределах 1/3 глубины квартала (в отношении частей указанных зданий, расположенных более чем на 1/3 глубины квартала, действуют высотные ограничения для внутриквартальной застройки).

2.5. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимом, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.6. Параметры временных (некапитальных) строений, сооружений, размещаемых в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью земли), не должны превышать следующих значений:

площадь - 40 кв. м для летних кафе и 6 кв. м для иных объектов;

высота - 3,5 м.

Ограничения, установленные в настоящем пункте, не распространяются на случаи установки временных (некапитальных) строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных (некапитальных) строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.7. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, за исключением рекламных и информационных тумб, не должны превышать следующих значений:

ширина - 1,8 м;

высота - 1,8 м.

Параметры формата рекламного (информационного) поля рекламных и информационных тумб не должны превышать следующих значений:

ширина - 1,4 м;

высота - 3 м.

2.8. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 2.9 настоящего раздела Режимов.

2.9. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м;

б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;

в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

2.10. Размещение отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, осуществляется после получения положительного заключения государственного органа

охраны объектов культурного наследия.

2.11. Установка в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, малых архитектурных форм стационарного размещения, опор освещения, опор дорожных знаков осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.12. Работы по ремонту, замене и(или) восстановлению мощения в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, производятся после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.13. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 24/28(37) м:

24 – высота объекта до венчающего карниза;

28 – высота объекта до конька (плоской кровли);

(37) – высота объекта до наивысшей точки (с учетом акцента).

(\*) Историческое здание - здание, строение, сооружение, не являющееся объектом (выявленным объектом) культурного наследия, относящееся к следующим историческим периодам: в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в Невском районе Санкт-Петербурга, - построенное до 1917 года (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (за исключением Невского района Санкт-Петербурга), - построенное до 1957 года, деревянное 1-2-этажное здание, строение, сооружение - построенное до 1917 года (год постройки определяется в соответствии с учетно-технической документацией об объектах государственного технического учета и технической инвентаризации).

Специальные требования режима в ОЗРЗ-1:

При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

1) Изменение исторически сложившегося межевания, указанного в приложении 1 к Режимам.

2) Изменение модуля лицевых фасадов в случае объединения двух и более земельных участков.

3) Изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым в том числе относятся:

исторически сложившиеся линии застройки кварталов;

тип организации уличного фронта - лицевыми фасадами, ориентированными фронтально к линии застройки;

тип застройки - брандмауэрная периметральная с разрывами (въезды в внутриквартальную территорию, озелененные пространства);

преобладание горизонтальных линий в силуэте уличного фронта;

активная роль исторических доминант (церквей) в композиции открытых городских пространств, фоновое (подчиненное) значение застройки прилегающих кварталов в системе визуального восприятия архитектурных доминант;

упрощенный характер архитектурного решения дворовых фасадов, озелененные дворы;

характер озеленения открытых пространств, в том числе аллеи посадки;

сочетание в пределах уличного фронта застройки с разными высотными параметрами;

визуальное превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;

стилистическая неоднородность зданий и сооружений уличных фронтов.

4) Изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов, к которым в том числе относятся:

традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркульным, лучковым завершением);

соотношение остекленных и глухих поверхностей лицевых фасадов в пределах 30% поверхности фасадов, применение светопрозрачного стекла, исключая зеркальный эффект со стороны лицевого фасада;

скатные крыши со стороны лицевого фасада (с углом наклона лицевого ската не менее 20 градусов и не более 45 градусов для вновь строящихся зданий с расположением линии конька не глубже 9 м от линии лицевого фасада), устройство аттиков и балюстрад над карнизами зданий;

традиционные для архитектуры Санкт-Петербурга второй половины XIX - начала XX веков цветовые сочетания в отделке фасадов, оконных, дверных заполнений, включая соблюдение принципа выделения элементов архитектурного декора при окраске фасада в два цвета.

5) Использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов, за исключением традиционных для данного исторически сложившегося квартала (лицевой кирпич, штукатурка, природный неполированный камень, материал кровли металл).

6) Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений.

6. Территория предварительных археологических разведок (далее - ЗА 2):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

Ограничения использования земельного участка устанавливаются в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №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".

Для территории предварительных археологических разведок устанавливаются специальные ограничения.

Для ЗА 2 - работы, связанные с углублением в грунт более 0,5 м (в том числе новое строительство, реконструкция и капитальный ремонт, прокладка и ремонт инженерных (дренажных) коммуникаций и сооружений, предполагающие выемку грунта, инженерные изыскания, благоустройство территории), производятся только при условии проведения предварительных археологических разведок, обеспечивающих выявление объектов археологического наследия на территории производства работ. Решение об отсутствии необходимости проведения предварительных археологических разведок в ЗА 2 принимается в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

7. Охранная зона водопроводных сетей:

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

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

8. Охранная зона канализационных сетей:

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

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

9. Охранная зона сетей связи и сооружений связи:

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

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
Объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга (78:32:0001167:3/3)	1-4,1-24	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:32:0001167:3/4)	1-20	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - ТП №5170 (78:32:0001167:3/5)	1-4,1-22	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства - ТП №5170 (78:32:0001167:3/6)	1-22,1-4	см.Приложение	см.Приложение
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(32)	-	-	-
Территория предварительных археологических разведок ЗА 2	-	-	-
Охранная зона водопроводных сетей	-	-	-
Охранная зона канализационных сетей	-	-	-
Охранная зона сетей связи и сооружений связи	-	-	-

## 7. Информация о границах 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

1. ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения от 08.07.2021 №ИСХ-10499/48:

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0.42 куб.м/ч (10,0 куб.м/сут) (с учетом существующего расхода в соответствии с договором холодного водоснабжения от 23.03.2021 № 32-128274-ПП-ВС, заключенным между ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и Лебедевым А.Ю.), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика) возможна.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вол (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0.42 куб.м/ч (10.0 куб.м/сут) (с учетом существующего расхода в соответствии с договором водоотведения от 23.03.2021 № 32-128281-ПП-ВО, заключенным между ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и Лебедевым А.К.), а также поверхностных сточных вол с кровли и прилегающей территории и дренажных пол (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0.502 куб.м/ч (с учетом существующего расхода в соответствии с договором водоотведения от 23.03.2021 № 32-128281-ПП-ВО, заключенным между ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и Лебедевым А.К.) в сети общесплавной коммунальной канализации возможен.

Условия

Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: не более 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системы холодного водоснабжения и договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения.

2. АО "Теплосеть Санкт-Петербурга", предварительные технические условия подключения от 09.07.2021 №ЦТП/1481/7-14:

Объект капитального строительства может быть подключен к Первомайской ТЭЦ-14 ПАО "ТГК-1".

Срок подключения объекта капитального строительства составляет от 18 до 36 месяцев, окончательный срок определяется на стадии заключения Договора на подключение.

Срок действия данных технических условий – до 01.07.2024 г.

## 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
-	-	-

Материалы и результаты инженерных изысканий на дату выдачи ГПЗУ отсутствуют (или содержат сведения, отнесенные федеральными законами к категории ограниченного доступа).

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	92831.7	112103.03
2	92834.84	112109.88
3	92838.53	112108.12
4	92835.45	112101.32
1	92843.48	112096.89
2	92835.66	112100.28
3	92815.43	112110.12
4	92805.27	112114.86
5	92807.2	112119.26
6	92805.26	112120.17
7	92817.74	112146.95
8	92819.64	112146.07
9	92823	112153.46
10	92834.15	112148
11	92834.3	112148.34
12	92835.9	112147.75
13	92848.17	112141.94
14	92847.64	112140.79
15	92847.4	112140.9
16	92847.14	112140.9
17	92846.9	112140.79
18	92846.74	112140.59
19	92842.51	112131.83
20	92844.31	112126.54
21	92847.37	112125.27
22	92844.44	112118.98
23	92852.34	112115.2
24	92846.55	112103.44

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:32:0001167:3/3

1	92831.7	112103.03
2	92834.84	112109.88
3	92838.53	112108.12
4	92835.45	112101.32
1	92843.48	112096.89
2	92835.66	112100.28
3	92815.43	112110.12
4	92805.27	112114.86
5	92807.2	112119.26
6	92805.26	112120.17
7	92817.74	112146.95
8	92819.64	112146.07
9	92823	112153.46

10	92834.15	112148
11	92834.3	112148.34
12	92835.9	112147.75
13	92848.17	112141.94
14	92847.64	112140.79
15	92847.4	112140.9
16	92847.14	112140.9
17	92846.9	112140.79
18	92846.74	112140.59
19	92842.51	112131.83
20	92844.31	112126.54
21	92847.37	112125.27
22	92844.44	112118.98
23	92852.34	112115.2
24	92846.55	112103.44

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:32:0001167:3/4

1	92821.8	112112.66
2	92807.2	112119.26
3	92806	112116.51
4	92832.63	112105.06
5	92834.84	112109.88
6	92835.01	112110.24
7	92838.82	112108.76
8	92848.14	112106.67
9	92849.02	112108.46
10	92839.64	112110.58
11	92835.5	112112.2
12	92841.8	112128.5
13	92841.7	112135.03
14	92847.81	112142.11
15	92845.99	112142.96
16	92839.7	112135
17	92839.8	112128.7
18	92831.8	112108.8
19	92823.65	112112.54
20	92822.1	112113.33

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:32:0001167:3/5

1	92831.7	112103.03
2	92835.45	112101.32
3	92838.53	112108.12
4	92834.84	112109.88
1	92843.48	112096.89
2	92835.66	112100.28
3	92822.44	112106.71
4	92822.61	112107.2
5	92825.75	112114.05
6	92826.71	112115.71

7	92828.03	112117.21
8	92829.63	112118.41
9	92831.43	112119.28
10	92833.37	112119.77
11	92835.37	112119.87
12	92837.34	112119.56
13	92839.15	112118.91
14	92842.84	112117.15
15	92844.34	112116.26
16	92845.84	112114.94
17	92847.05	112113.35
18	92847.92	112111.55
19	92848.42	112109.61
20	92848.52	112107.62
21	92848.48	112107.36
22	92846.55	112103.44

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:32:0001167:3/6

1	92843.48	112096.89
2	92846.55	112103.44
3	92848.48	112107.36
4	92848.52	112107.62
5	92848.42	112109.61
6	92847.92	112111.55
7	92847.05	112113.35
8	92845.84	112114.94
9	92844.34	112116.26
10	92842.84	112117.15
11	92839.15	112118.91
12	92837.34	112119.56
13	92835.37	112119.87
14	92833.37	112119.77
15	92831.43	112119.28
16	92829.63	112118.41
17	92828.03	112117.21
18	92826.71	112115.71
19	92825.75	112114.05
20	92822.61	112107.2
21	92822.44	112106.71
22	92835.66	112100.28
1	92843.48	112096.89
1	92831.7	112103.03
2	92834.84	112109.88
3	92838.53	112108.12
4	92835.45	112101.32
1	92831.7	112103.03