

## А К Т

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57), разработанной ООО «НИиПИ Спецреставрация» в 2023 году, шифр: 04-А2-2022-ОСОКН

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена аттестованным государственным экспертом Терской И.В. на основании договора от 15.11.2023 № 04-А2-2023/Э (Приложение № 9).

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 15 ноября 2023 года по 30 ноября 2023 года.

### 2. Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург.

### 3. Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «НИиПИ Спецреставрация» (ООО «НИиПИ Спецреставрация»). Юридический адрес: 195299, г. Санкт-Петербург, ул. Киришская, д.2, литер А, ч. пом. 4Н 38.2. ИНН: 7838023922, ОГРН: 1047833018793.

### 4. Сведения об эксперте:

**ТЕРСКАЯ ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА**, образование высшее (Ленинградский государственный университет им. А.А. Жданова, исторический факультет, 1984 г.), историк, стаж работы 36 лет, пенсионер. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы на основании приказа МК РФ: № 2032 от 25.12.2019 (полномочия эксперта действительны до 25.12.2023 в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 в ред. от 09.04.2022). 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 изменение категории историко-культурного значения 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.

**5. Информация о том, что, в соответствии с законодательством Российской Федерации, эксперт несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении:**

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

Настоящим подтверждаю, что предупреждена об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**6. Цели и объекты экспертизы:**

**6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы:**

Обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57).

**6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы:**

Раздел документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57), разработанный ООО «НИИПИ Спецреставрация» в 2023 году, шифр: 04-А2-2022-ОСОКН.

**7. Перечень документов, представленных заявителем:**

- раздел документации: «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанный ООО «НИИПИ Спецреставрация» в 2023 году, шифр: 04-А2-2022-ОСОКН;

- копия выписки из решения малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга» № 327 от 07.09.1993 (*Приложение № 1*);

- копия приказа Министерства культуры Российской Федерации от 10.11.2017 № 122630-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», 1906 г., 1913 г. (г. Санкт-Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (*Приложение № 1*);

- копия распоряжения Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее – КГИОП) от 03.07.2023 № 518-рп «Об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» (*Приложение № 2*);

- копия распоряжения КГИОП от 28.09.2011 № 10-606 «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» (*Приложение № 3*);

- копия распоряжения КГИОП от 01.12.2011 № 10-854 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 28.09.2011 № 10-606» (*Приложение № 3*);

- копия распоряжения КГИОП от 13.10.2017 № 469-р «О внесении изменений в распоряжение КГИОП № 10-606 от 28.09.2011» (*Приложение № 3*);

- копия архивного паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера Циммермана А.Ф.» («Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)»), составленного КГИОП в 2012 г. (*Приложение № 5*);

- документы технического учета (*Приложение № 6*): копия технического паспорта на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом № 61, литера А, составленного филиалом ГУП ГУИОН проектно-инвентаризационным бюро Петроградского района по состоянию на январь 2009 г.; копии поэтажных планов здания по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А; копия технического паспорта на здание гостиницы по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Чапыгина, дом 4, литера А, составленного ГУП ГУИОН проектно-инвентаризационным бюро Петроградского района по состоянию на сентябрь 2006 г.; копии поэтажных планов на строение литера А по ул. Чапыгина, дом 4.

- градостроительный план земельного участка (№ РФ-78-2-04-000-2021-3023) по адресу: Санкт-Петербург, улица Чапыгина, дом 4, литера А, кадастровый номер: 78:07:0003170:57 (*Приложение № 8*);

- копия заключения КГИОП от 05.06.2023 № 01-25-777/23-0-1 (*Приложение № 11*);

- копия письма КГИОП от 17.07.2023 № 01-25-1030/23-0-1 (*Приложение № 11*).

- копия лицензии ООО «НИиПИ Спецреставрация» № МКРФ 02602 от 15.06.2015 (переоформлена приказом МКРФ № 1187 от 12.07.2018 (*Приложение № 11*)).

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

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты государственной историко-культурной экспертизы, отсутствуют.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28,29,30,31,32 Закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 24.05.2002 (в действующей редакции) и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (в действующей редакции).

Заключение экспертизы оформлено в виде акта с учетом требований изложенных в «Положении о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (в действующей редакции).

В ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы, был проведен анализ раздела документации: «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия» (шифр: 04-А2-2022-ОСОКН), разработанного ООО «НИиПИ Спецреставрация» в 2023 году.

В процессе визуального осмотра была проведена фотофиксация современного состояния объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, а также участка территории, на котором предусмотрено проведение строительных работ. По результатам проведенного осмотра был оставлен альбом фотофиксации (*Приложение № 4*). Визуальное обследование проводилось в целях установления современного состояния объекта культурного наследия и прилегающей территории, необходимого для принятия соответствующих решений.

В рамках настоящей экспертизы был проведен анализ историко-архивных и библиографических исследований в объеме необходимом для принятия соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены материалы Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центрального государственного архива кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб). В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объектам экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии, составлена историческая справка и историческая иконография (*Приложение № 9*).

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

в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации. Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

Проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заявителем. Проведенные исследования и анализ раздела документации: «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия» (шифр: 04-А2-2022-ОСОКН), разработанного ООО «НИиПИ Спецреставрация» в 2023 году, стали обоснованием выводов настоящей экспертизы.

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

### **10.1. Общие данные:**

В соответствии с решением малого Совета Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга» № 327 от 07.09.1993 ансамбль с наименованием «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул. 2, включен в Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга местного значения (*Приложение № 1*).

Адрес объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» согласно сведениям региональной информационной системы, а также технической документации: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А.

На основании приказа Министерства культуры Российской Федерации от 10.11.2017 № 122630-р объект культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», 1906 г., 1913 г. (г. Санкт-Петербург) зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под номером 781721206150005 (*Приложение № 1*).

Границы и режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» утверждены распоряжением КГИОП от 03.07.2023 № 518-рп (*Приложение № 2*).

Распоряжением КГИОП от 28.09.2011 № 10-606 утвержден перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)». Виды предмета охраны объекта культурного наследия: объемно-пространственное решение; конструктивная система здания; объемно-планировочное решение; архитектурно-художественное решение фасадов; декоративно-художественная отделка интерьеров (*Приложение № 3*).

На основании распоряжения КГИОП от 01.12.2011 № 10-854 в распоряжение КГИОП от 28.09.2011 № 10-606 внесены изменения в части декоративно-художественной отделки

интерьеров (*Приложение № 3*).

Согласно распоряжению КГИОП от 13.10.2017 № 469-р внесены изменения в распоряжение КГИОП № 10-606 от 28.09.2011 в части архитектурно-художественного оформления восточного торцевого брендмауэрного фасада здания по ул. Чапыгина (*Приложение № 3*).

В *Приложении № 5* представлен архивный паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера Циммермана А.Ф.» («Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)»), составленный КГИОП в 2012 г.

Документы технического учета представлены в *Приложении № 6* к настоящему Акту, а именно: копия технического паспорта на многоквартирный дом по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом № 61, литера А, составленного филиалом ГУП ГУИОН проектно-инвентаризационным бюро Петроградского района по состоянию на январь 2009 г.; копии поэтажных планов здания по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А; копия технического паспорта на здание гостиницы по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, улица Чапыгина, дом 4, литера А, составленного ГУП ГУИОН проектно-инвентаризационным бюро Петроградского района по состоянию на сентябрь 2006 г.; копии поэтажных планов строения литера А по ул. Чапыгина, дом 4.

Согласно сведениям из ЕГРН, земельный участок с кадастровым номером 78:07:0003170:57 по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чапыгина, дом 4, литера А, и здание с кадастровым номером 78:07:0003170:3021 по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чапыгина, дом 4, литера А, находятся в собственности Общества с ограниченной ответственностью "Специализированный застройщик "ЭрБиАй-3", ИНН: 7801696777. Копии выписок из ЕГРН на вышеуказанные объекты недвижимости представлены в *Приложении № 7* к настоящему Акту.

На земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, улица Чапыгина, дом 4, литера А, с кадастровым номером 78:07:0003170:57, получен градостроительный план № РФ-78-2-04-000-2021-3023, подготовленный Комитетом по градостроительству и архитектуре (*Приложение № 8*).

На земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003170:57 по адресу: Санкт-Петербург, улица Чапыгина, дом 4, литера А, проектом предусмотрено строительство жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой. В соответствии с градостроительным планом участок проектируемого жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой 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.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 (в действующей редакции) рассматриваемый земельный участок находится в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(07) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, а также в границах территории исторического поселения, утвержденного приказом Министерства Культуры Российской Федерации от 30.10.2020 № 1295

(ред. от 19.10.2022).

Кроме того, участок расположен в зоне ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 180, 280, 255, 300.

Эскизный проект «Объемно-планировочное решение объекта. Жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чапыгина, дом 4, литера А. Кадастровый номер земельного участка 78:07:0003170:57», выполненный ООО «Проектная культура», имеет положительное заключение КГИОП о соответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны от 05.06.2023 № 01-25-777/23-0-1 (*Приложение № 11*).

Согласно письму КГИОП от 17.07.2023 № 01-25-1030/23-0-1, раздел проектной документации, содержащий архитектурные решения объекта капитального строительства «Жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чапыгина, дом 4, литера А, кадастровый номер земельного участка 78:07:0003170:57, соответствует предмету охраны и требованиям к градостроительным регламентам, утвержденным приказом Министерства Культуры РФ от 30.10.2020 № 1295 (ред. от 19.10.2022) (*Приложение № 11*)

## **10.2. Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта):**

Рассматриваемый объект культурного наследия, расположен в квартале, ограниченном Каменноостровским проспектом, улицей Академика Павлова, Уфимской улицей и улицей Чапыгина, и занимает угловой участок на пересечении Каменноостровского проспекта с улицей Чапыгин. Здание является композиционным акцентом в застройке нечетной стороны Каменноостровского проспекта.

Каменноостровский проспект в современном его виде проходит от Троицкой площади до набережной реки Малой Невки, однако он формировался постепенно, в несколько этапов. Трассировка Каменноостровского проспекта существовала уже в XVIII веке.

С 1770-х годов участок нынешнего Каменноостровского проспекта, проходящий между Большим проспектом и Малой Невкой носил название «Дорога на Каменный остров». С начала XIX века он стал называться Каменноостровским проспектом. С середины XIX века название Каменноостровского проспекта относится уже к участку, идущему от Кронверкского проспекта до Большой Невки, а в 1903 году проспект был, наконец, продлен через Александровский парк к построенному тогда Троицкому мосту, соединившему Петроградский и 1-й Адмиралтейский острова. С начала XX века здесь началось интенсивное строительство.

Территория рассматриваемого квартала в первой четверти XIX века была разбита на несколько владений и, на протяжении XIX века, в основном, использовавшиеся под сады, огороды и служебные постройки.

В 1906-1907 годах на угловом участке, образованном пересечением Каменноостровского проспекта и улицы Чапыгина (бывшей Вологодской) по проекту Ф.И. Лидваля для потомственного почетного гражданина и инженера Артура Федоровича Циммермана был построен доходный дом.

Дом Циммермана сооружался в две очереди. По проекту, утвержденному Городской управой 7 июня 1906 г., предполагалось построить участок по периметру, но с небольшим отступом от красной линии Каменноостровского проспекта. Осуществить проект полностью

сразу не удалось. Первоначально был возведен Г-образный в плане угловой дом с тремя квартирами по пять-восемь комнат на каждом этаже. В каждой квартире предусматривались столовая, гостиная и кабинет. Архитектор распределил помещения по функциональным зонам. Лифты повышали уровень комфорта.

В 1907 г. владелец и архитектор получили почетный диплом Городской думы на конкурсе лучших фасадов.

Через шесть лет было присоединено правое звено корпуса вдоль Вологодской (ныне Чапыгина) улицы и надстроены, со второго по шестой этаж, начатые ранее дворовые флигели. Чертежи 1913 г. подписал архитектор Андрей Нидермейер, но его нельзя считать автором второй очереди постройки. Новая часть фасада почти точно воспроизводит лидвалевский проект 1906 г. Известно, что Нидермайер был одним из сотрудников Лидваля и здесь, очевидно, также работал под началом мэтра. Однако это не исключает творческого вклада помощника в разработку общего замысла дома Циммермана.

Первыми жителями дома были состоятельные люди. В шестикомнатной квартире № 1 поселилась А.В. Ярецкая, вдова коллежского советника. Квартиру № 2, состоящую из семи комнат, заняла швейцарская подданная Е.К. Дуке. В квартире № 4 поселился британский подданный Э.Я. Бек. Он же приобрел и квартиру № 17. Шестикомнатную квартиру № 5, на третьем этаже, занял гражданский инженер князь А.С. Шаховской. В шестикомнатную квартиру № 7, на четвертом этаже, въехала вдова потомственного дворянина Л.Л. Половцева.

В квартире № 9 поселилась дочь подполковника Н.К. Тхоржевская. На этой же лестничной площадке, в квартире № 10, состоящей из 10 комнат, проживал владелец дома Артур Федорович Циммерман.

Квартира № 11 находилась на первом этаже корпуса, выходящего на Вологодскую улицу. Она состояла из четырех комнат. Ее владелец первоначально был инженер путей сообщения С.Ф. Овсянников. Позже в этой квартире жил инженер, специалист в области радиотелеграфирования, организатор радиотехнической промышленности Семён Моисеевич Айзенштейн.

Пятикомнатную квартиру № 13 на третьем этаже занимала княгиня А.М. Нижерадзе. На четвертом этаже находилась пятикомнатная квартира № 14. В ней поселился горный инженер Петр Андреевич Голубев.

В одноэтажном флигеле во дворе находились конюшни. Одна из них на четыре стойла с каретным сараем и комнатой для кучера — стоила 540 рублей. Ее хозяином был А.С. Шаховской. Еще две конюшни на три стойла каждая на момент заселения еще ждали своих владельцев.

Во второй половине 1910-х годов в этом же доме жила семья М.Е. Месмахера.

С осени 1918-го по 1930 год в одной из квартир жил рабочий РОБТиТа И.А. Алексеев, впоследствии депутат Петроградского Совета.

Перед революцией в этом доме, как и во многих домах на Каменноостровском, проживали обеспеченные люди. Среди них можно упомянуть К.И. Аскера - председатели правления торгово-промышленного товарищества на паях «Альфа-Нобель», Франсуа Вергаса - директора-распорядителя русского товарищества торговли цементом, П.П. Камова - директора правления пароходства и торговли акционерного общества «Кама», А.И. Радкевича - директора правления русского сельскохозяйственного товарищества «Работник», С.Н. Беньковского - директора общества типографского дела в Петербурге, Б.Ф. Юнкера - члена правления коммерческого банка «Юнкер И.В. и К°»<sup>28</sup>.

В 1920-х годах в доме жила певица Лидия Александровна Вырлан.



С 1922-го по 1943 одним из именитых жителей дома был профессор М.И. Рославлев, уполномоченный объединения «Мир искусства» (с 1915 г.).

В квартире № 29 с 1942-го по 1956 год жид специалист в области радиовещательного приема С.Г. Калихман, работавший в Институте радиовещания, приема и акустики.

Одну из квартир дома занимал ботаник С.Г. Сааков, посвятивший свою творческую деятельность изучению одного из самых прекрасных цветов - розы.

В этой же квартире с 1946-го по 1978 год жил художник театра и кино В.Г. Борискович, ученик А.Я. Головина и А.И. Савинова.

В квартире № 4 в 1990 году находилась редакция газеты «Еврей и перестройка» (издатель Яков Каменецкий).

В квартире № 39 этого дома жил коллекционер, член секции коллекционеров Дома ученых имени М. Горького, инженер путей сообщения Владимир Игнатьевич Чемена. Его сын — переводчик западноевропейской лирики Кирилл Владимирович Чемена.

В квартире № 22 этого дома жила теннисистка Евгения Венедиктовна Шехтер.

В границах исследуемой территории на участке № 4 по улице Чапыгина в 1959-1960-х годах было возведено здание гостиницы «Дружба» - базы международного молодежного туризма. Проект гостиницы на 352 места разработан комсомольско-молодежной бригадой института Ленгипрокоммунстрой под руководством архитектора М.Н. Михайлова. Стройка была объявлена комсомольской. Кроме жилых комнат на два, три, четыре человека, в здании гостиницы оборудован зал для демонстрации кинофильмов, чтения лекций, устройства товарищеских встреч и вечеров, а также отделение почты и телеграфа, междугородной телефонной связи и многое другое. Гостиница вступила в строй весной 1960 г. В это же время торцевая стена дома № 61 со стороны улицы Чапыгина была оформлена Б.С. Аксельродом - выпускником Высшего художественно-промышленного училища имени В.И. Мухомовой. Рисунок выполнен отбойным молотком. На фоне светлой штукатурки выбиты контурные линии. А там, где понадобились темные пятна, сбили штукатурку, обнажив темно-красный кирпич. Фигуры, изображенные на декоративном панно, символизируют дружбу представителей трех рас. Тему панно задавало название расположенной неподалеку гостиницы «Дружба».

После приватизации владельцы гостиницы неоднократно менялись.

В 2004 г. после ремонта и модернизации номерного фонда здание превратилось в трехзвездный гостиничный комплекс под названием «Андерсен Отель».

В период с 2017 по 2020 год в доме по Каменноостровскому проспекту были выполнены работы по капитальному ремонту.

### **10.3. Описание объекта, современное состояние:**

#### ***Инженерно-геологические условия участка:***

Описание инженерно-геологических условий приведено на основании материалов «Технического отчета по результатам инженерно-геологических изысканий для подготовки проектной и рабочей документации. Жилой дом со встроенно-пристроенной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д. 4, (кадастровый номер участка 78:07:0003170:57)» (шифр: ИГИ), выполненной ООО «ГеоКорп» в 2023 г.

В геологическом строении участка в пределах глубины бурения 40,0 м. принимают участие современные четвертичные отложения голоценового отдела, представленные техногенными (t IV), и морскими и озерными (m,l IV) отложениями, отложения верхнечетвертичные отложения, представленные озерно-ледниковыми (lg III) и ледниковые

(g III) отложениями, отложения сред-него звена плейстоценового раздела, представленные озерно-ледниковыми (lg II) и ледниковыми (g II) отложениями, подстилаемые котлинскими отложениями Венда (V kt2).

*Техногенные отложения (tIV)*

*ИГЭ-1* – Насыпные грунты: пески суглинки с обломками кирпичей с примесью органических веществ мусор строительный. Неоднородны по составу и плотности сложения. Отложения представляют отвалы слежавшегося грунта со сроком отсыпки более 10 лет.

*Морские и озерные отложения (m, l IV)*

*ИГЭ-2* – Пески пылеватые средней плотности серые влажные, ниже насыщенные водой с растительными остатками с прослоями супеси.

*ИГЭ-3* – Суглинки легкие пылеватые текучие серые с растительными остатками.

*Озерно-ледниковые отложения (lg III)*

*ИГЭ-4* – Суглинки тяжелые пылеватые текучие серовато-коричневые ленточные.

*ИГЭ-5* – Суглинки легкие пылеватые текучепластичные серые слоистые.

*ИГЭ-8* – Суглинки легкие пылеватые полутвердые серые слоистые.

*Ледниковые отложения (g III)*

*ИГЭ-6* – Супеси песчанистые пластичные серые с гравием, галькой до 15%.

*ИГЭ-7* – Супеси песчанистые твердые серые с гравием, галькой до 15%.

*Ледниковые отложения (g II)*

*ИГЭ-9* – Супеси песчанистые твердые серые с гравием, галькой до 10%.

*Котлинские отложения (V kt2)*

*ИГЭ-10* – Глины легкие пылеватые твердые серовато-зеленые дислоцированные с обломками песчаника

*ИГЭ-11* – Глины легкие пылеватые твердые серовато-зеленые.

В соответствии с СП 47.13330.2016, приложением Г.1 рассматриваемая территория по категории сложности инженерно-геологических условий по совокупности факторов относится к II (средней сложности).

**Гидрологические условия:**

В гидрогеологическом отношении рассматриваемый участок характеризуется наличием одного горизонта подземных вод.

Безнапорный горизонт вскрыт всеми скважинами и приурочен к техногенным грунтам, к пескам и к пылевато-песчаным прослоям в связных грунтах морских и озерных отложений (m, l IV) и озерно-ледниковых отложений (lg III).

Наблюдаемый уровень грунтовых вод в период бурения (январь-февраль 2023 г.) отмечен на глубине от 2.0 до 2.5 м, на абс. отметках от 1.0 до 1.5 м.

Водоупором грунтовых вод служат ледниковые отложения.

В неблагоприятные периоды года (периоды осенних обложных дождей, весеннего снеготаяния) уровень грунтовых вод со свободной поверхностью устанавливается вблизи дневной поверхности (абс. отметка ~ 3.0-3.5 м в зависимости от рельефа поверхности), с возможным образованием открытого зеркала грунтовых вод.

Максимальная многолетняя амплитуда колебания уровня подземных вод составляет 1,50 - 1,80 м (данные «Материалы отчетов о режиме подземных вод Ленинградского артезианского бассейна за 1987, 1990 г.» изд. 1991 г.).

Питание водоносного горизонта за счет инфильтрации атмосферных осадков, нарушения естественного испарения.

### ***Специфичные грунты:***

К специфическим грунтам на исследуемой территории следует отнести техногенные грунты.

ИГЭ-1 – Насыпные грунты: пески суглинки с обломками кирпичей с примесью органических веществ мусор строительный. В соответствии с табл. Б.9, прил. В, СП 22.13330.2016, расчетное сопротивление  $R_0 = 80$  кПа.

По степени пучинистости, в соответствии с таблицей Б.24 ГОСТ 25100-2020, относятся к сильнопучинистым грунтам.

Неоднородны по составу и плотности сложения. Отложения представляют отвалы слежавшегося грунта со сроком отсыпки более 10 лет.

Вскрытая мощность отложений составляет от 1.6 до 2.9 м., их подошва пересечена на глубинах от 1.7 до 3.0 м., на абс. отметках от 0.5 до 1.8 м.

Грунты характеризуются малой прочностью и большой сжимаемостью, существенным изменением деформационных, прочностных и фильтрационных свойств при нарушении естественного сложения, а также под воздействием динамических и статических нагрузок, анизотропией прочностных, деформационных и фильтрационных характеристик.

### ***Результаты обследований объекта культурного наследия:***

Рассматриваемый объект культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» представляет собой кирпичное, 5-6 этажное с подвалом и чердаком здание сложной конфигурации в плане, состоящее из двух лицевых и двух дворовых корпусов, образующих периметральную застройку углового участка. Со стороны лицевого фасада, ориентированного на Каменноостровский проспект, с южной стороны устроены терраса с каменным парапетным ограждением и небольшой палисадник с невысокой металлической оградой. Воротный проезд организован со стороны ул. Чапыгина; воротное заполнение – металлическое, кованое.

В отделки стен лицевых фасадов используется сочетание гладкой и фактурной штукатурки в технике «внабрызг», а также облицовка кирпичом «кабанчик» на уровне 1-2-го этажей. Отделка цоколя выполнена из грубо околотых гранитных плит.

Архитектурно-художественное оформление лицевых фасадов решено в стиле «северного модерна» с характерной для данного направления сложной асимметричной композицией.

Здание отличается активной пластикой, достигнутой сочетанием объемных форм угловой части здания, ризалитов (в том числе с уступчатым строением) с фигурными завершениями и различных по форме эркеров. Ни один из пяти эркеров не повторяет другой. Три крупных эркера состыкованы из граненых и округлых частей.

На северном ризалите лицевого фасада по Каменноостровскому проспекту в уровне 3-4-го этажей помещен плоский эркер, декорированный стилизованными лопатками и оканчивающийся криволинейным балконом с кованым металлическим ограждением. Смещенный влево главный вход фланкирован порталом из стоящих на кубических пьедесталах муфтированных трехчетвертных колонн со стилизованными ионическими капителями и навершиями в виде урн с языками пламени. Над дверным проемом расположено окно-люкарна, декорированное замковым камнем. Горизонтальные членения фасада подчеркивают подоконные, междуэтажные карнизы и венчающий профилированный карниз.

Угловая часть здания, выходящая на пересечение проспекта с улицей Чапыгина, акцентирована повышенным объемом, завершенным высокой, сложного силуэта кровлей, украшенной декоративной башней.

Лицевой фасад по ул. Чапыгина оформлен по аналогии с фасадом по Каменноостровскому проспекту. Дверной проем со стороны ул. Чапыгина выполнен с полуциркульным завершением в обрамлении из гранитных профилированных плит и фланкирован порталом в виде пилястр со стилизованными ионическими капителями, и сложными навершиями трапецевидных очертаний, декорированным рельефными стилизованными рокайлем и растительными гирляндами.

Оконные проемы на лицевых фасадах имеют различную форму, варианты их компоновки на фасадах, а также широкое многообразие декоративно-художественного оформления. Заполнения оконных проемов отличаются вариантностью рисунка расстекловки.

Также на лицевых фасадах в произвольном порядке и на разных уровнях размещены балконы прямоугольной формы с кованым металлическим ограждением.

Для придания выразительности архитектурного образа здания в качестве художественного оформления используется лепной декор в виде картушей, гирлянд, арабеск, филенок и т.д., отличающийся изящной прорисовкой деталей.

Торцевой фасад здания оформлен рисунком, выполненным отбойным молотком. Фигуры, изображенные на декоративном панно, символизируют дружбу представителей трех рас.

Дворовые фасады здания гладко оштукатурены и окрашены, цоколь облицован известняковыми плитами.

На западном дворе фасаде в уровне 3-6-го этажей устроен полукруглый эркер.

Декоративно-художественными элементами в оформлении дворовых фасадов служат: прямоугольные филенки с вынутыми углами в межоконных простенках на уровне 3-5-го этажей; гладкие выступы межоконных простенков на уровне 1-2-го этажей с окрытием; подоконная тяга на уровне 6-го этажа; венчающий раскрепованный карниз.

По результатам технического обследования здания, представленного в материалах настоящего раздела документации, установлено следующее:

Фундаменты – мелкозаложенные на естественном основании, ленточные бутовые под наружными и внутренними кирпичные стены. Естественным основанием фундаментов обследуемого здания являются пески пылеватые средней плотности. При обследовании вертикальная гидроизоляция тела фундамента не обнаружена. Наиболее существенными дефектами и повреждениями фундаментов и отмостки здания являются: отсутствие вертикальной гидроизоляции тела всех фундаментов; зазор до 5 мм между отмосткой и цокольной частью стены на участке в осях Б/8-14, вследствие просадки грунтового основания под отмосткой; разрушение/отсутствие отмостки на участках в осях 7/А-Б, А/3-7, Б/7-9, вследствие длительной эксплуатации без проведения ремонтно-восстановительных работ; активная протечка, сквозь наружную стену, скопление воды на полу в подвальном помещении в осях Ж/8-9, вследствие поступления атмосферных осадков сквозь конструкцию стены из-за отсутствия гидроизоляции стены и нарушения отмостки.

Техническое состояние грунтового основания – работоспособное, техническое состояние фундаментов, согласно ГОСТ 31937-2011 – ограниченно-работоспособное, ввиду отсутствия вертикальной гидроизоляции тела всех фундаментов. Техническое состояние отмостки, согласно ГОСТ 31937-2011, в основном – работоспособное, за исключением участков в осях Б/8-14, 7/А-Б, А/3-7 и Ж/8-9, находящихся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии.

Несущие кирпичные стены из полнотелого красного глиняного кирпича пластического прессования на известково-песчаном растворе. Стены на участке подвального помещения

в осях 10-15/Г-Е (бывшее банковское хранилище) выполнены монолитными железобетонными. Перегородки – гипсокартонные на металлическом каркасе, кирпичные из красного поризованного кирпича, либо дощатые оштукатуренные.

По результатам освидетельствования технического состояния стен выявлены следующие дефекты и повреждения:

- Фасадные поверхности стен: вертикальная трещина в кирпичной стене шириной раскрытия до 10 мм в осях Я/16-15 в уровне 4-5 этажей, а также вертикальная трещина в кирпичной стене шириной раскрытия от 0,5 до 5 мм в осях Я/14 в уровне 1-5 этажей, вследствие неравномерных осадок фундаментов и грунтов основания; следы намокания, разрушение защитного штукатурного слоя нижней части нескольких балконов; вертикальная волосяная трещина по штукатурному слою в осях 2/Ю-Я в уровне 1-2 этажей; локальные участки шелушения/разрушения штукатурного слоя фасадных поверхностей кирпичных стен.

- Внутренние поверхности стен: неорганизованное отверстие в кирпичной стене в осях 14/Ф-Ю в уровне подвала; следы намокания, высолы, разрушение штукатурного и лакокрасочного слоев на всю высоту наружных кирпичных стен в уровне подвальных помещений в осях 11-13/Д-Е и Б/14-17 в уровне подвала; типовое повреждение гипсокартонных перегородок подвальных помещений в осях 3-7/А-Г – наличие биоповреждений (черная плесень); типовое повреждение цокольной части кирпичных стен подвальных помещений в осях 1-17/А-Г и 15-17/Г-Е, 9-15/Г-Е – следы намокания, высолы, разрушение штукатурного и лакокрасочного слоев; наклонная трещина в кирпичной стене шириной раскрытия до 5 мм в осях М/13-14 в уровне подвала; шелушение/разрушение штукатурного и лакокрасочного слоев стен лестничной клетки в осях 13-14/Е-Л в уровне 2-5 этажей, в осях 1-2/У-Ш в уровне 1 этажа, в осях 8/Д-Ж в уровне 2 этажа; следы протечек по стене лестничной клетки в осях 11/Ю в уровне мансарды; горизонтальные и наклонные трещины шириной раскрытия до 0,3 мм по стенам лестничных клеток в осях У/1-2 и 14/Р-Т в уровне 2 этажа, в осях Я/12-14 в уровне 5 этажа, в осях 12-14/Ю-Я и 5/У-Ш в уровне чердака.

На основании анализа результатов проведенного обследования, техническое состояние стен, согласно ГОСТ 31937-2011 – работоспособное, за исключением участка стены в осях Я/16-14 (наличие деформационных трещин шириной раскрытия от 0,5 до 10 мм), а также участков стен в осях 3-17/А-Е в уровне подвала (многочисленные намокания и протечки), находящихся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии.

Перекрытие над подвалом – в основном, однопролетные металлические балки в виде балочных двутавров по Германскому нормальному сортаменту, межбалочное заполнение – монолитные бетонные сводики на кирпичном бое. На участке в осях 6-7/А-Б перекрытие выполнено в виде арочного монолитного бетонного свода. На участке в осях 11-13/Л-М монолитная бетонная плита на кирпичном бое уложена по верхним полкам металлических прокатных двутавров. На участке в осях 13-14/Л-Р под однопролетные несущие металлические балки подведены дополнительные разгружающие металлические балки. На участке в осях 9-11/Г-Ж выполнена замена конструкций перекрытия на новые – монолитное ребристое железобетонное.

Межэтажные и чердачное перекрытия – металлические балки в виде балочных двутавров по Германскому нормальному сортаменту с бетонным заполнением.

По результатам освидетельствования технического состояния перекрытий выявлены следующие дефекты и повреждения: разрушение монолитного бетонного сводчатого заполнения участка перекрытия, обрезка двух металлических балок (балки консольно нависают над помещением подвала) в осях 11-12/Г-Д; отсутствие защитного лакокрасочного

покрытия, слоистая коррозия нижней полки (до 40% сечения) опорной несущей металлической балки перекрытия (рельс) над подвалом в осях Ю/12-14; значительная слоистая коррозия (до 60% сечения) опорной зоны несущей металлической прокатной двутавровой балки перекрытия над подвалом в осях 12/Ю; разрушение локального участка монолитного бетонного заполнения в зоне проходки инженерных коммуникаций сквозь перекрытия (уложен профилированный настил) над подвалом в осях 14/Ф; трещины шириной раскрытия от волосяных до 0,5 мм в сводчатом монолитном бетонном заполнении отдельных участков перекрытия над подвалом; типовое повреждение несущих металлических балок участка перекрытия над подвалом в осях 14-16/Ф-Ю – шелушение защитного лакокрасочного покрытия, поверхностная коррозия нижней полки; типовое повреждение несущих металлических балок перекрытия над подвалом в осях 12-14/Ф-Ю – отсутствие защитного лакокрасочного покрытия, слоистая коррозия нижней полки (до 30% сечения); типовое повреждение несущих главных металлических балок участка перекрытия над подвалом в осях 14-15/Л-Р – разрушение защитного лакокрасочного покрытия, коррозия до 15 % сечения; неорганизованные отверстия в зоне проходки инженерных коммуникаций сквозь перекрытие над подвалом; наличие дополнительной (внепроектной) нагрузки на участок чердачного перекрытия в осях 12-14/Н-Р в виде складирования мешков с керамзитом.

Техническое состояние несущих конструкций перекрытий, согласно ГОСТ 31937-2011 – работоспособное, за исключением участков перекрытия над подвалом в осях 12-16/Л-Т и 11-16/Ф-Я, находящихся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии.

На основании анализа результатов проведенного обследования, техническое состояние полов, согласно ГОСТ 31937-2011 – работоспособное.

Крыша – двухскатная/односкатная. Несущими конструкциями кровли являются наслонные деревянные стропильные ноги различного сечения, местами выполнена установка стоек, подкосов, а также опорных прогонов. Опираение стропильных ног выполнено через мауэрлат, уложенный на обрезы кирпичных стен. Обрешетка – разреженная. Кровельное покрытие – стальные оцинкованные листы с фальцевым соединением.

По результатам обследования стропильной системы, кровли и водоотвода выявлены следующие дефекты и повреждения: следы протечек и распространения патогенных микроорганизмов; отсутствие обработки деревянных элементов стропильной системы огнебиозащитными составами; повсеместные следы намокания элементов обрешетки (преимущественно) и несущих деревянных конструкций кровли, вследствие образования капиллярной влаги между стальными фальцованными листами и обрешеткой из-за отсутствия подкровельного водоизоляционного ковра из рулонных материалов между стальными фальцованными листами и обрешеткой; в узлах соединения деревянных элементов повсеместно отсутствуют металлические строительные скобы; трещины усушки по деревянным элементам стропильной системы шириной раскрытия до 20 мм; отсутствие снегозадержателей вдоль карнизных свесов кровли; отсутствие сплачивания дополнительной стойки усиления (дошатай) и двух стропильных ног в осях 15-17/Г-Д и 1-5/Б-В; следы гари по стропильным ногам и прилегающему участку обрешетки в осях 14-17/Г-Е; многочисленные активные протечки, включая узлы проходки вентиляционных труб; неплотное примыкание элементов водосточной системы (труб) в осях 12/Е в уровне 1-го этажа; нарушение водоотвода в осях 3-4/Д-И в уровне цоколя – поток вод с водосточного излива попадает на стальной козырёк и далее на отмостку; отсоединение сливного колена водосточной системы в осях Б/13-14 в уровне цоколя.

Техническое состояние стропильной системы и кровли, согласно ГОСТ 31937-2011 – ограниченно-работоспособное. Система водоотвода находится в работоспособном техническом состоянии, за исключением участков: в осях Б/13-14 в уровне цоколя, в осях 12/Е и 3-4/Д-И в уровне 1-го этажа, находящихся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии.

Здание оборудовано шестью внутренними лестничными клетками. По результатам освидетельствования технического состояния лестниц выявлены следующие дефекты и повреждения: разрыв ступени в виде лещадной плиты лестничного марша в осях 13-14/Я-Ю в уровне 3-го этажа; локальное разрушение ступени лестничного марша в осях Д/7-8 в уровне 6-го этажа; сколы, истирание, трещины лестничных ступеней; повреждение подоконных досок в помещении лестничной клетки в осях 13/Е-Л – продольные трещины шириной раскрытия до 3 мм.

Техническое состояние лестниц в целом, согласно ГОСТ 31937-2011 – работоспособное, за исключением отдельных лестничных маршей: в осях 13-14/Я-Ю в уровне 3-го этажа и в осях Д/7-8 в уровне 6-го этажа, находящихся в ограниченно-работоспособном техническом состоянии.

На основании результатов обследования, согласно ГОСТ 31937-2011, техническое состояние обследуемого жилого дома в целом можно оценить, как ограниченно-работоспособное.

По результатам анализа материалов инженерно-геологических изысканий, рассматриваемый участок по совокупности факторов относится ко II (средней) категории сложности инженерно-геологических условий.

Согласно табл. Б.1 Приложения Б ТСН 50-302-2004, участок жилого дома имеет 3 ю категорию технического состояния.

В соответствии с п. 3 примечаний к табл. Л.1 СП 22.13330.2011 при залегании в основании грунтов с модулем деформации  $E \leq 7$  МПа значения предельно допустимых дополнительных деформаций следует пользоваться значениями региональных таблиц, характерными для этих районов и приведенными в территориальных строительных нормах.

Предельно допустимые величины дополнительных деформаций для здания с III категорией технического состояния в соответствии ТСН 50-302-2004 табл. 4.2:

- максимальная осадка – 20,0 мм;
- относительная разность осадок – 0,0010.

## **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:**

- Материалы фотофиксации (*Приложение № 4*);
- Правоустанавливающие документы (*Приложение № 7*): копия выписки из ЕГРН от 24.11.2023 № КУВИ-001/2023-265838466 на земельный участок с кадастровым номером 78:07:0003170:57 по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чапыгина, дом 4, литера А; копия выписки из ЕГРН от 24.11.2023 № КУВИ-001/2023-265837388 на здание с кадастровым номером 78:07:0003170:3021 по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чапыгина, дом 4, литера А;
- Историческая справка и иконография (*Приложение № 9*).

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

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;

- Закон 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»;

- ГОСТ Р 55567-2013. Национальный стандарт Российской Федерации. Порядок организации ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия. Памятники истории и культуры.

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

- ГОСТ Р 56891.1-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации.

- ГОСТ Р 56891.2-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры;

- СП 24.13330.2011. Свайные фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 2.02.03-85 (с изменением 1).

- СП 63.13330.2012. Бетонные и железобетонные конструкции. Актуализированная редакция СНиП 52-01-2003.

- СП 45.13330.2012. Земляные сооружения, основания и фундаменты. Актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87.

- СП 70.13330.2012. Несущие и ограждающие конструкции. Актуализированная редакция СНиП 3.03.01-87.

- СП 22.13330.2016. Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83\*.

- СП 20.13330.2016. Нагрузки и воздействия. Актуализированная редакция СНиП 2.01.07-85\*.

- СП 47.13330.2016. Инженерные изыскания для строительства. Основные положения. Актуализированная редакция СНиП 11-02-96.

- ВСН 490-87. Проектирование и устройство свайных фундаментов и шпунтовых ограждений в условиях реконструкции промышленных предприятий и городской застройки.

- ТСН 50-302-2004. Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге.

### *Библиографические источники:*

- Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., Коло, 2012.

- Привалов В. Каменноостровский проспект. М., Центрполиграф, 2005 г.

- Привалов В. Д. Улицы Петроградской стороны. Дома и люди. М., Центрполиграф, 2013

- Юхнева Е. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. СПб., Центрполиграф, 2019.



*Архивные источники:*

- Материалы Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб): Фонд 513. Опись 12. Дело 7808; Фонд 513. Опись 102. Дело 8733.

- Материалы Центрального государственного архива кинофотофонодокументов (ЦГАКФФД СПб): Ар 201154, Бр 46270.

*Электронные ресурсы:*

- <http://www.etomesto.ru/>

- <https://citywalls.ru/>

- <https://pastvu.com/>

- <https://goskatalog.ru/>

- <https://master-florus.livejournal.com/>

**12. Обоснования вывода экспертизы:**

На экспертизу представлен раздел документации: «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанный ООО «НИИПИ Спецреставрация» в 2023 году, шифр: 04-А2-2022-ОСОКН, выполненный для реализации проектной документации «Жилой дом со встроенно-пристроенной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, дом 4, корпус 3, литера А (кадастровый номер участка 78:07:0003170:57). Проектная документация разработана ООО ГРИГОРЬЕВЫ И ПАРТНЕРЫ в 2023 году (шифр проекта: Шифр 11-2022-Чап-01).

В данном разделе выполнена оценка возможного негативного влияния при строительстве жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. Номер участка 78:07:0003170:57), расположенного в непосредственной близости (имеет смежную границу) к зданию объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2 (Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А).

**Основные проектные решения:**

Ниже приведены основные проектные решения разделов АР, КР, ПОС и ПЗУ проектной документации «Жилой дом со встроенно-пристроенной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, дом 4, корпус 3, литера А (кадастровый номер участка 78:07:0003170:57), разработанной ООО ГРИГОРЬЕВЫ И ПАРТНЕРЫ в 2023 г. Шифр проекта: 11-2022-Чап-01.

*Проект организации демонтажа:*

На участке проектирования в настоящее время расположено здание гостиницы «Андерсен Отель», построенное в 1960 г. и модернизированное в 2004 г. Проектом предполагается снос и возведение проектируемого объекта.

Этажность существующего здания: 5 этажей, подвал и чердак.

В части окружающих зданий, расположенных в границе предполагаемой зоны влияния работ по демонтажу, исследуемый участок с западной стороны имеет непосредственное примыкание к зданию объекта культурного наследия регионального значения - ансамблю «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2 (Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А).

Проектом предусматривается полная разборка здания гостиницы. Осуществляется демонтаж надземного объема и демонтаж их фундаментов. С учетом технического состояния демонтируемого здания работы предусмотрено вести комбинированным методом, а именно, демонтаж (снос) механизированным способом и поэлементная разборка. Для сноса применяются гидравлические экскаваторы со сменным навесным оборудованием. Для обеспечения пространственной жесткости конструкций выполняется поэлементная разборка конструкций сверху вниз.

Демонтаж конструкций зданий, примыкающих к существующим сохраняемым зданиям и границе землепользования, на расстоянии до 6 м от существующего здания, ведется вручную с использованием щадящих методов разборки (бетонорезов, болгарок и т.п. без динамических воздействий на существующие конструкции).

Ручной демонтаж конструкций подземной части вблизи объекта культурного наследия ведется только после погружения шпунтового ограждения, в пределах проектируемого котлована. Разборку фундаментов вблизи существующих зданий предусмотрено вести захватками, длиной не более 2 м. Демонтаж плит перекрытий производится только после установки под демонтируемые конструкции временных опор. Демонтаж кровли выполняется с применением ручного инструмента и средств малой механизации.

Механизированный метод сноса принят остальной части здания. Механизированный метод сноса здания основан на применении сменного рабочего навесного оборудования на базовой машине - экскаваторе. Для сноса строительных конструкций применяются гидравлические ножницы, гидравлический молот и ковш. Разборка железобетонной надземной части производится экскаватором-разрушителем, оснащенный гидроножницами.

Разборка здания выполняется последовательно сверху вниз в следующей технологической последовательности:

- подготовка к механизированной разборке;
- механизированная разборка надземной части здания;
- вывоз строительных отходов, образованных от разборки надземной части;
- откопка фундаментов и подземной части здания;
- демонтаж фундаментов с использованием гидромолота экскаватора;
- обратная засыпка грунтом.

Демонтаж фундаментов предусмотрено выполнять в следующей технологической последовательности:

- выполняется откопка фундаментов с помощью экскаватора;
- фундаменты разбираются на куски габаритом не более 0,5х0,5 м с помощью экскаватора с гидромолотом или распиливаются бетонорезами; резка оголенной арматуры производится с помощью автогена;
- производится расчистка территории.

#### *Проектируемый объект:*

Проектом предусматривается строительство жилого дома со встроенно-пристроенной автостоянкой. Объект состоит из одного надземного объема сложной формы в плане и встроенно-пристроенного подземного объема.

Конструктивная схема здания – комбинированный железобетонный каркас. Основными несущими конструкциями являются свайный фундамент с плитным ростверком, опирающиеся на него вертикальные несущие элементы – колонны и стены и, объединяющие их в единую пространственную систему, горизонтальные элементы – плиты перекрытий и покрытия.

Общая пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой стен, колонн и перекрытий.

Проектируемый объект сложный в плане и по силуэту с частичным отступом от «красной линии» ул. Чапыгина, обусловленным наличием на участке технической зоны метрополитена, что не позволяет проводить застройку данного пятна.

Для устройства подземного объема необходима откопка котлована на глубину от 4,8 м до 5,2 м.

*Архитектурные решения зданий проектируемого комплекса:*

Проектируемый жилой дом представляет собой 2-х секционное восьмиэтажное здание сложной Г-образной формы. В подземном уровне секции 1 расположены технические помещения, в подземном уровне секции 2 расположена встроенно-пристроенная автостоянка. Секции жилого дома со встроенно-пристроенной подземной автостоянкой разделены деформационными швами.

На первом этаже располагаются встроенные помещения, управляющая компания, помещение автостоянки. Во втором уровне первого этажа расположен технический этаж. С третьего этажа располагаются жилые помещения.

Высота 1 этажа – 4,65 м, вышележащих – 3,12 м. Высота 8-го этажа жилых секций – переменная (обусловлена конфигурацией мансардной кровли), в наивысшей точке – 3,28 м.

*Конструктивные решения:*

Конструктивная схема здания в уровне подвала, 1-го этажа и жилых секций – смешанная, состоит из системы перекрестных монолитных железобетонных стен и пилонов, расположенных в плане нерегулярно.

Стены и пилоны объединены горизонтальными дисками плит перекрытий. Геометрическая неизменяемость и устойчивость здания обеспечивается жестким сопряжением пилонов и стен с фундаментом, плитами перекрытий и покрытий.

Автостоянка представляет собой встроенное помещение с одним подземным и одним надземным этажом и эксплуатируемой кровлей с рекреационным назначением.

*Конструкции подземной части (до отм. -0,150):*

Фундамент под жилые секции и здание автостоянки принят свайным из сборных ж/б свай длиной 20,23 м и сечением 350х350 мм с плоским концом по серии 1.011.1-10, вып. Технология погружения свай – вдавливание статической нагрузкой с дневной поверхности грунта. Абсолютная отметка острия свай -19.50. Опорным слоем для свай является ИГЭ-9 - супеси твердой консистенции. Расчетная нагрузка на сваю принята 110 тс по результатам статического зондирования грунтов.

По контуру котлована на расстоянии 1 м от стен подвала проектируемого здания предусматривается устройство шпунтового ограждения, с длиной 12 м. В месте примыкания проектируемого здания к существующей застройке предусматривается участок неизвлекаемого шпунтового ограждения. Способ погружения шпунта - вдавливание статической нагрузкой.

Грунт внутри котлована в осях «1с-15с/Лс-Эс» закрепляется методом струйной цементации. Толщина закрепленного грунта составляет 1 м (абсолютная отметка верха -2,16 м БСВ).

Ростверк свайного фундамента принят плитным из монолитного железобетона. Сваи имеют жесткое сопряжение с плитой ростверка. Распор ростверка со шпунтовым ограждением обеспечивается путем заполнения участка между ростверком и шпунтом тощим бетоном.

Под ростверк выполняется бетонная подготовка.

Осадка проектируемого здания составляет не более 1,1 см, относительная неравномерность осадок проектируемого здания составляет не более 0,0002 (Геотехническое обоснование, выполненное ООО «Тектон» в 2023 г.). Приведенные значения не превышают величин, регламентируемых СП 22.13330.2016 для данного вида конструкций.

Конструкции надземной части (выше отм. -0,150):

Несущие наружные и внутренние стены, пилоны, плиты перекрытий и покрытия - монолитные железобетонные. Участки плит покрытия частично скатные (в т.ч. участки мансарды).

Плита покрытия встроенно-пристроенной автостоянки выполняются из монолитного железобетона. В местах соединения с пилонами предусмотрены капители.

Плиты балконов - из монолитного железобетона, объединенные с плитой перекрытия; в зоне прохода через утепление наружных стен применяются термовкладыши (из минеральной ваты, соответствующей конструкциям фасада) для предотвращения промерзания.

Перегородки и лестничные площадки приняты монолитными. Лестничные марши - сборные железобетонные. Лифтовые шахты - железобетонные монолитные.

*Организационно-технологические решения по устройству котлована:*

В проектируемом здании предполагается устройство одного подземного этажа. Для этих целей потребуются откопка котлована на глубину от 4,8 до 5,2 м (до абс. отметки минус 1,660 м). Откопка затруднена наличием в основании, на глубине от 3,6 м до 9,9 м, слабых грунтов, а также близким расположением к котловану существующих зданий и сооружений.

На основе анализа результатов геотехнических расчетов (том: ТКТ-7-2022-ГТО) рекомендуется в качестве ограждающей конструкции применить стальной шпунт VL606A или его аналог типа GU 22N, AZ 22-800 и др. Марка стали шпунта не менее С345. Длину шпунта принять равной 12 м (абсолютная отметка низа минус 8,60 м БСВ). Погружение шпунтового ограждения должно выполняться методом вдавливания.

Шпунтовое ограждение в осях «1с-15с/Лс-Эс» раскрепляется в уровне дна котлована диафрагмой жесткости, устраиваемой методом струйной цементации толщиной 1,0 м (абсолютная отметка верха -2,16 м БСВ). Прочность усиленного грунта – грунтоцемента должна составлять не менее  $R=5$  МПа с модулем деформации не менее  $E=400$  МПа. Эти значения должны обеспечиваться по всей толщине в 1 м.

Поверху шпунтовое ограждение раскрепляется одним ярусом распорной горизонтальной системы. Обвязочная балка выполняется из двутавра 50Ш2 по ГОСТ Р 57837-2017 (сталь С355). Распорки из труб сечением 325×8 мм и 530×8 мм по ГОСТ Р 58064-2018 (сталь 09Г2С).

Откопку котлована рекомендуется вести захватками. Максимальные габариты захваток рекомендуется принять не более 25 м. В проекте производства работ предусмотреть минимальные сроки между откопкой грунта и бетонированием ростверка.

*Благоустройство и озеленение:*

Благоустройство участка размещения здания в целом представляет собой баланс зеленых зон и разного вида покрытий.

В целях создания благоприятных санитарно-гигиенических условий и положительной эстетики на территориях, свободных от застройки и проездов, предусматривается озеленение

путем устройства газонов из многолетних трав, посадка деревьев и кустарников.

На незастроенной территории участка предусматривается устройство:

- проездов в асфальтовом покрытии;
- тротуаров в плиточном покрытии с различным мощением;
- набивных дорожек;
- мульчированных поверхностей;
- детских, физкультурных площадок, а также площадок для отдыха;
- озеленения с различным видами деревьев и кустарников;
- расстановка опор наружного освещения, стоек для велопарковок, скамеек, урн и детского игрового оборудования на площадках.

Установка малых архитектурных форм, таких как велопарковки, скамейки, урны планируется у входных групп в проектируемый жилой дом и во встроенные помещения, расположенные на эксплуатируемой кровле и на уровне земли.

#### Оценка воздействия принятых проектных решений на объект культурного наследия:

*Расчет предварительной зоны влияния запроектированных работ на окружающие объекты культурного наследия:*

Для возведения проектируемого здания предполагается устройство одного подземного этажа. Для этих целей потребуются откопка котлована на глубину от 4,8 до 5,2 м. В качестве ограждающей конструкции применяется стальной шпунт VL606A или его аналог типа GU 22N, AZ 22-800 и др.

В соответствии с СП 22.13330.2016 п. 9.36 предварительный радиус зоны влияния от проектируемых строительных работ, расположенных на застроенной территории, при приятном устройстве шпунтового ограждения будет составлять 19,2 м и 20,8 м.

Таким образом в зону влияния от проектируемых строительных работ частично попадает здание (лицевой дом и 2 флигеля) объекта культурного наследия «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)»; палисадник с ограждением находятся за границами зоны возможного влияния.

Объект культурного наследия «Дом доходный Сомова (Маркова)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 63, литера А, расположен в границах участка с кадастровым номером 78:07:0003170:36, не имеет непосредственной связи (общих границ) с земельным участком с кадастровым номером 78:07:0003170:5, в границах которого предусмотрено настоящее проектирование. Также данный объект не входит в границы предварительно назначенной зоны влияния от строительства проектируемого объекта. Следовательно, в настоящем разделе объект культурного наследия «Дом доходный Сомова (Маркова)» по адресу: г. Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 63, литера А, не рассматривается, необходимость разработки мероприятий по обеспечению сохранности отсутствует.

#### Оценка геотехнической ситуации на участке проектирования при производстве строительных работ:

В рамках настоящего раздела документации выполнена оценка геотехнической ситуации для здания (лицевой дом и 2 флигеля) объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)». Геотехническое влияние на палисадник с ограждением не оказывается.

Оценка геотехнической ситуации на рассматриваемом участке при производстве

проектируемых работ выполнена в специализированном программном комплексе на основе метода конечных элементов и представлена в материалах тома «Геотехническое обоснование строительства» (шифр тома: ТКТ-7-2022-ГТО, ООО «ТЕКТОН-СПБ»).

*Демонтаж существующего здания:*

По результатам моделирования и численных расчетов установлено следующее:

Прогнозируемая величина подъема примыкающего здания объекта культурного наследия при проведении демонтажных работ составит 4,3 мм, при этом прогнозируемый подъем зданий окружающей застройки может быть ниже при учете реологических свойств грунтов (ползучесть грунта, релаксация и длительная прочность) и динамических воздействий, неизбежно возникающих при разборке здания.

Из анализа результатов расчетов можно сделать вывод, при демонтаже существующего здания «Андерсен Отель» по адресу: ул. Чапыгина, д.4, не прогнозируются дополнительные осадки здания - объекта культурного наследия превышающие предельно допустимых параметров, установленных ГОСТ.

*Проектируемое здание и ограждение котлована:*

Фактическая зона влияния строительства, ограниченная дополнительной осадкой грунтового массива на этапе возведения подземной части здания и демонтажа распорной системы шпунтового ограждения, не превышающей 1 мм, варьируется от 16 до 21 м.

Проверка прочности элементов шпунтового ограждения показала достаточную их несущую способность представлена в разделе «Геотехническое обоснование строительства» (шифр тома: ТКТ-7-2022-ГТО, ООО «ТЕКТОН-СПБ»).

Согласно расчетам, дополнительная осадка основания объекта культурного наследия, возникающие от откопки котлована и возведения подземной части здания при рекомендуемом шпунтовом ограждении составляет 2,4 мм; при нагружении возведения надземной части проектируемого объекта по совокупности со вторым этапом равна 6,0 мм.

Конечная величина дополнительных деформаций определена суммированием деформаций во время производства работ (откопка котлована) и деформаций, связанных с осадкой проектируемого здания (ее влиянием на окружающую застройку). Итоговая расчетная осадка составляет 4,1 мм. Максимальная осадка проектируемого здания составит 10 мм.

На основании выполненного расчета можно сделать вывод, что предусмотренные проектом решения удовлетворяют требованиям норм в части допустимых осадок для здания объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2 (Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А), расположенного в непосредственной близости к проектируемому объекту. Дополнительные расчетные деформации не превышают предельно допустимых значений, установленных СП 22.13330.2016 и ТСН 50-302-2004.

Дополнительных мероприятий по усилению конструкций здания объекта культурного наследия не требуется, однако для гарантии устойчивости и исключения возникновения непредсказуемых деформаций конструкций здания необходимо соблюдение требований, изложенных в материалах представленного раздела документации.

Оценка воздействия технологии организации производства работ на объект культурного наследия:

В данном проекте не предусматриваются вибрационные технологические процессы

и механизмы, вызывающие резонанс и динамическое воздействие на грунты и окружающую застройку.

В разделе «Проект организации строительства» (шифр: 11-2022-Чап-01-ПОС) предусмотрены решения по максимально возможному сокращению сроков строительства (принято круглогодичное производство строительно-монтажных работ подрядным способом с двухсменным режимом работы), применению технологии работ, исключающей технологическое воздействие на объект культурного наследия, расположенный на участке, непосредственно связанном с участком, на котором ведутся строительные работы.

В разделе проекта организации строительства отражен:

- порядок и способы устройства ограждения строительной площадки;
- порядок и организационно-технологическая схема выполнения нулевого цикла;
- последовательность возведения надземной части здания и устройства инженерных коммуникаций

- передвижение техники предусматривается по проездам вне границ территории объекта культурного наследия по сети городских дорог и внутривортовых (внутриквартальных) проездов.

- стоянка любой техники; складирование любых материалов, предметов и грузов, а также размещения оборудования и устройство мест отдыха, бытовок, временных жилых или складских построек предусматривается в соответствии со стройгенпланом исключительно на участке проектируемого объекта (в границах строительного городка).

В разделе «Проект организации строительства» (шифр: 11-2022-Чап-01-ПОС) предусмотрены решения по ограничению габаритов захватки при откопке котлована (не более 25 метров). Период времени между экскавацией грунта и бетонированием ростверка должен быть минимальным. Порядок откопки захваток, установки распорок уточняется в ППР и согласуется с проектировщиком. Разработана поэтапная последовательность ведения строительных работ.

Исходя, из вышеизложенного следует, что при производстве работ по возведению проектируемого объекта, примыкающее здание объекта культурного наследия находится вне зоны влияния технологического воздействия при условии соблюдения технологических требований и последовательности этапов производства работ, предусмотренных в разделе ПОС.

#### Оценка необходимости компенсирующих мероприятий:

По результатам комплексной оценки влияния проектируемых работ по строительству объекта «Жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57), установлено, что при условии выполнения работ в строгом соответствии с разработанной, на основании геотехнических расчетов, технологии по устройству шпунтового ограждения, закреплению грунтов основания, разработке котлована, далее возведения конструкций нулевого цикла и надземной части, потребность компенсирующих мероприятий для здания объекта культурного наследия отсутствует.

#### Сведения о видах мониторинга:

Для гарантированного обеспечения сохранности здания объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2 (Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А),

расположенного в зоне влияния от демонтажа существующего здания гостиницы «Андерсен Отель» и последующего строительства объекта «Жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57), необходимо организовать геотехнический мониторинг.

До начала производства работ за 3 месяца разработать программу и начать геотехнический мониторинг по зданию, являющемуся объектом культурного наследия, в соответствии с требованиями ГОСТ Р 56198–2014.

При выявлении развития сверхнормативных перемещений по рассматриваемым объектам культурного наследия необходимо приостановить работы и принять решение по технологическим приемам ведения работ.

В соответствии с п. 4.16 ГОСТ Р 56198-2014 срочный режим мониторинга при оказании влияния на объект культурного наследия неординарных природных или техногенных воздействий продолжается в течение всего периода влияния указанных воздействий и в течение двух лет после окончания влияния указанных воздействий.

Критерии изменения технического состояния зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия, при достижении которых необходимо остановить строительно-монтажные работы и вызвать уполномоченных представителей Службы Госстройнадзора (ГАСН) и Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) для принятия решения о возможности дальнейшего продолжения работ и/или составе компенсирующих работ/мероприятий, перечислены ниже:

- раскрытие новых трещин (появление новых трещин на фасадах и/или строительных конструкциях объекта культурного наследия);
- раскрытие старых (зафиксированных на стартовом этапе мониторинга геодезическими маяками) трещин на фасадах и/или строительных конструкциях объекта культурного наследия, зафиксированных установленными средствами геодезического мониторинга;
- достижение предельных расчетных дополнительных осадок;
- прирост дополнительных осадок по результатам мониторинга 3,0 и более миллиметров в неделю.

Мониторинг является инструментом оперативной корректировки производства работ и направлен на обеспечение сохранности конструкций зданий и сооружений, расположенных в зоне геотехнического риска.

Основной задачей мониторинга является фиксация превышений критериев безопасного ведения работ.

Все мероприятия, а также объем и продолжительность проводимого мониторинга должны выполняться на основе главы 21 ТСН 50-302-2004. Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге.

В процессе мониторинга осуществляется контроль возникновения и развития горизонтальных или вертикальных смещений конструкций зданий и сооружений, попадающих в зону влияния, позволяющий зафиксировать момент нарушения целостности стен (если появятся трещины в конструкциях стен).

Величины вертикальных и горизонтальных смещений определяются посредством периодической геодезической съемки системы марок и геодезических знаков, установленных на стенах зданий и конструкциях устоев и стенок набережной, попадающих в зону влияния.



Образование трещин контролируется визуально, а также производится их фотофиксация. Контроль раскрытия трещин осуществляется по маякам и трещиномерам.

Мониторинг состоит из двух этапов – подготовительного и рабочего.

На подготовительном этапе выполняются следующие работы:

- анализируются данные обследования конструкций здания;
- определяются фоновые параметры колебания конструкций здания от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, производства работы и т.д.);
- устанавливаются маяки, трещиномеры или датчики на имеющихся трещины;
- определяются неравномерности осадок;
- устанавливаются геодезические марки с привязкой к городской реперной сети;
- проводятся циклы наблюдений для оценки степени стабилизации деформаций;
- уточняются проектные критерии по допустимым воздействиям.

На рабочем этапе мониторинга проводится:

- визуальный контроль технического состояния конструкций зданий и сооружений, являющихся объектами культурного наследия, а также состояния маяков, трещиномеров и датчиков на трещинах, который осуществляется: не реже одного раза в месяц в течение периода производства работ и первые 3 месяца, предшествующие производству работ; далее не реже одного раза в квартал в течение двух лет эксплуатации;

- геодезические измерения деформаций, в том числе измерения осадок в абсолютных отметках, которые осуществляются: не реже двух раз в неделю в течение периода ведения работ; далее не реже одного раза в месяц в течение двух лет эксплуатации.

Осуществляющая мониторинг специализированная организация при обнаружении превышения установленных критериев обязана предложить временно приостановить работы и рекомендовать меры по нормализации ситуации. При несогласии застройщика и/или подрядчика с предложенными мероприятиями организация, осуществляющая мониторинг, обязана уведомить об этом органы Госстройнадзора.

Механизм приостановки работ должен предусматривать 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 (Госстройнадзора, Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры и др.) о возникновении опасных тенденций, которые могут привести к превышению допустимого критерия по дополнительным деформациям существующих зданий и сооружений.

Организация, проводящая мониторинг, обязана представлять ежемесячный отчет по мониторингу Заказчику.

Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия:

1. При производстве работ по демонтажу существующего здания гостиницы «Андерсен Отель» и последующем строительстве объекта «Жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57) необходимо обеспечить безопасную эксплуатацию объекта культурного наследия, примыкающего к зоне производства строительных работ.

2. На основе выполненных геотехнических расчетов влияния и технико-экономических показателей рекомендуется откопку котлована проектируемого объекта выполнить под защитой стального шпунтового ограждения с сечением VL606A или его аналог типа GU 22N, AZ 22-800 и др. Марка стали шпунта не менее С345. Длину шпунта принять равной 12 м.

Шпунтовое ограждение в осях «2с-13с/Лс-Эс» раскрепляется в уровне дна котлована диафрагмой жесткости, устраиваемой методом струйной цементации толщиной 1,0 м (абсолютная отметка верха -2,16 м БСВ). Прочность усиленного грунта – грунтоцемента должна составлять не менее  $R = 5$  МПа с модулем деформации не менее  $E = 400$  МПа. Эти значения должны обеспечиваться по всей толщине в 1 м.

Поверху шпунтовое ограждение раскрепляется одним ярусом распорной горизонтальной системы. Обвязочная балка выполняется из двутавра 50Ш2 по ГОСТ Р 57837-2017 (сталь С355). Распорки из труб сечением 325×8 мм и 530×8 мм по ГОСТ Р 58064-2018 (сталь 09Г2С). Шаг распорок составляет 5,5÷6,5 м.

3. В соответствии с требованиями «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 с указанием недопустимости его повреждения или нарушения планировки прилегающей территории.

4. В соответствии с п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ, в случае обнаружения, в ходе производства земляных работ, объектов обладающих признаками объекта культурного наследия или объекта археологического наследия, заказчик и лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить производство работ и в течение трех дней со дня их обнаружения направить в орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия.

Археологические предметы, обнаруженные в результате проведения изыскательских, земляных, строительных работ и иных работ, подлежат обязательной передаче физическими и (или) юридическими лицами, осуществляющими указанные работы, государству в порядке, установленном федеральным органом охраны объектов культурного наследия.

5. Установить защитное ограждение территории от строительной площадки. На ограждении необходимо устанавливать предупредительные надписи и знаки, а в ночное время - освещение.

6. Предусмотреть мероприятия по защите окружающей территории от строительных отходов и мусора при производстве работ. Мусор систематически вывозить.

7. Предусмотреть места складирования строительного материала на специально оборудованных местах вне территории объекта культурного наследия.

8. Категорически запрещается производить в пределах территорий объекта культурного наследия и в непосредственной близости мытье, ремонт и техническое обслуживание машин; выполнять их заправку; хранить горюче-смазочные материалы. Указанные мероприятия выполняются на производственной базе подрядной организации.

9. При въезде на стройплощадку установить информационный щит с указанием застройщика, подрядчика, их контактных телефонов и сроков ведения работ, также на информационном щите следует указать названия объектов культурного наследия, расположенных в непосредственной близости со схемой их расположения и телефон Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры

(КГИОП). Установить щиты с планом противопожарной защиты, схемы временных дорог, схемы размещения бытовых помещений.

На территории стройплощадки установить указатели проходов и проездов. Опасные зоны должны быть ограждены и по их границе выставлены предупредительные знаки и надписи, видимые в любое время суток (ГОСТ 23407-78).

10. В случае изменения существующих проектных решений или расширения (изменения) территории проведения работ, оказывающих влияние на объекта культурного наследия, а также устройства любых временных или служебных автодорог, требуется разработка нового (или корректировка настоящего) раздела проектной документации, обосновывающего обеспечение сохранности объекта культурного наследия, расположенного в непосредственной близости к участку производства работ. Далее новый (откорректированный) раздел должен быть согласован, совместно с актом историко-культурной экспертизы, в Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

На основании проведенной оценки влияния строительных работ по проектной документации «Жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой» по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57), расположенного в непосредственной близости к зданию объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисад-ника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2 (Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А), в соответствии с ч. 3 ст. 36 и ч. 1, 3 ст. 45 ФЗ №73, сделаны следующие выводы:

- поскольку в основании фундаментов рассматриваемого здания объекта культурного наследия в пределах сжимаемой толщи, залегают грунты с модулем деформации  $E \leq 7 \text{ МПа}$ , в соответствии с требованиями СП 22.13330.2016 табл. К, примечание 3 (обязательное по Постановлению Правительства РФ № 985 от 04.07.2020) значения предельно допустимых деформаций для здания объекта культурного наследия, находящегося в зоне влияния от проектируемых работ необходимо назначать по территориальным строительным нормам ТСН 50-302-2004 Санкт-Петербург, (табл. 4.2);

- по результатам численного моделирования в ПК PLAXIS (том ТКТ-7-2022-ГТО), установлено, что рассматриваемое в данном разделе здание объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисад-ника и 2 флигелями)» частично попадает в зону влияния (палисадник с ограждением находится за границами зоны влияния). При этом максимальные суммарные расчетные значения дополнительных осадок оснований фундаментов здания объекта культурного наследия с учетом выполнения организационно-технологических этапов производства работ, не превышают предельно допустимых величин, установленных ТСН 50-302-2004;

- по результатам комплексной оценки влияния выполняемых демонтажных и строительных работ необходимость в разработке компенсирующих мероприятий для здания объекта культурного наследия отсутствует;

- для гарантированного обеспечения сохранности здания объекта культурного наследия, расположенного в зоне влияния от производства работ и для контроля возникновения

непредвиденных ситуаций, необходимо организовать геотехнический мониторинг;

- для обеспечения сохранности здания объекта культурного наследия при производстве работ обязательно выполнение мероприятий, изложенных в материалах представленного раздела документации;

- экспертируемый раздел разработан на основании необходимой исходно-разрешительной документации с учетом требований нормативных документов и государственных стандартов, а также в достаточном объеме для разработки подрядной строительной организацией проекта производства работ (ППР);

- в экспертируемом разделе информация представлена в достаточном объеме;

- материалы и технические решения разработаны в соответствии с действующими нормативными документами, (Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции), в т.ч. п. 3, ст.36.

- мероприятия, запланированные и отраженные в разделе, обеспечивают целостность и безопасность объекта культурного наследия, и, соответственно, его сохранность.

### **13. Вывод экспертизы:**

По результатам рассмотрения раздела документации экспертом сделан вывод о возможности (положительное заключение) обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57), на основании раздела документации: «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия», разработанного ООО «НИиПИ Спецреставрация» в 2023 году, шифр: 04-А2-2022-ОСОКН.

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

*Приложение № 1.* Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации; копия решения органа государственной власти о регистрации объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

*Приложение № 2.* Копия решения органа государственной власти об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия.

*Приложение № 3.* Копии решений органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия.

*Приложение № 4.* Материалы фотофиксации.

*Приложение № 5.* Копия архивного паспорта объекта культурного наследия.

*Приложение № 6.* Документы технического учета: копии технических паспортов и поэтажных планов.

*Приложение № 7.* Правоустанавливающие документы: копии выписок из Единого государственного реестра недвижимости.

*Приложение № 8.* Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости: копия градостроительного плана земельного участка.

*Приложение № 9.* Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры.

*Приложение № 10.* Копия договора с экспертом на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

*Приложение № 11.* Иная документация.

**15. Дата оформления заключения экспертизы:** 30 ноября 2023 г.

Эксперт по проведению  
государственной историко-  
культурной экспертизы

Подпись эксперта:  
(подписано усиленной  
электронной подписью)

Терская И.В.

**Приложение № 1 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57), разработанной ООО «НИиПИ Спецреставрация» в 2023 году, шифр: 04-А2-2022-ОСОКН

**Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;**  
**копия решения органа государственной власти о регистрации объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации**

**РЕШЕНИЕ МАЛОГО СОВЕТА САНКТ-ПЕТЕРБУРГСКОГО  
ГОРСОВЕТА ОТ 7 СЕНТЯБРЯ 1993 Г. N 327 ОБ ОБЪЯВЛЕНИИ  
ПАМЯТНИКАМИ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ ОБЪЕКТОВ  
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА И АРХИТЕКТУРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА**

Санкт-Петербургский городской Совет народных депутатов  
Малый Совет

Р Е Ш Е Н И Е

N 327

от 07.09.93

Об объявлении памятниками истории и культуры  
объектов градостроительства и  
архитектуры Санкт-Петербурга

В соответствии с пунктом 15 статьи 45 Закона Российской Федерации "О краевом, областном, Совете народных депутатов и краевой, областной администрации" малый Совет Санкт-Петербургского городского Совета народных депутатов РЕШИЛ:

1. Объявить охраняемыми памятниками истории и культуры объекты градостроительства и архитектуры согласно приложению и включить их в Государственный список недвижимых памятников градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга местного значения.

2. Направить настоящее решение в Министерство культуры Российской Федерации для включения объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга в сводный перечень памятников истории и культуры Российской Федерации.

3. До окончания сроков действия договоров аренды помещений, расположенных в зданиях, объявленных настоящим решением охраняемыми памятниками истории и культуры, сохранить действующий порядок исчисления уровня арендной платы, учета и расходования средств, получаемых от аренды указанных помещений.

4. Контроль за исполнением решения возложить на председателя постоянной комиссии по культуре и культурно-историческому наследию.

Председатель Совета

А.Н.Беляев

Приложение  
к решению малого Совета  
Петербургского горсовета  
от 07.09.93 N 327

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК  
недвижимых памятников градостроительства и архитектуры  
Санкт-Петербурга местного значения

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СПИСОК  
недвижимых памятников градостроительства и архитектуры  
Санкт-Петербурга местного значения

N п/п	Наименование памятника, дата сооружения, автор	Местонахождение памятника
1	2	3

- |     |   |  |
|-----|---|--|
| 12. | Дом инженера А.Ф.Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями).<br>1906 г., арх.Ф.И.Лидваль<br>1913 г., арх.А.Ф.Нидермейер - надстройка дворовых флигелей. | Каменноостровский пр., 61<br>Чапыгина ул., 2 |
|-----|---|--|





**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПРИКАЗ**

10 ноября 2017 г.

Москва

№ 122630-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником,  
ограждением палисадника и 2 флигелями)», 1906 г., 1913 г. (г. Санкт-  
Петербург) в едином государственном реестре объектов культурного  
наследия (памятников истории и культуры) народов Российской  
Федерации**

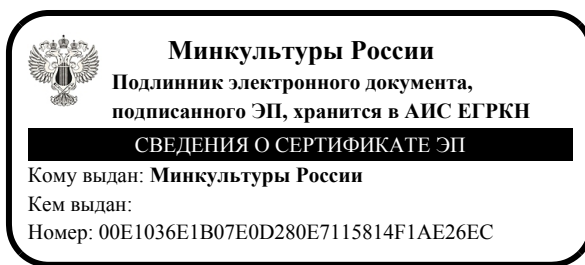
Руководствуясь Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 5.4.3 Положения о Министерстве культуры Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 20 июля 2011 г. № 590, и Положением о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным приказом Минкультуры России от 3 октября 2011 г. № 954, **п р и к а з ы в а ю :**

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», 1906 г., 1913 г. (далее – ансамбль), расположенный по адресу (местонахождение): Санкт–Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **781721206150005**.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (В.А.Цветнову) обеспечить внесение соответствующих сведений об ансамбле в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра



О.В.РЫЖКОВ

**Приложение № 2 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57), разработанной ООО «НИиПИ Спецреставрация» в 2023 году, шифр: 04-А2-2022-ОСОКН

**Копия решения органа государственной власти об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия**



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

окуд

03.04.2023№ 518-рп

**Об утверждении границ и режима использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником,  
ограждением палисадника и 2 флигелями)»**

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 13.10.2022 рег. № 01-43-26987/22-0-0):

1. Утвердить:

1.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, согласно приложению № 1 к распоряжению.

1.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, согласно приложению № 2 к распоряжению.

2. План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера Циммермана А. Ф.», утвержденный КГИОП 27.07.2005, 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**

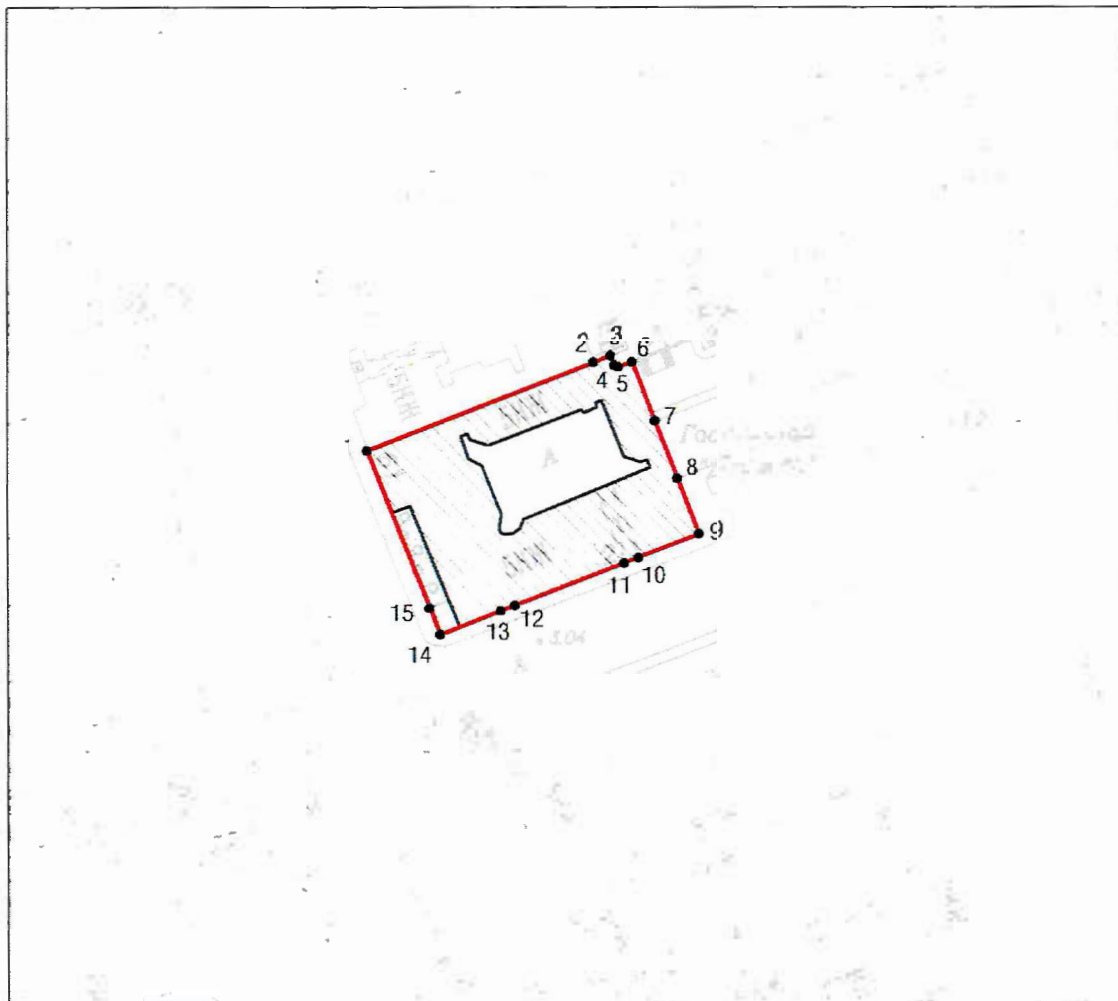
A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'С' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

**С.В. Макаров**

Приложение №1  
к распоряжению КГИОП  
от 03.04.2023 № 518-пр

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2  
флигелями)» (далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург,  
Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- граница объекта культурного наследия
- 1 характерная точка границы объекта культурного наследия
- территория, занимаемая объектом культурного наследия регионального значения
- парки, сады, скверы, бульвары, аллеи, палисадники

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)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	98419.42	113119.36	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
2	98437.95	113166.82	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
3	98439.36	113170.38	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
4	98437.32	113171.22	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
5	98437.06	113172.03	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
6	98438.09	113174.91	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
7	98425.73	113179.73	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
8	98413.90	113184.37	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
9	98402.23	113188.89	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
10	98397.19	113176.20	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
11	98396.01	113173.20	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
12	98387.04	113150.32	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
13	98385.87	113147.32	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
14	98380.88	113134.64	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
15	98386.40	113132.38	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—
1	98419.42	113119.36	Метод спутниковых геодезических измерений	0.10	—

Приложение №2  
к распоряжению КГИОП  
от 03.07.2023 № 518-рп

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2

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 № 3 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57), разработанной ООО «НИиПИ Спецреставрация» в 2023 году, шифр: 04-А2-2022-ОСОКН

**Копии решений органа государственной власти об утверждении  
предмета охраны объекта культурного наследия**



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

28.09.2011

№ 10-606

**Об утверждении перечня предметов охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом инженера А.Ф.Циммермана (лицевой дом с  
палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)»**

1. Утвердить перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф.Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., д. 61, литера А; ул. Чапыгина, 2, согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

3. Контроль за выполнением распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

А.А.Разумов



Перечень

предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения  
«Дом инженера А.Ф.Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2  
флигелями)»

Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., д. 61, литера А; ул. Чапыгина, 2.

№ п.п.	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	<p>Объемно-пространственное решение:</p>	<p>исторические габариты и конфигурация пятиэтажного здания, состоящего из двух лицевых и двух дворовых корпусов;</p> <p>конфигурация и габариты воротного проезда с бочарным завершением, плоским перекрытием и цоколем из известняковой плиты;</p> <p>ризалит в северной части фасада, завершенный полукруглым щипцом с люкарной;</p> <p>ризалит - трехгранный на уровне 1, 2, 5-го этажей; полукруглый на уровне 3-4 этажей;</p> <p>исторические габариты и конфигурация крыши (тип - многоскатная, материал и конструкция - деревянная стропильная система с металлической кровлей).</p>	  

2	<p>Конструктивная система здания:</p>	<p>исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные);</p> <p>тип сводов подвального этажа – «пруссские»;</p> <p>исторические отметки междуэтажных перекрытий;</p> <p>исторические лестницы:</p> <p>парадная лестница лицевого корпуса со стороны ул. Чапыгина (Л-5) – местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (одномаршевая полукруглая), ступени (из лещадной плиты); ограждение – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (геометрический, состоящий из овалов и фриза с орнаментом «бегущая волна»);</p> <p>лестница лицевого корпуса со стороны ул. Чапыгина (Л-3) – местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (двухмаршевая), ступени (из лещадной плиты); ограждение – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде широких вертикальных стоек с валютообразными завитками);</p>	   
---	---------------------------------------	--	--

		<p>черные лестницы (Л-4, Л-6, Л-7) - местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (двухмаршевая), ступени (из лещадной плиты); ограждение – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек).</p>	
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.</p>	
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>лицевой фасад по Каменноостровскому проспекту:</p> <p>уплощенный эркер на уровне 3-4-го этажей северного ризалита;</p> <p>южный ризалит - с профилированным подоконным карнизом, декорированным лепными растительными гирляндами;</p> <p>междуэтажный профилированный подоконный карниз на стилизованных ступенчатых кронштейнах в уровне пятого этажа;</p>	

шесть балконов:

исторические местоположение, габариты и конфигурация проемов балконных дверей (прямоугольной формы, с лучковым и трапециевидным завершением, с фрамугами геометрической расстекловки); ограждение балкона – материал (металл), рисунок (в виде вертикальных стоек с фризом);

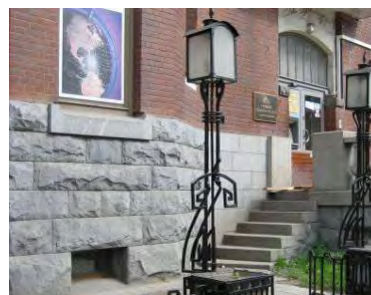
балкон 5-го этажа прямоугольной в плане; историческое ограждение балкона – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с композицией из растительного венка с вписанной буквой «Z»);

балкон, венчающий уплощенный эркер: форма – с выступающими округлыми боковыми частями; историческое ограждение балкона – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с фризом из пересекающихся овалов);

материал и характер отделки цоколя – грубо околотые гранитные плиты;

материал и характер отделки фасада – облицовка стен кирпичом «кабанчик» на уровне 1-2-го этажей, отделка стен штукатуркой «внабрызг» и гладкой штукатуркой;

исторические местоположение, габариты и конфигурация оконных проемов (прямоугольной формы с лучковой перемычкой, с трапециевидным завершением и геометрической расстекловкой верхней части; бочарные с геометрической расстекловкой верхней части; овальной, полуциркульной формы);



исторические местоположение, габариты и прямоугольная конфигурация дверного проема, с люкарной и с замковым камнем (северной части фасада) - две муфтированные (муфты из фактурной штукатурки) трехчетвертные колонны со стилизованными ионическими капителями, на постаментах и навершиями в виде урн с языками пламени;

подоконные, междуэтажные карнизы (на уровне 5-го этажа); венчающий профилированный карниз;

прямоугольные филёнки под оконными проёмами четвёртого этажа; фриз с лепным растительным орнаментом;

плоские ниши с вписанными оконными проемами и лепным декором - рокайль;



лепной декор:  
растительный орнамент в подоконном фризе  
3-го этажа центральной части фасада –  
композиции из рокайля, растительных  
завитков и гирлянды;

овалы с лентами;

картуши в обрамлении растительных  
завитков, рокайля;

венки с гирляндами;

провисающие гирлянды и пальмовые ветви в  
плоскости щипца северного ризалита;  
филенки прямоугольные с лепными  
медальонами с лентами и стилизованным  
орнаментом;





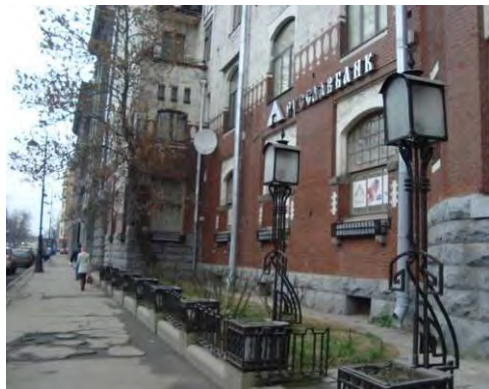
подоконные металлические решетки цветочников оконных проемов первого этажа (8 штук), техника исполнения (ковка), рисунок (геометрический с цветочными розетками);



терраса с каменным парапетным ограждением с гладкими опорными столбами и балясинами;



палисадник;  
историческая ограда – материал (металл, каменные опорные столбы);



щипец (полукруглый) ризалита – северной части фасада;



фасад по ул. Чапыгина:

материал и характер отделки цоколя – гранит, в виде грубо околотых плит;  
материал и характер отделки фасада - облицовка стен кирпичом «кабанчик» на уровне 1-2-го этажей, отделка стен штукатуркой «внабрызг» и гладкой штукатуркой;

створы ворот воротного проезда - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде копий, стилизованной раковины, волнотобразных завитков, цветочных розеток, растительных гирлянд и венков со стрелами);

эркер (полукруглый на уровне 2-4-го этажей, трехгранный на уровне 5-го этажа) с лепными растительными гирляндами в подоконном простенке 5-го этажа и покрытием листовым железом;  
трехгранный эркер на уровне 3-4-го этажей, завершающийся балконом;

эркер (трехгранный на уровне 2-5-го этажей, полукруглый на уровне 5 этажа) с профилированным подоконным карнизом и покрытием;



полукруглый эркер на уровне 2-4-го этажей с балконом с металлическим ограждением – в завершении;

исторические местоположение, габариты и конфигурация оконных проемов (прямоугольной формы с лучковой перемычкой, с трапециевидным завершением и геометрической расстекловкой верхней части; бочарные с геометрической расстекловкой верхней части; овальной, полуциркульной формы);

исторические местоположение, габариты и конфигурация проемов балконных дверей (прямоугольной формы, с трапециевидным и полуциркульным завершением, с геометрической расстекловкой верхней части);

балкон угловой 3-го этажа левой части фасада – местоположение, конфигурация, габариты;

балконы 3-5-го этажей центральной части фасада (3 штуки) – местоположение, конфигурация, габариты;

балконное ограждение - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с фризом);

балкон 5-го этажа - местоположение, конфигурация, габариты: с выступающими округлыми боковыми частями; историческое ограждение балкона – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с фризом, волнообразными завитками);



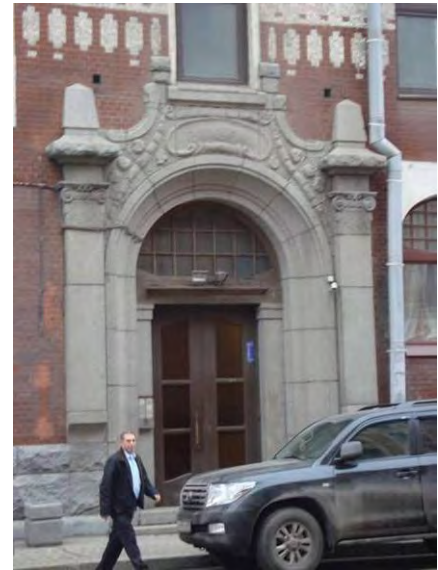
балкон 5-го этажа полукруглой формы - местоположение, конфигурация, габариты; историческое ограждение - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с композицией из растительного венка с вписанной буквой «Z»);



исторические местоположение, габариты и конфигурация дверного проема; дверной проем с полуциркульным завершением в профилированным обрамлении из гранитных плит;

дверной портал (Л-5): две пилястры, фланкирующие дверной проем со стилизованными ионическими капителями, со сложными навершиями трапециевидных очертаний; с трапециевидным завершением, декорированным рельефными стилизованными рокайлем и растительными гирляндами;

историческое дверное заполнение портала – деревянное, двухстворчатое, в профилированном обрамлении и с исторической деревянной фрамугой геометрической расстекловки в верхней части;



дворовый фасад:

материал отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка;



эркер - полукруглый в уровне 3-6-го этажей;




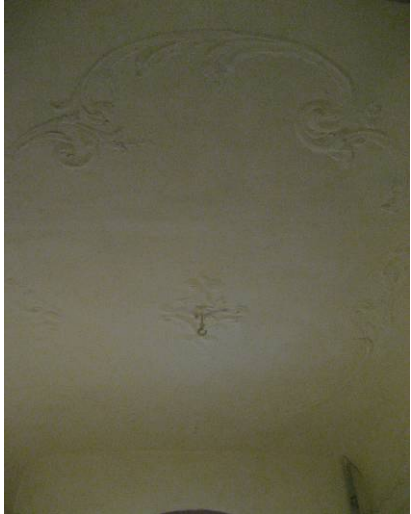

прямоугольные филенки с вынутыми углами – в межоконных простенках на уровне 3-5-го этажей;

гладкие выступы с окрытием – межоконных простенков на уровне 1-2-го этажей; местоположение, габариты и конфигурация исторических оконных проемов; историческая расстекловка и цвет (темно-коричневый) оконных заполнений;

подоконная тяга на уровне 6-го этажа;

венчающий раскрепованный карниз.



		
<p>5 Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>парадная лестница лицевого корпуса со стороны ул. Чапыгина (Л-5):          покрытие пола вестибюля – полихромная метлахская плитка геометрического рисунка («соты»);</p> <p>оформление стен и потолка вестибюля – лепной декор из рокайля, растительных завитков;</p> <p>оформление потолка лестничной площадки – падуга, профилированные тяги по периметру;</p>	   

входные двери – конструкция (трёхчастные полустворчатые), материал (дерево); рисунок (каждая часть на три филенки); лепной десюдепорт (композиция из растительных побегов);



помещение 1-го этажа:  
помещение № 4, площадью 93,9 кв.м.:  
печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; полукруглой формы в плане, однарусная, без цоколя, без карниза, орнаментальная полоса из факелов и лавровых гирлянд);



помещение № 6, площадью 10,6 кв.м.:  
печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, однарусная, без цоколя, без карниза, с завершением в центральной части – орнаментальная полоса из овалов и лавровых гирлянд, у скругленного завершения – орнамент в виде драпировки; дверца топки латунная с ручкой-кнопкой);





квартира №1:

комната площадью 19,4 кв.м. –

печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусная, без цоколя, без карниза, с аттиком, в верхней части рельеф, горизонтальные линии и ниже - полоса из овалов и лавровых гирлянд; дверцы топки, душиников – латунные);

комната площадью 22,4 кв.м. –

печь (средистенная, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, в верхней части рельеф в виде меандра и в верхней трети – орнамент из факелов, гирлянд и лент; дверцы топки, душиников – латунные);

квартира №13:

комната площадью 20,8 кв.м. –

печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусная, без цоколя, без карниза, с навершием в центральной части – орнаментальная полоса из овалов и лавровых гирлянд, над которой горизонтальные полосы, у скругленного завершения – орнамент из стилизованной листвы; дверца топки – латунная с ручкой-кнопкой);

квартира № 14:

комната площадью 21,8 кв.м. –

печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусная, без цоколя, без карниза, с навершием в центральной части – орнаментальная полоса из овалов и лавровых гирлянд, у скругленного завершения – орнамент в виде драпировки; дверца топки латунная с ручкой-кнопкой);

комната площадью 30,8 кв.м. –

печь-камин (средистенный, облицован

изразцами синего цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, без цоколя, с плитой карниза, дверца топки латунная, двустворчатая, с накладными литыми орнаментированными деталями и ручками-баранчиками, по её сторонам полосы из спиралей в кругах, выше – ниша с наклоном с аналогичными рельефными изразцами; сверху духовой шкаф – прямоугольный в плане, с двустворчатой латунной дверцей, декорированной литыми накладками в виде мужской головы в шкуре льва с лапами и завитками и облицовкой внутренних стенок керамическими плитками бежево-коричневого цвета);

в коридоре, комнатах площадью 21,8 кв.м. и 30,8 кв.м. – вентиляционные литые ажурные решетки;

в прихожей – оконный проем с заполнением из восьмиугольных рифленых стекол;

квартира № 24:

комната площадью 21,0 кв.м. –

печь (средистенная, облицована изразцами бежевого цвета, рельеф; в плане с центральным ризалитом и небольшим полуциркульным выступом перед ним, одноярусная, с цоколем, боковины – пониженные с цепочкой мелких пузатых колонок по ребрам, с композициями в прямоугольных полях в виде стилизованного растения в вазе, центральная часть повышенная, с аттиком, с композициями в полуциркульном поле с двумя стилизованными птицами с хвостами; дверь топки – латунная);

квартира № 29:

комната площадью 23,6 кв.м. –

камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, керамические плитки красного цвета; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филенками, вокруг топочного проема облицовка керамическими плитками);

комната площадью 22,6 кв.м. –

камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, керамическими плитками красного цвета; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филенками, вокруг топочного проема облицовка керамическими плитками);

комната площадью 8.9 кв.м. –

камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, керамическими плитками красного цвета; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филенками, вокруг топочного проема облицовка керамическими плитками);

квартира №30:

коридор –



	<p>камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета с темными прожилками, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филенками, топочный проем уменьшен и облицован мелкими керамическими плитками красного цвета);</p> <p>квартира №31: коридор – камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины с филенками, и валютами, фриз с филенками и полосами желобков, топочный проем уменьшен и облицован мелкими изразцами (или керамическими плитками) желтоватого тона; решетка чугунная; дверца душника с ручкой кнопкой);</p> <p>квартира № 38: комната площадью 32,6 кв.м. – печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане с центральным ризалитом, одноярусная, цоколь с рельефом из кабашонов, завитков и раковин, боковины скругленные с рельефом из розетт на изогнутых стеблях, во фризе – цветы, аттик – в виде полосы из полурозетт);</p> <p>квартира № 50: комната № 3 площадью 25,1 кв.м.- дверь входная - материал (дерево, краска); конструкция (полустворная, по 3 и 6 филенок в створке); наличник с накладными пилястрами;</p> <p>печь (угловая, облицована изразцами зеленоватого цвета; прямоугольная в плане формы, одноярусная; в угловой наружной части – ниша, вдоль ребер которой – полосы металла с завитками, на углу – стойка с профилями; дверца топки – металлическая).</p>	
--	---	--



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

01.12.2011

№ 10-854

**О внесении изменений в распоряжение КГИОП  
от 28.09.2011 № 10-606**

1. Дополнить пункт 5 приложения к распоряжению КГИОП от 28.09.2011 № 10-606 «Об утверждении предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф.Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., д. 61, литера А; ул. Чапыгина, 2. текстом согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

3. Контроль за выполнением распоряжения остаётся за заместителем председателя КГИОП – начальником управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

А.А.Разумов

## Приложение к распоряжению КГИОП

от 01.12.2011 № 10-854

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	<p>квартира № 7: комната №10, площадью 22,4 кв.м.: печь – средистенная, одноярусная, облицовка (изразцы белого цвета, рельеф), оформление (пояс меандра вдоль уступчатого карниза, в верхней трети – рельефный орнамент из 5 факелов с пламенем, между которыми лавровые гирлянды с лентами); круглая крышка душника с отверстиями по кругу – материал (латунь);</p> <p>комната № 5, площадью 21,8 кв.м.: печь – угловая, одноярусная, облицовка (изразцы зеленоватого цвета), оформление (ниша в угловой верхней части, с расположенными вдоль неё полосами металла с завитками, стойка с профилями на углу); круглая крышка душника с отверстиями по кругу – местоположение (в нише), материал (латунь); дверца топки – материал (латунь);</p> <p>печь – средистенная, одноярусная, облицовка (изразцы белого цвета, рельеф), оформление (пояс меандра вдоль уступчатого карниза, в верхней трети – рельефный орнамент из 5 факелов с пламенем, между которыми лавровые гирлянды с лентами); круглая крышка душника с отверстиями по кругу – материал (латунь); дверца топки – материал (латунь), оформление (рифленая ручка-кнопка);</p> <p>квартира № 8: кухня, площадью 14,2 кв.м.: шпингалеты оконные – количество (2 штуки), конструкция (с поворотными ручками), материал (латунь);</p>	

		<p>комната, площадью 46,9 кв.м.: шпингалеты балконные – количество (2 штуки), конструкция (с поворотными ручками);</p> <p>шпингалеты оконные – количество (10 штук), конструкция (с поворотными ручками), материал (латунь);</p> <p>оформление потолка – лепные профилированные тяги и ленточный орнаментальный декор растительного характера по периметру потолка; круглая лепная розетка растительного орнамента;</p> <p>лепной десюдепорт – местоположение (над дверным проемом), оформление (корзинка с цветами);</p> <p>комната, площадью 30,1 кв.м.: шпингалеты оконные – количество (6 штук), конструкция (с поворотными ручками), материал (латунь);</p> <p>оформление потолка – лепные профилированные тяги;</p> <p>дверное заполнение – материал (дерево), габариты, конструкция (двухстворчатое с остекленной фрамугой), оформление (филенки).</p>	
--	--	---	--



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

окуд

13.10.2017№ 469-р

**О внесении изменений в распоряжение КГИОП  
№ 10-606 от 28.09.2011**

1. Внести изменения в пункт 4 приложения к распоряжению № 10-606 от 28.09.2011 «Об утверждении предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А, согласно тексту приложения к данному 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

4	Архитектурно-художественное оформление фасадов:	Элемент предмета охраны	Фотофиксация
		<p>оформление восточного торцевого брандмауэрного фасада здания по ул. Чапыгина -</p> <p>панно «Дружба», 1961, Б.Аксельрод,</p> <p>техника и материал – сграффито: двухцветный силуэтный рисунок, процарапанный по гладкой светлой штукатурке на краснокирпичной основе;</p> <p>изображена аллегорическая композиция, состоящая из двух профильных в полный рост фигур, показанных со спины, и другой, в легком трехчетвертном повороте фигуры, обращенной к ним; композиция очерчена тремя горизонтальными линиями, чуть выше цоколя.</p>	

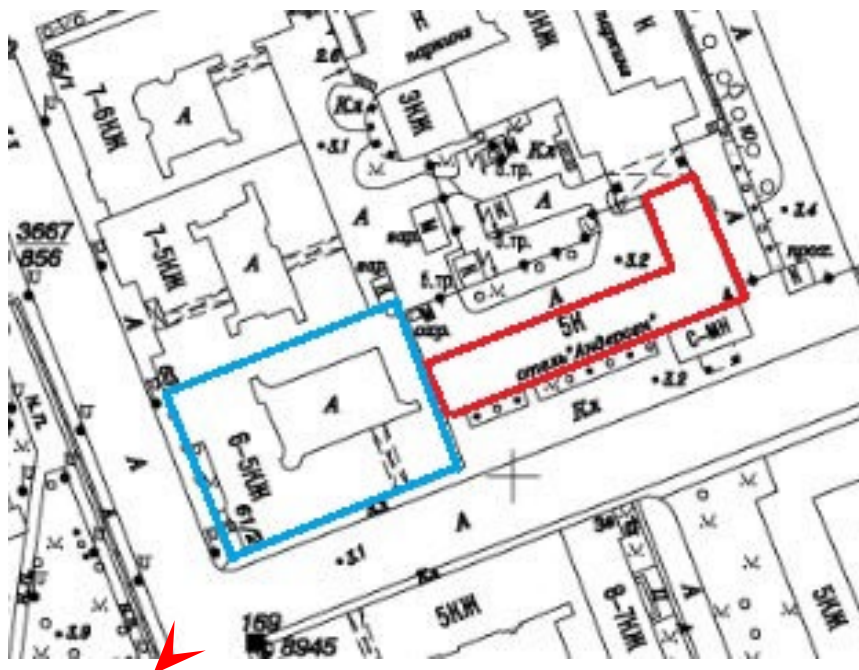
**Приложение № 4 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57), разработанной ООО «НИиПИ Спецреставрация» в 2023 году, шифр: 04-А2-2022-ОСОКН

**Материалы фотофиксации**



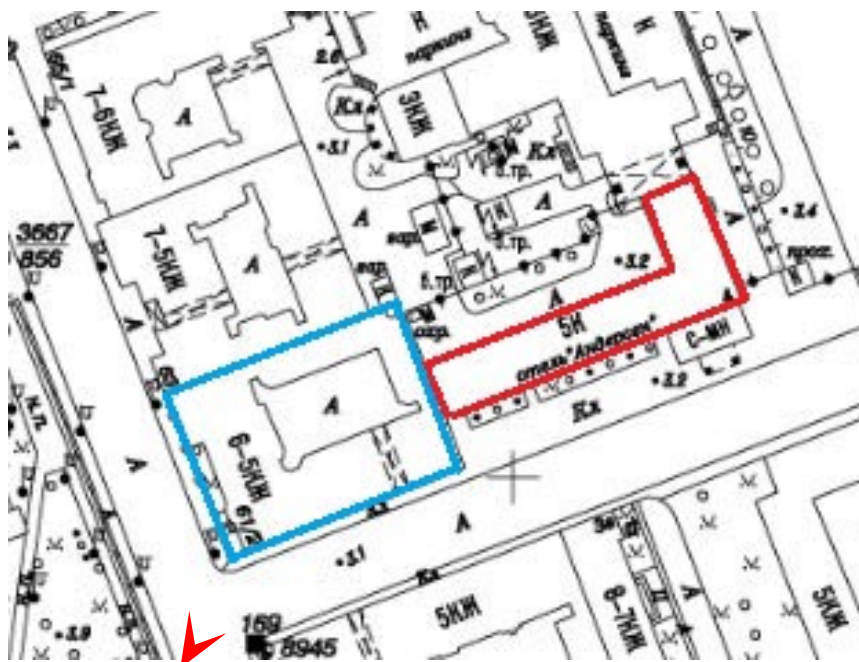
1. Объект культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф.Циммермана», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А. Лицевой фасад со стороны Каменноостровского проспекта  
Дата съемки: 15.11.2023.

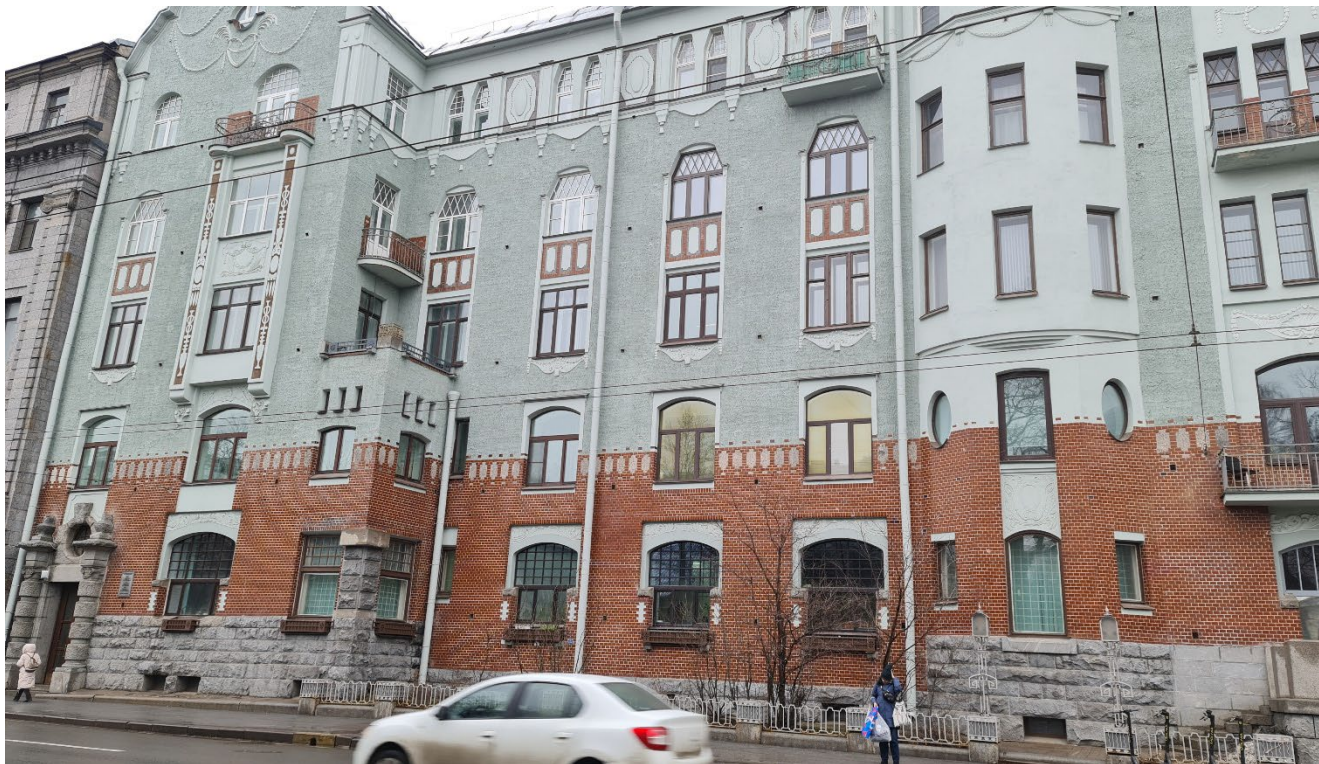




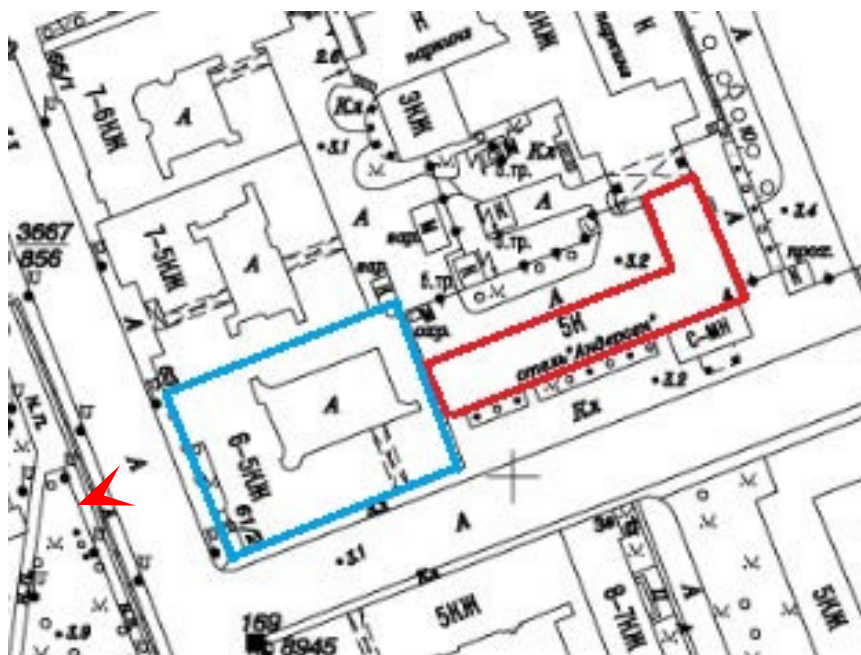


2. Объект культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф.Циммермана», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А. Лицевые фасады на пересечении Каменноостровского проспекта и улицы Чапыгина  
Дата съемки: 15.11.2023.





3. Объект культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф.Циммермана», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А. Фрагмент лицевого фасада со стороны Каменноостровского проспекта  
Дата съемки: 15.11.2023.



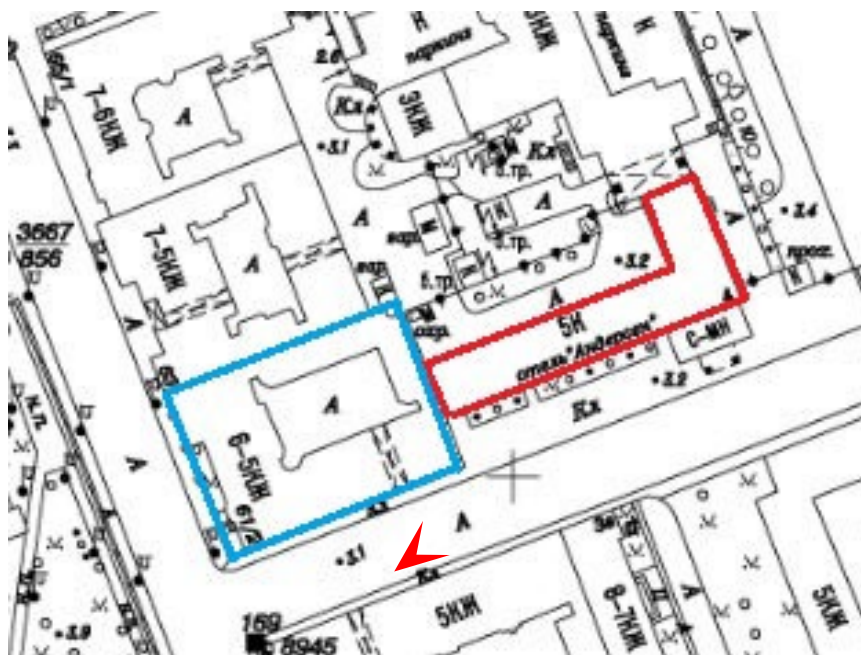


4. Объект культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф.Циммермана», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А. Лицевой фасад со стороны улицы Чапыгина.  
Дата съемки: 15.11.2023.



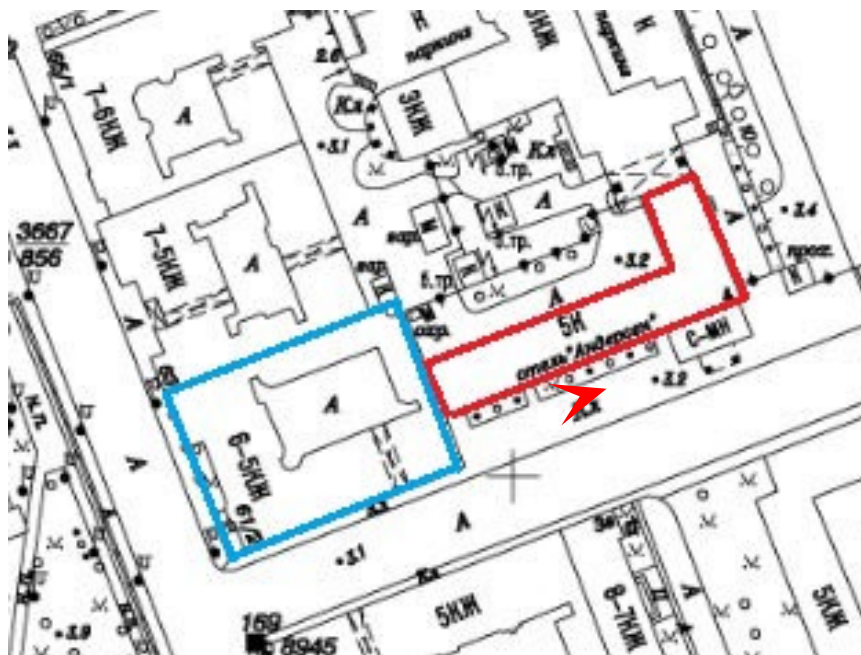


5. Объект культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф.Циммермана», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А. Лицевой фасад со стороны улицы Чапыгина. Вид на объект демонтажа  
Дата съемки: 15.11.2023.





6. Объект культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф.Циммермана», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А. Вид на брендмауэрную стену со стороны улицы Чапыгина. Дата съемки: 15.11.2023.





7. Объект культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф.Циммермана», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А. Дворовые фасады.  
Дата съемки: 15.11.2023.



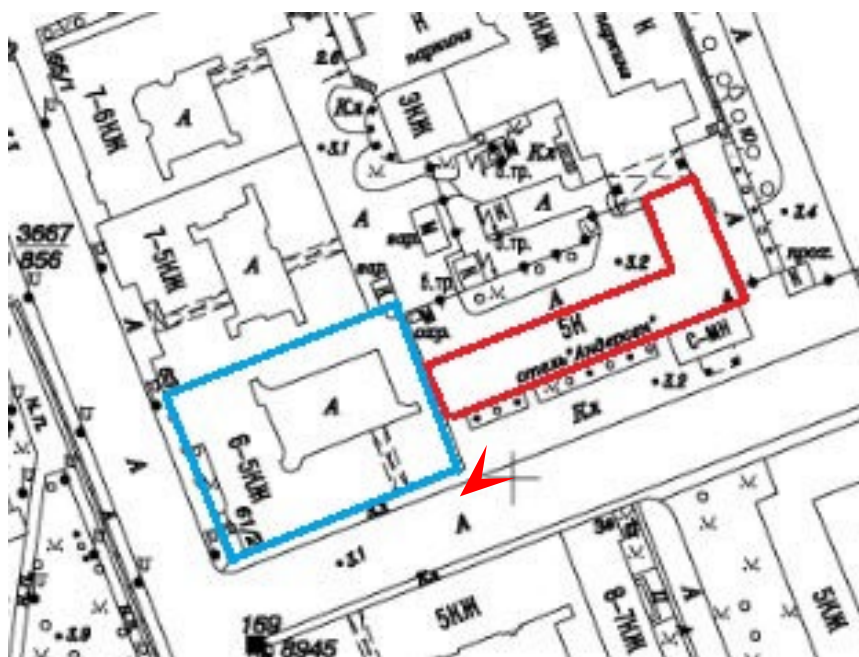


8. Объект культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф.Циммермана», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А. Дворовый фасад.  
Дата съемки: 15.11.2023.





9. Объект демонтажа, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Чапыгина улица, дом 4, литера А.  
Лицевой фасад.  
Дата съемки: 15.11.2023.





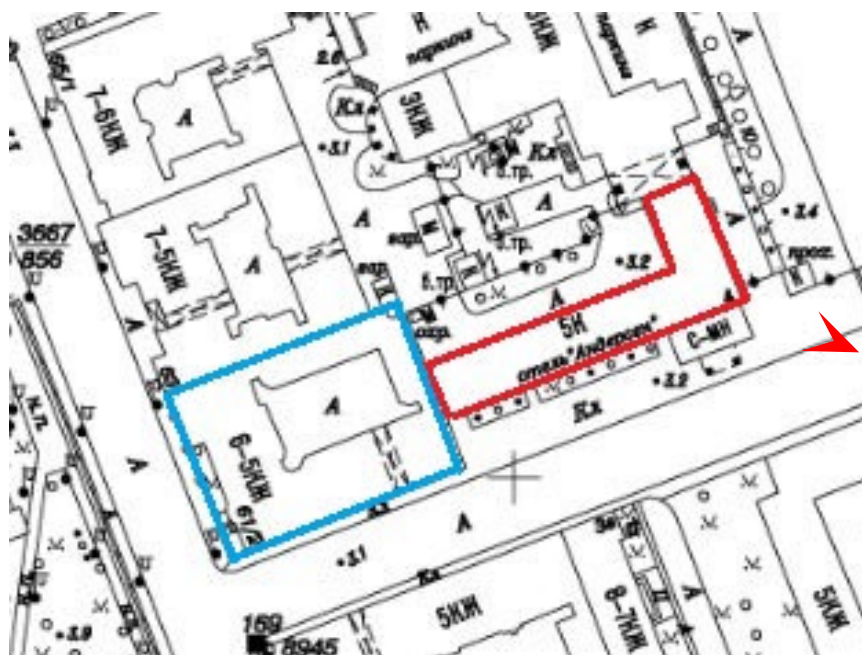


10. Объект демонтажа, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Чапыгина улица, дом 4, литера А  
Лицевой фасад.  
Дата съемки: 15.11.2023.





11. Объект демонтажа, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Чапыгина улица, дом 4, литера А.  
Фрагмент лицевого фасада.  
Дата съемки: 15.11.2023.





12. Объект демонтажа, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Чапыгина улица, дом 4, литера А.  
Лицевой фасад. Входная группа.  
Дата съемки: 15.11.2023.



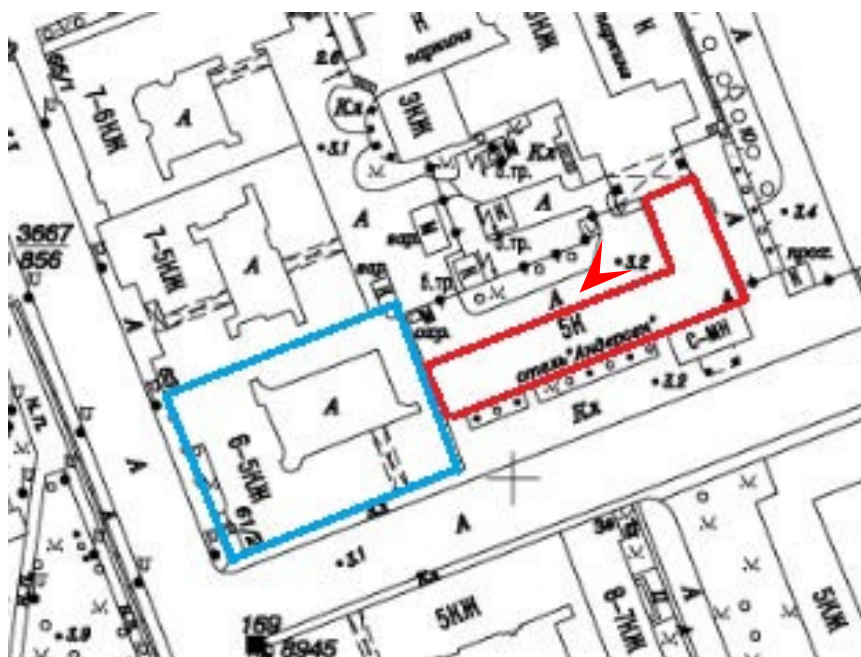


13. Объект демонтажа, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Чапыгина улица, дом 4, литера А.  
Дворовые фасады.  
Дата съемки: 15.11.2023.



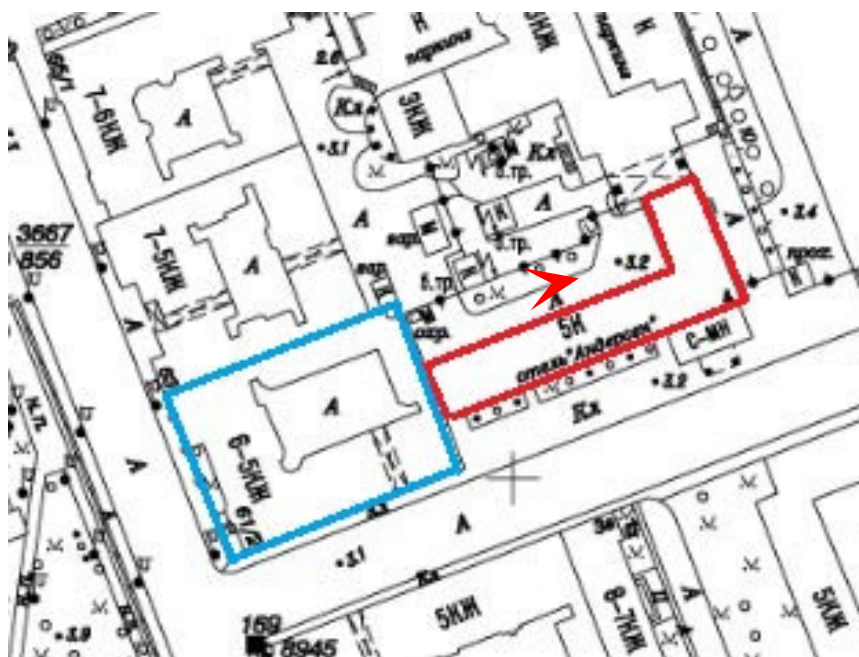


14. Объект демонтажа, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Чапыгина улица, дом 4, литера А.  
Дворовые фасады.  
Дата съемки: 15.11.2023.





15. Объект демонтажа, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Чапыгина улица, дом 4, литера А  
Дворовый фасад.  
Дата съемки: 15.11.2023.





16. Объект демонтажа, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Чапыгина улица, дом 4, литера А. Фрагмент дворового фасада. Вид на брандмауэрную стену объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф.Циммермана». Дата съемки: 15.11.2023.



**Приложение № 5 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57), разработанной ООО «НИиПИ Спецреставрация» в 2023 году, шифр: 04-А2-2022-ОСОКН

**Копия архивного паспорт объекта культурного наследия**



п. 866  
 инв. 164817

Экземпляр №

3

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

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

## ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение (общий вид) объекта культурного наследия



11 . 12 . 2012 г.

Дата съемки (число, месяц, год)

### I. Наименование объекта культурного наследия

Дом инженера Циммермана А.Ф.

### II. Наименование объекта культурного наследия по данным проведенных историко-культурных исследований

Дом инженера А.Ф. Циммермана (липовый дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)

### III. Время создания (возникновения) объекта культурного наследия и (или) дата связанного с ним исторического события

1906 - арх. Ф. И. Лидваль  
 (1906-1907 - арх. Ф. И. Лидваль)  
 1913 - арх. А. Ф. Нидермейер, надстройка дворовых  
 флигелей



**Адрес (местонахождение) объекта культурного наследия**  
(данном государственного учета объектов культурного наследия)

кт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский пр., 61; Чапыгина ул., 2

**Адрес (местонахождение) объекта культурного наследия**

гласно кадастровым сведениям или по данным организации, осуществляющей государственный технический и (или) техническую инвентаризацию объектов градостроительной деятельности; для объектов, расположенных вне границ населенных пунктов или не имеющих адреса, – описание местоположения)

кт-Петербург, Петроградский район, Каменноостровский проспект, дом 61, литера А

**Категория историко-культурного значения объекта культурного наследия**

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального) значения
	+	

**Вид объекта культурного наследия**

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

**Общая видовая принадлежность объекта культурного наследия**

Памятник археологии	Памятник истории	Памятник градостроительства и архитектуры	Памятник искусства
		+	

**Использование объекта культурного наследия или пользователь**

узеи, архивы, библиотеки		Организации торговли	
рганизации науки и образования		Организации общественного питания	
еатрально-зрелищные организации		Гостиницы, отели	
рганы власти и управления		Офисные помещения	+
оинские части		Жилье	+
елигиозные организации		Парки, сады	
рганизации здравоохранения		Некрополи, захоронения	
рганизации транспорта		Не используется	
роизводственные организации		Иное	

**Примечания**

--

менованье, дата и номер решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

решение Малого Совета Санкт-Петербургского горсовета № 327 от 07.09.1993 «Об объявлении памятниками истории и культуры объектов градостроительства и архитектуры Санкт-Петербурга»

Сведения о включении объекта культурного наследия в Список всемирного наследия либо об исключении его к особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации, наименование, дата и номер соответствующего решения

не отнесён, не отнесён

Сведения об учете объекта культурного наследия и (или) земельных участков в границах его территории в государственном кадастре объектов недвижимости

Инвентарный номер здания: 78:7:3170:37:5

Инвентарный номер участка: 78:7:3170:37

Сведения о регистрации прав на объект культурного наследия и (или) земельные участки в границах его территории в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним

Акты оформления паспорта на объект культурного наследия не зарегистрированы.

Основная библиография и (или) архивные источники об объекте культурного наследия

Архивные материалы:

1. РГИА. Ф. 789. Оп. 12. Д. 51.
2. РГИА. Ф. 789. Оп. 11. Д. 128.
3. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7808.
4. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 134. Д. 116.
5. ЦГИА СПб. Ф. 515 Оп.1. Д. 8681.

Научные источники:

1. Зодчие Санкт-Петербурга. XIX — начало XX века / Сост. В. Г. Исаченко; ред. Ю. Артемьева, С. Прохвятилова. — СПб., 1998.
2. Исаченко В. Г., Оль Г. А. Фёдор Лидваль. СПб., 1987.
3. Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., 2003.
4. Кириков Б. М. Дом А. Ф. Циммермана // Памятники архитектуры и истории Санкт-Петербурга. Петроградский район СПб, 2004. С. 339-341.
5. Лисовский В. Г. Ф. И. Лидваль и его петербургские сотрудники // Швеция и Санкт-Петербург: третий научный семинар: тексты докладов. СПб., 1996.
6. Привалов В. Д. Каменноостровский проспект. М., 2005.

Общие сведения об объекте культурного наследия

(краткое описание объекта, сведения о его возникновении, изменениях, перестройках, утратах, связанных с объектом исторических событий, а также о работах по его сохранению)

Объект культурного наследия регионального значения «Дом инженера Циммермана А.Ф.» располагается улицы Чапыгина (бывшей Вологодской улицы) и Каменноостровского проспекта, он был построен по Ф.И. Лидваля, в соавторстве с А.Ф. Нидермейером в 1906-1907 гг. и достроен в 1913 г. Градостроительное здания можно определить как высокое, композиционно здание закрепляет угол пересечения двух улиц.

В начале XIX века в этой части Аптекарского острова, где сейчас находится доходный дом, находилась афа П.П. Кушелева. Позже она перешла в собственность князя П.В. Лопухина и его сына. Во второй е владельцем большей части территории стал лесопромышленник В.Ф. Громов, после которого весь перешел к купцу I гильдии, потомственному почетному гражданину Ф.А. Алферову. В это время были ны четыре новые улицы ивские территорию на частные участки, один из которых по купчей крепости выкупил А.Ф. Циммерман 21 я 1905 г. Спустя год, на углу Каменноостровского проспекта и улицы Чапыгина началось строительство го дома. Проект архитектора Ф.И. Лидваля был утвержден Городской управой 7 июня 1906 г.<sup>1</sup>

Первоначальный проект доходного дома представлял собой Г-образное в плане угловое здание, нное с отступом от красной линии проспекта. Строительство первой очереди окончено в августе 1907 г.

26 сентября 1907 г. был произведён осмотр здания. Ф. И. Лидвалем было задумано построить жные надворные флигели. Но, по известным причинам, к 1907 году была построена только та часть дома, выходит на Каменноостровский проспект и надворные флигели в один этаж, в результате чего был ан просторный внутренний двор.

После осмотра комиссия вынесла решение, что квартиры можно заселять. В архиве ЦГИА СПб есть , что за строительством следил Ф. И. Лидваль, а с 25 августа 1906 г. ему помогал, а, может быть, и ытельно следил за возведением дома архитектор Андрей Нидермейер.<sup>2</sup> Именно он через 6 лет завершил льство дома.

5 июля 1913 года отдел частновладельческого строительства Санкт-Петербургской Городской управы овил: разрешить возведение к существующему каменному зданию такого же пятиэтажного продолжения с дами вдоль Вологодской улицы (ныне ул. Чапыгина) и надстройку одноэтажного надворного флигеля. часть практически повторяла проект 1906 г. Ф. И. Лидваля<sup>3</sup>. Смещенный влево главный вход увенчан ом из стоящих на кубическом пьедесталах колонн дорического ордера. В отделке здания использован серый вато-серый гранит, ярко-коричневый глазурованный кирпич, рельефная штукатурка. Облицовка нижней ома и архитектурные детали выполнены из натурального талькохлорита.

В планировке этажей ясно ощущается стремление к созданию комфортного жилья. В доме был устроен На каждом этаже размещены три большие квартиры в 4, 5, 6, 7 и 8 комнат, с выходами на парадную и о лестницы. Столовая, кухня, и комната для прислуги сгруппированы и приближены к лестницам (столовая адной, кухня – к чёрной); ванная и уборная размещены рядом со спальнями.

Связь с окружающим ландшафтом усилена удачным решением парадной части дома. Средняя часть дома на от проспекта небольшой террасой со спуском в небольшой палисадник с невысокой металлической ой, украшенной цветочницами.

Местоположение дома на углу двух улиц Ф. Лидваль подчеркнул декоративной башенкой, которая весной . была утрачена (сгорела).

Тему живописного многообразия фасадов развивают и яркая гамма отделочных материалов, и «случайно» осанные балконы, и разные по конфигурации и размерам оконные проёмы. Фасад дома оформлен угольными ризалитами, полуциркульными и трёхгранными эркерами. Оконные проёмы, а их около 20 , прямоугольные, квадратные, овальные, с криволинейными завершениям выразительно выглядят на стенах, лишённых декора. Их них выделяются Т-образные с лучковым верхом, широкие и узкие шестиугольные, нно попарно и по три. Контрастное сочетание светлой штукатурки с коричневой глазурованной ической плиткой в облицовке 1 этажа усиливают мажорное звучание этого сооружения.

Торцевая стена дома со стороны ул. Чапыгина в советское время была оформлена Б. С. Аксельродом: ы на декоративном панно символизируют дружбу трёх рас. Рисунок выполнен отбойным молотком.

С помощью документов ЦГИА СПб можно выяснить состав жильцов дома № 61. В квартире № 10 жил озьяин дома, Артур Фёдорович Циммерман и его два сына Пётр и Сергей. В 1970-х гг. в доме сожгли все шиеся вещи, письма, бумаги, принадлежавшие владельцам. В мае 1908 г. в доме проживали подданные их стран, инженеры, коллежские советники. Также в архивных документах указана цена, которую платил ин квартиры за год. Например, британский подданный жил в 8-ми комнатной квартире за 2, 820 руб. в год, а нер путей сообщения мог позволить только 4-х комнатную квартиру на 1, 560 руб. в год.<sup>4</sup> Цена квартиры ела не только от количества комнат, а еще и от их расположения (в зависимости от этажа и выхода окон).

На первом этаже в шестикомнатной квартире № 1 проживала вдова коллежского советника А. В. Ярецкая. тиру № 2, состоящую их семи комнат с террасой, занимала шведская подданная Е. К. Дукс. В четырёх атах квартиры № 11 проживал инженер путей сообщения С. А. Овсянников. На втором этаже восемь комнат мал британский подданный Э. Я. Бек. На третьем этаже в пятой в квартире жил князь А. С. Шаховский. тиру № 13, к которой относились пять комнат и терраса, занимала княгиня А. М. Нижерадзе. На четвёртом е, в квартире № 7, проживала вдова потомственного дворянина Л. А. Половцева. Пять комнат в квартире № 14 мал горный инженер П. А. Голубев. В квартире № 9 , расположенный на пятом этаже, проживала дочь

ИА СПб. Ф. 513. Оп. 134. Д. 116. Л. 2.

и же. Л. 16.

ИА СПб. Ф. 513. Оп. 102. Д. 7808.

ИА СПб. Ф. 515. Оп. 1. Д. 8481. Л. 23.

вника Н. К. Тхоржевская. На шестом этаже находилась одна комната, записанная при квартире Э. Я. другая свободная. Во дворе находились конюшни, каретные сараи и комнаты для кучеров. Одна из на 4 стойла, каретный сарай и одна комната для кучера были записаны при квартире № 5<sup>5</sup>.

Через несколько лет владельцы квартир сменились, и квартиру № 11 на первом этаже 1912-1916 гг. Семён ич Айзенштейн, специалист в области радиотелеграфирования.

С осени 1918 г. по 1930 г. в одной из квартир жил И. А. Алексеев, впоследствии депутат Петроградского В этом доме также проживала В. А. Месмахер, вдова одного из крупнейших зодчих второй половины XIX 922-1948 гг. в доме Циммермана жил профессор Мирон Ильич Рослалёв, уполномоченный объединения «искусства». Одну из квартир дома занимал С. Г. Саков, посвятивший свою творческую деятельность о роз. С 1942 года по 1956 год в квартире № 29 проживал С. Г. Калихман, занимавшийся разработкой роиств перевода речей для обслуживания международных конференций, конгрессов.

Дом Циммермана является ярким примером доходного дома, построенного в стилистике «северного» . Рисунок порталов и ворот, лепных картушей, гирлянд и арабесок отразил влияние неоклассики. ка Лидваля – первое многоэтажное здание в этой части проспекта – сыграло важную градоформирующую зведённые вслед за ней доходные дома вторили дому Циммермана ритмом угловых башен (у дома мана ныне утрачены). Поставленное на углу Каменноостровского проспекта и современной улицы а здание композиционно завершает угол квартала.

**именование, дата и номер решения органа государственной власти  
утверждении предмета охраны объекта культурного наследия**

жение КГИОП №10-606 от 28.09.2011г. «Об утверждении перечня предметов охраны объекта культурного а регионального значения «Дом инженера А.Ф.Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением ника и 2 флигелями)»

жение КГИОП №10-854 от 01.12.2011г. «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 28.09.2011 б»

**Описание предмета охраны объекта культурного наследия**

особенностей объекта культурного наследия, послуживших основанием для включения его в единый осударственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению)

Идентификаторы предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
2	3	4
<p>Объемно-пространственное решение:</p>	<p>исторические габариты и конфигурация пятиэтажного здания, состоящего из двух лицевых и двух дворовых корпусов;</p> <p>конфигурация и габариты воротного проезда с бочарным завершением, плоским перекрытием и цоколем из известняковой плиты;</p> <p>ризалит в северной части фасада, завершенный полукруглым щипцом с люкарной;</p> <p>ризалит - трехгранный на уровне 1, 2, 5-го этажей; полукруглый на уровне 3-4 этажей;</p> <p>исторические габариты и конфигурация крыши (тип - многоскатная, материал и конструкция - деревянная стропильная система с металлической кровлей).</p>	  

Конструктивная система здания:

исторические наружные и внутренние капитальные стены (кирпичные);

тип сводов подвального этажа – «пруссские»;

исторические отметки междуэтажных перекрытий;

исторические лестницы:

парадная лестница лицевого корпуса со стороны ул. Чапыгина (Л-5) – местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (одномаршевая полукруглая), ступени (из лещадной плиты); ограждение – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (геометрический, состоящий из овалов и фриза с орнаментом «бегущая волна»);

лестница лицевого корпуса со стороны ул. Чапыгина (Л-3) – местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (двумаршевая), ступени (из лещадной плиты); ограждение – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде широких вертикальных стоек с волнитообразными завитками);



	<p>черные лестницы (Л-4, Л-6, Л-7) - местоположение, габариты, конструкция (по металлическим косоурам), тип (двухмаршевая), ступени (из лещадной плиты); ограждение - материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек).</p>	
<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.</p>	
<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>лицевой фасад по Каменноостровскому проспекту:</p> <p>уплощенный эркер на уровне 3-4-го этажей северного ризалита;</p> <p>южный ризалит - с профилированным подоконным карнизом, декорированным лепными растительными гирляндами;</p> <p>междуэтажный профилированный подоконный карниз на стилизованных ступенчатых кронштейнах в уровне пятого этажа;</p>	



шесть балконов:

историческое местоположение, габариты и конфигурация проемов балконных дверей (прямоугольной формы, с лучковым и трапециевидным завершением, с фрамугами геометрической расстекловки); ограждение балкона – материал (металл), рисунок (в виде вертикальных стоек с фризом);

балкон 5-го этажа прямоугольной в плане; историческое ограждение балкона – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с композицией из растительного венка с вписанной буквой «Z»);

балкон, венчающий уплощенный эркер: форма – с выступающими округлыми боковыми частями; историческое ограждение балкона – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с фризом из пересекающихся овалов);

материал и характер отделки цоколя – грубо околотые гранитные плиты;

материал и характер отделки фасада – облицовка стен кирпичом «кабанчик» на уровне 1-2-го этажей, отделка стен штукатуркой «внабрызг» и гладкой штукатуркой;

историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных проемов (прямоугольной формы с лучковой перемычкой, с трапециевидным завершением и геометрической расстекловкой верхней части; бочарные с геометрической расстекловкой верхней части; овальной, полудиркульной формы);



историческое местоположение, габариты и прямоугольная конфигурация дверного проема, с люкарной и с замковым камнем (северной части фасада) - две муфтированные (муфты из фактурной штукатурки) трехчетвертные колонны со стилизованными ионическими капителями, на постаментах и наверху в виде урн с языками пламени;

подоконные, междуэтажные карнизы (на уровне 5-го этажа); венчающий профилированный карниз;

прямоугольные филёнки под оконными проёмами четвертого этажа; фриз с лепным растительным орнаментом;

плоские ниши с вписанными оконными проёмами и лепным декором - рокайль;



лепной декор:  
растительный орнамент в подоконном фризе  
3-го этажа центральной части фасада –  
композиции из рокайля, растительных  
завитков и гирлянды;



овалы с лентами;



картуши в обрамлении растительных  
завитков, рокайля;



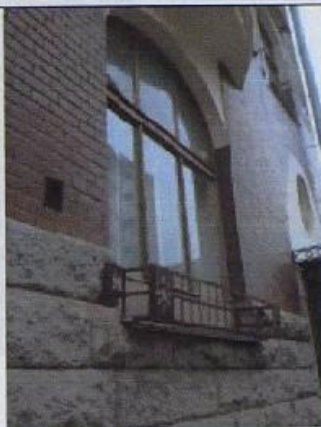
венки с гирляндами;



провисающие гирлянды и пальмовые ветви в  
плоскости шпнца северного ризалита;  
филленки прямоугольные с лепными  
медальонами с лентами и стилизованным  
орнаментом;



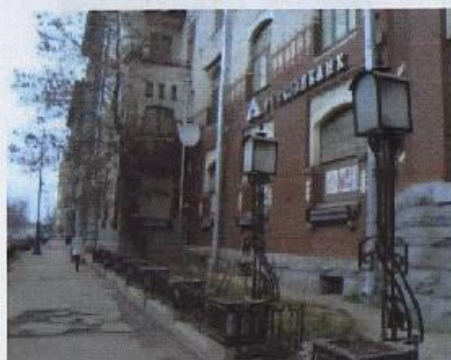
подоконные металлические решетки  
цветочников оконных проемов первого этажа  
(8 штук), техника исполнения (ковка),  
рисунок (геометрический с цветочными  
розетками);



терраса с каменным парапетным  
ограждением с гладкими опорными столбами  
и балюстрадами;



палисадник;  
историческая ограда — материал (металл,  
каменные опорные столбы);



щипец (полукруглый) ризалита — северной  
части фасада;



фасад по ул. Чапыгина:

материал и характер отделки цоколя – гранит, в виде грубо околотых плит;  
материал и характер отделки фасада – облицовка стен кирпичом «кабанчик» на уровне 1-2-го этажей, отделка стен штукатуркой «внабрызг» и гладкой штукатуркой;

створы ворот воротного проезда - материал (черный металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде копий, стилизованной раковины, волнотобразных завитков, цветочных розеток, растительных гирлянд и венков со стрелами);

эркер (полукруглый на уровне 2-4-го этажей, трехгранный на уровне 5-го этажа) с лепными растительными гирляндами в подоконном простенке 5-го этажа и покрытием листовым железом;  
трехгранный эркер на уровне 3-4-го этажей, завершающийся балконом;

эркер (трехгранный на уровне 2-5-го этажей, полукруглый на уровне 5 этажа) с профилированным подоконным карнизом и покрытием;



полукруглый эркер на уровне 2-4-го этажей с балконом с металлическим ограждением – в завершении;



историческое местоположение, габариты и конфигурация оконных проемов (прямоугольной формы с лучковой перемычкой, с трапециевидным завершением и геометрической расстекловкой верхней части, боcharные с геометрической расстекловкой верхней части, овальной, полуциркульной формы);



историческое местоположение, габариты и конфигурация проемов балконных дверей (прямоугольной формы, с трапециевидным и полуциркульным завершением, с геометрической расстекловкой верхней части);



балкон угловой 3-го этажа левой части фасада – местоположение, конфигурация, габариты;

балконы 3-5-го этажей центральной части фасада (3 штуки) – местоположение, конфигурация, габариты; балконное ограждение – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с фризом);



балкон 5-го этажа – местоположение, конфигурация, габариты: с выступающими округлыми боковыми частями; историческое ограждение балкона – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с фризом, волнообразными завитками);



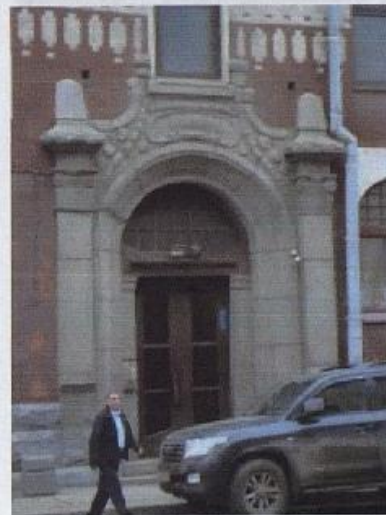
балкон 5-го этажа полукруглой формы – местоположение, конфигурация, габариты; историческое ограждение – материал (металл), техника исполнения (ковка), рисунок (в виде вертикальных стоек с композицией из растительного венка с вписанной буквой «Z»);



историческое местоположение, габариты и конфигурация дверного проема; дверной проем с полукруглым завершением в профилированном обрамлении из гранитных плит;

дверной портал (Л-5): две пилястры, фланкирующие дверной проем со стилизованными ионическими капителями, со сложными навершиями трапециевидных очертаний; с трапециевидным завершением, декорированным рельефными стилизованными рокайлем и растительными гирляндами;

историческое дверное заполнение портала – деревянное, двухстворчатое, в профилированном обрамлении и с исторической деревянной фрамугой геометрической расстекловки в верхней части;



дворовый фасад:

материал отделки цоколя – известняк; материал и характер отделки фасада – гладкая штукатурка;



эркер – полукруглый в уровне 3-6-го этажей;




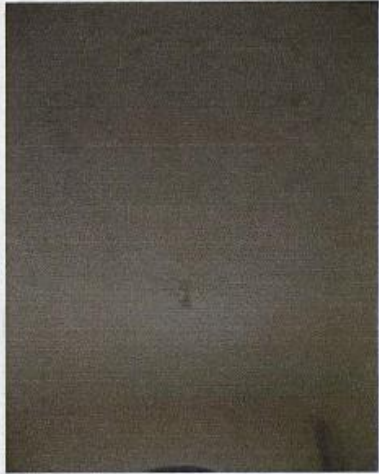

прямоугольные филленки с вынутыми углами – в межоконных простенках на уровне 3-5-го этажей;

гладкие выступы с открытием – межоконных простенков на уровне 1-2-го этажей; местоположение, габариты и конфигурация исторических оконных проемов; историческая расстекловка и цвет (темно-коричневый) оконных заполнений;

подоконная тяга на уровне 6-го этажа;

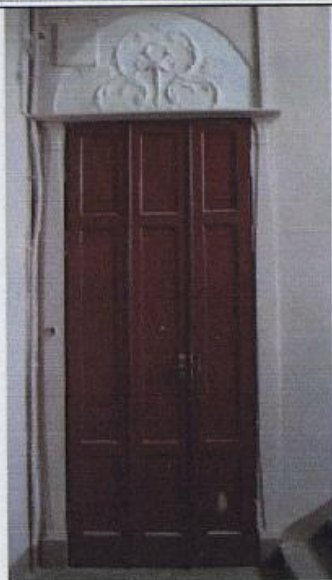
венчающий раскрепованный карниз.



		
<p>декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>парадная лестница лицевого корпуса со стороны ул. Чапыгина (Л-5); покрытие пола вестибюля — полихромная меллахская плитка геометрического рисунка («соты»);</p> <p>оформление стен и потолка вестибюля — лепной декор из рокайля, растительных завитков;</p> <p>оформление потолка лестничной площадки — падуга, профилированные тяги по периметру;</p>	   



входные двери – конструкция (трёхчастные полустворчатые), материал (дерево); рисунок (каждая часть на три филенки); лепной десюдепорт (композиция из растительных побегов);



помещения 1-го этажа:

помещение № 4, площадью 93,9 кв.м.:

печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; полукруглой формы в плане, одноярусная, без цоколя, без карниза, орнаментальная полоса из факелов и лавровых гирлянд);



помещение № 6, площадью 10,6 кв.м.:

печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусная, без цоколя, без карниза, с навершием в центральной части – орнаментальная полоса из овалов и лавровых гирлянд, у скругленного завершения – орнамент в виде драпировки; дверца толки латунная с ручкой-кнопкой);



**квартира №1:**

комната площадью 19,4 кв.м. –

печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусная, без цоколя, без карниза, с аттиком, в верхней части рельеф, горизонтальные линии и ниже – полоса из овалов и лавровых гирлянд; дверцы топки, душников – латунные);

комната площадью 22,4 кв.м. –

печь (средистенная, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, в верхней части рельеф в виде меандра и в верхней трети – орнамент из факелов, гирлянд и лент; дверцы топки, душников – латунные);

**квартира №13:**

комната площадью 20,8 кв.м. –

печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусная, без цоколя, без карниза, с завершением в центральной части – орнаментальная полоса из овалов и лавровых гирлянд, над которой горизонтальные полосы, у скругленного завершения – орнамент из стилизованной листвы; дверца топки – латунная с ручкой-кнопкой);

**квартира № 14:**

комната площадью 21,8 кв.м. –

печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусная, без цоколя, без карниза, с завершением в центральной части – орнаментальная полоса из овалов и лавровых гирлянд, у скругленного завершения – орнамент в виде драпировки; дверца топки латунная с ручкой-кнопкой);

комната площадью 30,8 кв.м. –

печь-камин (средистенный, облицован



изразцами синего цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, без цоколя, с плитой карниза, дверца топки латунная, двустворчатая, с накладными литыми орнаментированными деталями и ручками-баранчиками, по её сторонам полосы из спиралей в кругах, выше – ниша с наклоном с аналогичными рельефными изразцами; сверху духовой шкаф – прямоугольный в плане, с двустворчатой латунной дверцей, декорированной литыми накладками в виде мужской головы в шкуре льва с лапами и завитками и облицовкой внутренних стенок керамическими плитками бежево-коричневого цвета);

в коридоре, комнатах площадью 21,8 кв.м. и 30,8 кв.м. – вентиляционные литые ажурные решетки;

в прихожей – оконный проем с заполнением из восьмиугольных рифленых стекол;

квартира № 24:

комната площадью 21,0 кв.м. –

печь (средистенная, облицована изразцами бежевого цвета, рельеф; в плане с центральным ризалитом и небольшим полуциркульным выступом перед ним, одноярусная, с цоколем, боковины – пониженные с цепочкой мелких пузатых колонок по ребрам, с композициями в прямоугольных полях в виде стилизованного растения в вазе, центральная часть повышенная, с аттиком, с композициями в полуциркульном поле с двумя стилизованными птицами с хвостами; дверь топки – латунная);

квартира № 29:

комната площадью 23,6 кв.м. –

камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, керамические плитки красного цвета; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филенками, вокруг топочного проема облицовка керамическими плитками);

комната площадью 22,6 кв.м. –

камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, керамическими плитками красного цвета; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филенками, вокруг топочного проема облицовка керамическими плитками);

комната площадью 8,9 кв.м. –

камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, керамическими плитками красного цвета; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филенками, вокруг топочного проема облицовка керамическими плитками);

квартира №30:

коридор –

камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета с темными прожилками, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины и фриз с филёнками, топочный проем уменьшен и облицован мелкими керамическими плитками красного цвета);

квартира №31:

коридор –

камин (средистенный, облицован мрамором белого цвета, рельеф; в плане прямоугольной формы, одноярусный, с цоколем, боковины с филёнками, и валютами, фриз с филёнками и полосами желобков, топочный проем уменьшен и облицован мелкими изразцами (или керамическими плитками) желтоватого тона; решетка чугунная; дверца душника с ручкой кнопкой);

квартира № 38:

комната площадью 32,6 кв.м. –

печь (угловая, облицована изразцами белого цвета, рельеф; в плане с центральным ризалитом, одноярусная, цоколь с рельефом из кабашонов, завитков и раковин, боковины скругленные с рельефом из розетт на изогнутых стеблях, во фризе – цветы, аттик – в виде полосы из полурозетт);

квартира № 50:

комната № 3 площадью 25,1 кв.м. -

дверь входная - материал (дерево, краска); конструкция (полторостворная, по 3 и 6 филёнок в створке); наличник с накладными пилястрами;

печь (угловая, облицована изразцами зеленоватого цвета; прямоугольная в плане формы, одноярусная; в угловой наружной части – ниша, вдоль ребер которой – полосы металла с завитками, на углу – стойка с профилями; дверца толки – металлическая).

ование, дата и номер решения органа государственной власти  
в отношении границ территории объекта культурного наследия

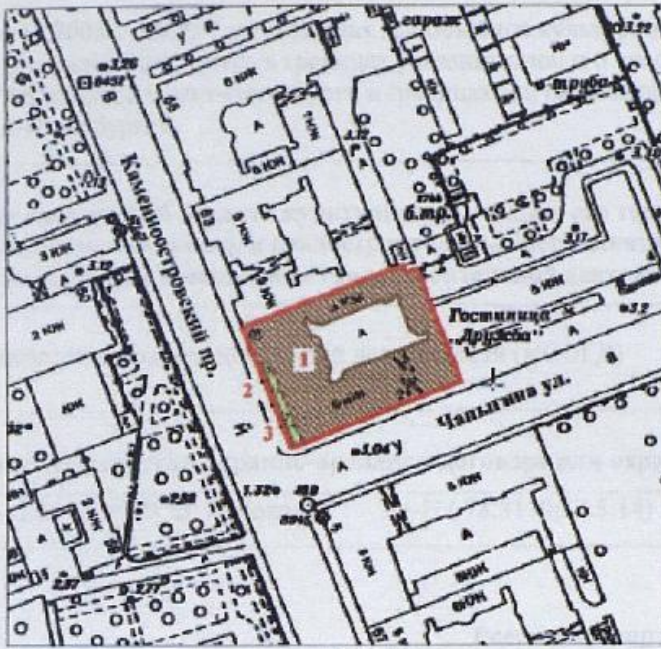
территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями») утвержден Правительством Санкт-Петербурга 27.07.2005г.

границ территории объекта культурного наследия

границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями») проходят по внешним границам здания и фундамента ограды совпадающим с кадастровым номером участка: 78:7:3170:37 (земельные участки включены в территорию объекта).

Физическое отображение границ территории объекта культурного наследия

г. Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61; Чаянгина ул., 2  
(Адрес: Каменноостровский пр., 61, лите А;  
Чаянгина ул., 2)



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории объекта культурного наследия
- Объект культурного наследия регионального значения:  
Здания и сооружения
- Парки, сады, скверы, аллеи, бульвары, палисадники

СОСТАВ ОБЪЕКТА

1. Лицевой дом - Адрес: Каменноостровский пр., 61, лите А;  
Чаянгина ул., 2
2. Палисадник
3. Ограждение палисадника

наименование, дата и номер решения органа государственной власти об утверждении правового режима (режимов) земельных участков в границах территории объекта культурного наследия

Федеральный закон от 25.06.2002г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) Российской Федерации»

описание правового режима (режимов) земельных участков в границах территории объекта культурного наследия

Территория объекта культурного наследия используется с учетом требований действующего законодательства в отношении объектов культурного наследия.

запрещается:

осуществление и проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его территории; любая хозяйственная деятельность, нарушающая целостность объекта культурного наследия и создающая угрозу его сохранности, разрушения или уничтожения.

Любые работы по проектированию и проведению работ по сохранению объекта культурного наследия или его территории осуществляются в соответствии с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия.

менованье, дата и номер акта (актов) органа государственной власти об утверждении границ охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и градостроительных элементов в границах данных зон

Санкт-Петербурга от 24.12.2008г. №820-7 «О границах зон объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимы использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в закон Санкт-Петербурга «О генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга»

Сведения о размещении сведений об объекте культурного наследия, его территории, границах зон охраны, режимах использования земель и градостроительных регламентах в границах данных зон в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности

Информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД)

Сведения об охранном обязательстве, охранно-арендном договоре или охранном договоре

1.10.2006 НУ «СПб музей В. В. Набокова» 14-Н (78:3170:37:5:14)

Всего в паспорте листов

22

Подпись: искусствовед

Курмелёва Екатерина Сергеевна

Подпись ответственного должностного лица органа охраны объектов культурного наследия

Подпись: заместитель председателя КГИОП



Г.Р.Аганова

2012 г.

Подпись: (месяц, год)

Иванова Е.А.

Медведчикова Г.Н.

Дубовик Т.О.

Директор  
ООО «Строй-Эксперт»

*[Handwritten Signature]*

М.Д.Каргинов



Электрические провода

Г.Р. Уткин

Судья: Евгений Сидоров

Всего в протоколе страниц

33

№ 11-11/2008. № 11-11/2008. В. К. Каргинов. ИНН (7807)083893

Судья: Евгений Сидоров. Судья: Евгений Сидоров. Судья: Евгений Сидоров.

Информация о государственном судебно-экспертном учреждении (ИСОЭУ)

Имя, фамилия, отчество, дата рождения, место рождения, образование, квалификация, стаж работы в должности эксперта.

Ученое звание, ученая степень, ученое место, место работы, должность, стаж работы в должности эксперта.

Специальность, квалификация, стаж работы в должности эксперта.

Стаж работы в должности эксперта. Судья: Евгений Сидоров. Судья: Евгений Сидоров. Судья: Евгений Сидоров.

Квалификация в должности эксперта.

Другая информация: дата и место рождения, место рождения, образование, квалификация, стаж работы в должности эксперта.

*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*

*[Handwritten Signature]*

В гену пронумеровано  
22 листа.  
15.04.2014 г.  
Тамбовская.



**Приложение № 6 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57), разработанной ООО «НИиПИ Спецреставрация» в 2023 году, шифр: 04-А2-2022-ОСОКН

**Документы технического учета:**

копии технических паспортов и поэтажных планов



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

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная площадь									
	по землеотв. док.	по факт. исполыз.	в том числе		асфальтов. покрытия		прочие замощения	площадки оборудован.		грунт	под зелеными насажден.			
			застроен.	незастроен.	двор	тротуара		детские	спортивные		придомовой север	газон с деревьями	газон цветн. клумбы	плодовой сад
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
23.01.09		2359.0	1806.9	552.1										

## IV. УБОРОЧНАЯ ПЛОЩАДЬ (в кв. м.)

Дата записи	Дворовая территория								Уличный тротуар				проезжая часть	Кроме того		
	всего	в том числе						зеленые насажден.	всего	асфальт	зеленые насаждения	тротуар		арочные проезды		крыша
		двор	тротуар	проч. замощения	площадки (оборуд.)		асфальт							проч. покрытия		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
01.2009	474	474						63	335	335				53		2200

## V. Оценка служебных строений, дворовых сооружений и замощений

Литеры по плану	Назначения	Этажность	Длина, ширина, высота	Площадь	Объем	Описание конструктивных элементов и их удельного веса										№ сборника, таблицы	Ед. изм. и ее стоим. по табл.	Уд. вес оценив. объекта в %	Стоим. ед. изм. с поправкой	Восст. стоим. в рублях	Износ в %	Действ. стоим в рублях	Потребн. в кап. рем. в руб.
						фундамент	стены и перегород.	перекрытия	кровля	полы	проемы	отделочн. работы	эл.-освещение	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	

(продолжение см. на обороте)

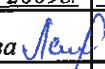

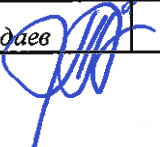
(продолжение раздела V)

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	
																						196	

## VI. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ НА УЧАСТКЕ (в руб.)

Дата записи	В ценах какого года	Основные строения		Служебн.строен. и сооруж		В с е г о	
		восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость	восстановит. стоимость	действит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8
2009	1969	859268	575709			859268	575709

Текущие изменения внесены

Работу выполнил	" 22" 01 2009г.	" " 200 г	" " 200 г	" " 200 г
Инвентаризатор	А.М.Лакирева 			
Проверил бригадир	И.В.Анисимова 			
Начальник бюро	А.Н.Козодаев 			

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

кварт. № 173  
инвент. № 3  
шифр \_\_\_\_\_  
(фонд) \_\_\_\_\_

на жилой дом № 61 литера А  
по Каменноостровскому проспекту

город Санкт-Петербург район Петроградский

## I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Владелец \_\_\_\_\_  
Серия, тип проекта \_\_\_\_\_  
Год постройки 1913 переоборудовано \_\_\_\_\_ в \_\_\_\_\_ году  
надстроено \_\_\_\_\_

Год последнего капитального ремонта \_\_\_\_\_  
Число этажей 7(2-6-7, в т.ч. мансарда), подвал, цокольный этаж  
Кроме того имеется: мезонин

Число лестниц 6 их уборочная общая площадь 722.8 кв.м.  
Уборочная общая площадь мест общего пользования \_\_\_\_\_ кв.м.  
Средняя внутрен. высота помещений 3.60 м. Объем 41918 куб.м.  
Общая площадь дома 7282.6 кв.м.  
Кроме того приведённая площадь лоджий, балконов, террас и т.п. 13.4 кв.м.  
Жилые помещения: общая площадь 5954.2 кв.м.  
в т.ч. жилой площади 3332.8 кв.м.  
Средняя площадь квартиры 83.3 кв.м.  
Кроме того, необорудованные части: подвал есть чердак есть кв.м.

## РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ЖИЛОЙ ПЛОЩАДИ

1	Жилая площадь находится	Количество		Жилая площадь	Текущие изменения					
		жилых кварт.	жилых комн.		Количество		Жилая площадь	Количество		Жилая площадь
					жилых кварт.	жилых комн.		жилых кварт.	жилых комн.	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	В квартирах	40	147	3332.8						
2	В помещ. кор. сист.									
3	В общежитиях									

### Из общего числа жилой площади находится

а. в мансардах									
б. в подвалах									

## 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
1	Однокомнатные	3	60.0				
2	Двухкомнатные	7	292.1				
3	Трехкомнатные	6	379.0				
4	Четырехкомнатные	12	1202.0				
5	Пятикомнатные	10	1118.5				
6	Шестикомнатные						
7	В семь и более комнат	2	281.2				
	<b>ВСЕГО:</b>	<b>40</b>	<b>3332.8</b>				

**НЕЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ:**

№№ по порядку	Классификация помещений	Номер помещения	Общая площадь	площадь балконов и т.д. с учетом	Текущие изменения	
					Общая площадь	
1	2	3	5	7	9	11
1	Жил. и нежил. пом.					
2	Торговая					
3	Производственная					
4	Складская	11-Н	34.2			
5	Бытового обслужив.					
6	Учрежденческая					
7	Конторское	3-Н,6-Н,9-Н	956.0			
8	Автостоянка					
9	Школьная					
10	Учебно-научная					
11	Леч.-санитарная					
12	Твор.мастерские	14-Н,15-Н	63.0			
13	Нежилое	13-Н	51.7			
14	Гаражи	10-Н,12-Н	47.9			
15	Прочие	8-Н	15.8			
	<b>Итого</b>		<b>1168.6</b>			

Кроме того общая площадь, используемая для собственных нужд:

№№ п/п	Использование помещений	Номера помещений	Общая площадь		Текущие изменения	
					общ площ	
1	2	3	4	5	6	7
	<b>Учрежденческая</b>					
	а) жилищная контора					
	б) комн.детские,дружин. и др.					
	<b>Культурно-просветительная</b>					
	а) кр.уголки, клубы, библиотеки					
	<b>Прочая</b>					
	убежище	1-Н	95.6			
	б) склады жилищных контор					
	<b>Технологические помещения</b>					
	а) водомер	16-Н	7.6			
	б) теплоцентр					
	в) мастерская					
	г) дворницкая					
	д) вспомогательные службы					
	е) кладовая					
	ж) помещения персонала					
	з) колясочная					
	и) электрощитовая					
	свободная	2-Н,17-Н	32.4			
	л) машинное отделение	18-Н,20-Н,21-Н	24.2			
	<b>Итого</b>		<b>159.8</b>			

**Подсчет объемов**

Наименование	Формула подчета площадей	Площадь кв.м	Высота м	Объем куб.м
А основ.стр	1325.3-7.3	1318.0	19.95	26294
"		434.4	22.90	9948
" (2-ая часть)		7.3	10.35	76
" (бэтаж)		229.1	3.87	887
мансарда		76.4	2.81	215
" (Пчасть)		55.3	2.85	158
б этаж (кв.27)		317.1	3.25	1031
" (пом15-Н)		54.8	3.17	174
эркеры	$1/2*(2.00+4.20)*0.80+1/2*(2.40+4.00)*0.90$	5.4	16.42	89
"	$1/2*(3.00+4.00)*0.80$	2.8	12.80	36
машинное отдел	2.35*3.38	7.9	2.67	21
"	$1/2*(3.75+2.88)*3.66+0.15*0.56$	12.2	2.53	31
подвал		605.7	2.80	1696
"		273.3	2.47	675
необоруд.подвал		213.5	2.65	566
машин.отделение	2.94*2.66	7.8	2.73	21

**Итого 41918**

\*) вычитается, \*\*) в том числе





## IV. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ЖИЛОГО ДОМА

Группа капитальности		II		сборник № 28							
Вид внутренней отделки		повышенная		таблица № 29е							
№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн.веса конструкт. элементов	удельн.весу в процентах	Удельн.вес констр.элемент. с поправкой	Износ в %	Произв.проц.			
1	2	3	4	5		7	8	9			
1	Фундамент	бутовые	следы увлажнения	12		12	30	3.60			
		ленточные	цоколя								
2	а. Наружные внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные	трещины на шук.	21		21	40	8.40			
		штукатуренные, облиц.	выветривание швов								
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	дер., кирп. штукатур.	пораж. древесины	10	-4	6	45	2.70			
		деревянные по деревянным балкам	трещины в сопр. констр. эл-тов,								
		металлическим балкам	коррозия балок								
4	Крыша	метал. оцинкованная по дерев. балкам и обрешетке	ремонт в 2007 году	2		2	5	0.10			
		паркет, досчатые, цементные	истертость, отставание отд. клепок от основ.								
6	Проемы	оконные	двойные дерев., 2-х створ. стеклопакеты	10		10	45	4.50			
		дверные	филенчатые, простые металлическая							изношены, пораж. гнилью, неплотный притвор	
7	Отдел. работы	Наружн. отделка	слож. арх. оформления штукатурка, окраска	11	1.72	12.72	30	3.82			
		Внутренняя отделка	водная окраска, побелка штукатур., обои							двор.-мелк. трещ. на штукатур.	загрязнение трещины
8	Санитарно- и электротехнические работы	Центр. отопление	от групп. котел.	19		19.0	15	2.85			
		Печное отопление	нет								
		Водопровод	от городской сети							меняли в 2007 году	
		Электроосвещение	скрытая проводка							потеря эластичности	
		Радио	есть								
		Телефон	есть								
		Телевидение	есть								
		Ванны	с газ. колонками							есть	
			с дров. колонками							есть	
			с горяч. вод.							нет	
		Горячее водоснабж.	нет								
		Вентиляция	естественная								
Газоснабжение	есть										
Мусоропровод	нет										
Лифты	да										
Канализация	сброс в город. сеть	меняли в 2007 году									
9	разные работы	лестницы	выбоины	5		5	35	1.75			
		отмостка	трещины								
ИТОГО				100		97.7		32.22			

проц. износа, приведенный к 100 по формуле

процент износа (гр.9) x 100

33%

удельный вес (гр.7)

Встроенное 3-Н по плану      Группа капитальности Вид внутренней отделки повышенная      сборник № таблица №

МА  
Прозв. проц.  
9  
3.60  
8.40  
2.70  
0.10  
4.50  
4.50  
82  
85  
5

№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн.веса конструкт. элементов	Поправка к удельн.весу в процентах	Удельн.вес констр.элемент. с поправкой	Износ в %	Прозв.проц. износа на уд. вес констр.эл.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундамент	бутовые	следы увлажнения	12		12		
		ленточные	цоколя					
2	а. Наружные внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные	трещины на штук.	21	1.72	22.72		
		оштукатуренные, облиц.	выветривание швов					
		дер., кирп. оштукатур.	пораж. древесины					
3	Перекрытия:	чердачные	деревянные по деревянным балкам	10	-4	6		
		междуэтажные	деревянные по металлическим балкам					
		подвальные	металлические балки бетонное заполнение					
4	Крыша	метал. оцинкованная по дерев.балкам и обрешетке	ремонт в 2007 году	2		2		
5	Полы	паркет, досчатые, цементные	истертость, отставание отд. клепок от основ.	10		10		
6	Проемы	оконные	двойные дерев., 2-х створ. стеклопакеты	10		10		
		дверные	филенчатые, простые металлическая					
7	Отдел. работы	Наружн. отделка	слож. арх. оформления штукатурка, окраска	11		11		
		Внутренняя отделка	водная окраска, побелка штукатур., обои					
8	Санитарно- и электротехнические работы	Центр. отопление	от груп. котел.	19		5.4		
		Печное отопление	нет					
		Водопровод	от городской сети					
		Электроосвещение	скрытая проводка					
		Радио	нет					
		Телефон	нет					
		Телевидение	нет					
		Ванны	с газ. колонками					
			с дров. колонками					
			с горяч. вод.					
		Горячее водоснабж.	нет					
		Вентиляция	естественная					
		Газоснабжение	нет					
Мусоропровод	нет							
Лифты	нет							
Канализация	сброс в город. сеть							
9	Разные работы	лестницы	выбоины	5		5		
		отмостка	трещины					
ИТОГО				100		84.12		

проц. износа, приведенный к 100 по формуле

процент износа (гр.9) x 100  
удельный вес (гр.7)

33%

Встроенное 8-Н  
по плануГруппа капитальности  
Вид внутренней отделки повышеннаясборник №  
таблица №

№ по порядку	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн.веса конструкт. элементов	Поправка к удельн.весу в процентах	Удельн.вес констр.элем. с поправкой	Износ в %	Произв.проц. износа на уд. вес констр.эл.	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
1	Фундамент	бутовые	следы увлажнения	12		12			
		ленточные	цоколя						
2	а. Наружные внутренние капитальные стены б. Перегородки	кирпичные	трещины на штукатурке	21	1,72	22,72			
		штукатуренные, облиц.	выветривание швов						
3	Перекрытия: чердачные междуэтажные подвальные	деревянные по деревянным балкам	трещины в сопр. констр. эл-тов,	10	-4	6			
		деревянные по металлическим балкам	коррозия балок						
		металлические балки бетонное заполнение							
4	Крыша	метал. оцинкованная по дерев. балкам и обрешетке	ремонт в 2007 году	2		2			
5	Полы	паркет, досчатые, цементные	истертость, отставание отд. клепок от основ.	10		10			
6	Проемы	оконные	двойные дерев., 2-х створ. стеклопакеты	10		10			
		дверные	филенчатые, простые металлическая						изношены, пораж. гнилью, неплотный притвор
7	Отдел. работы	Наружн. отделка	слож. арх. оформления штукатурка, окраска	11		11			
		Внутренняя отделка	водная окраска, побелка штукатур., обои						двор.-мелк. трещ. на штукатур. загрязнение трещины
8	Санитарно- и электротехнические работы	Центр. отопление	от груп. котел.	19		5,7			
		Печное отопление	нет						
		Водопровод	от городской сети						меняли в 2007 году
		Электроосвещение	скрытая проводка						потеря эластичности
		Радио	нет						
		Телефон	есть						
		Телевидение	есть						
		Ванны	с газ. колонками						нет
			с дров. колонками						нет
			с горяч. вод.						нет
		Горячее водоснабж.	нет						
		Вентиляция	естественная						
Газоснабжение	нет								
Мусоропровод	нет								
Лифты	нет								
Канализация	сброс в город. сеть	меняли в 2007 году							
9	Разные работы	лестницы	выбоины	5		5			
		отмостка	трещины						
ИТОГО				100		84,42			

проц. износа, приведенный к 100 по формуле

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




33%

### 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 проц.	Износ в %	18	19
			Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы		Отделочные работы	Внутренние сан. и электро-техн. устр-ва	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 табл.	Поправка к стоимости в коэффициентах								Стоимость ед.изм. после применения поправ.коэф.	Объем или площадь	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
					Удельный вес строения	На высоту помещения	На среднюю площадь квартиры	на надстроенный этаж	Отклонение от группы капитальности	на объём	на необ.подвал	Удельный вес строен. после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	основное	28	29e	25.9	0.977	0.94	0.91			0.95		0.79	20.46	38618	790124	33	529383
	кроме того 3-Н конторское	28	29e	25.90	0.844								21.86	2663	58213	33	39003
	8-Н производст	28	29e	25.90	0.841								21.79	71	1547	33	1036
	необ. подвал	28	29e	25.90	0.977	0.94	0.91			0.95	0.8	0.64	16.58	566	9384	33	6287
	<b>Итого:</b>													<b>41918</b>	<b>859268</b>		<b>575709</b>

Текущие изменения внесены	
Работу выполнил	23.01.09г
Инвентаризатор	 А.М.Пакирева
Проверил бригадир	 И.В.Анисимова
Начальник бюро	 А.Н.Козодаев

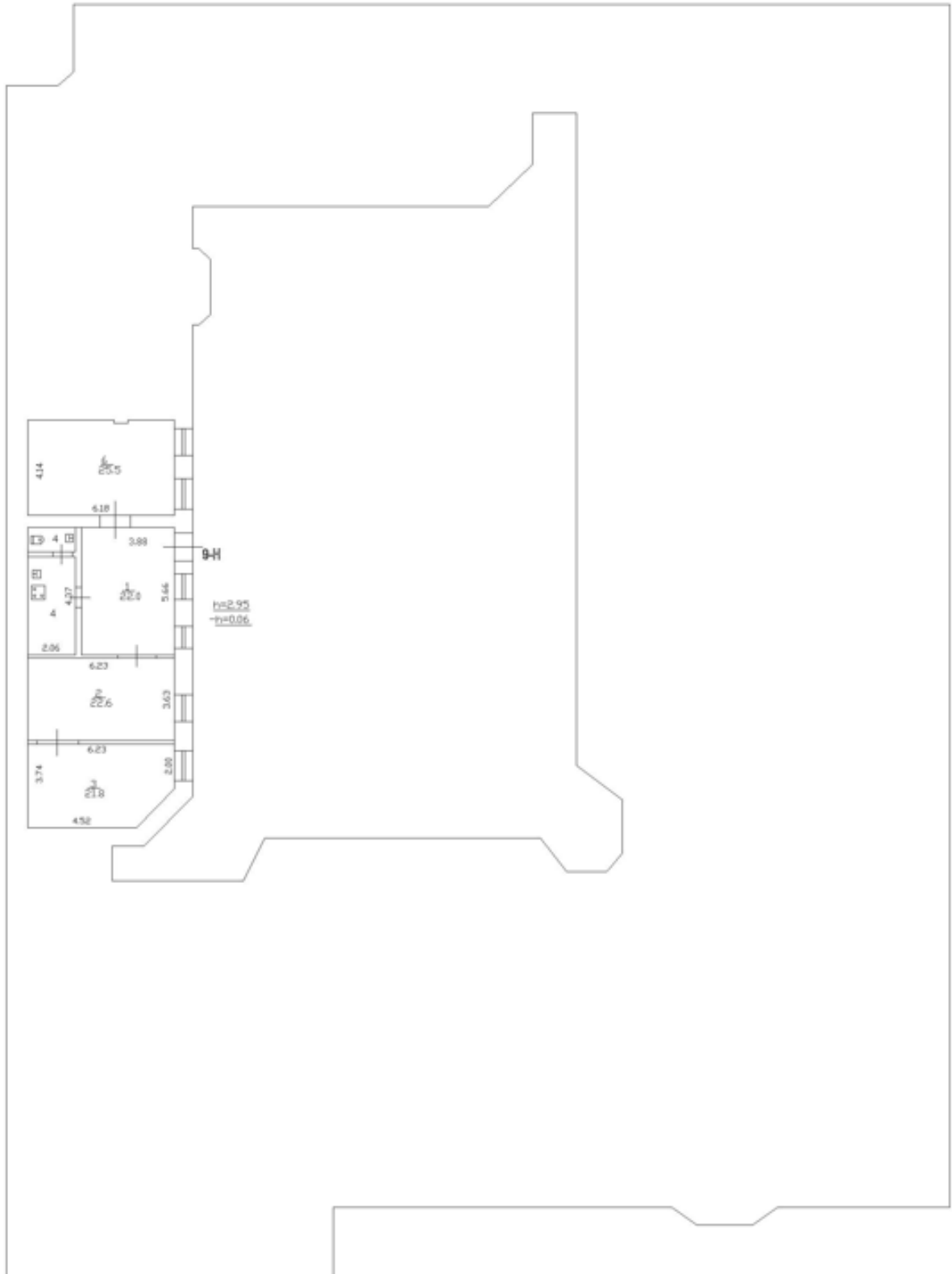
Подсчет площадей на земельном участке

Наименование	Формула подсчета площадей	Площадь кв.м
основное А		1759.7
крыльцо а1	$1/2*(4.07+4.05)*6.00+1.52*2.63$	28.4
спуск в подвала2	$3.40*1.30$	4.4
крыльцо а3	$3.65*0.45$	1.6
спуск в подвал а4	$3.30*1.12$	3.7
крыльцо а5	$0.60*1.18$	0.7
" а6	$1.80*2.50$	4.5
холод. прист.а7	$1.88*1.64$	3.1
" а8	$1.20*0.68$	0.8
<b>Итого</b>		<b>1806.9</b>

\*) вычитается, \*\*) кроме того

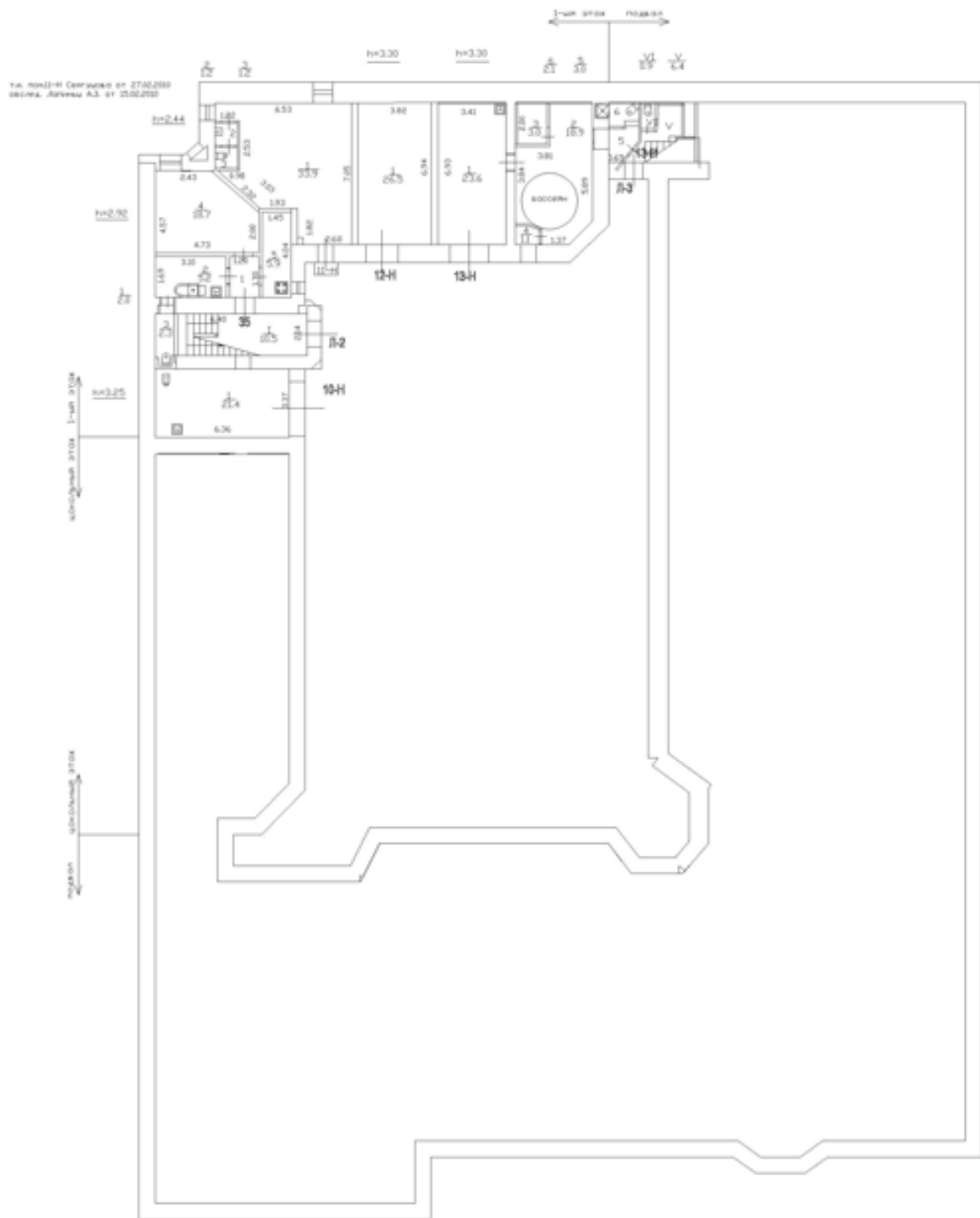
План 1-го, цокольного этажа и подвала

План 1-го, цокольного этажа и подвала

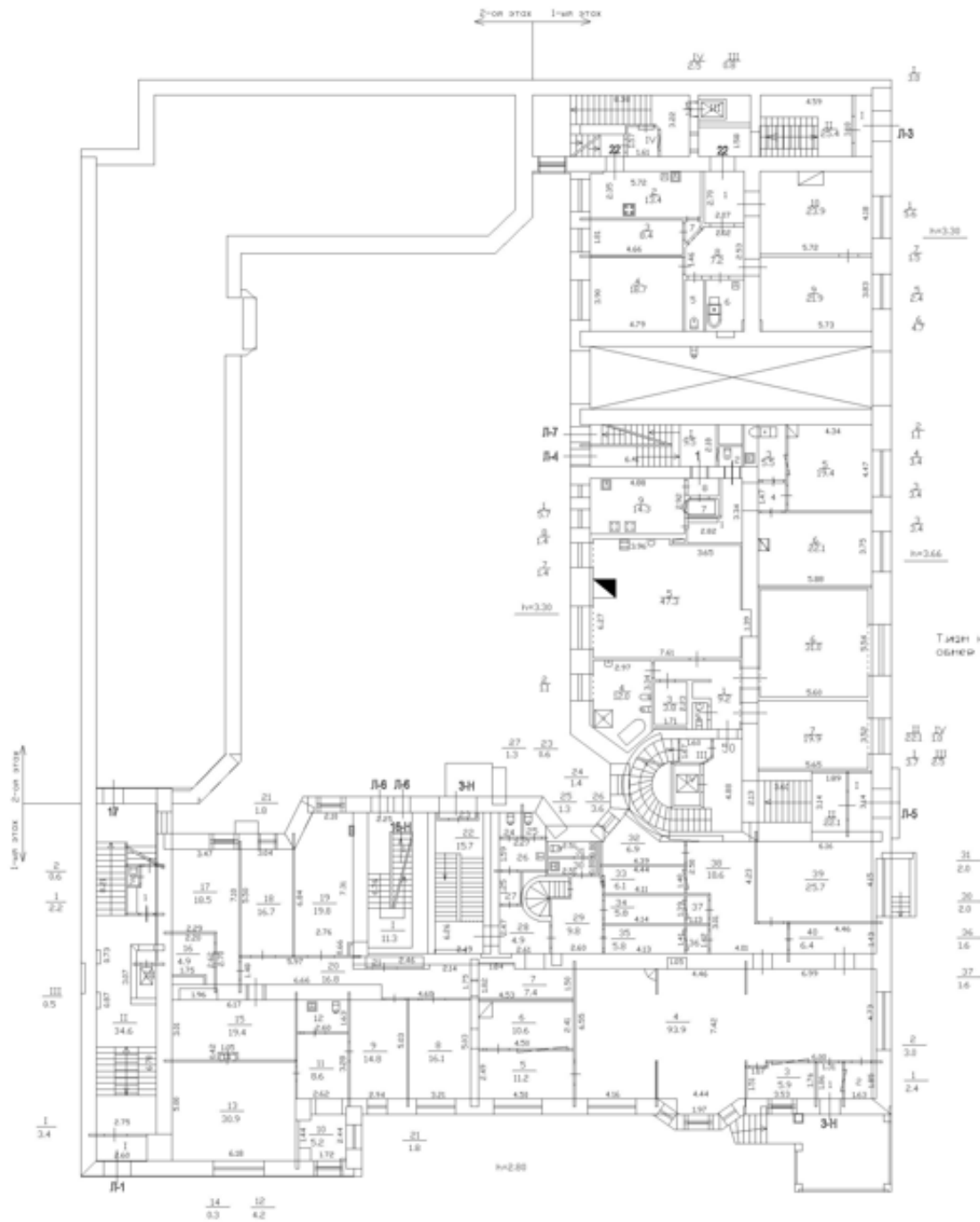


План 1 этажа

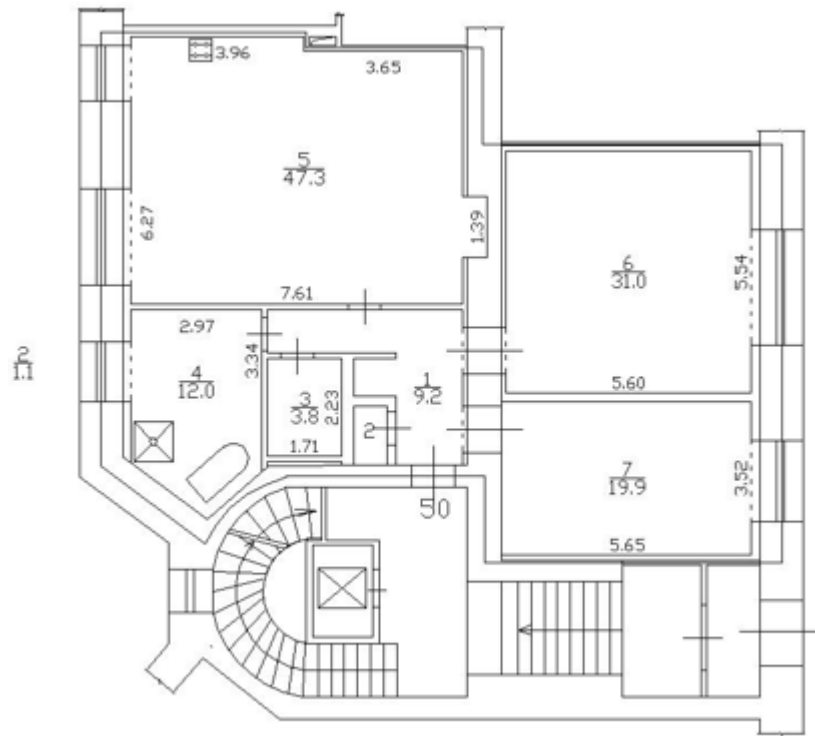
План 1 этажа



## План 1 этажа

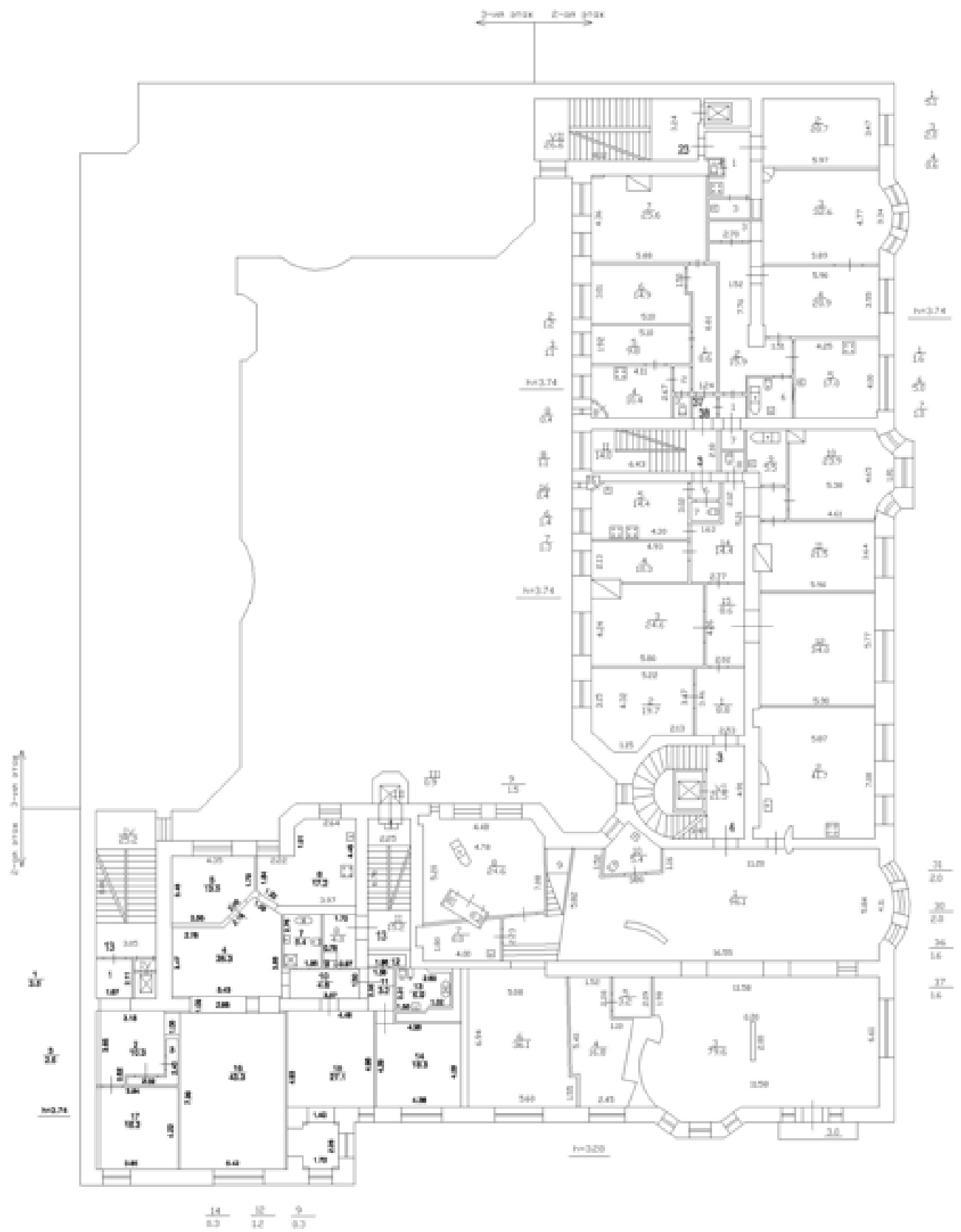






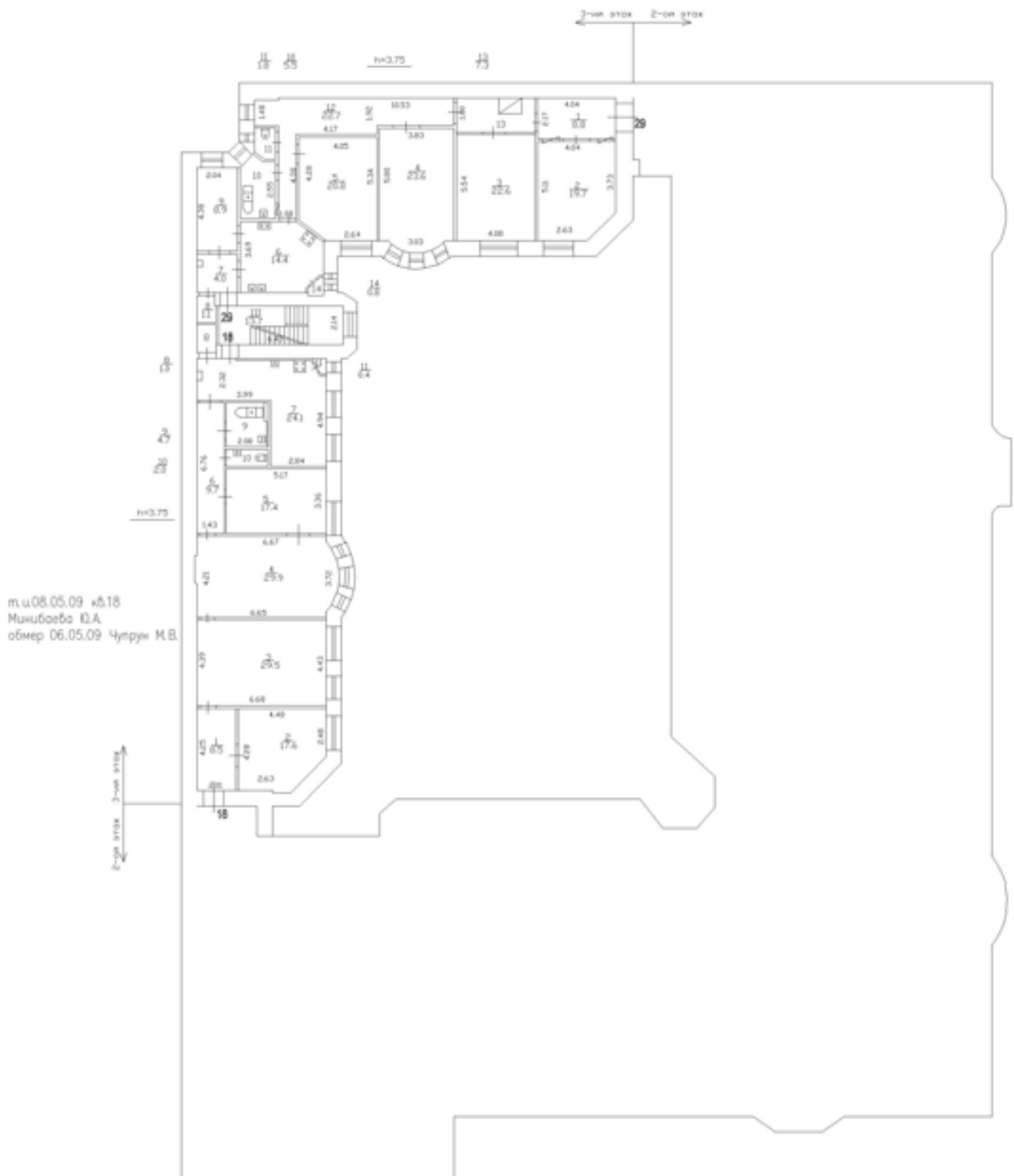


План 2-го и 3-го этажа



## План 3 этажа

## План 2-го и 3-го этажа

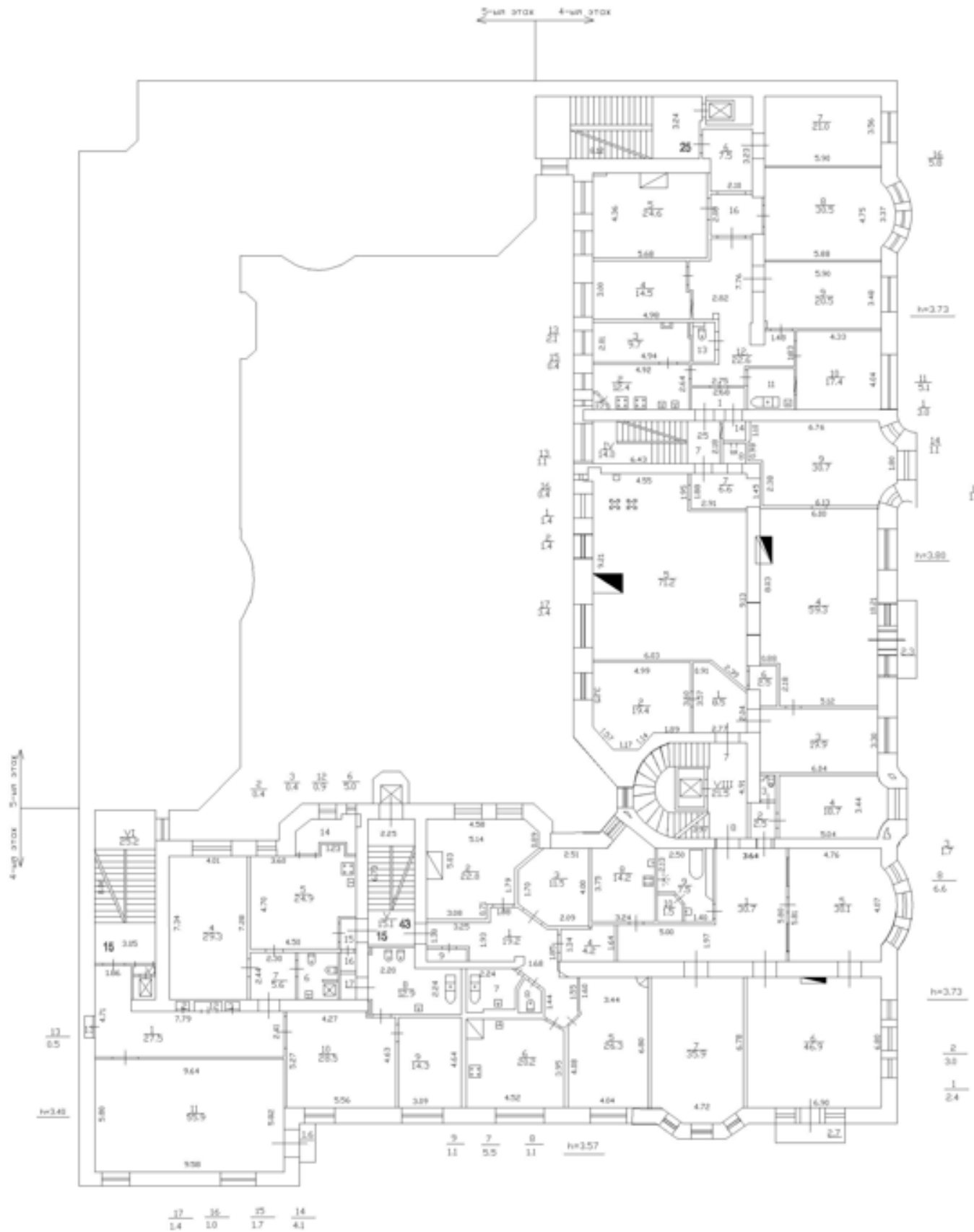


План 3-го и 4-го этажа

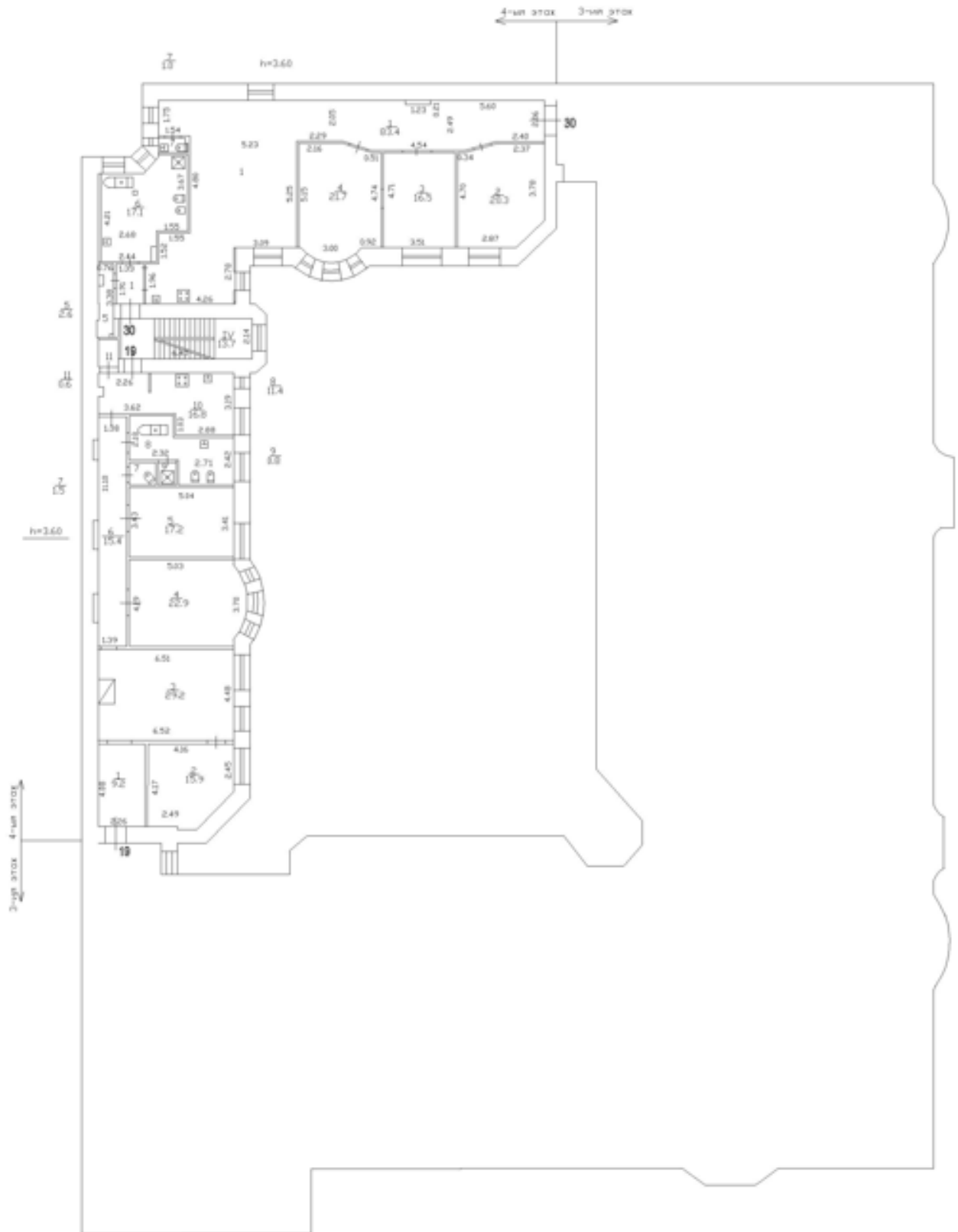


План 4 этажа

План 4-го и 5-го этажа

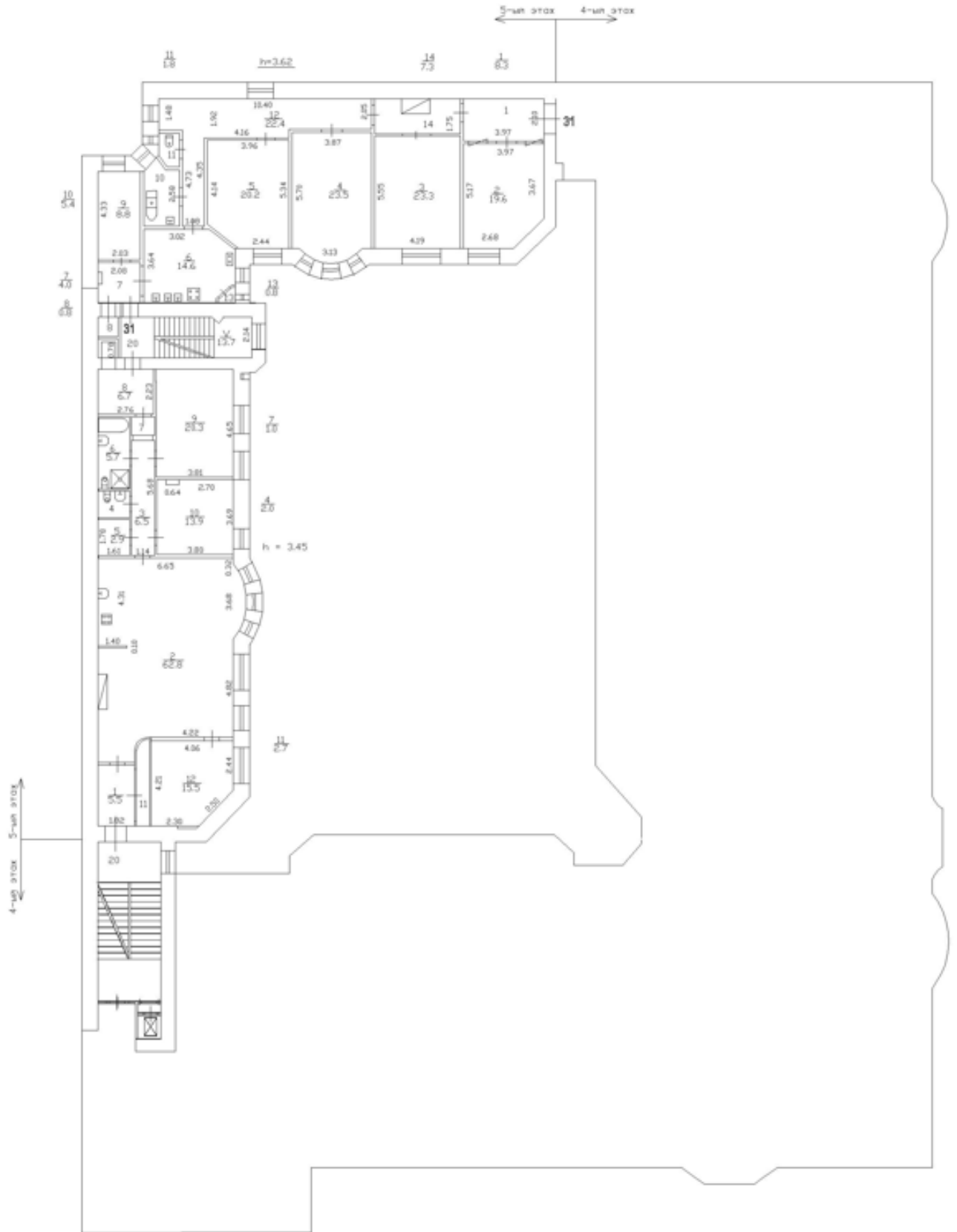


План 3-го и 4-го этажа



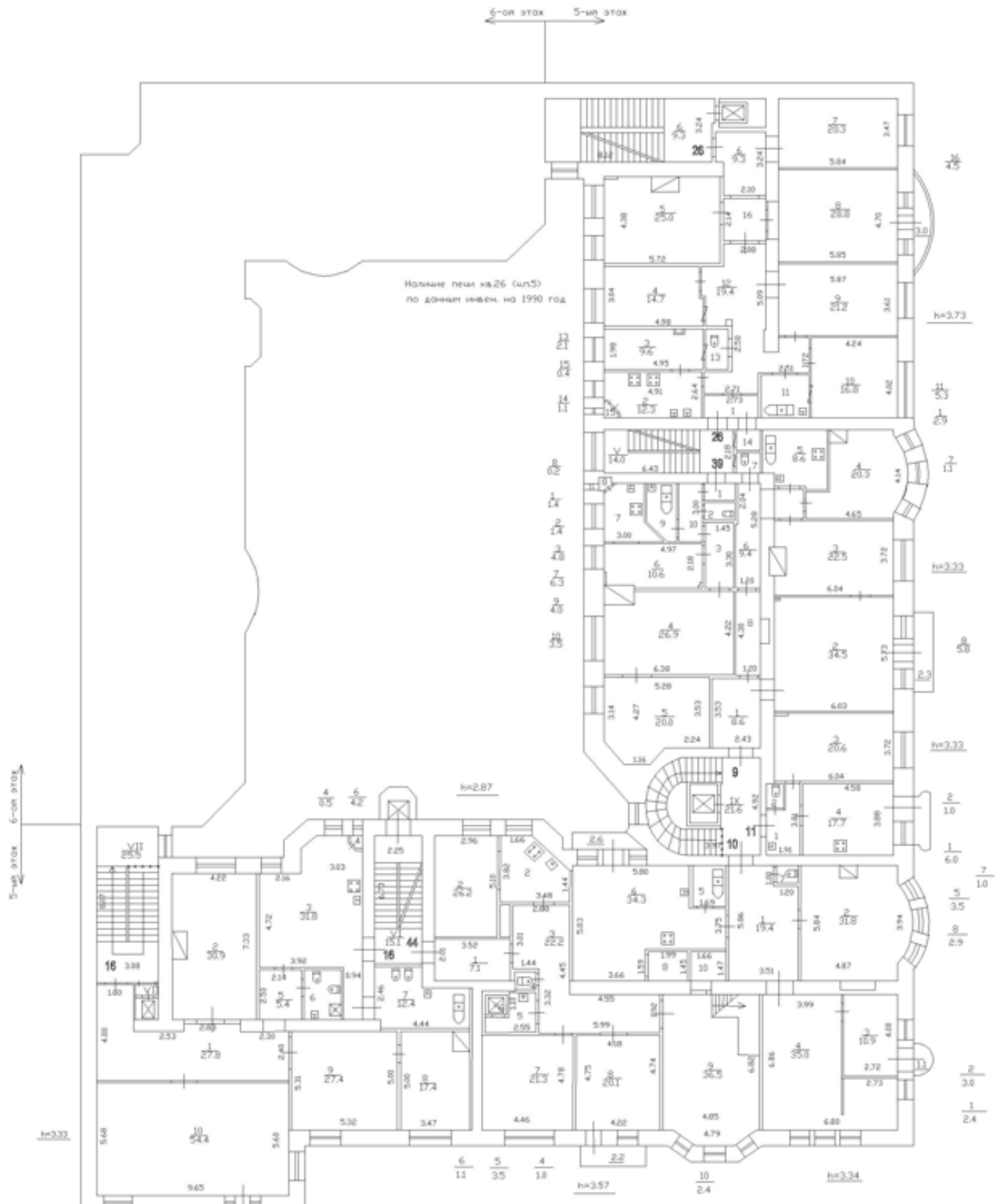
## План 5 этажа

## План 4-го и 5-го этажа



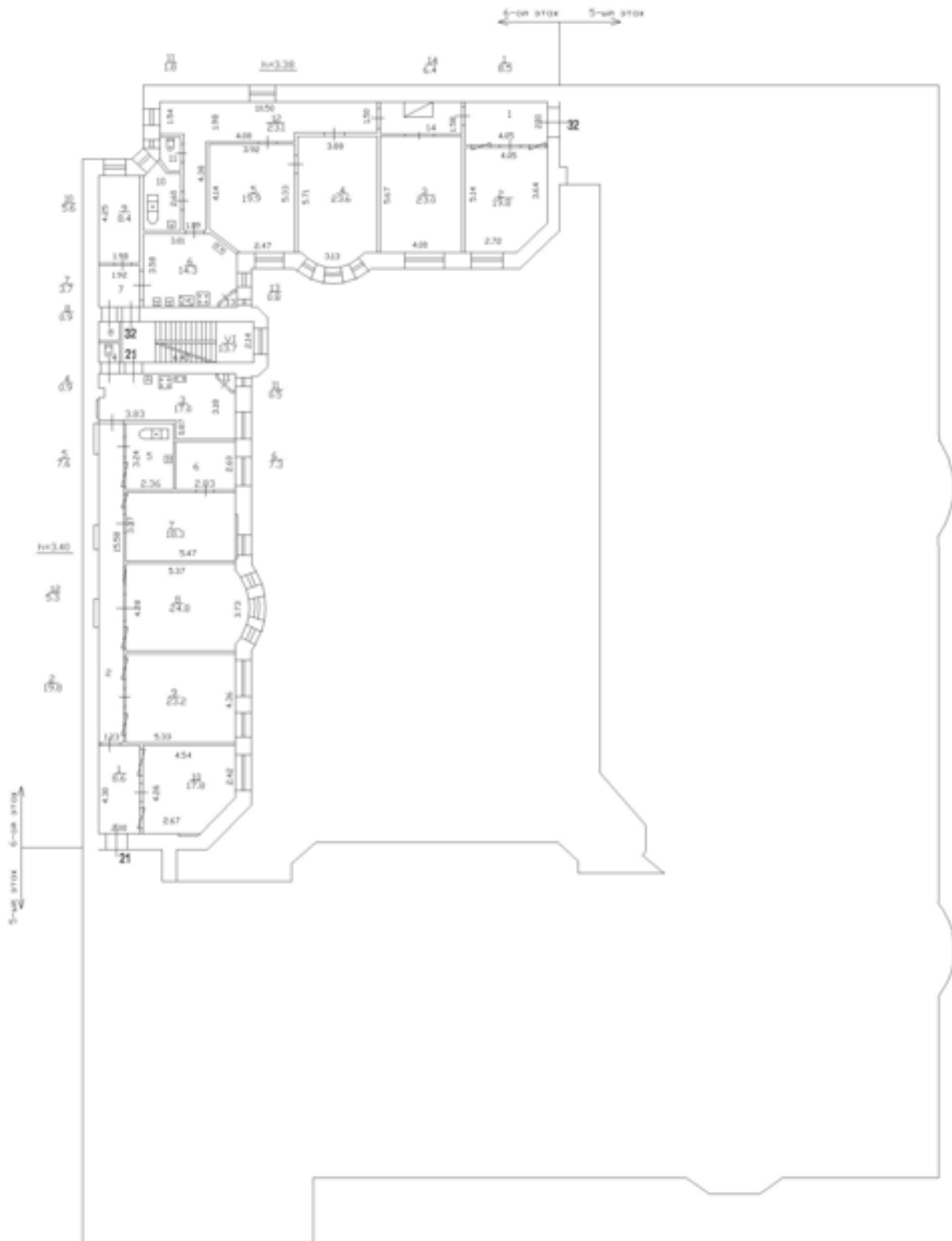


План 5-го и 6-го этажа

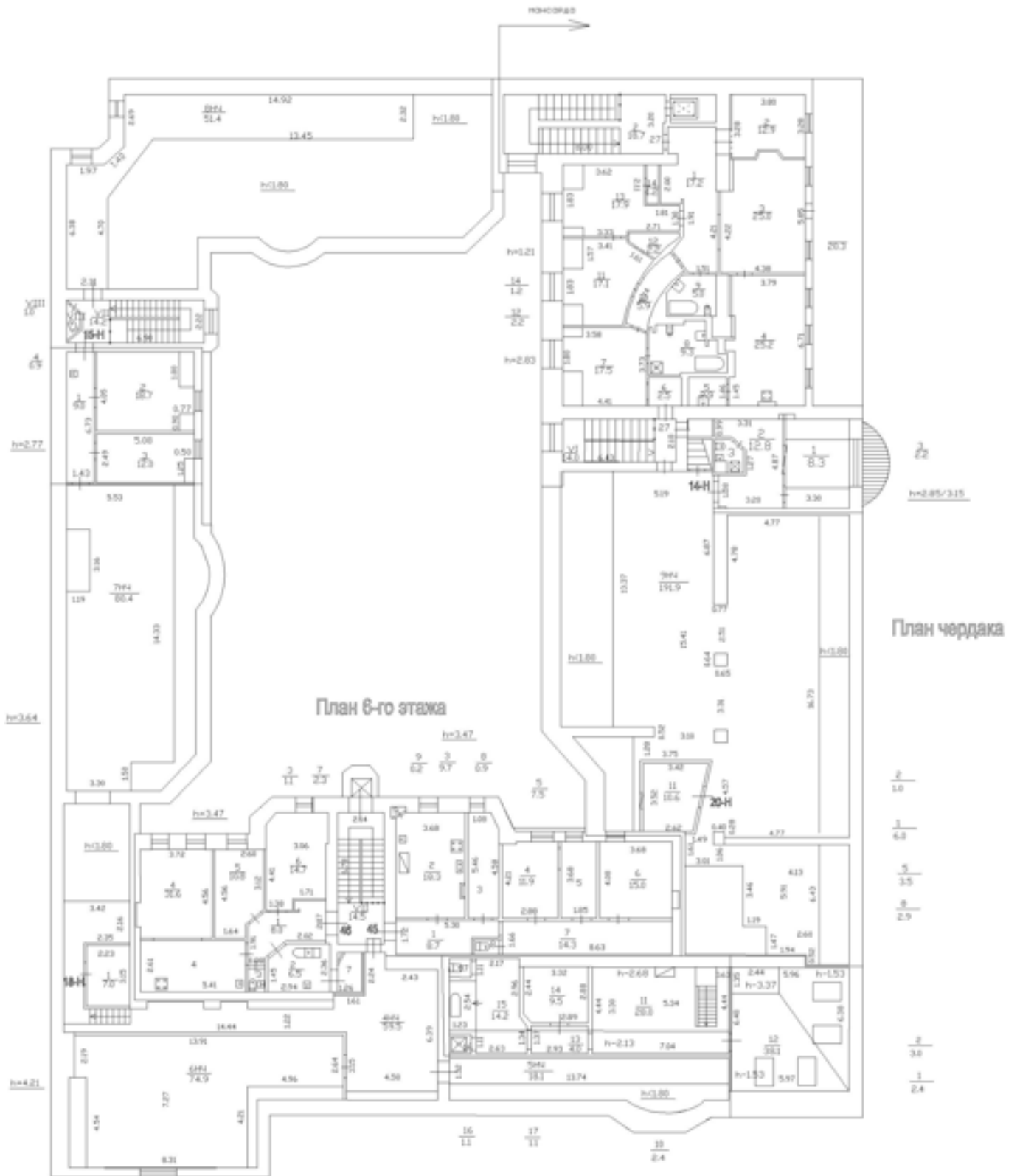


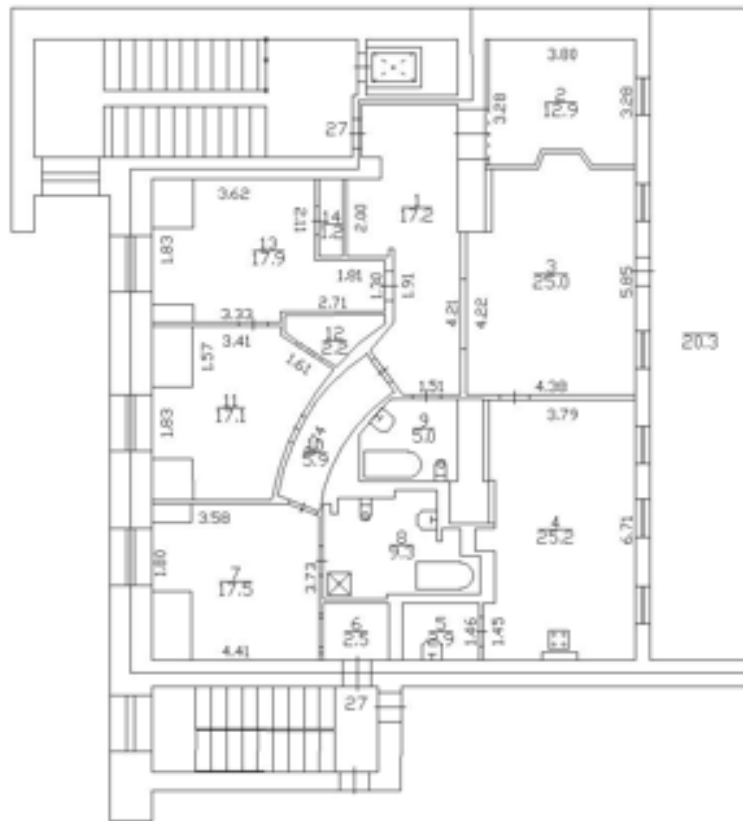
План 6 этажа

План 5-го и 6-го этажа



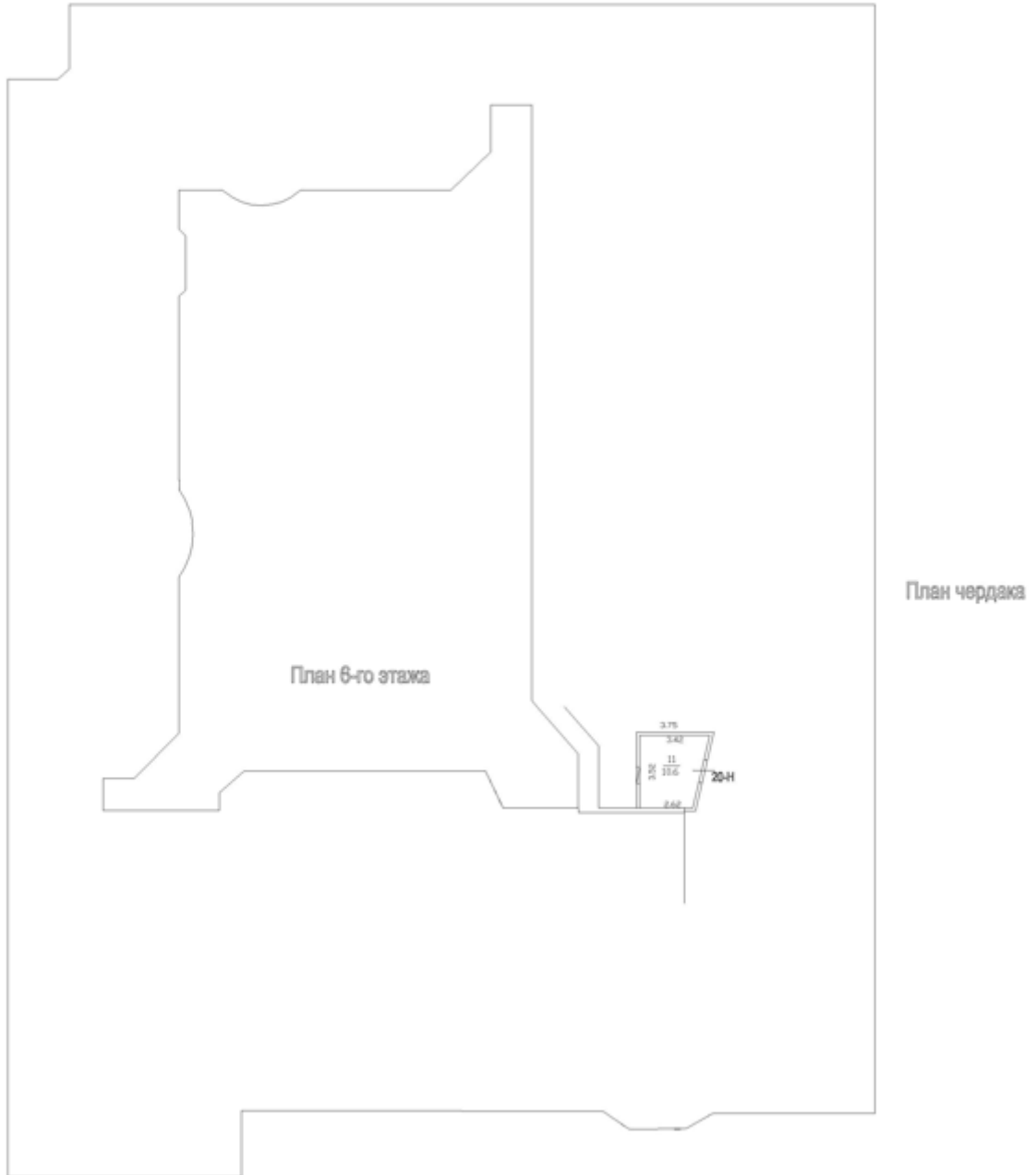
### План 6-го этажа, мансарды и чердака



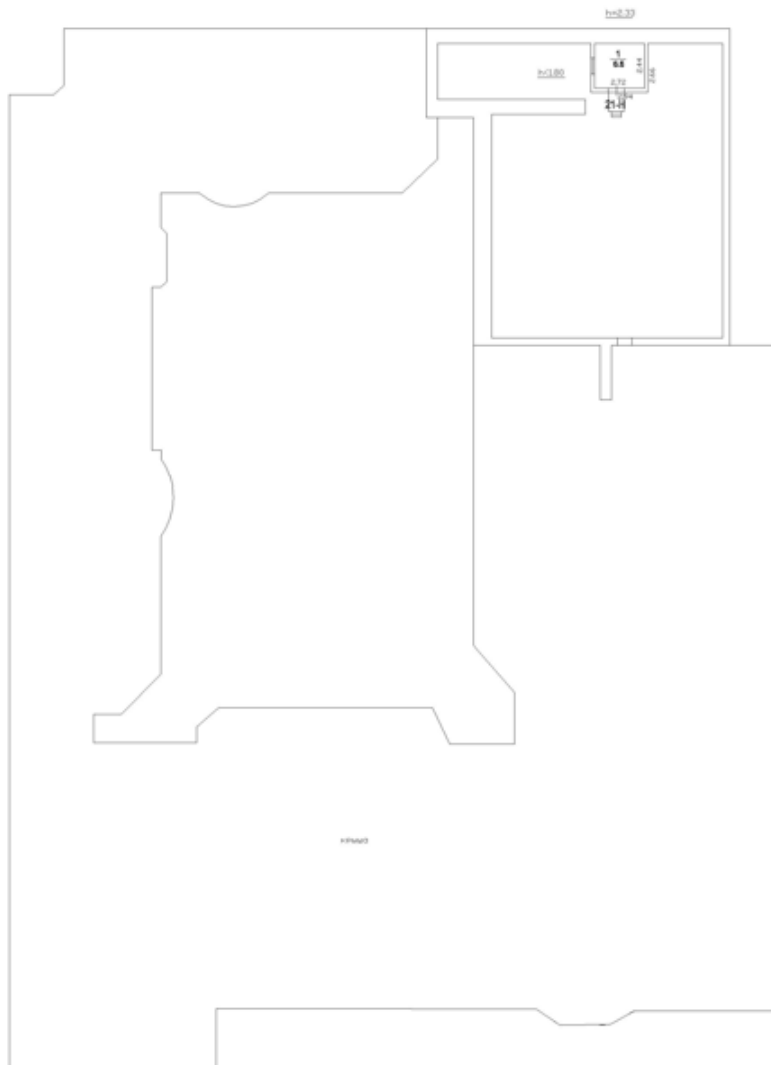


## План мезонина-надстройки

План 6-го этажа, мансарды и чердака



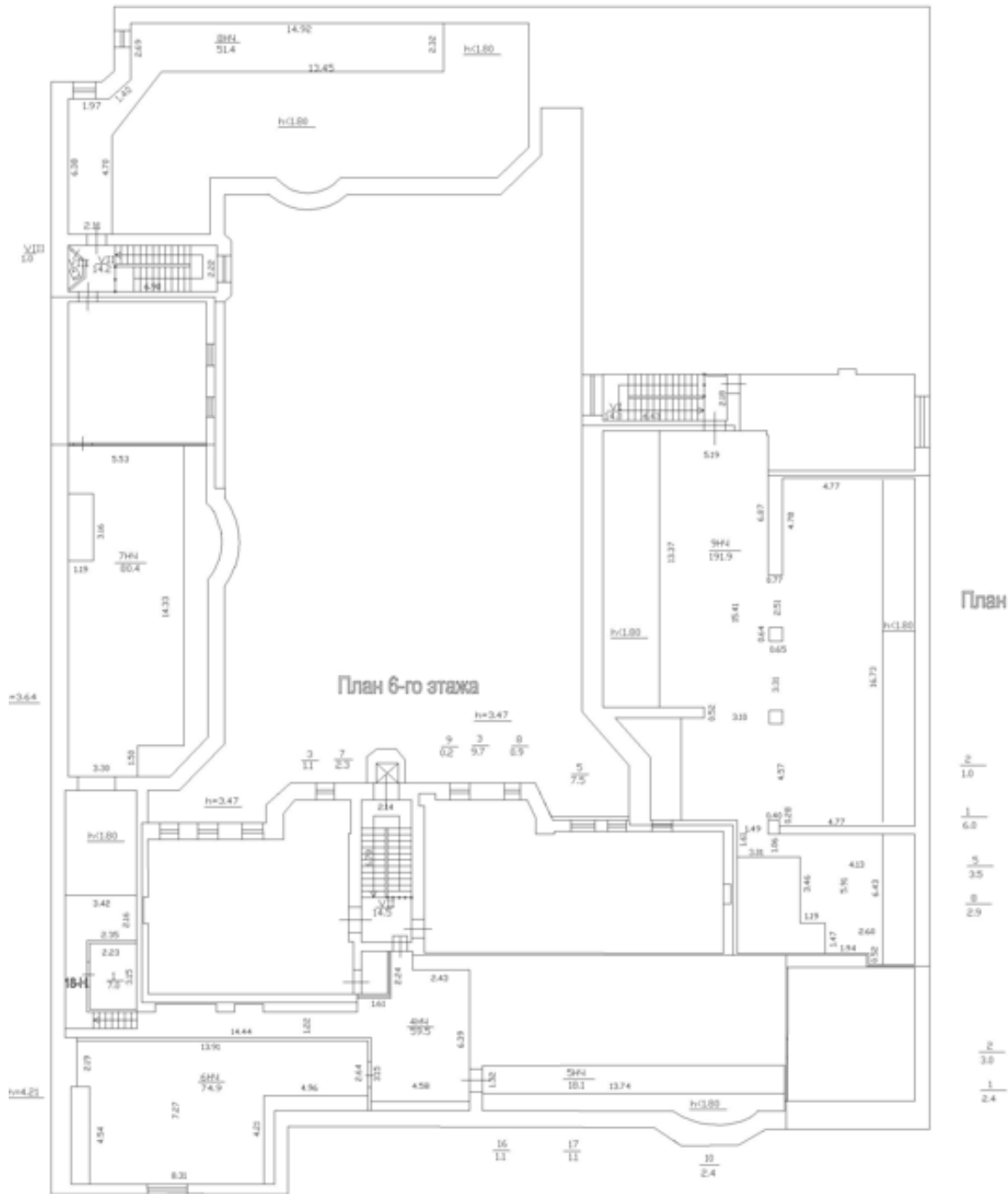
## План чердака



Филиал ГУП "ГИИОН" проектно-инженерно-авиационное бюро Петроградского района г. Санкт - Петербург			Изм. № 173/3
Лист 9	Поправочный план здания по адресу: Кавенноостровский проспект, дом 61, литера А		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
22.01.09г	Начальник филиала	Козлова А.И.	
	Исполнитель	Лаврова А.М.	
	Инженер бригады	Алексеева И.В.	
	Копировал		

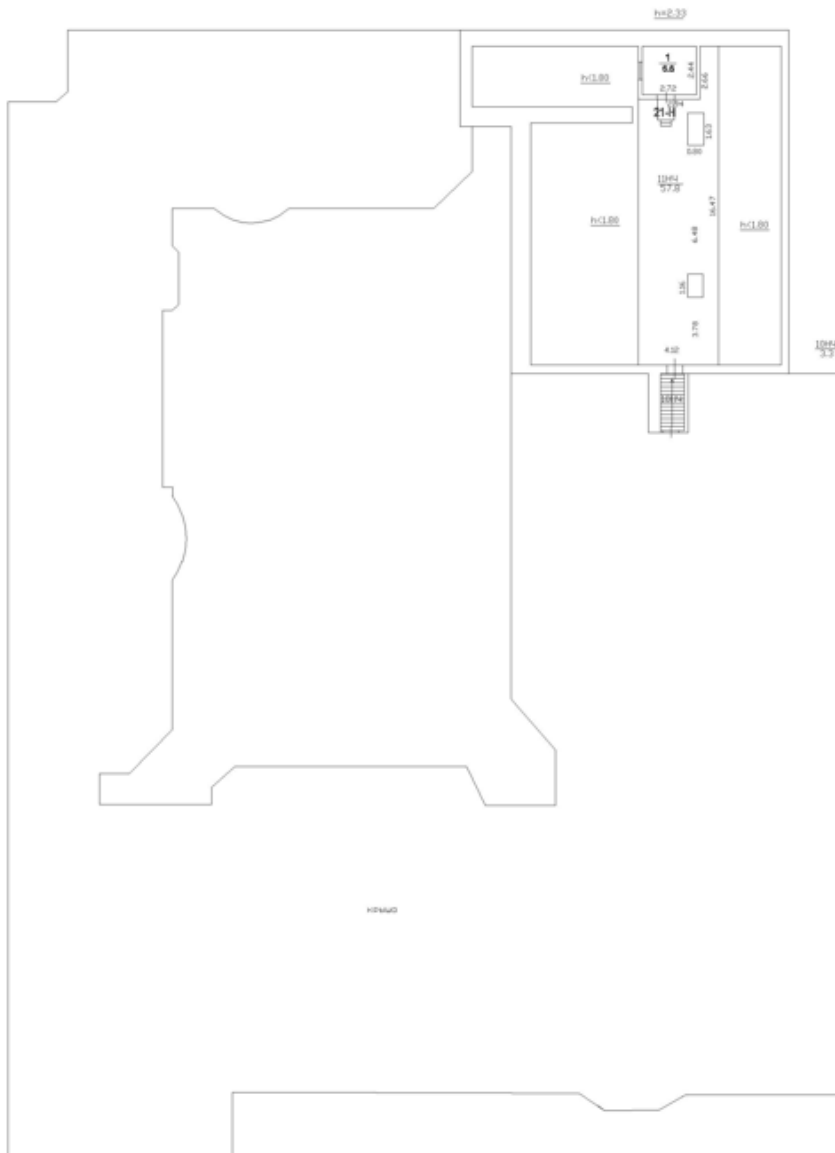
План чердака

План 6-го этажа, мансарды и чердака



План чердака

## План чердака



Филиал ГУП "ГУИОН" проектно-инженерное бюро Петроградского района г. Санкт - Петербург			Ив.№ 173/3
Лист 9	Поправленный план здания по адресу: Каменистый проспект, дом 81, литера А		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
22.01.09г	Начальник филиала	Козодеев А.Н.	
	Исполнитель	Лаврова А.М.	
	Инженер бригадир	Алексеев И.В.	
	Коллежал		



Администрация Санкт-Петербурга  
Комитет по управлению городским имуществом  
ГУП Городское Управление инвентаризации и оценки недвижимости

Проектно-инвентаризационное бюро  
Петроградского района

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание Гостиницы  
(название нежилого строения)  
район Петроградский  
город(пос.) Санкт-Петербург  
улица(пер.) Чапыгина, дом 4, литера А

Характеристики и границы объекта  
не изменены

№ пом. (части): «13» сентябрь 2006 г.

Исполнитель: Жданова К. В.  
(должность, ФИО, под тис.)

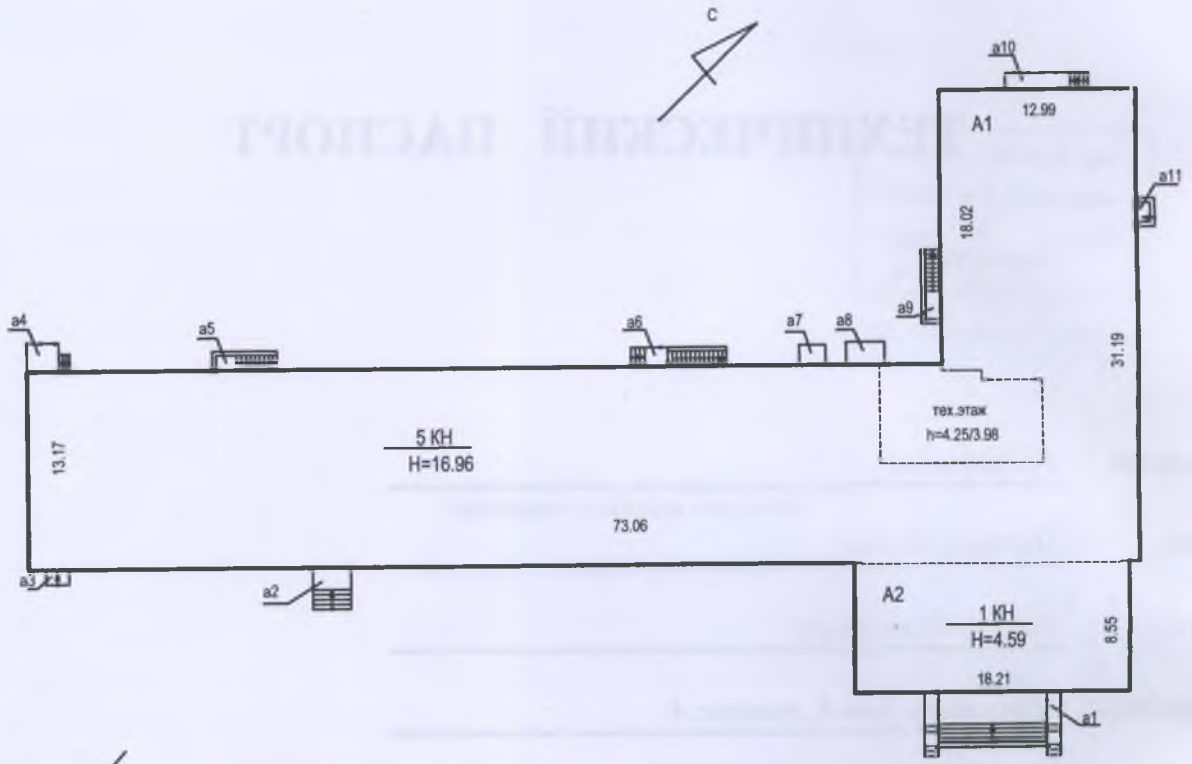
Квартал № 172

Инвентарный № 5

# План земельного участка

ДАРИЛКАТ

Информация о земельном участке  
наименование участка: ...  
площадь участка: ...  
назначение участка: ...



улица Чапыгина

Информация о застройщике  
наименование застройщика: ...  
ИНН: ...  
ОГРН: ...

Информация о застройщике  
наименование застройщика: ...  
ИНН: ...  
ОГРН: ...





# VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа 141

Литера **A**

Год постройки 1959г., КР 2003г.

Число этажей 1-5-тех.эт,подвал

Группа капитальности **I**

Вид внутренней отделки **повышенная**

№Этп.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов(материал, конструкция,отделка и прочее)	Техническое состояние(осадка,трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с погр.	Износ в проц.	Текущ. измен.		
								Износ в проц.		
								% износа к строению	элементу	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	сборные ж/бетонные	без видимых дефектов и повреждений	5		5	15%	0.75		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	незначительные дефекты	28		28	15%	4.2		
		штукатуренные	наружной обшивки							
	б) перегородки	кирпичные	местами волосные трещины							
		гипрок								
3	а) чердачное	сборные ж/бетонные	мелкие волосные трещины	9		9	15%	1.35		
		плоские настилы	по потолкам							
	междуэтажное	сборные ж/бетонные	мелкие волосные трещины	10		10	5%	0.5		
		плоские настилы	по потолкам							
	в) надподвальное	сборные ж/бетонные								
		ребристые настилы								
4	Крыша	металлическая по деревянной обрешетке	укреплен.дер.конструкций кровля частично замена	5		5	15%	0.75		
5	Полы	бетонные, линолеум ковралин, керамическая плитка	в хорошем состоянии	10		10	5%	0.5		
6	Промы	а) оконные	стеклопакеты	10		10				
		б) дверные	деревянные простые метал., стеклопакеты							
7	Внутренняя отделка	водная окраска обои керам.плитка подвесные потолки	в хорошем состоянии	12		12				
8	Санитарно - и электротехнич. устройства	а)отопление	от груп.котельн.	13		20				
		б)водопровод	от гор.сети							
		в)канализация	сброс в гор.сеть							
		г)ГВС	от груп.котельн.							
		душ	есть							
		е)электроосвещ.	скрытая проводка							
		ж)радио	есть							
		з)телефон	есть							
		и)вентиляция	приточно-вытяжная							
		к)лифты	4 шт.							
электрослаботочные.	есть									
телевиденье	есть									
9	Прочие работы	отмостка лестницы и входы	незначительные трещины сколы	8		8				
Итого:				100	x	107.0	x	7.55	x	
Процент износа,приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\text{процент износа(гр.9)*100}}{\text{удельный вес(гр.7)}} \%$						

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№Эл.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов(материал, конструкция,отделка и прочее)	Техническое состояние(осадка,трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправ.	Износ в %	Текущ. измен.		
								Износ в проц.		
								% износа к строению по п.7, п.8	элемента	к строению
1	2		4	5	6	7	8	9	10	11
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
<i>Итого:</i>				100	x		x		x	

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

# VIII. Описание конструктивных элементов основных прстроек и определение их износа

Литера \_\_\_\_\_

Год постройки \_\_\_\_\_

Число этажей \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_

Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№/Эт.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов(материал, конструкция,отделка и прочее)	Техническое состояние(осадка,трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с погр.	Износ в %	Текущ. измен.		
								Износ в проц.		
								% износа к строению	гр.7 к гр.8	к строению
1	2		4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	а) чердачное								
		б) междуэтажное								
		в) надподвальное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	а) оконные								
		б) дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Санитарно-и электротехнич. устройства	а)отопление								
		б)водопровод								
		в)канализация								
		г)ГВС								
		д)ванны								
		е)электроосвещ.								
		ж)радио								
		з)телефон								
		и)вентиляция								
		к)лифты								
9	Прочие работы									
Итого:				100	x		x		x	

Процент износа,приведенный к 100 по формуле:

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

### IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>Итого:</b>			х			100	х			100	х	

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
<b>Итого:</b>		100	х			100	х			100	х	

### X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)						Стоимость измерителя с поправками	Количество(объем-куб.м.; площадь-кв.м.)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в рублях	
						на:											
						удельный вес	на оборудование	на объемно-планиров. решение	на отделку фасада	на высоту этажа	на подвал						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	основное зд-е	4	72 б	м3	24.70	1.070	1,08	1.06	1.005	1.02	0.97		30.09	23632	711087	7	661311
															711087		661311





### XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

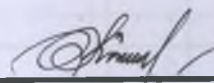
Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№борника	№таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на клим. район	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
		длина(м)	ширина, высота (м)	Площадь (кв.м.)								

### XIV. Общая стоимость(в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действительн.	восстановит.	действительн.	восстановит.	действительн.	восстановит.	действительн.
1969г	711087	661311					711087	661311

13.09. 2006 г.

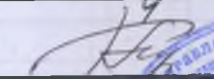
Исполнил:



К.В.Кочнева

15.09. 2006

Проверил:



Е.В. Бурова

И.о.Начальника ПИБ Петроградского района  
филиала ГУП ГУИОН



А.Н. Козодаев

### XV. Отметка о следующих обследованиях

Дата обследования	_____ 20__ г.	_____ 20__ г.	_____ 20__ г.
Исполнил			
Проверил			
Начальник бюро			

## К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

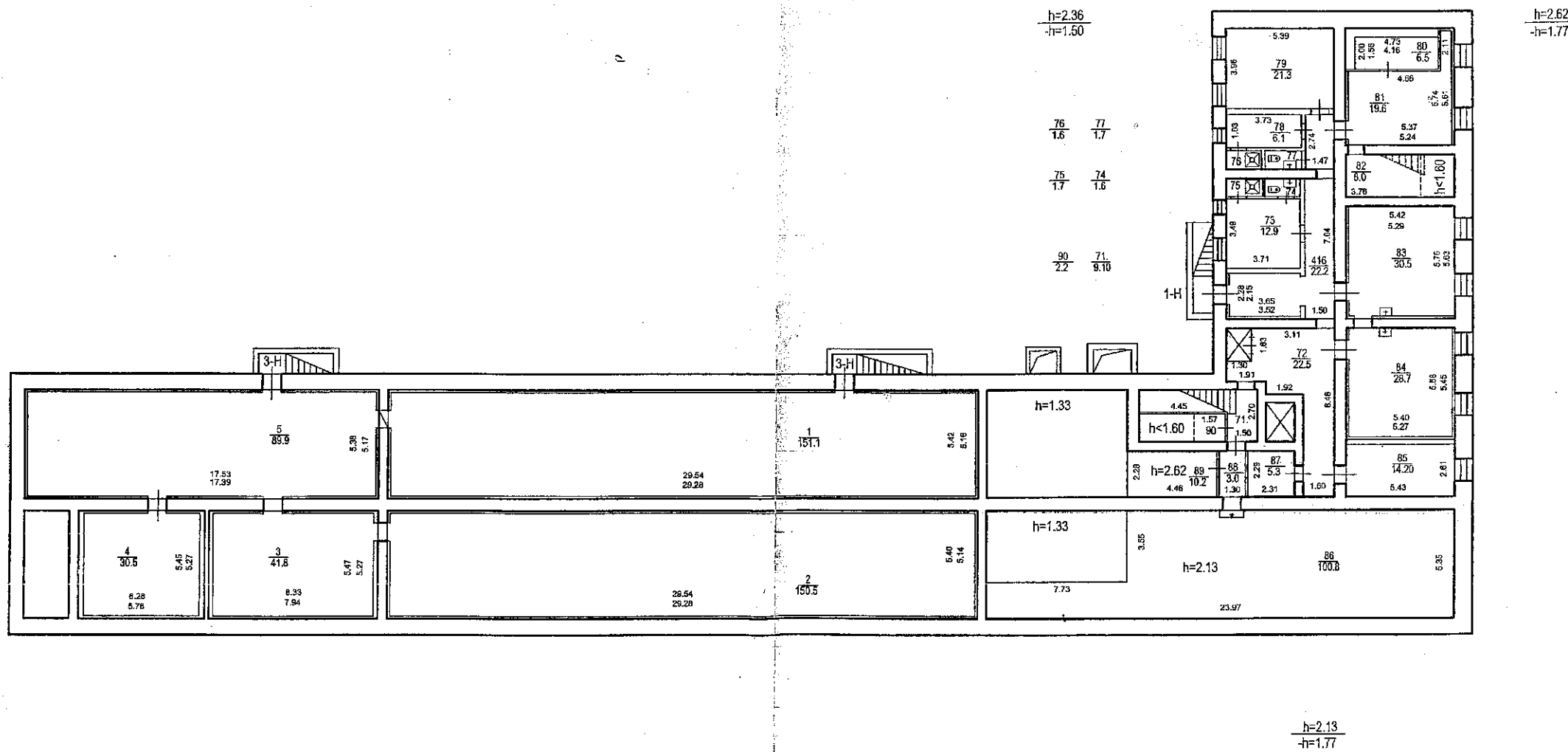
В целях учета происшедших изменений здания обследуется каждые три года (инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года)

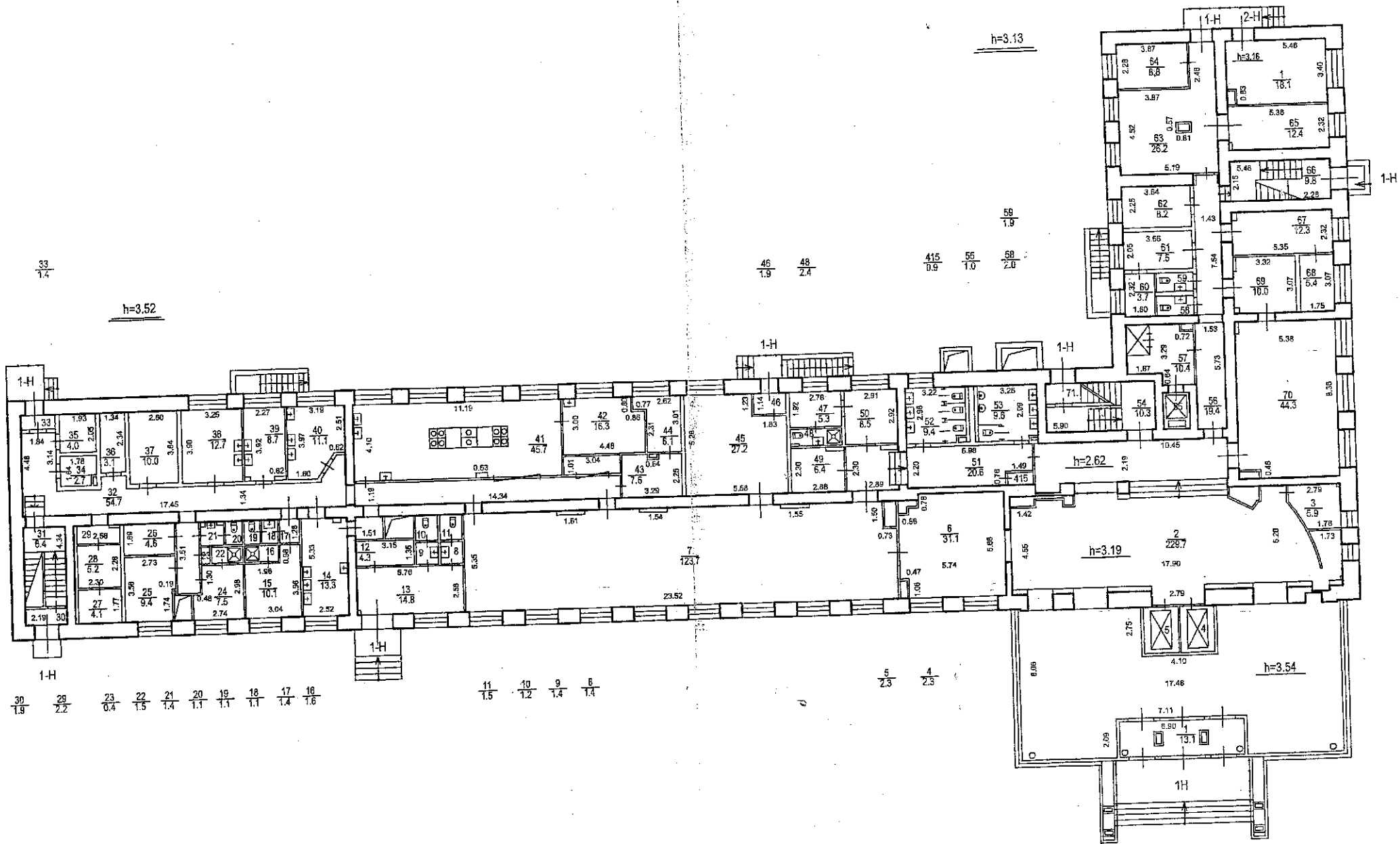
2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР

Задолженность, не погашенная в установленный срок взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 г. № 1497)

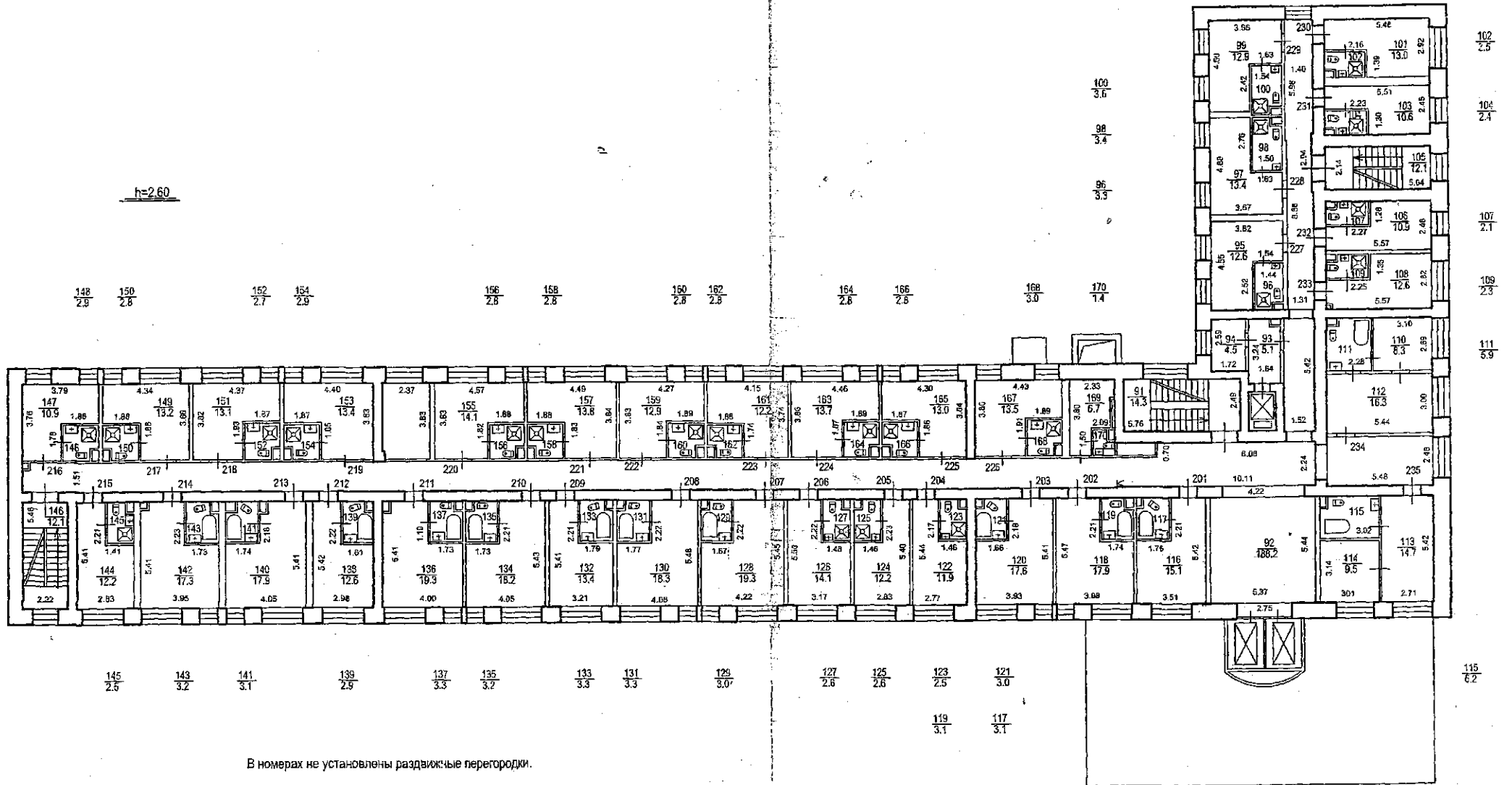


План подвала

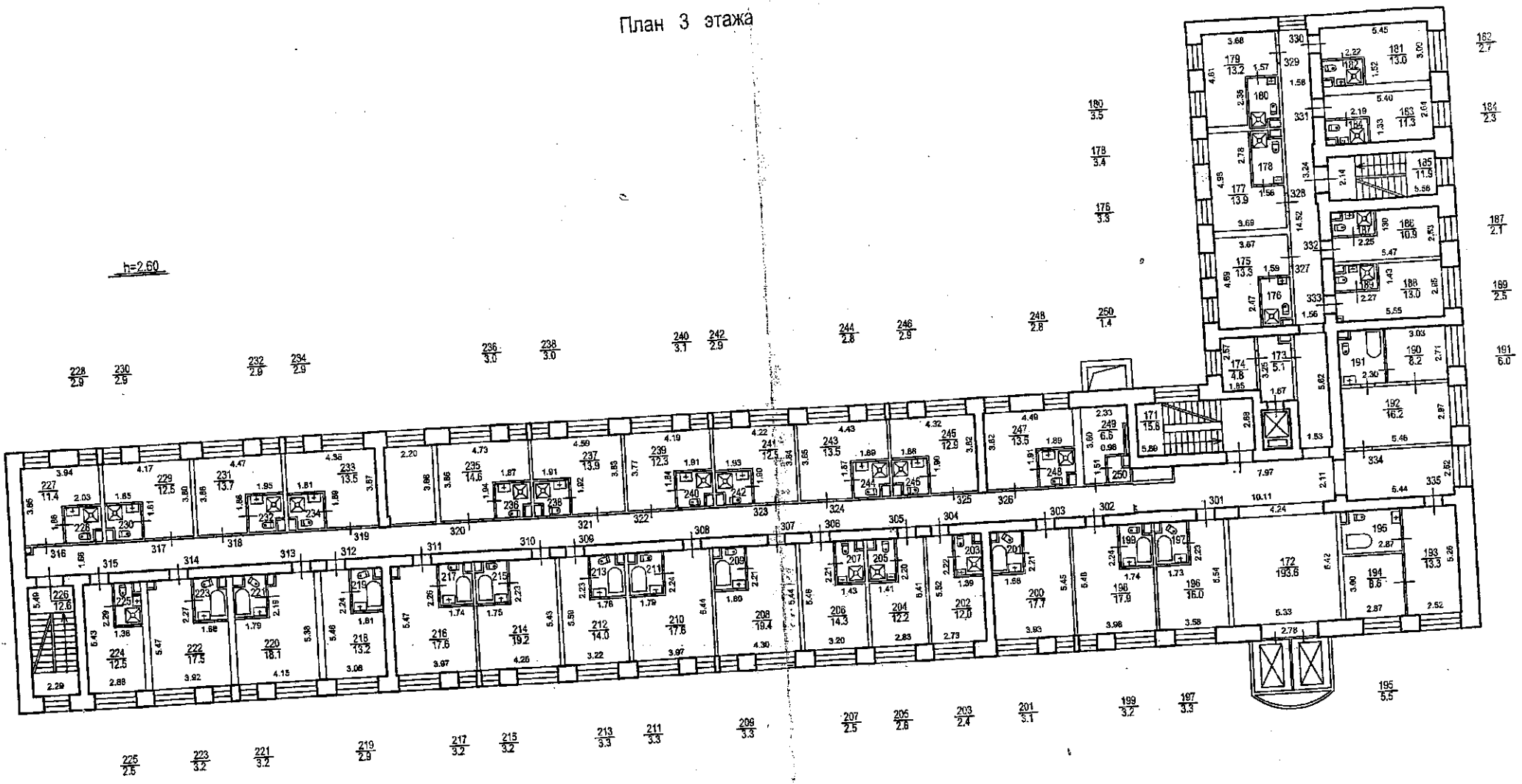




План 2 этажа



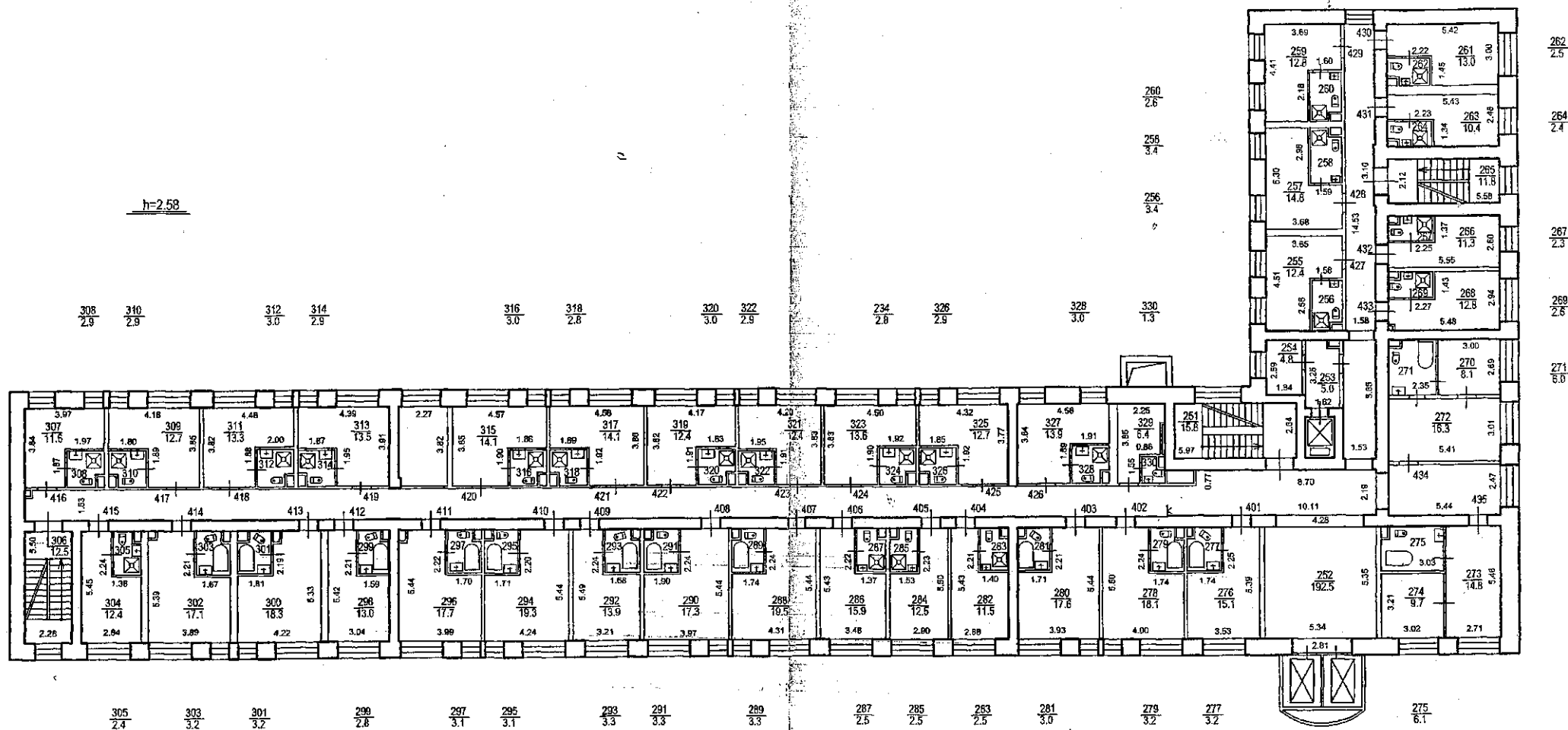
План 3 этажа



В номерах не установлены раздвижные перегородки.



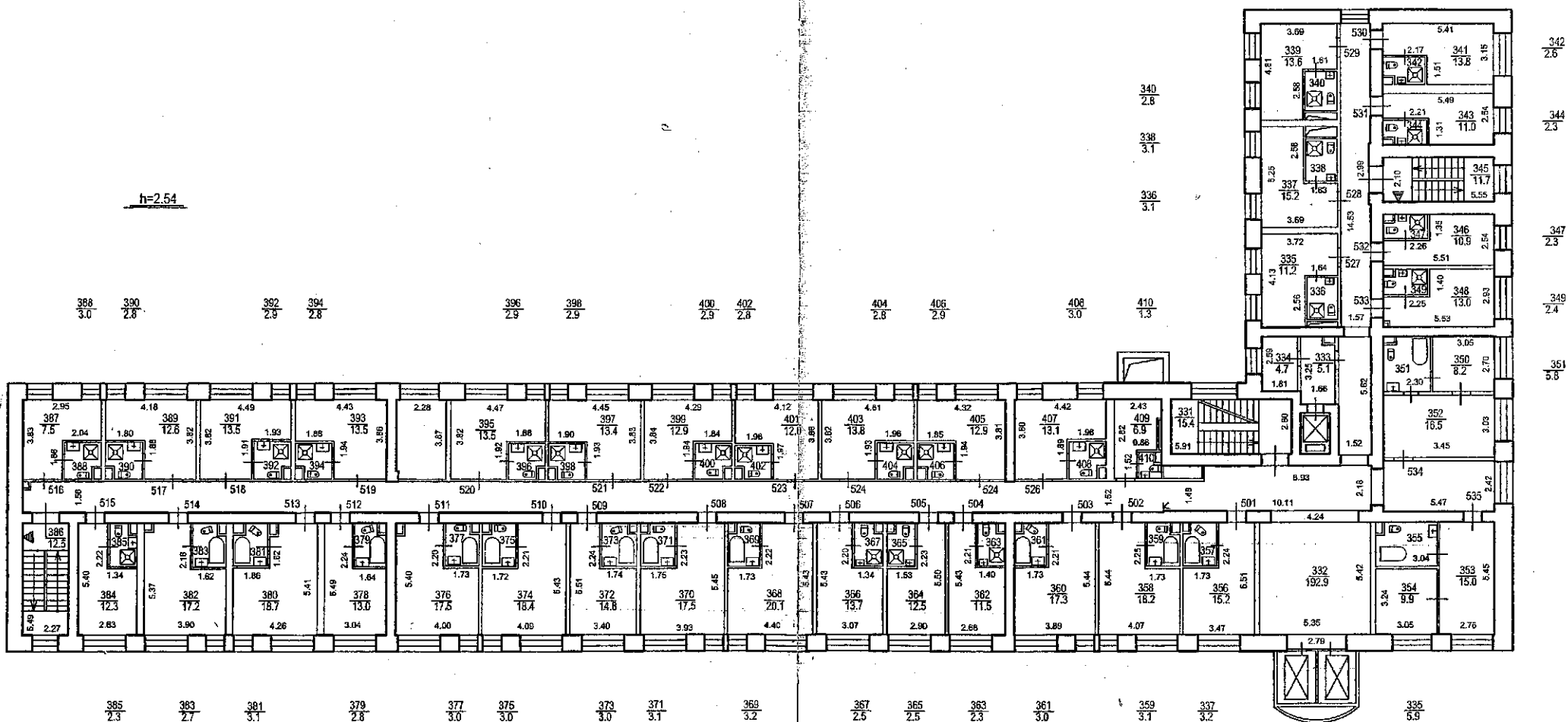
План 4 этажа



h=2.58

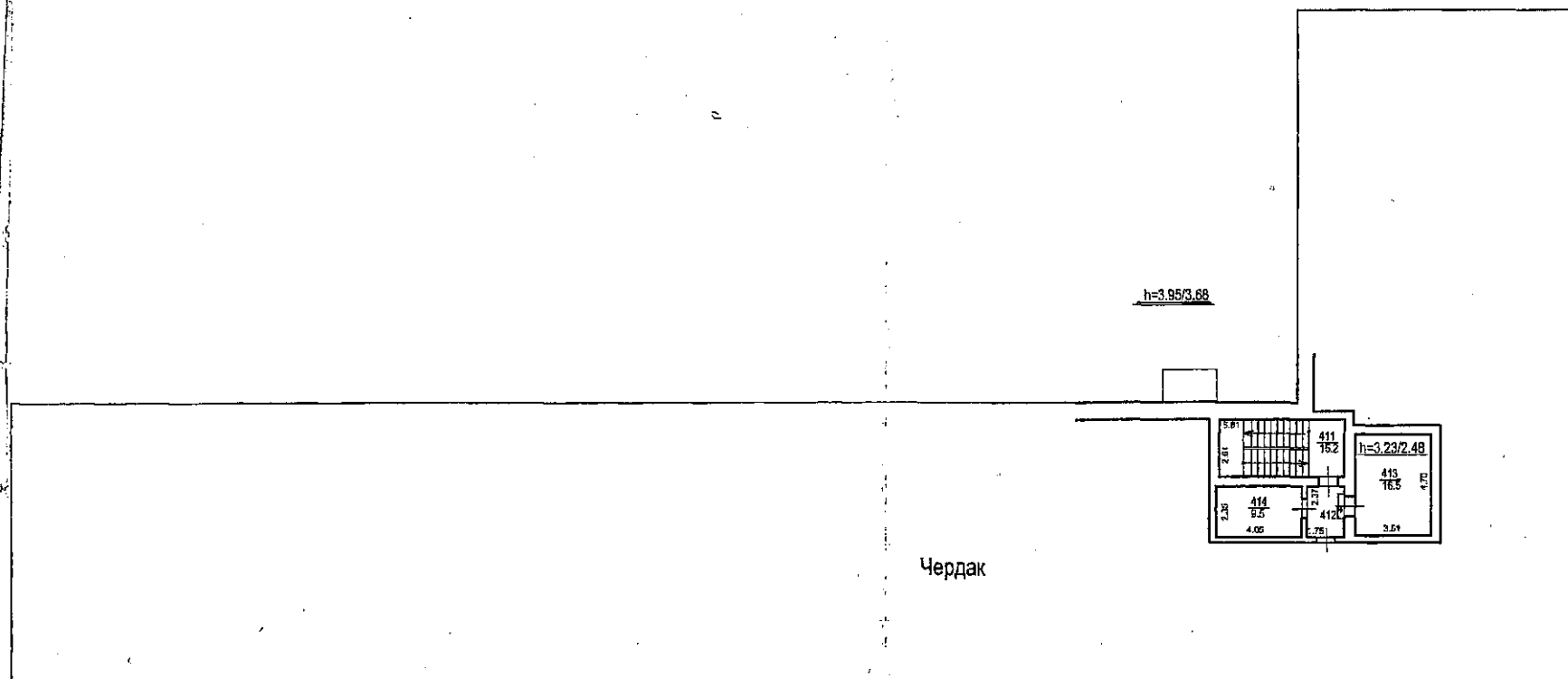
В номерах не установлены раздвижные перегородки.

План 5 этажа



В номерах не установлены раздвижные перегородки.

## План технического этажа



Чердак

Филиал ГУП ГУИОН проектно-инвентаризационное бюро Петроградского района г. Санкт - Петербург			Инд.№ 172/5
Листов 8	Пожарный план на строение литеры А по ул. Чапыгина, дом 4		Масштаб 1:200
Лист №			
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
	Начальник филиала	Козодеев А.Н.	<i>[Signature]</i>
	Исполнитель	Кочнева К.В.	<i>[Signature]</i>
	Инженер бригадир	Бузова Е.В.	<i>[Signature]</i>
	Копиревал		

**Приложение № 8 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57), разработанной ООО «НИиПИ Спецреставрация» в 2023 году, шифр: 04-А2-2022-ОСОКН

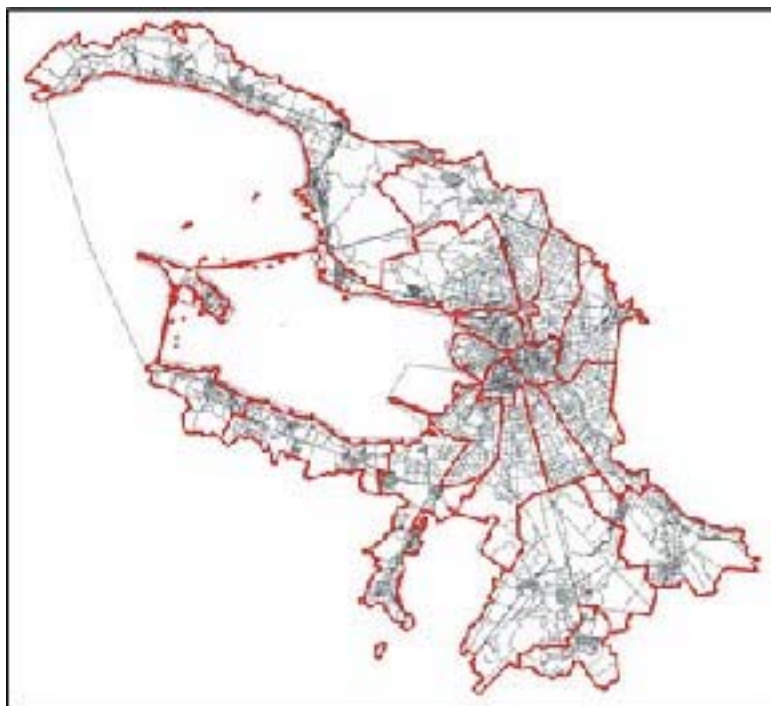
**Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости:  
копия градостроительного плана земельного участка**

**РФ-78-2-04-000-2021-3023**

# **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

по адресу:

**Санкт-Петербург,  
улица Чапыгина, дом 4, литера А  
78:07:0003170:57**



**Санкт-Петербург**

**2021**

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**N РФ-78-2-04-000-2021-3023**

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

ООО "СЗ "ЭРБИАЙ - 3" (регистрационный номер 01-21-66406/21 от 02.12.2021)

(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,

Петроградский район, муниципальный округ Аптекарский остров

**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:**

78:07:0003170:57

**Площадь земельного участка:**

3495+/-21 кв. м

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

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 1 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,  
Первый заместитель председателя Комитета - главный  
архитектор 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

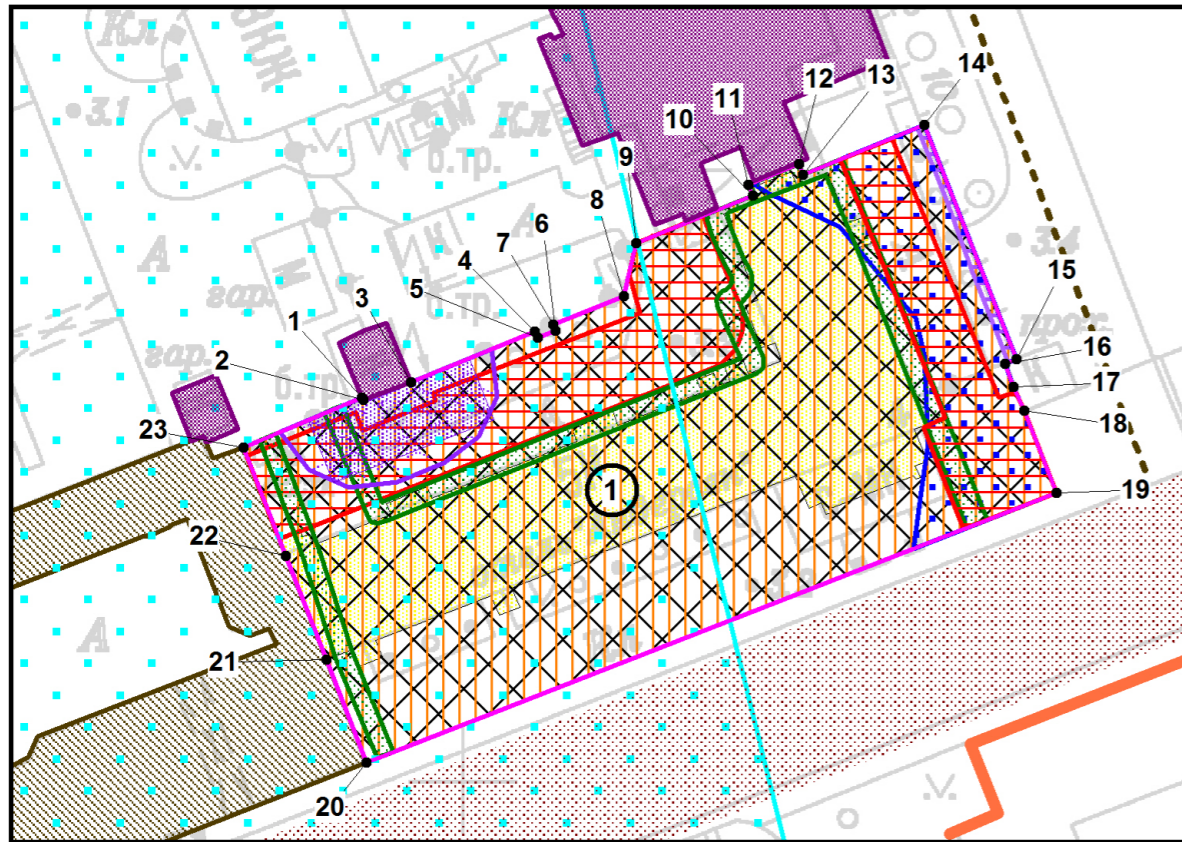
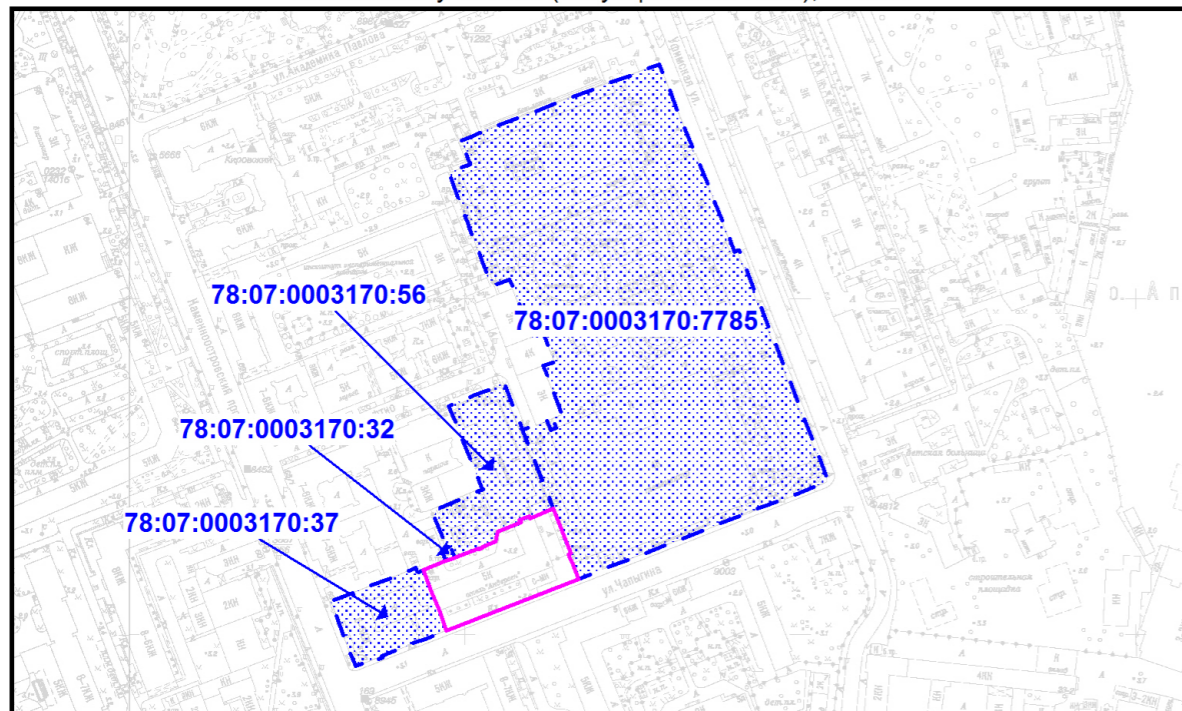


Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), 1:4500



78:07:0003170:56 - смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78:07:0003170:56 - кадастровый номер смежного земельного участка

(\*) в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 02.12.2021г. № КУВИ-002/2021-160762540

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2010 г., М1:2000.

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.

## Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003170:57
- объект капитального строительства в границах участка
- границы, в пределах которых разрешается строительство, реконструкция объектов капитального строительства (при условии обеспечения права прохода, выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(07), после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия) при условии обеспечения сохранности примыкающего выявленного объекта культурного наследия и при выполнении требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка

### Земельный участок полностью расположен в границах:

- объединенной зоны охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(07)
- объединенной охранной зоны центральных районов Санкт-Петербурга (\*)
- территории исторического поселения (средовая зона 17.5)
- зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 180 (реестровый номер границы: 78.00.2.119 и 78:00-6.112)
- зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 280 (реестровый номер границы: 78.00.2.121 и 78:00-6.126)
- зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 255 (реестровый номер границы: 78.00.2.120 и 78:00-6.125)
- зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 300 (реестровый номер границы: 78.00.2.122 и 78:00-6.169)

- объект культурного наследия регионального значения "Дом инженера А. Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)"
- ориентировочная зона влияния объектов инфраструктуры метрополитена
- охранная зона линий и сооружений связи
- охранная зона кабельных линий электропередачи
- охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений
- охранная зона объекта электросетевого хозяйства трансформаторная подстанция №1744
- зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 150 (реестровый номер границы: 78.00.2.118; 78:00-6.130)
- водопроводная сеть (78:07:0000000:3133)
- канализационная сеть (78:07:0000000:3128)
- линейно-кабельное сооружение связи телефонная сеть от АТС 234 (78:07:0000000:3102)
- перегонный тоннель ст.м. «Петроградская» - ст.м. «Черная речка» (78:00:0000000:1470)
- право прохода и проезда

### Элементы исторической планировочной структуры:

- улицы: ул. Чапыгина (Петроградский район)
- исторические линии застройки в квартале 3170
- пешеходные направления (сущ)

						<b>РФ-78-2-04-000-2021-3023</b>			
						Санкт-Петербург, улица Чапыгина, дом 4, литера А			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
					13.12.2021			1	1
						Чертеж градостроительного плана М1:1000	Комитет по градостроительству и архитектуре		



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

Земельный участок расположен в территориальной зоне 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 Режимы 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 Режимы использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, поглощают значения параметров, установленных 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 Режимы 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».

*Соблюдение требований градостроительного регламента в части обеспечения жилых домов, размещаемых 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), а также гостиниц, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы), определяется Градостроительной комиссией Санкт-Петербурга в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2021 №314.*

**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**

<b>Код</b>	<b>Вид использования</b>
<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<*>

<\*> 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 относятся 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.13 настоящего подраздела.	Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела.	См. п.1, 13 настоящего подраздела.	См. п.3 настоящего подраздела.	См. п.5-6 настоящего подраздела.	Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела.	-	См. п.2, 4, 7-12 настоящего подраздела.

Г) 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 прямков;

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 – 23/27(36)/27(30) м:

23 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

27 – высота ул. фронта до конька (плоской кровли);

(36) – высота ул. фронта до наивысшей точки (с учетом акцента);

27 – высота внутриквартальной застройки;

(30) – высота внутриквартальной застройки 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.

П) 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 непосредственной близости от земельного участка расположены следующие ценные элементы планировочной структуры в объединенной зоне охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга:

- улицы: ул. Чапыгина (Петроградский район),
- исторические линии застройки в квартале 3170,
- пешеходные направления (сущ),

Охраняются: трассировка, сохранившиеся исторические линии застройки, аллеи посадки и озеленение, рекомендуется восстановление утраченных элементов планировочной структуры, линий застройки, исторического озеленения.

**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, регулирующего 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, 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	9	10	11	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

#### 3.1. Объекты капитального строительства

№ <u>1</u> (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) инвентаризационный или кадастровый номер:	нежилое здание - гостиница; количество этажей - 6, в том числе подземных - 0; площадь - 5328.6 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1959; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют. (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки) <u>78:07:0003170:3021</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. Охранная зона линий и сооружений связи (78:07:0003170:57/10):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 27 кв.м.

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

##### 2. Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:07:0003170:57/11):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 77 кв.м.

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

##### 3. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений (78:07:0003170:57/12):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 150 кв.м.

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

4. Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:07:0003170:57/13):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 300 кв.м.

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

5. Право прохода и проезда (78:07:0003170:57/14):

Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 347 кв.м.

6. Право прохода и проезда (78:07:0003170:57/15):

Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 600 кв.м.

7. Объединенная охранный зона центральных районов Санкт-Петербурга (78:07:0003170:57/16):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

8. Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 150 (реестровый номер границы: 78.00.2.118) (78:07:0003170:57/17):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 559 кв.м.

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-10-23; реквизиты документа-основания: описание границ местоположения от 11.07.2019 № б/н выдан: Лубянская Т.М.; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта: Телевизионная антенная опора (башня) составляет: на высоте от 150.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1383 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03).»; Реестровый номер границы: 78.00.2.118.

9. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства трансформаторная подстанция №1744 (78:07:0003170:57/18):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 211 кв.м.

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-10-15; реквизиты документа-основания: постановление "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах= таких зон" от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство РФ; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон ". В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести их к

повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических и юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: 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 проездов; в) находится в пределах огражденной 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 зон вводных и распределительных устройств, 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 горючесмазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).; Реестровый номер границы: 78:07-6.339; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства трансформаторная подстанция №1744; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

10. Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 150 (реестровый номер границы: 78:00-6.130) (78:07:0003170:57/19):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 559 кв.м.

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-12-08; реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург"; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта: Телевизионная антенная опора (башня) составляет: на высоте от 150.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1383 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03).»; Реестровый номер границы: 78:00-6.130; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 150; Тип зоны: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта.

11. Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 180 (реестровый номер границы: 78.00.2.119):

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

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-10-29; реквизиты документа-основания: описание границ местоположения от 11.07.2019 № б/н



выдан: Лубянская Т.М.; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)) составляет: на высоте от 180.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1464 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03)». Реестровый номер границы: 78.00.2.119.

12. Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 180 (реестровый номер границы: 78:00-6.112):

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

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-01-19; реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург"; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)) составляет: на высоте от 180.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1464 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03)».»; Реестровый номер границы: 78:00-6.112; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 180; Тип зоны: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта.

13. Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 280 (реестровый номер границы: 78.00.2.121):

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

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-11-01; реквизиты документа-основания: описание местоположения границ от 11.07.201 № б/н выдан: Лубянская Т.М.; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)) составляет: на высоте от 280.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1585 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03)». Реестровый номер границы: 78.00.2.121.

14. Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 280 (реестровый номер границы: 78:00-6.126):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями

использования территории.

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2020-12-18; реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург"; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)) составляет: на высоте от 280.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1585 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03)». Реестровый номер границы: 78:00-6.126; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 280; Тип зоны: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта.

15. Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 255 (реестровый номер границы: 78.00.2.120):

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

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-11-01; реквизиты документа-основания: описание местоположения границ от 11.07.2019 № б/н выдан: Лубянская Т.М.; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта: Телевизионная антенная опора (башня) составляет: на высоте от 255.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1587 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03)». Реестровый номер границы: 78.00.2.120.

16. Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 255 (реестровый номер границы: 78:00-6.125):

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

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-05-28; реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург"; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта: Телевизионная антенная опора (башня) составляет: на высоте от 255.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1587 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03).»; Реестровый номер границы: 78:00-6.125; Вид объекта реестра

границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 255; Тип зоны: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта.

17. Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 300 (реестровый номер границы: 78.00.2.122):

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

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2019-11-01; реквизиты документа-основания: описание местоположения границ от 11.07.2019 № б/н выдан: Лубянская Т.М.; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта: Телевизионная антенная опора (башня) составляет: на высоте от 300.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1610 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03)». Реестровый номер границы: 78.00.2.122.

18. Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 300 (реестровый номер границы: 78:00-6.169):

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

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-01-25; реквизиты документа-основания: экспертное заключение от 28.01.2019 № 78-20-06.000.Т.678 выдан: ФБУЗ "Центр гигиены и эпидемиологии в городе Санкт-Петербург"; Содержание ограничения (обременения): Размер зоны ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта: Телевизионная антенная опора (башня) составляет: на высоте от 300.0 м от поверхности земли в азимутах 0-360 град. на расстоянии 0-1610 м от центра башни. Зона ограничения застройки не может иметь статус селитебной территории, а также не может использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензозаправочных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п. Зона ограничения застройки не может рассматриваться как резервная территория ПРТО и использоваться для расширения промышленной площадки (п.3.19 СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03).»; Реестровый номер границы: 78:00-6.169; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 300; Тип зоны: Зона ограничения от передающего радиотехнического объекта.

19. 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(07) (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 брендмауэрных 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 – 23/27(36)/27(30) м:

23 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

27 – высота ул. фронта до конька (плоской кровли);

(36) – высота ул. фронта до наивысшей точки (с учетом акцента);

27 – высота внутриквартальной застройки;

(30) – высота внутриквартальной застройки 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).

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

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Охранная зона линий и сооружений связи (78:07:0003170:57/10)	1-7	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:07:0003170:57/11)	1-8	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений (78:07:0003170:57/12)	1-7	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:07:0003170:57/13)	1-63	см.Приложение	см.Приложение
Право прохода и проезда (78:07:0003170:57/14)	1-14	см.Приложение	см.Приложение



Право прохода и проезда (78:07:0003170:57/15)	1-22	см.Приложение	см.Приложение
Объединенная охранная зона центральных районов Санкт-Петербурга (78:07:0003170:57/16)	1-23	см.Приложение	см.Приложение
Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 150 (реестровый номер границы: 78.00.2.118) (78:07:0003170:57/17)	1-16	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства трансформаторная подстанция №1744 (78:07:0003170:57/18)	1-14	см.Приложение	см.Приложение
Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 150 (реестровый номер границы: 78:00-6.130) (78:07:0003170:57/19)	1-16	см.Приложение	см.Приложение
Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 180 (реестровый номер границы: 78.00.2.119)	-	-	-
Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 180 (реестровый номер границы: 78:00-6.112)	-	-	-
Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 280 (реестровый номер границы: 78.00.2.121)	-	-	-
Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 280 (реестровый номер границы: 78:00-6.126)	-	-	-
Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 255 (реестровый номер границы: 78.00.2.120)	-	-	-
Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 255 (реестровый номер границы: 78:00-6.125)	-	-	-
Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 300 (реестровый номер границы: 78.00.2.122)	-	-	-
Зона ограничения застройки от передающего радиотехнического объекта (телевизионная антенная опора (башня)), высота 300 (реестровый номер границы: 78:00-6.169)	-	-	-
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(07)			
---	--	--	--

**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 возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию**

● ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга".

Информация о возможности подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям водоснабжения, водоотведения от 09.12.2021 № исх – 18329/48.

Водоснабжение:

Подача воды питьевого качества из централизованной системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 2,083 куб.м/час (50,00 куб.м/сут) (с учетом существующего расхода в соответствии с действующим договором холодного водоснабжения от 12.11.2021 № 07-140197-ПП-ВС, заключенным между Индивидуальным предпринимателем Мячиным В.Е. и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика в случае необходимости), возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение:

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 2,292 куб.м/час (55,00 куб./сут) (с учётом существующего расхода в соответствии с действующим договором водоотведения от 12.11.2021 № 07-140198-ПП-ВО, заключенным между Индивидуальным предпринимателем Мячиным В.Е. и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), а также сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 1,131 куб.м/час (6,785 куб/сут) (с учётом существующего расхода в соответствии с действующим договором водоотведения от 12.11.2021 № 07-140198-ПП-ВО, заключенным между Индивидуальным предпринимателем Мячиным В.Е. и ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга»), в сети общесплавной канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

● ООО "Петербургтеплоэнерго".

О предоставлении информации от 07.12.2021 №6398:

Теплоснабжение объекта с суммарной тепловой нагрузкой 0,6899 Гкал/час осуществляется в соответствии с договором теплоснабжения от 01.10.2006 №1353-3-06/13 от источника тепловой энергии ООО «Петербургтеплоэнерго» (далее - Общество) по адресу: Санкт-Петербург, улица Чапыгина д. 5, корп. 4, лит. А.

Техническая возможность подключения дополнительной тепловой нагрузки сверх действующего лимита по договору теплоснабжения в части наличия резерва тепловой мощности на источнике теплоснабжения, а также резерва пропускной способности тепловых сетей до точки подключения объекта будет определена после предоставления информации о расчетных максимальных тепловых нагрузках объекта строительства.

**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	98443.78	113188.36
2	98443.51	113188.55
3	98445.5	113193.95
4	98451.22	113208.09
5	98450.57	113208.37
6	98451.38	113210.39
7	98452.04	113210.13
8	98455.32	113218.22
9	98461.3	113219.64
10	98466.75	113232.93
11	98468	113232.4
12	98470.28	113238.13
13	98469.08	113238.61
14	98474.74	113252.4
15	98448.1	113262.9
16	98447.56	113261.6
17	98445	113262.5
18	98442.26	113263.77
19	98432.9	113267.39
20	98402.23	113188.89
21	98413.9	113184.37
22	98425.73	113179.73
23	98438.09	113174.91

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:07:0003170:57/10

1	98474.74	113252.4
2	98448.1	113262.9
3	98447.69	113261.92
4	98450.04	113261.02
5	98458.17	113257.8
6	98466.66	113254.71
7	98474.4	113251.57

## Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:07:0003170:57/11

1	98439.66	113178.63
2	98426.78	113183.39
3	98414.67	113187.32
4	98403.44	113191.98
5	98402.71	113190.11
6	98413.98	113185.44
7	98426.13	113181.5
8	98438.88	113176.79

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003170:57/12

1	98443.78	113188.36
2	98443.51	113188.55
3	98445.5	113193.95
4	98448.19	113200.6
5	98441.18	113203.4
6	98434.02	113185.14
7	98441.19	113182.24

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003170:57/13

1	98442.88	113186.23
2	98431.84	113190.7
3	98448.2	113231.46
4	98453.65	113229.08
5	98454.07	113228.85
6	98454.54	113228.76
7	98455.02	113228.81
8	98455.46	113229
9	98455.83	113229.31
10	98455.97	113229.71
11	98456.22	113230.05
12	98456.56	113230.31
13	98456.96	113230.46
14	98457.39	113230.5
15	98458.93	113229.67
16	98460.51	113228.94
17	98462.13	113228.29
18	98463.79	113227.74
19	98464.61	113227.7
20	98466.75	113232.93
21	98468	113232.4
22	98470.28	113238.13
23	98469.08	113238.61
24	98470.91	113243.06
25	98469.85	113243.48
26	98429.85	113259.58
27	98428.93	113257.24
28	98461.37	113244.44
29	98468.53	113241.41
30	98468.74	113241.35
31	98468.91	113241.2
32	98468.98	113240.99
33	98468.95	113240.77
34	98464.9	113230.28
35	98464.8	113230.1
36	98464.62	113230
37	98464.42	113230.02
38	98463.16	113230.39
39	98461.42	113231.04

40	98459.73	113231.78
41	98458.08	113232.63
42	98457.39	113232.76
43	98456.69	113232.77
44	98456	113232.66
45	98455.42	113232.35
46	98454.89	113231.95
47	98454.45	113231.48
48	98454.39	113231.47
49	98452.97	113232
50	98448.2	113234.09
51	98447.78	113234.15
52	98447.36	113234.09
53	98446.98	113233.91
54	98446.67	113233.63
55	98446.46	113233.27
56	98429.71	113191.28
57	98429.54	113190.62
58	98429.44	113190.25
59	98429.47	113189.88
60	98429.61	113189.53
61	98429.85	113189.24
62	98430.17	113189.05
63	98441.98	113184.11

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003170:57/14

1	98473.23	113248.72
2	98443.71	113260.89
3	98444.37	113262.79
4	98442.26	113263.77
5	98432.9	113267.39
6	98428.77	113256.81
7	98432.45	113255.38
8	98440.32	113252.32
9	98440.58	113252.86
10	98441.46	113254.74
11	98442.37	113254.36
12	98470.3	113243.07
13	98470.54	113242.89
14	98470.75	113242.68

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003170:57/15

1	98442.04	113187.68
2	98440	113188.48
3	98443.35	113196.82
4	98444.25	113196.5
5	98453.4	113220
6	98457.72	113218.79
7	98461.3	113219.64

8	98464.51	113227.46
9	98463.86	113227.48
10	98463.25	113227.66
11	98453.41	113231.74
12	98452.52	113231.79
13	98451.63	113231.72
14	98450.76	113231.52
15	98449.93	113231.19
16	98449.16	113230.75
17	98448.46	113230.2
18	98447.84	113229.56
19	98447.33	113228.84
20	98429.09	113182.67
21	98427.69	113178.97
22	98437.1	113175.3

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003170:57/16

1	98443.78	113188.36
2	98443.51	113188.55
3	98445.5	113193.95
4	98451.22	113208.09
5	98450.57	113208.37
6	98451.38	113210.39
7	98452.04	113210.13
8	98455.32	113218.22
9	98461.3	113219.64
10	98466.75	113232.93
11	98468	113232.4
12	98470.28	113238.13
13	98469.08	113238.61
14	98474.74	113252.4
15	98448.1	113262.9
16	98447.56	113261.6
17	98445	113262.5
18	98442.26	113263.77
19	98432.9	113267.39
20	98402.23	113188.89
21	98413.9	113184.37
22	98425.73	113179.73
23	98438.09	113174.91

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003170:57/17

1	98468.17	113232.84
2	98467.01	113234.64
3	98463.15	113242.73
4	98452.75	113251.42
5	98448.51	113252.4
6	98438.47	113252.81
7	98433.07	113252.04



8	98426.54	113251.12
9	98432.9	113267.39
10	98442.26	113263.77
11	98445	113262.5
12	98447.56	113261.6
13	98448.1	113262.9
14	98474.74	113252.4
15	98469.08	113238.61
16	98470.28	113238.13

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003170:57/18

1	98443.78	113188.36
2	98443.69	113188.42
3	98443.33	113188.57
4	98445.15	113192.99
5	98445.5	113193.95
6	98449.23	113203.16
7	98443.82	113203.75
8	98439.26	113201.7
9	98436.27	113197.7
10	98434.08	113192.37
11	98433.48	113186.87
12	98435.53	113182.31
13	98439.53	113179.32
14	98439.89	113179.17

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003170:57/19

1	98468.17	113232.84
2	98470.28	113238.13
3	98469.08	113238.61
4	98474.74	113252.4
5	98448.1	113262.9
6	98447.56	113261.6
7	98445	113262.5
8	98442.26	113263.77
9	98432.9	113267.39
10	98426.54	113251.12
11	98433.07	113252.04
12	98438.47	113252.81
13	98448.51	113252.4
14	98452.75	113251.42
15	98463.15	113242.73
16	98467.01	113234.64

**Приложение № 9 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57), разработанной ООО «НИИПИ Спецреставрация» в 2023 году, шифр: 04-А2-2022-ОСОКН

**Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры**

### Историческая справка

Каменноостровский проспект, протянувшийся почти на 4 километра с юга на север от Кронверкского проспекта до набережной Большой Невки у Ушаковского моста, является одним из самых оживленных транспортных и пешеходных магистралей Петроградской стороны. Линия застройки проспекта прерывается площадями и перекрестками, скверами и набережными, что вносит ритмическое разнообразие в его архитектурный облик<sup>1</sup>.

Каменноостровский проспект формировался постепенно, в несколько этапов. Первоначально трасса состояла из отдельных самостоятельных отрезков. Так, в районе нынешней улицы Мира с 1712 года находился Оружейный двор, от него в сторону Троицкой площади проложили дорогу.

На плане города 1738 года впервые показана улица, приблизительно совпадающая с направлением современного проспекта. Там же обозначено ее первое название - Большая Ружейная (Оружейная) улица. Она тянулась от нынешнего Кронверкского проспекта до Большой Пушкарской улицы<sup>2</sup>.

Особое внимание петербургской знати привлекал живописный лесистый Каменным остров, который все больше застраивался дачами. Поэтому власти приняли решение о продолжении Языковой улицы до Каменного острова, что и было сделано в 1804-1805 годах. В 1811-1813 годах ее замостили булыжником, проложили плиты тротуаров, сделали стоки для воды.

В 1822 году на планах города впервые появилось название Каменноостровский проспект, но оно относилось не ко всей магистрали, а только к его части у Каменного острова.

Еще раньше, в 1771 - 1799 годах, этот отрезок будущего проспекта назывался «дорога на Каменный остров». Были и другие названия: перспектива па Каменный остров (1776-1785 гг.), перспектива к Каменному острову (1781 г.), а также проспект к Каменному острову (1779-1802 гг.) или Каменноостровская дорога (1792 г. - конец XVIII в.). В 1802 году появляется название Каменно-Островский проспект, существовавшее до конца XIX в. В 1803 году еще одно название Большая дорога на Каменный остров.

В соответствии с генеральным планом застройки Петербургской стороны 1831 года, который предусматривал устройство трех площадей на пересечениях с Кронверкским проспектом, нынешней улицей Мира и Большим проспектам, в 1835 году трассу выпрямили (с начала XVIII в. в районе Большой Посадской улицы она имела изгиб)<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Привалов В. Каменноостровский проспект. М., Центрполиграф, 2005, С. 7.

<sup>2</sup> Там же. С. 8.

<sup>3</sup> Там же. С. 11.

В связи с частыми выездами Николая I в летнюю резиденцию на Елагин остров улицу в 1838 году решили благоустроить. Но работы были выполнены недоброкачественно, наспех. Участками вдоль проспекта владели отставные офицеры, купцы, мещане. Вдоль проспекта открывались бесконечные ряды заборов, за ними просматривались фруктовые сады, огороды и теплицы<sup>4</sup>.

В 1867 году Каменноостровским проспектом стали называть всю трассу<sup>5</sup>.

Во второй половине XIX века мало что изменялось на проспекте. Рост города вызывал усиленное развитие торговли. Из новых рынков Петербургской стороны лишь один находился на Каменноостровском. Было много ресторанов, в большинстве случаев третьеразрядных, процветали трактиры.

Известный адвокат А.Ф. Кони так писал об этой местности того времени: «Большой проспект, с одной стороны, и запущенный Александровский парк, с другой, вели на Каменноостровский проспект, состоявший из редких построек, перемежавшихся с длинными заборами, за которыми были обширные огороды. Единственное, большое каменное здание... был Александровский лицей...»

С конца XIX века проспект постепенно застраивался каменными строениями, приобретая представительный характер. По нему с утра до четырех часов пополудни запрещалось движение грузовых подвод. Делалось исключение лишь повозкам с цветами и при «возвращении дачников в столицу». В 1870-х годах по проспекту проложили конно-железную дорогу — «конку». Рельсы сначала легли по краю проезжей части, а позднее — по центру.

В 1875 году под проспектом провели водопровод и городскую канализацию. На мостовой уложили просмоленные деревянные шашки, по сторонам проспекта устроили сливные стоки в канализацию<sup>6</sup>.

Улица Чапыгина (первоначально Вологодская), пролегает от Каменноостровского проспекта до Уфимской улицы. Земля, на которой впоследствии проложена Вологодская улица, входила в состав участка, который когда-то принадлежал П. В. Лопухину, затем — В.Ф. Громову. В 1896 г. участком владел потомственный почетный гражданин Федор Александрович Алферов<sup>7</sup>. В 1897 году он подал прошение в Городскую Управу с просьбой разрешить проложить по данному участку четыре улицы, одна из которых получила

<sup>4</sup> Привалов В. Каменноостровский проспект. М., Центрполиграф, 2005, С. 11.

<sup>5</sup> Там же. С. 12.

<sup>6</sup> Там же. С. 13.

<sup>7</sup> Привалов В. Д. Улицы Петроградской стороны. Дома и люди. М., Центрполиграф, 2013, С. 522.

наименование Вологодской. Кроме того, большой земельный участок был поделен на 42 отдельных землевладения<sup>8</sup>.

На исследуемой территории на участке пол № 42 (совр. № 4), согласно архивным картам и планам, зафиксированы лицевой дом сложной конфигурации в плане, поставленный продольным фасадом в направлении «север-юг» и дворовый флигель в северной части. Участок под № 45 (совр. № 61/2) оставался незастроенным<sup>9</sup>.

20 сентября 1900 года улица название Вологодской по городу Вологде. 22 февраля 1939 г. ее переименовали в улицу Писателя Чапыгина. В решении указывалось, что неподалеку от этого места «он жил и работал последние годы своей жизни»<sup>10</sup>.

В начале XX века облик Каменноостровского проспекта начал резко меняться. Этому способствовало сооружение в 1903 году Троицкого моста.

И все же проспект оставался наполовину предместьем. Нефасадные части домов выходили на огороды. Живший в доме № 65 искусствовед Г.К. Лукомский писал: «На Каменноостровском проспекте вопреки всякому требованию приличия и примитивнейшей опрятности рядом с облицованными мрамором фасадами до сих пор каким-то чудом сохраняются никому не нужные лачуги... Как можно допускать, чтобы в лучшем и наиболее бойком квартале города кто-то имел право без всякого использования оставлять участки, поросшие бурьяном или в лучшем случае обращенные в капустные огороды...»<sup>11</sup>

В статье «Каменноостровский в прошлом» корреспондент, скрывшийся под инициалами П.С., возможно П.Н. Столпянский, пишет: «Историю этой улицы нужно вести с того времени, как появился нынешний Троицкий, в то время, конечно, мост на барках... За церковь Троицы Каменноостровский проспект представлял собой обычную немощеную проселочную дорогу, шедшую между огородами да маленькими домиками, скрывавшимися за плетеными заборами... Трехэтажное каменное здание Императорского лицея долгое время, подобно маяку, возвышалось в этой незаселенной местности».

«Одна из самых невозможных улиц в мире, писал Л.Н. Бенуа в 1908 году о проспекте. Сколько было разговоров, проектов его уширения, и возбуждался вопрос своевременно, когда было возможно все произвести без относительно больших затрат...» В «Записках о моей деятельности» Л.Н. Бенуа подчеркивал, что «примером отсутствия государственного взгляда на строительство... является непредвидение важности такой

<sup>8</sup> ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 102. Дело 8733, л. 10-47.

<sup>9</sup> ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 102. Дело 8733, л. 45.

<sup>10</sup> Привалов В. Д. Улицы Петроградской стороны. Дома и люди. М., Центрполиграф, 2013, С. 522.

<sup>11</sup> Привалов В. Каменноостровский проспект. М., Центрполиграф, 2005, С. 14.

городской артерии, как. Каменноостровский проспект». В конце XIX века проспект так и не был расширен, а в начале XX века — это стало невозможно, так как его застроили крупными доходными домами.

Постепенно проспект все больше стал привлекать владельцев капиталов, желавших вложить деньги в строительство жилых зданий. Он имел хорошее сообщение с центром города, был близок к Островам и удален от фабричных районов с их дымом и копотью. Цены на земельные участки стали повышаться.

Селиться здесь могли только весьма состоятельные люди с высокими притязаниями на комфортабельность жилья. Дороговизна участков способствовала росту цен на квартиры. Соответственно возрастали требования заказчика к архитекторам. Возводились богатые комфортабельные здания с большими квартирами, механическими прачечными, паровым отоплением, встроенными гаражами. На самой аристократической части проспекта жила высшая чиновничья знать: министры, промышленники, финансисты. Дальше от центра селилась художественная интеллигенция<sup>12</sup>.

До начала XX века оставался незастроенным.

В 1906-1907 годах на угловом участке, образованном пересечением Каменноостровского проспекта и улицы Чапыгина (бывшей Вологодской) по проекту Ф.И. Лидваля для потомственного почетного гражданина и инженера Артура Федоровича Циммермана был построен доходный дом<sup>13</sup>.

Дом Циммермана сооружался в две очереди<sup>14</sup>. По проекту, утвержденному Городской управой 7 июня 1906 г., предполагалось застроить участок по периметру, но с небольшим отступом от красной линии Каменноостровского проспекта. Осуществить проект полностью сразу не удалось. Первоначально был возведен Г-образный в плане угловой дом с тремя квартирами по пять-восемь комнат на каждом этаже. В каждой квартире предусмотрены столовая, гостиная и кабинет. Архитектор распределил помещения по функциональным зонам. Лифты повышали уровень комфортабельности<sup>15</sup>.

В 1907 г. владелец и архитектор получили почетный диплом Городской думы на конкурсе лучших фасадов.

Через шесть лет было присоединено правое звено корпуса вдоль Вологодской (ныне Чапыгина) улицы и надстроены, со второго по шестой этаж, начатые ранее дворовые флигели. Чертежи 1913 г. подписал архитектор Андрей Нидермейер, но его нельзя считать автором второй очереди постройки. Новая часть фасада почти точно воспроизводит

<sup>12</sup> Там же. С. 14, 15.

<sup>13</sup> Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., Коло, 2012. С. 411.

<sup>14</sup> ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.

<sup>15</sup> Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., Коло, 2012. С. 411.

лидвалевский проект 1906 г. Известно, что Нидермайер был одним из сотрудников Лидваля и здесь, очевидно, также работал под началом мэтра. Однако это не исключает творческого вклада помощника в разработку общего замысла дома Циммермана<sup>16</sup>.

Композиция здания отличается почти скульптурной пластикой. Объемные формы сконцентрированы в угловой части и на левом (со стороны проспекта) ризалите. Он имеет необычное уступчатое строение и оканчивается плавным криволинейным щипцом, которому вторят на другом фасаде малые щипцы над двумя эркерами. Ни один из пяти эркеров не повторяет другой. Три крупных эркера состыкованы из граненых и округлых частей. На ризалите помещен плоский эркер с лопатками — своеобразный элемент из репертуара Лидваля<sup>17</sup>. Угловая часть, выходящая на пересечение проспекта с улицей Чапыгина, акцентирована повышенным объемом, завершенным высокой, сложного силуэта кровлей, украшенной декоративной башней. Она заключала в себе большие квадратные комнаты, освещенные с обеих сторон широкими или узкими тройными окнами. Башня завершалась смотровой вышкой, сгоревшие весной 1975 г. Смещенный влево главный вход увенчан порталом из стоящих на кубических пьедесталах колонн дорического ордера<sup>18</sup>.

Монументальный строй фасадов соединяется с уютной камерностью. В 1909 году в журнале «Аполлон» Ю. Рох писал, что две открытые террасы — на уступе ризалита и на углу участка - и палисадник между ними сообщают зданию «некоторую игривость полузагородных домов». И не случайно, так как рядом находятся Острова<sup>19</sup>.

В доме Циммермана воплощен один из главных принципов модерна — взаимобратимость функционального и декоративного начал<sup>20</sup>.

Тему живописного многообразия фасадов развивают и яркая гамма отделочных материалов, и «случайно» разбросанные балконы, и разные по конфигурации и размерам окна.

Красочное зрелище фасадов строится на чередовании цветовых и фактурных особенностей - от насыщенного по тону массивного основания к светлому легкому верху. По сравнению со своими ранними постройками, здесь Лидваль усиливает контрастные столкновения материалов. Серогранитный цоколь, более высокий в основаниях башни и ризалита, прорастает вверх каменными порталами и угловым простенком-пилоном. Мощный пласт камня резко стыкуется с широкой полосой красно-коричневого маломерного кирпича-кабанчика, которая вносит яркий цветовой акцент. Эта полоса с

<sup>16</sup> Там же. С. 413.

<sup>17</sup> Там же. С. 415.

<sup>18</sup> Привалов В. Каменноостровский проспект. М., Центрполиграф, 2005, С. 516.

<sup>19</sup> Привалов В. Каменноостровский проспект. М., Центрполиграф, 2005, С. 516.

<sup>20</sup> Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., Коло, 2012. С. 416.

узорным бордюром доходит до половины высоты второго этажа, что зрительно искажает реальную структуру — такой прием не раз встречался в архитектуре модерна. В верхней части фасадов, покрытой светло-охристой штукатуркой, цветовые контрасты сменяются мягкой нюансировкой поверхностей. Сочетание крупных весомых масс и изысканно графичного декора повышает выразительность архитектурного образа.

Прорисовка деталей отмечена утонченной каллиграфичностью. Особой сочностью, мягкой скульптурностью форм выдвигается гранитный портал ризалита с рустованными колоннами. Лепные рельефы — картуши, гирлянды, арабески — слиты с плоскостью, свободно стелются по стенам, сплетаются в единую орнаментальную систему с проемами и рамами окон<sup>21</sup>.

Стилистика «северного» модерна обогатилась в доме Циммермана новыми оттенками. Введение красного кабанчика явилось откликом на распространение лицевого кирпича в шведском национальном романтизме. Лидваль отдал дань и нарождавшейся неоклассике. Вольная стилизация декоративных мотивов ренессанса и барокко созвучна графике «мирискусников». Живая пластика и криволинейность форм не противоречат наметившейся тенденции к четкой геометричности. Решетка ворот с розетками, венками и пиками имеет строго классицистический рисунок. В характере неоклассики, с налетом модернизации, выполнены двери с накладными пилястрами, разноцветные изразцовые печи и мраморные каминные<sup>22</sup>.

Структурные элементы, прежде всего — окно с затейливым рисунком переплетов, с излюбленной мелкой расстекловкой верхних частей, обретают декоративно-орнаментальное значение, образуя ритмически сложный узор, органично дополненный сдержанным ненавязчивым декором. Здесь почти двадцать типов окон, среди которых выделяются Т-образные с лучковым верхом, широкие и узкие шестиугольные, собранные попарно и по три<sup>23</sup>.

Новая постройка Ф.М. Лидваля получила высокую оценку современников. О.Р. Мунц признал за домом значение важного градостроительного элемента Каменноостровского проспекта. А.А. Оль, рассматривая проспект как магистраль «предпарковой зоны», считал, что дома, созданные по проекту Лидваля, благодаря живописному характеру архитектуры более соответствуют положению проспекта в плане города, чем монументальные здания В.А. Щуко и Л.Н. Бенуа<sup>24</sup>.

<sup>21</sup> Там же. С. 417.

<sup>22</sup> Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., Коло, 2012. С. 417.

<sup>23</sup> Там же. С. 416.

<sup>24</sup> Привалов В. Каменноостровский проспект. М., Центрполиграф, 2005, С. 517.



Возведенные вслед за ним на той же стороне магистрали многоэтажные дома 67/2 (1908-1909, К.В. Марков), 59/1 (1908-1909, П.М. Мульханов) и 53/22 (1910, С.Г. Гингер) создали крупный ритм угловых башен. Тема ассиметричного ризалита нашла отклик в соседнем доме К.В. Маркова (№ 63), законченном в 1910 г. В.А. Щуко в неоренессансном стиле, но сначала спроектированном, как и дом 67/2, в духе «северного» модерна<sup>25</sup>.

В 1960-х годах торцевая стена дома № 61 со стороны улицы Чапыгина была оформлена Б.С. Аксельродом - выпускником Высшего художественно-промышленного училища имени В.И. Мухиной. Рисунок выполнен отбойным молотком. На фоне светлой штукатурки выбиты контурные линии. А там, где понадобились темные пятна, сбили штукатурку, обнажив темно-красный кирпич. Фигуры, изображенные на декоративном панно, символизируют дружбу представителей трех рас. Тему панно задавало название расположенной неподалеку гостиницы «Дружба»<sup>26</sup>.

Первыми жителями дома были состоятельные люди. В шестикомнатной квартире № 1 поселилась А.В. Ярецкая, вдова коллежского советника. Квартиру № 2, состоявшую из семи комнат, заняла швейцарская подданная Е.К. Дуке. В квартире № 4 поселился британский подданный Э.Я. Бек. Он же приобрел и квартиру № 17. Шестикомнатную квартиру № 5, на третьем этаже, занял гражданский инженер князь А.С. Шаховской. В шестикомнатную квартиру № 7, на четвертом этаже, въехала вдова потомственного дворянина Л.Л. Половцева<sup>27</sup>.

В квартире № 9 поселилась дочь подполковника Н.К. Тхоржевская. На этой же лестничной площадке, в квартире № 10, поселился владелец дома Артур Федорович Циммерман. Его квартира состояла из десяти комнат.

Квартира № 11 находилась на первом этаже корпуса, выходящего на Вологодскую улицу. Она состояла из четырех комнат. Ее владелец инженер путей сообщения С.Ф. Овсянников. Пятикомнатную квартиру № 13 на третьем этаже заняла княгиня А.М. Нижерадзе. На четвертом этаже находилась пятикомнатная квартира № 14. В ней поселился горный инженер Петр Андреевич Голубев.

В одноэтажном флигеле во дворе находились конюшни. Одна из них на четыре стойла с каретным сараем и комнатой для кучера — стоила 540 рублей. Ее хозяином был А.С. Шаховской. Еще две конюшни на три стойла каждая на момент заселения еще ждали своих владельцев.

---

<sup>25</sup>

<sup>26</sup> Привалов В. Каменноостровский проспект. М., Центрполиграф, 2005, С. 524.

<sup>27</sup> Привалов В. Каменноостровский проспект. М., Центрполиграф, 2005, С. 519.

В этом доме, в квартире № 11, жил инженер, специалист в области радиотелеграфирования, организатор радиотехнической промышленности Семён Моисеевич Айзенштейн.

С осени 1918-го по 1930 год в одной из квартир жил рабочий РОБТиТа И.А. Алексеев, впоследствии депутат Петроградского Совета.

Перед революцией в этом доме, как и во многих домах на Каменноостровском, жили люди не бедные. Среди них можно упомянуть К.И. Аскера - председатели правления торгово-промышленного товарищества на паях «Альфа-Нобель», Франсуа Вергаса – директора-распорядителя русского товарищества торговли цементом, П.П. Камова - директора правления пароходства и торговли акционерного общества «Кама», А.И. Радкевича - директора правления русского сельскохозяйственного товарищества «Работник», С.Н. Беньковского - директора общества типографского дела в Петербурге, Б.Ф. Юнкера - члена правления коммерческого банка «Юнкер И.В. и К<sup>о</sup>»<sup>28</sup>.

Во второй половине 1910-х годов в этом же доме жила семья М.Е. Месмахера.

В этом доме с 1922-го по 1943 год жил профессор М.И. Рославлев, уполномоченный объединения «Мир искусства» (с 1915 г.). С 1919 года - один из руководителей архитектурной мастерской Совета по урегулированию плана Петрограда и его окраин и общества «Старый Петербург Новый Ленинград». С 1942 года он заведующий кафедрой архитектурного проектирования Академии художеств, директор НИИ архитектуры, автор научных трудов, в том числе книги «Старый Петербург Новый Ленинград (Строение города в прошлом и программа будущего)», выпущенной в 1925 году Академией художеств. М.И. Рославлев - автор построек санитарных зданий в Железноводске и Кисловодске. Ему принадлежат проекты отделки парадной лестницы в квартире И.П. Мануса на улице Чайковского (дом № 31), интерьеров второго этажа жилого дома на Потемкинской улице (дом № 7). Он автор проекта расширения боковой пристройки особняка В.Э. Верстрата на улице Рентгена (дом № 9)<sup>29</sup>.

В доме в 1920-х годах жила певица Лидия Александровна Вырлан.

В квартире № 29 с 1942-го по 1956 год жил специалист в области радиовещательного приема С.Г. Калихман, работавший в Институте радиовещания, приема и акустики. Он занимался разработкой радиоустройств перевода речей для обслуживания международных конференций, конгрессов. Вместе с группой коллег внес значительный вклад в разработку и создание новых моделей транзисторных радиоприемников.

<sup>28</sup> Там же. С.520-522.

<sup>29</sup> Привалов В. Каменноостровский проспект. М., Центрполиграф, 2005, С. 522.

Одну из квартир дома занимал ботаник С.Г. Сааков, посвятивший свою творческую деятельность изучению одного из самых прекрасных цветов - розы.

В этой же квартире с 1946-го по 1978 год жил художник театра и кино В.Г. Борискович, ученик А.Я. Головина и А.И. Савинова. Он оформлял спектакли «Кармен» Ж. Бизе и «Черевички» П.И. Чайковского в Оперной студии; «Каменного гостя» Б.В. Асафьева и «Мечту» С.А. Заранека в хореографическом училище ГАТОБ. В станковой графике исполнил серию фронтовых рисунков, часть из них хранится в Государственном Русском музее. Его работы находятся в Театральном музее Петербурга.

В квартире № 4 в 1990 году находилась редакция газеты «Еврей и перестройка» (издатель Яков Каменецкий).

В квартире № 39 этого дома жил коллекционер, член секции коллекционеров Дома ученых имени М. Горького, инженер путей сообщения Владимир Игнатьевич Чемена. Его сын — переводчик западноевропейской лирики Кирилл Владимирович Чемена.

В квартире № 22 этого дома жила теннисистка Евгения Венедиктовна Шехтер<sup>30</sup>.

В период с 2017 по 2020 год в доме были выполнены работы по капитальному ремонту.

В границах исследуемой территории на участке № 4 по улице Чапыгина в 1959-1960-х годах было возведено здание гостиницы «Дружба» - базы международного молодежного туризма. Проект гостиницы на 352 места разработан комсомольско-молодежной бригадой института Ленгипрокоммунстрой под руководством архитектора М.Н. Михайлова. Стройка была объявлена комсомольской. Кроме жилых комнат на два, три, четыре человека, в здании гостиницы оборудован зал для демонстрации кинофильмов, чтения лекций, устройства товарищеских встреч и вечеров, а также отделение почты и телеграфа, междугородной телефонной связи и многое другое. Гостиница вступила в строй весной 1960 г.

После приватизации владельцы менялись несколько раз.

В 2004 г. после ремонта и модернизации номерного фонда здание превратилось в трехзвездный гостиничный комплекс под названием «Андерсен Отель»<sup>31</sup>.

<sup>30</sup> Там же. С. 523, 524.

<sup>31</sup> Электронный портал: <https://www.citywalls.ru/house862.html>

### Список литературы:

#### *Библиографические источники:*

1. Кириков Б.М. Архитектура петербургского модерна. Особняки и доходные дома. СПб., Коло, 2012.
2. Привалов В. Каменноостровский проспект. М., Центрполиграф, 2005 г.
3. Привалов В. Д. Улицы Петроградской стороны. Дома и люди. М., Центрполиграф, 2013
4. Юхнева Е. Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта. СПб., Центрполиграф, 2019.

#### *Архивные источники:*

1. ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.
2. ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 102. Дело 8733.
3. ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 201154, Бр 46270.

#### *Электронные ресурсы:*

1. <http://www.etomesto.ru/>
2. <https://citywalls.ru/>
3. <https://pastvu.com/>
4. <https://goskatalog.ru/>
5. <https://master-florus.livejournal.com/>
6. <http://www.kulichki.com/>

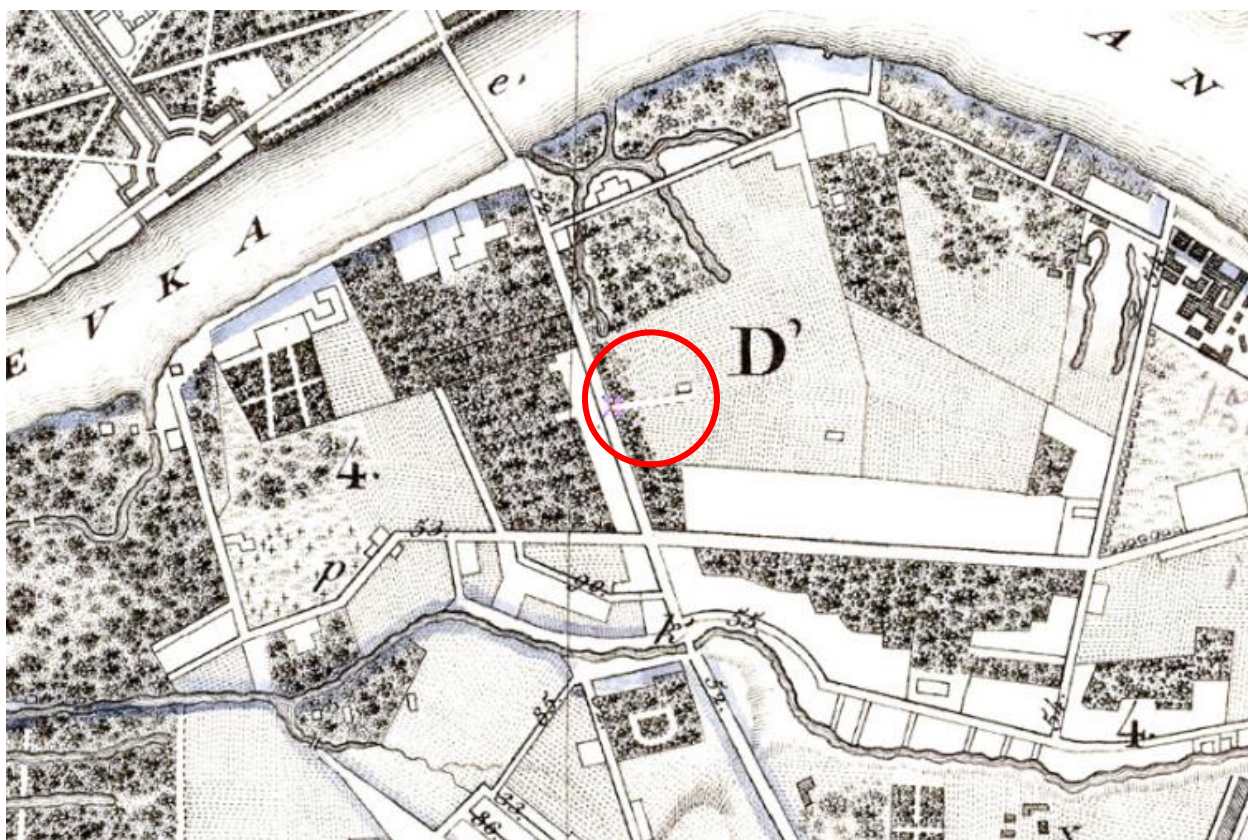
### Историческая иконография



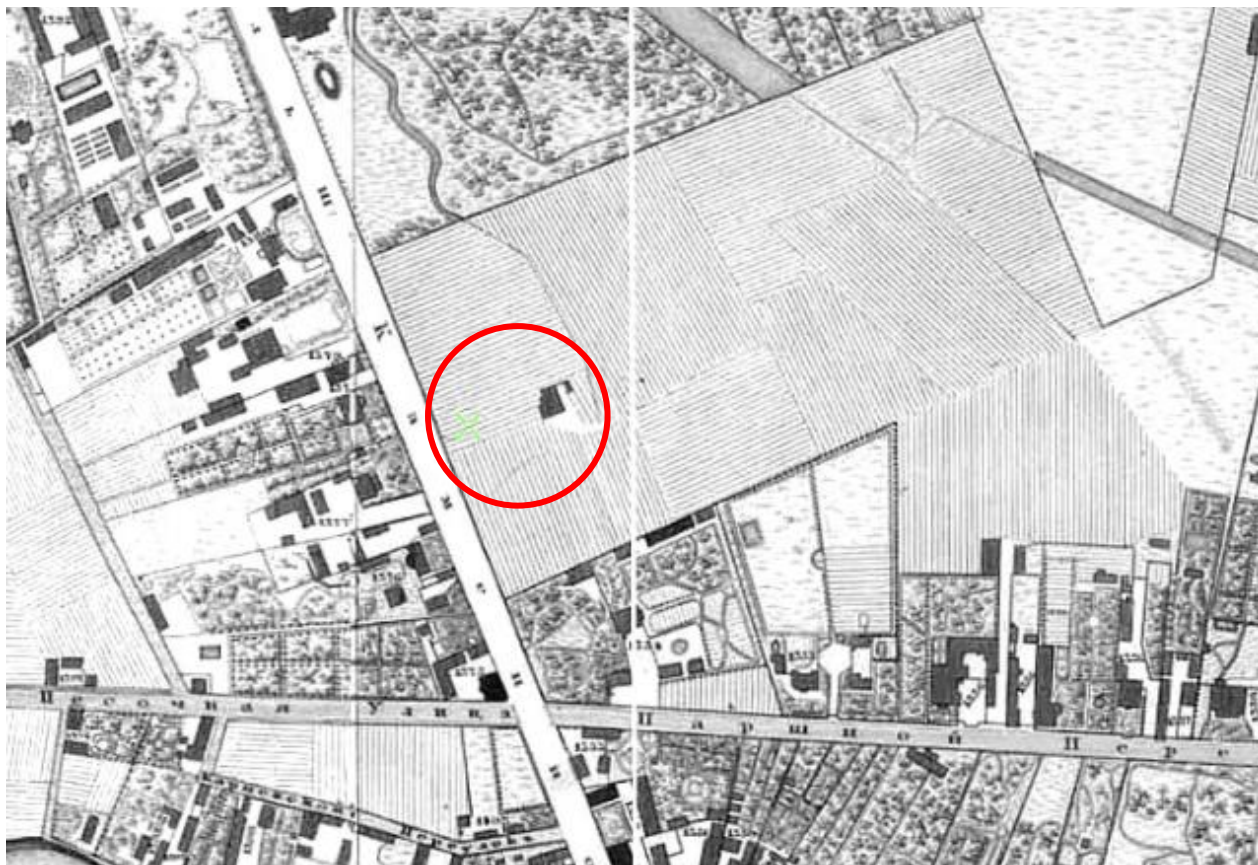
Илл. 1. План Санкт-Петербурга 1703-1738. Составитель П. Петров // <http://www.etomesto.ru/>



Илл. 2. План Петербурга 1804 года Савинкова // <http://www.etomesto.ru/>



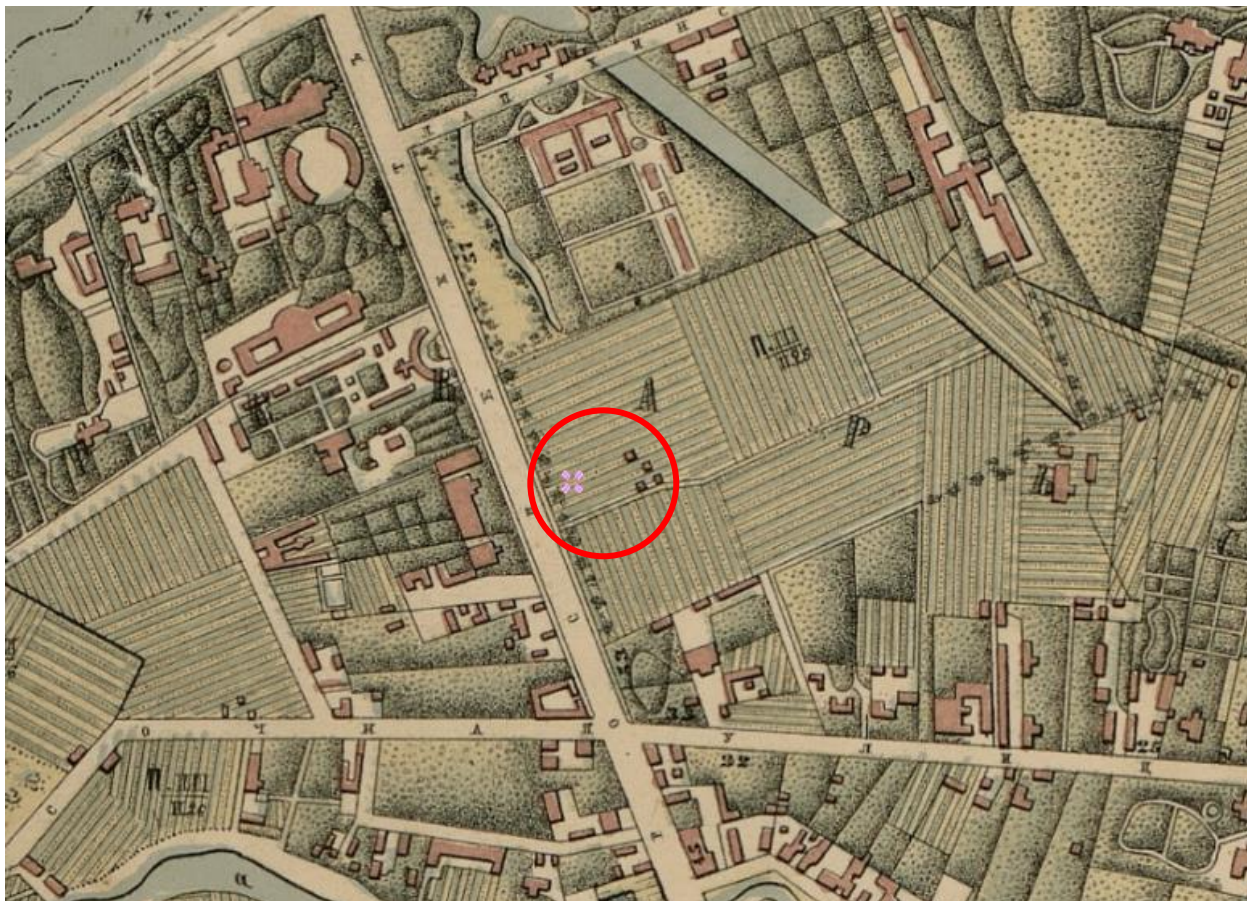
Илл. 3. План С. Петербурга, составленный Фитцтумом. Версия 1822 года // <http://www.etomesto.ru/>



Илл. 4. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта//  
<http://www.etomesto.ru/>



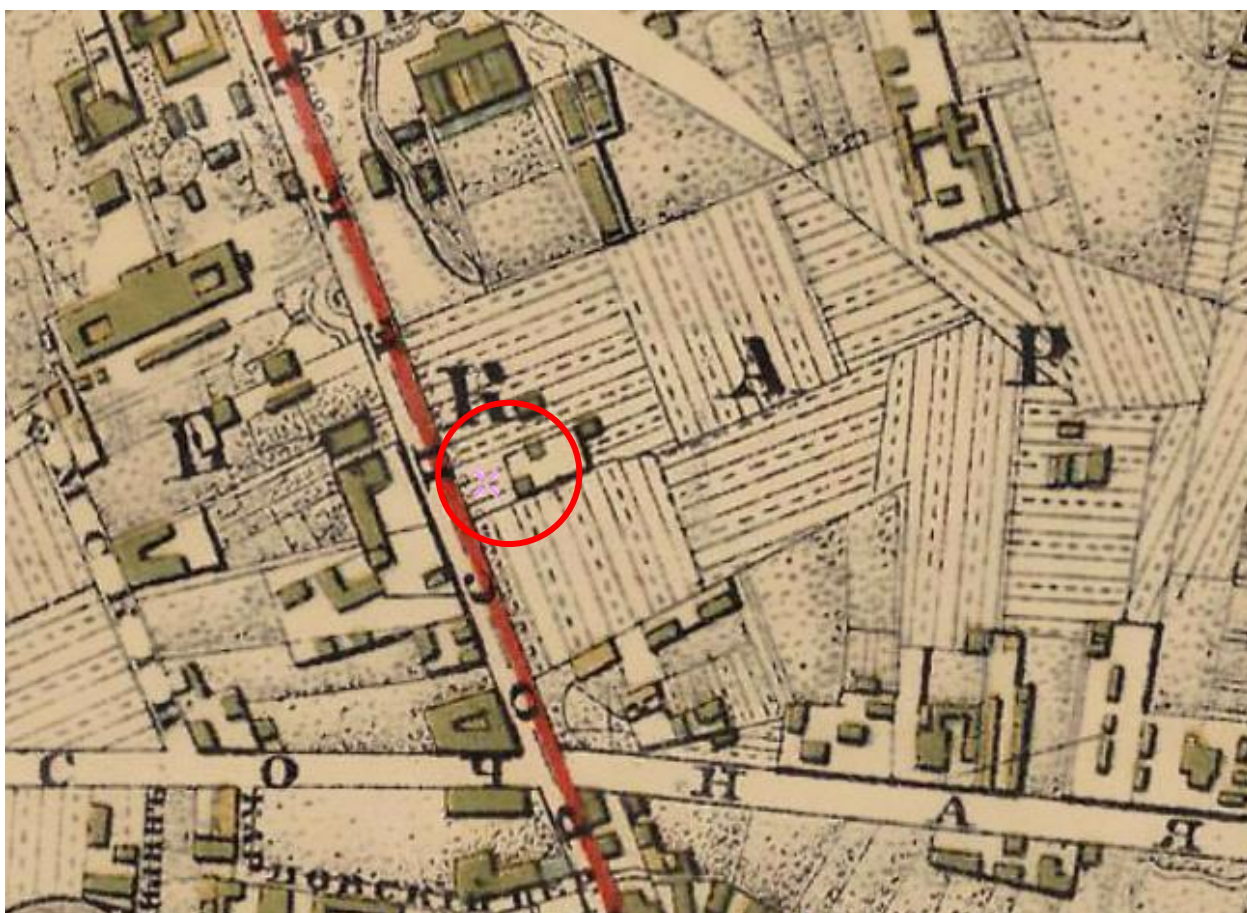
Илл. 5. План Петербургской части 1861 года// <http://www.etomesto.ru/>



Илл. 6. План Санкт-Петербурга 1868 года Мусницкого// <http://www.etomesto.ru/>

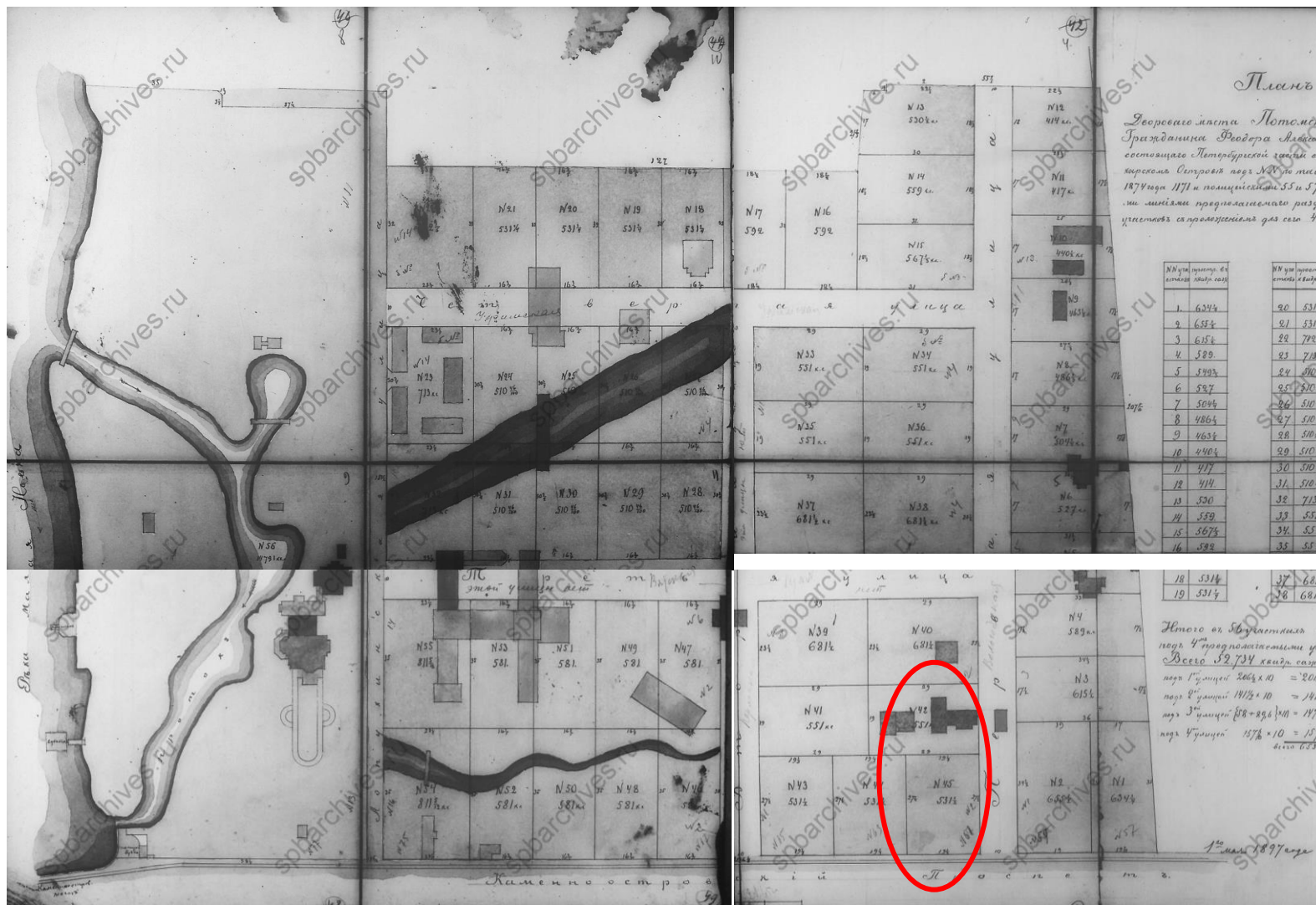


Илл. 7. План С.Петербурга в санитарном отношении составленный Губерном. 1877 г. // <http://www.etomesto.ru/>

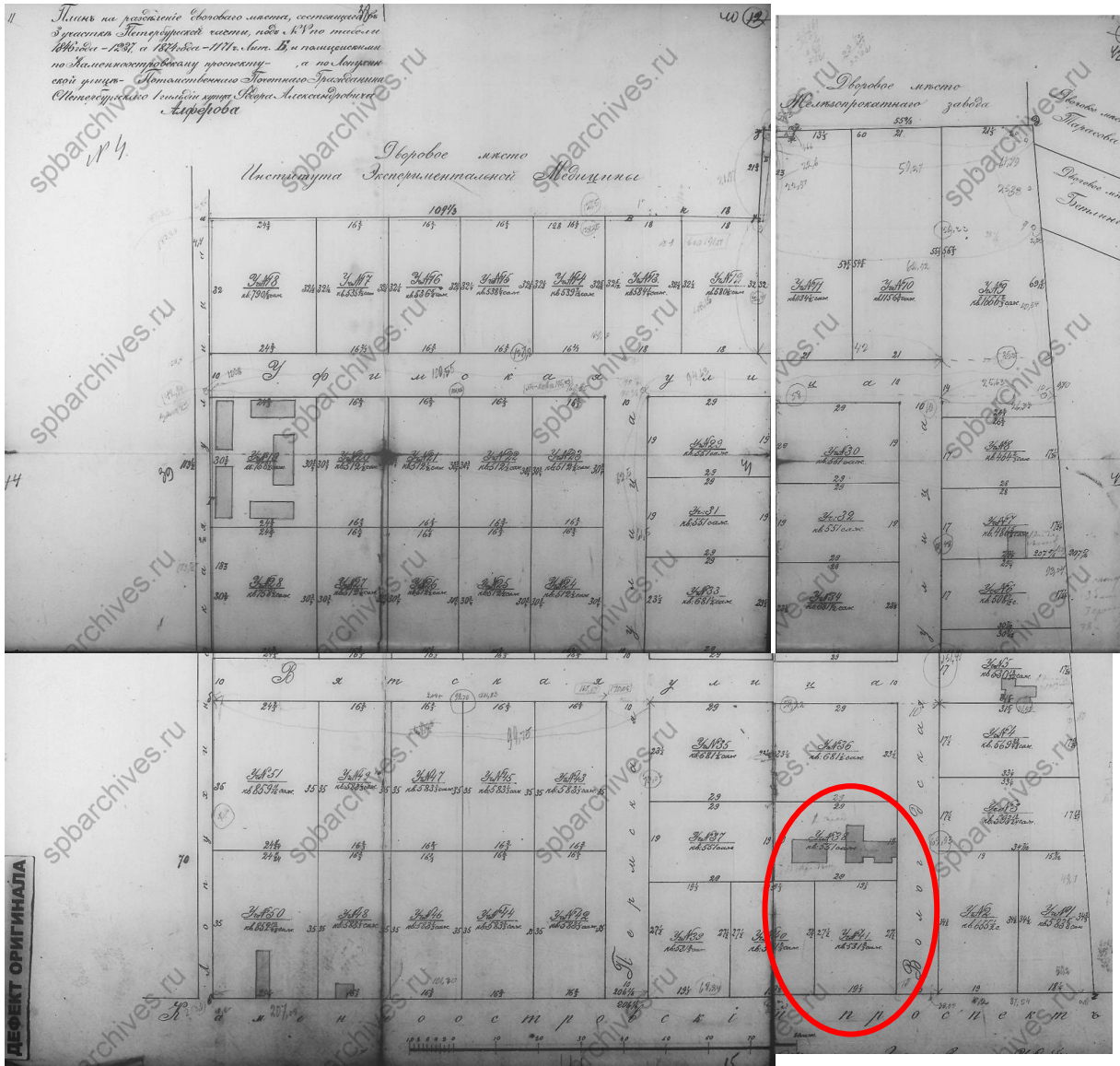


Илл. 8. План из путеводителя Суворина 1894 года: Весь Петербург// <http://www.etomesto.ru/>



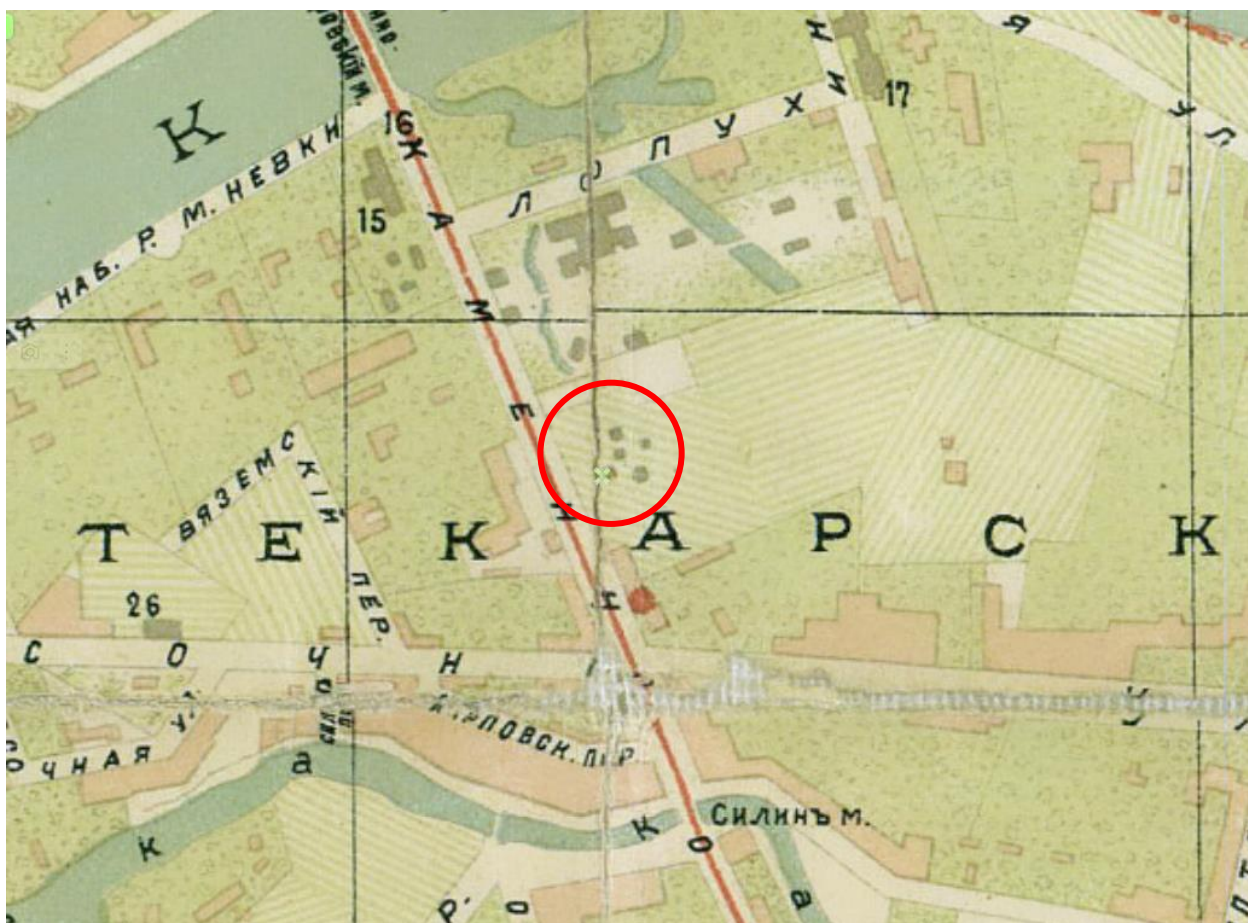


Илл. 9. План Дворового места Потомственного Почетного гражданина Федора Александровича Алферова, состоящего Петербургской части в 3-м участке на Аптекарском Острове под №№ по табелям 1846 года 1237, а 1874 года 1171 и полицейскими 55 и 57, с указанием предполагаемого разделения места на 56 участков и проложением 4-х новых улиц. 1897 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 102. Дело 8733.

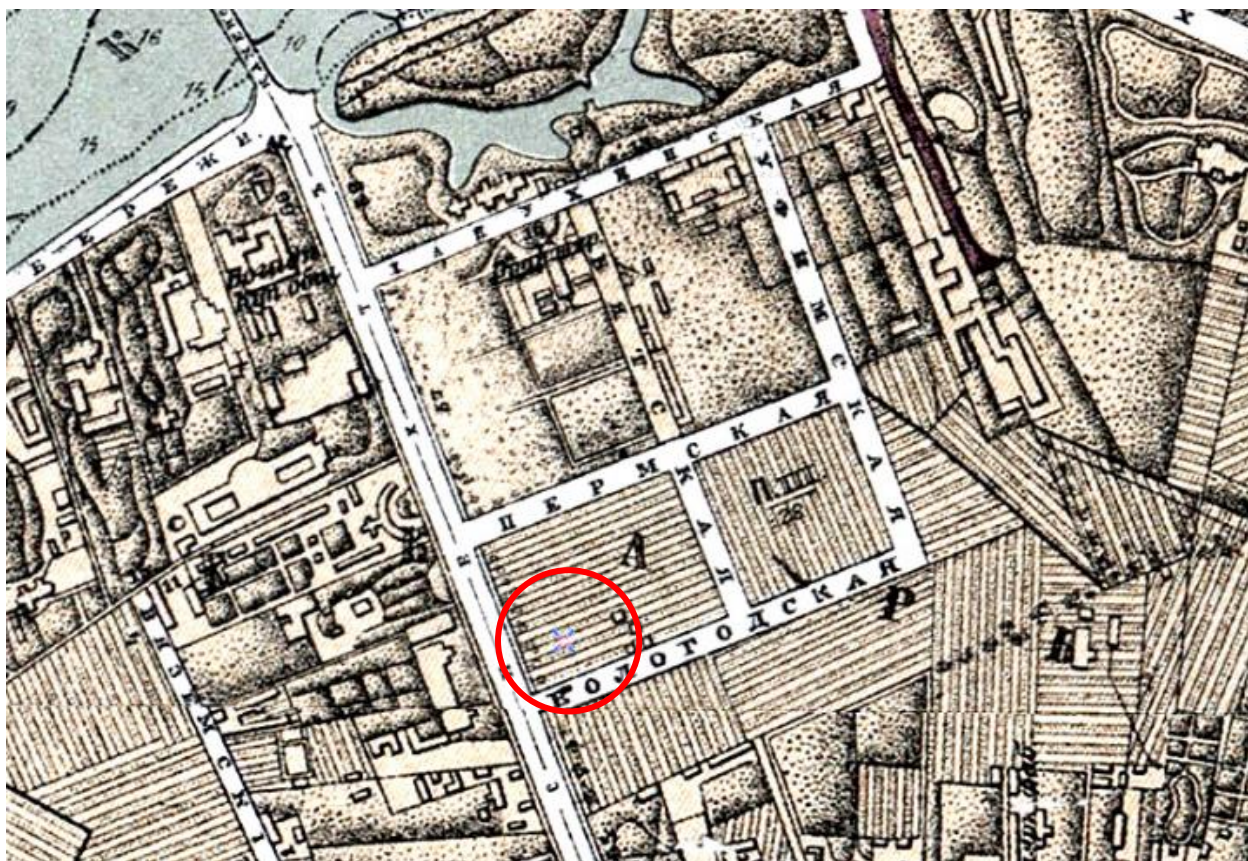


Илл. 10. План на разделение дворового места, состоящего в 3 участке Петербургской части, под №№ по табели 1846 года – 1237, а 1874 года – 1171 ч. Лит. Б, и полицейскими по Каменноостровскому проспекту, а по Лопухинской улице – Потомственного Почетного Гражданина С. Петербургского 1 гильдии купца Федора Александровича Алферова. 1900 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 102. Дело 8733.





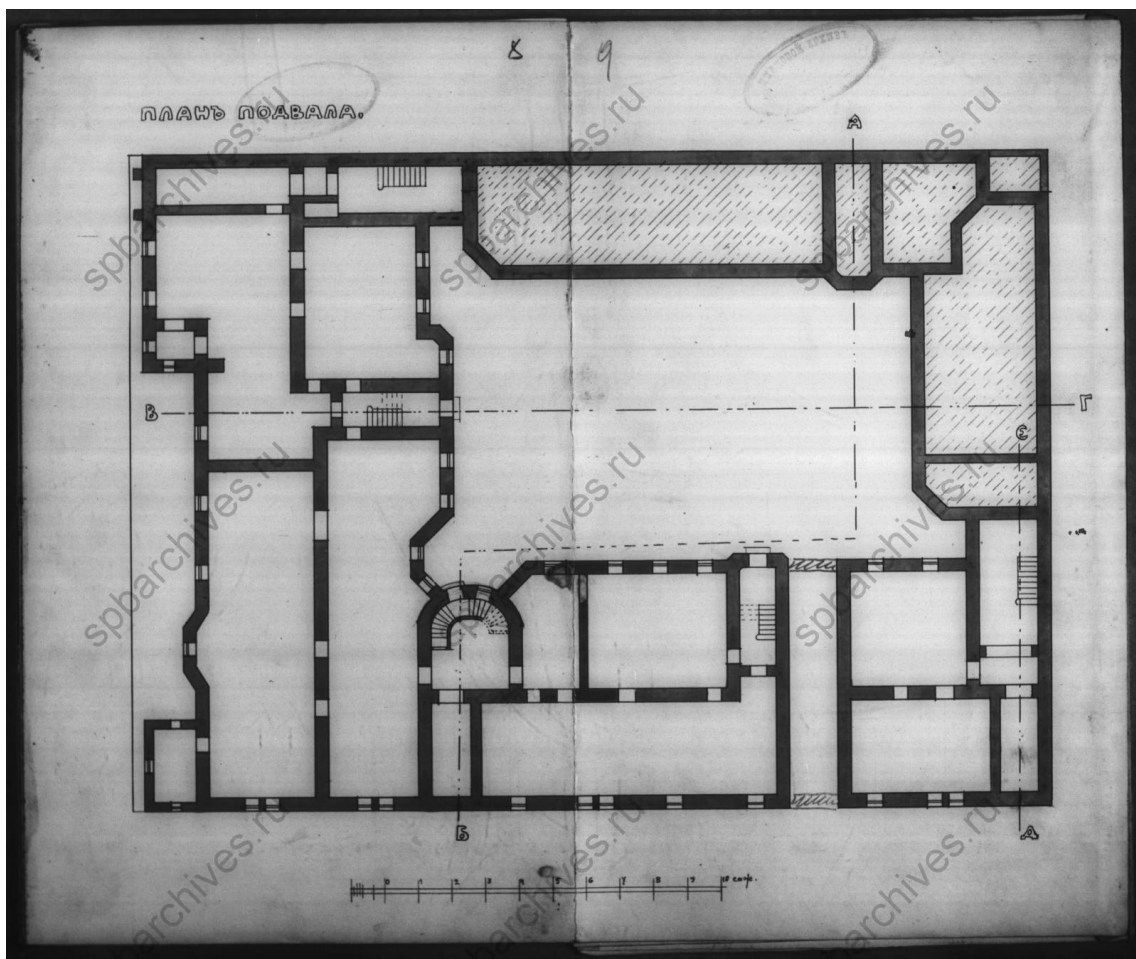
Илл. 12. План С. Петербурга к путеводителю Григория Москвича. 1903 г. // <http://www.etomesto.ru/>



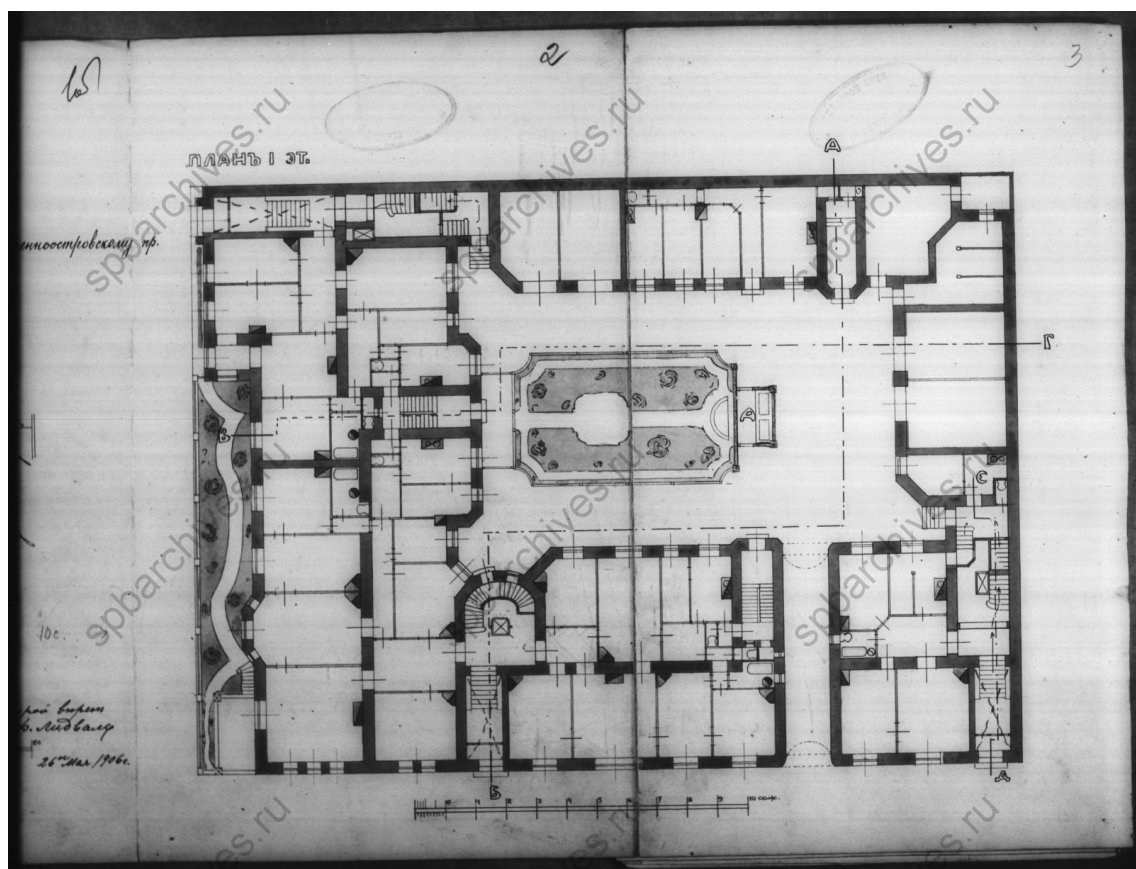
Илл. 13. Старая карта Петербурга. 1904 г. // <http://www.etomesto.ru/>



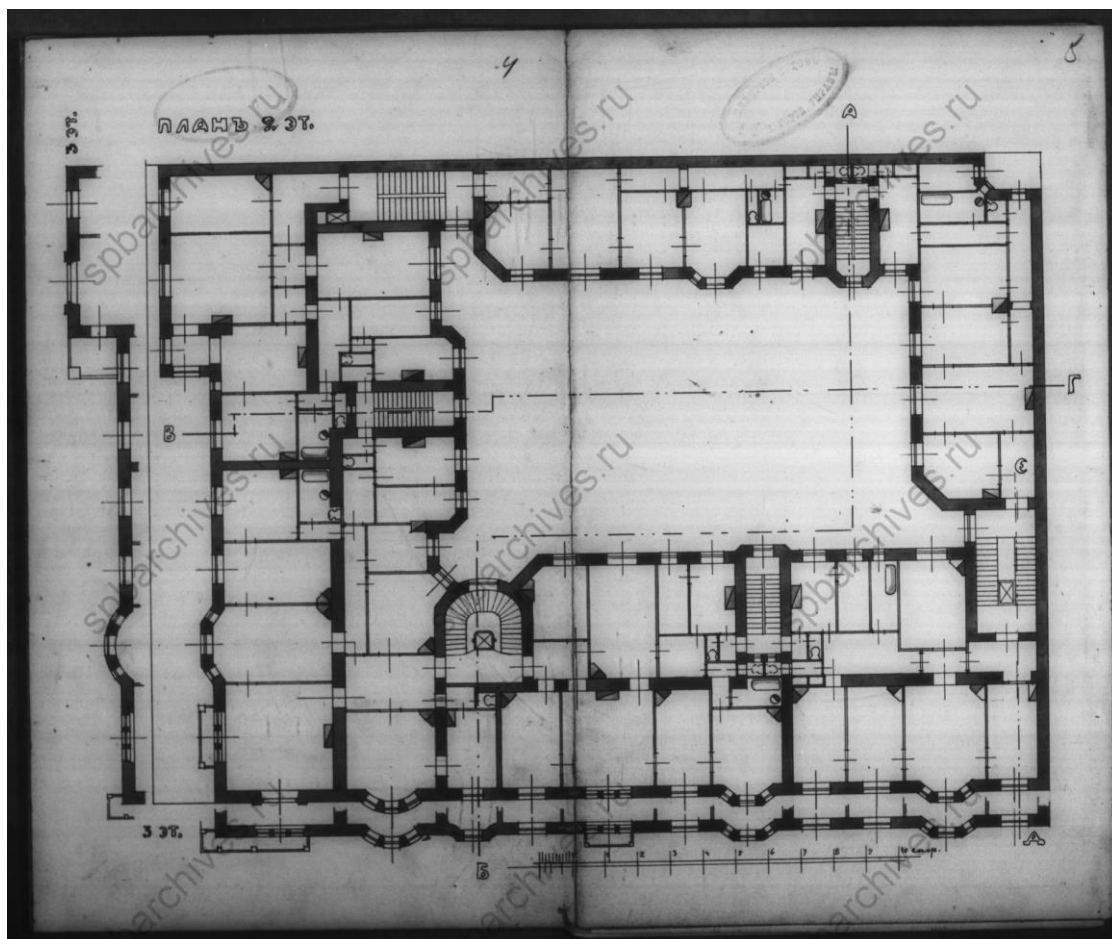
Илл. 14. План двора инженера Артура Федоровича Циммермана Петербургской части, 3 уч. по Каменноостровскому пр. и Вологодской улицы № 57/2. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



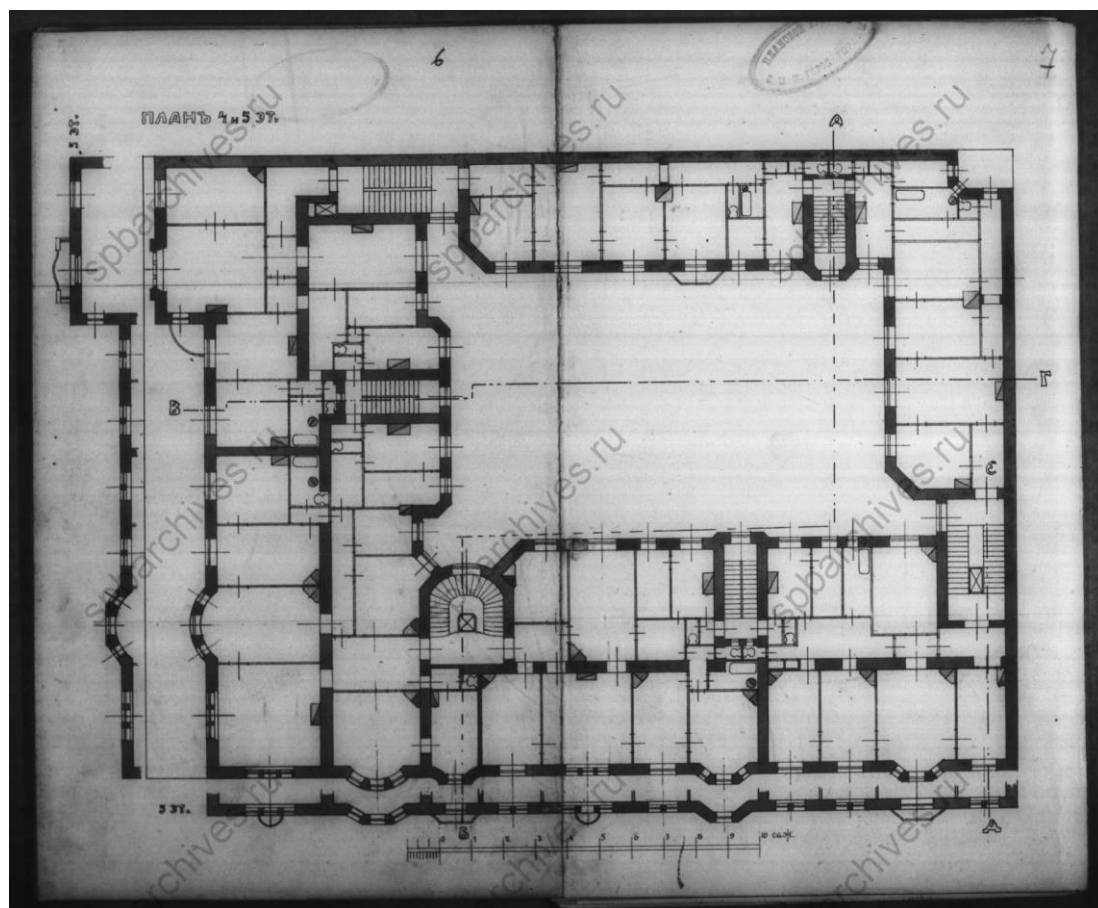
Илл. 15. План подвала. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



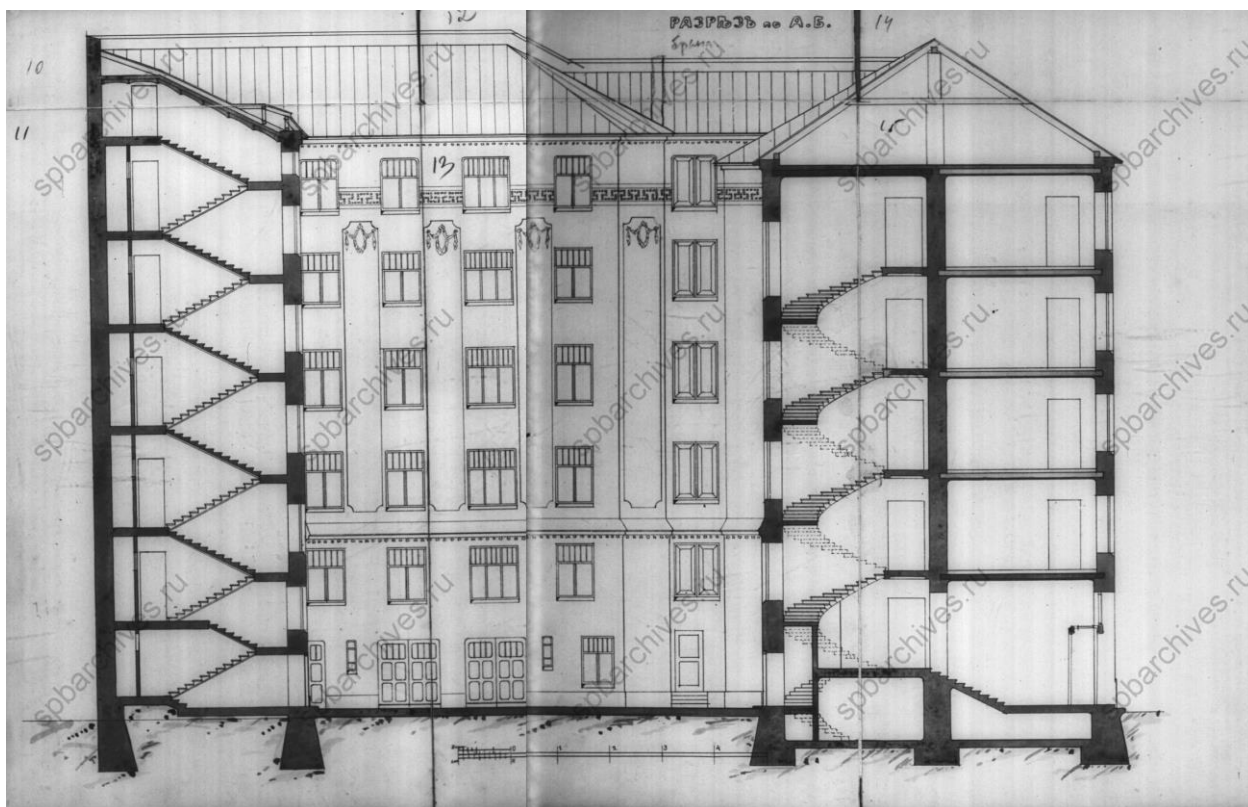
Илл. 16. План 1-го этажа. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



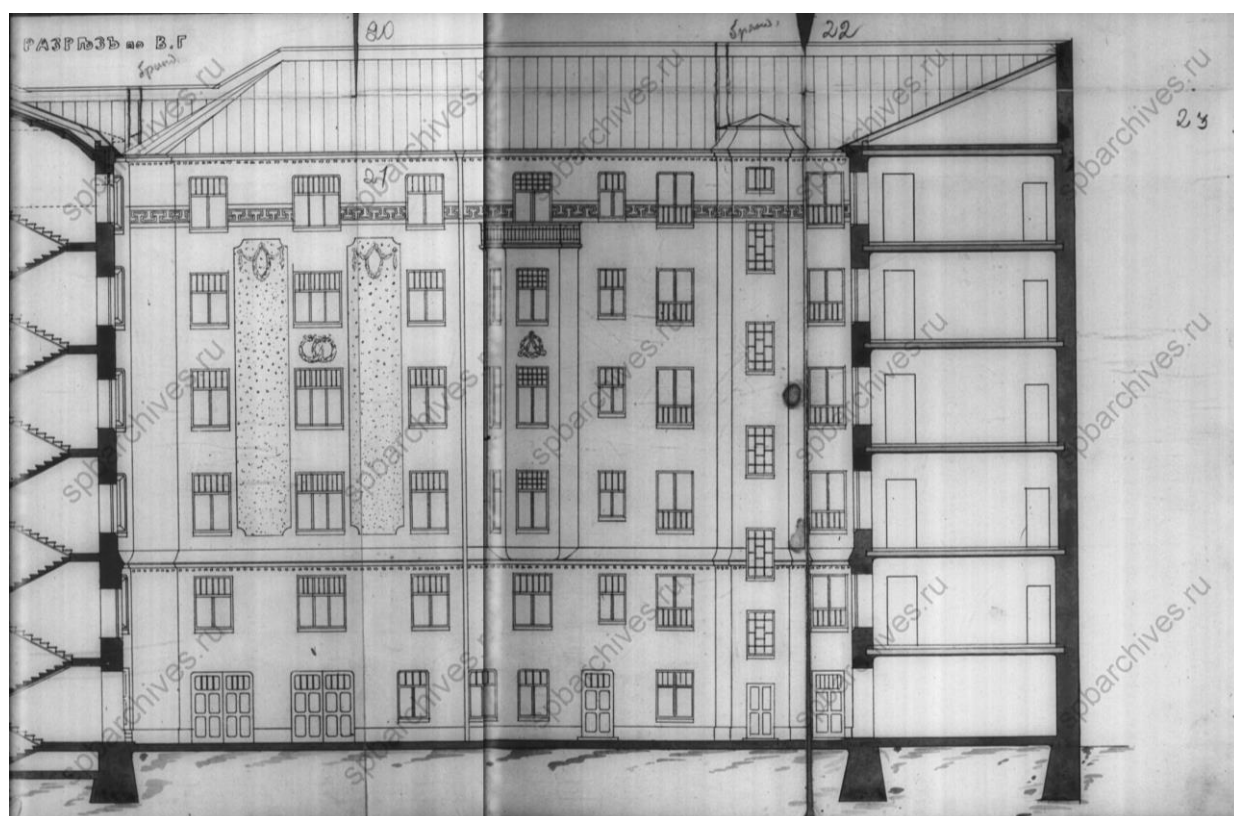
Илл. 17. План 2-го этажа. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 12. Дело 7808.



Илл. 18. План 4-го и 5-го этажей. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 12. Дело 7808.

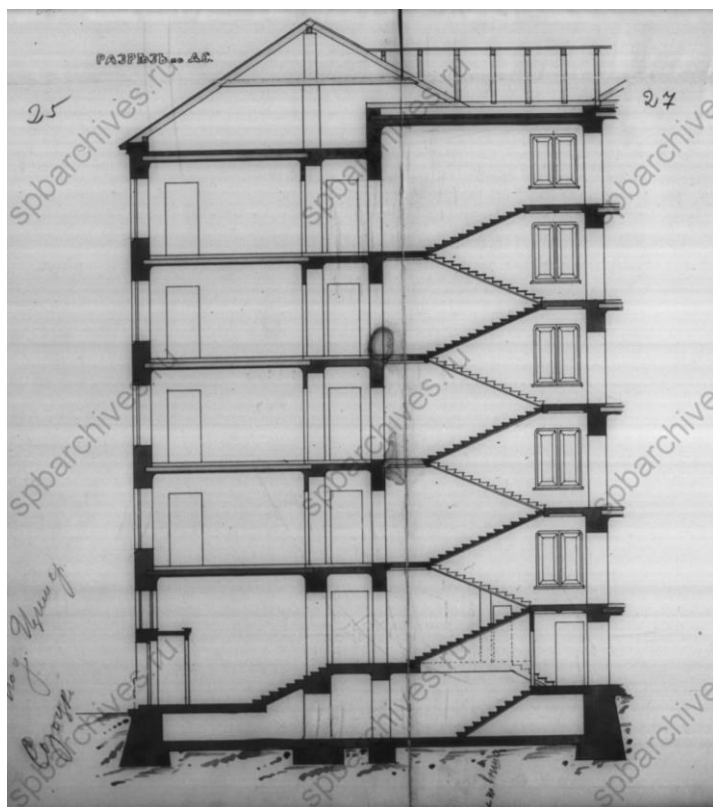


Илл. 19. Разрез по АБ. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.

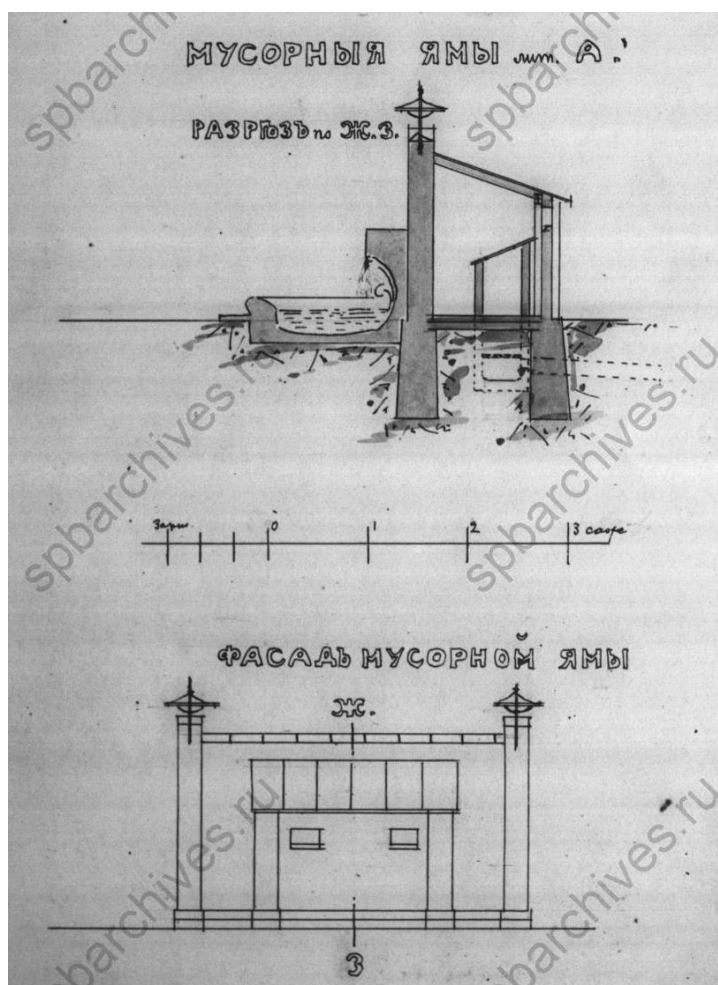


Илл. 20. Разрез по ВГ. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.

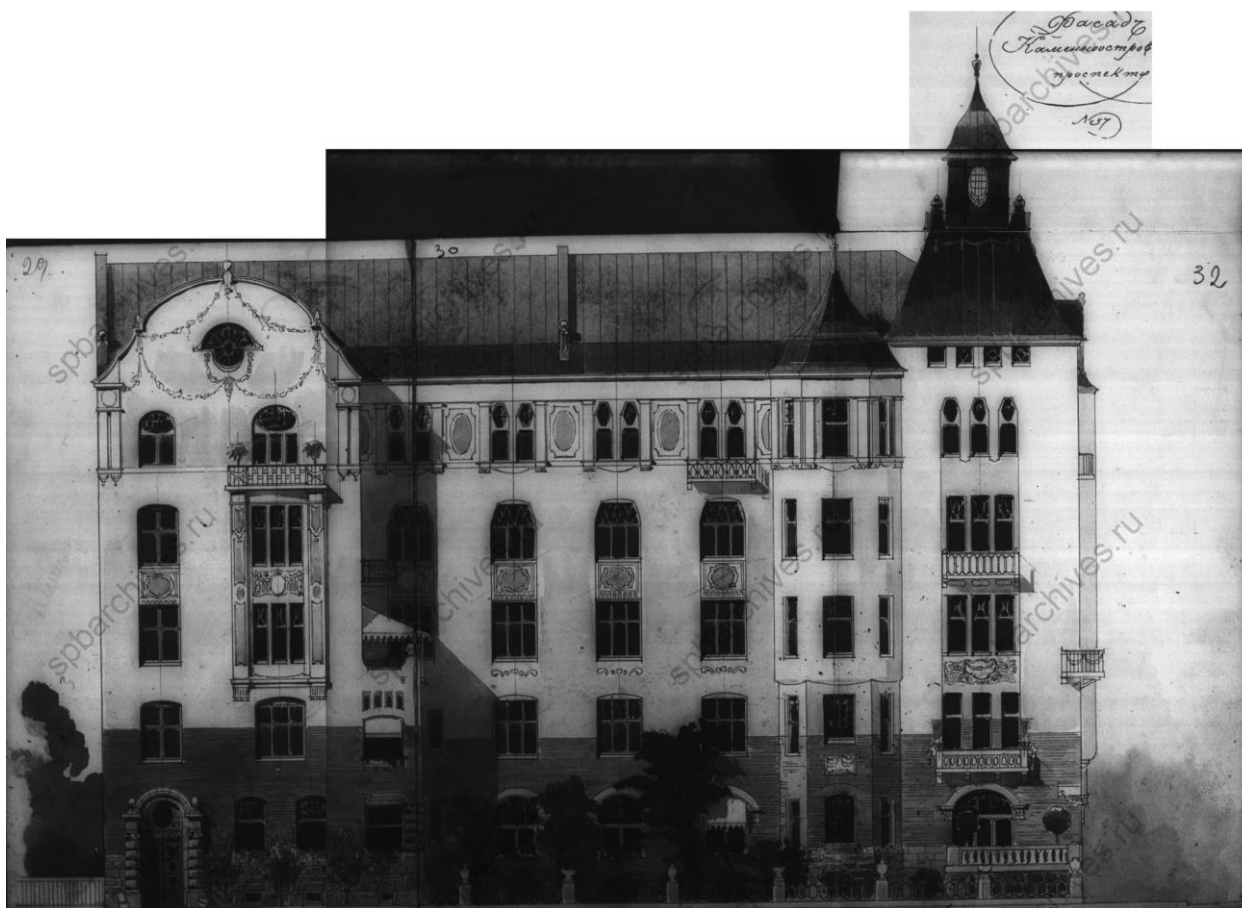




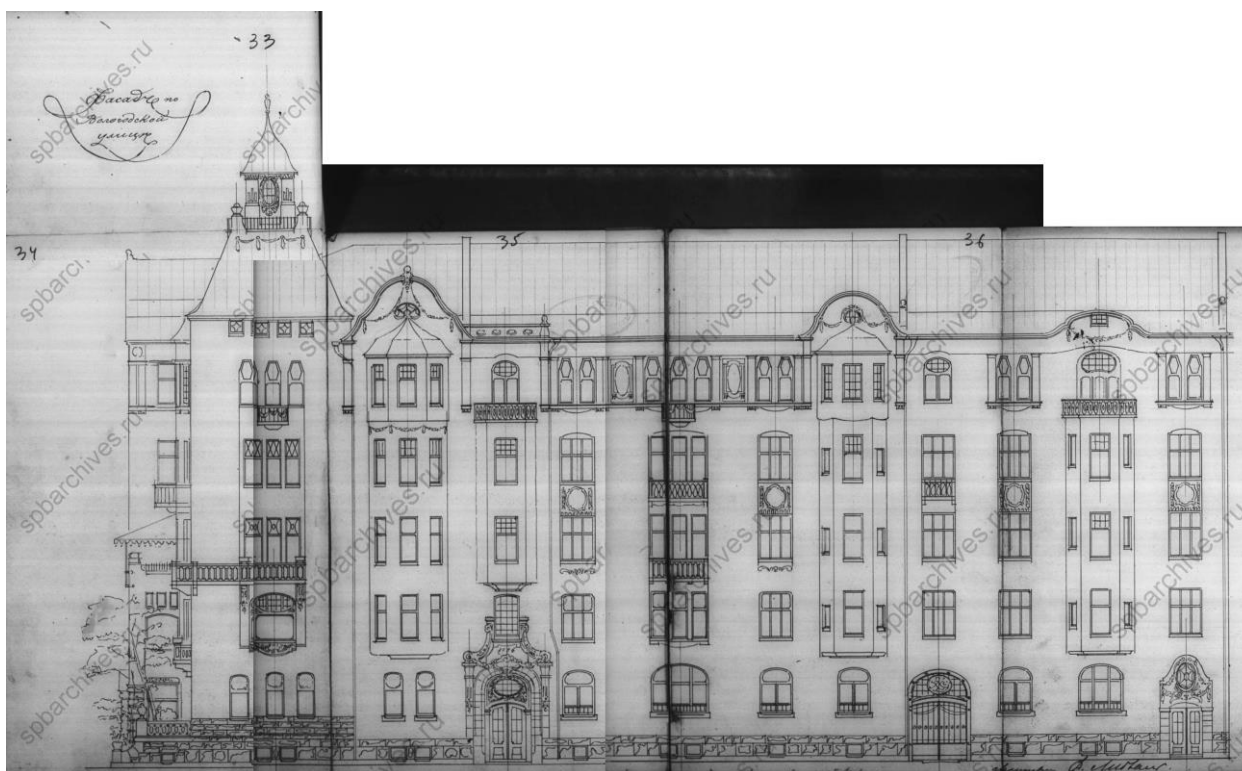
Илл. 21. Разрез по Д.Е. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



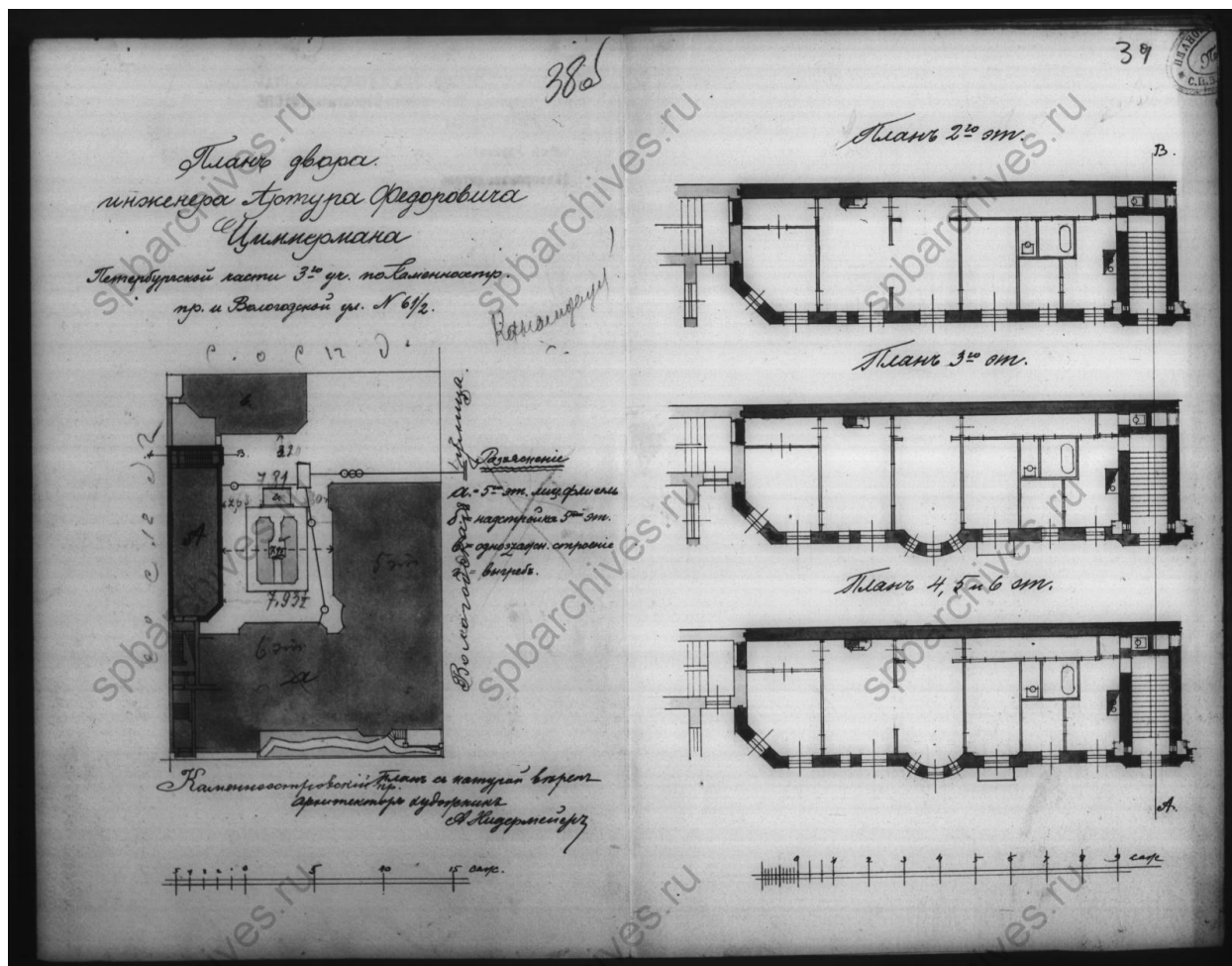
Илл. 22. Мусорная яма лит. А. Разрез по Ж.З. Фасад мусорной ямы. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



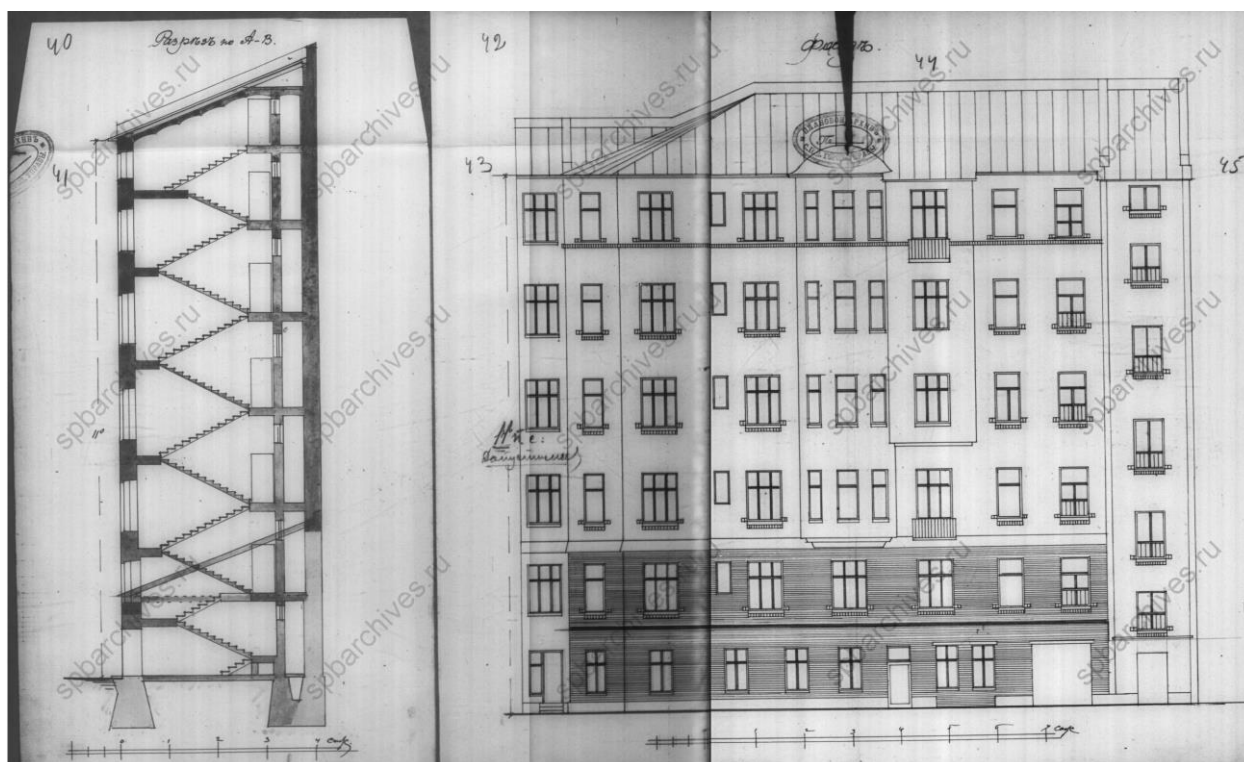
Илл. 23. Фасад по Каменноостровскому проспекту. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



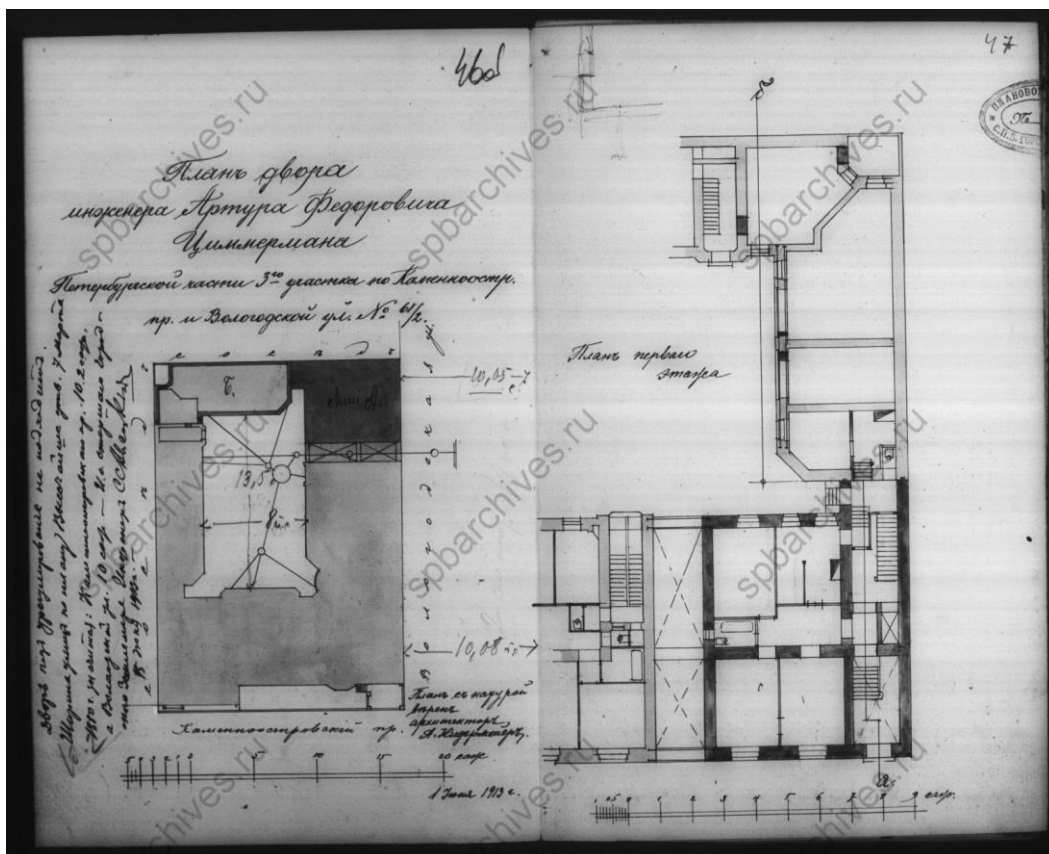
Илл. 24. Фасад по Вологодской улице. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



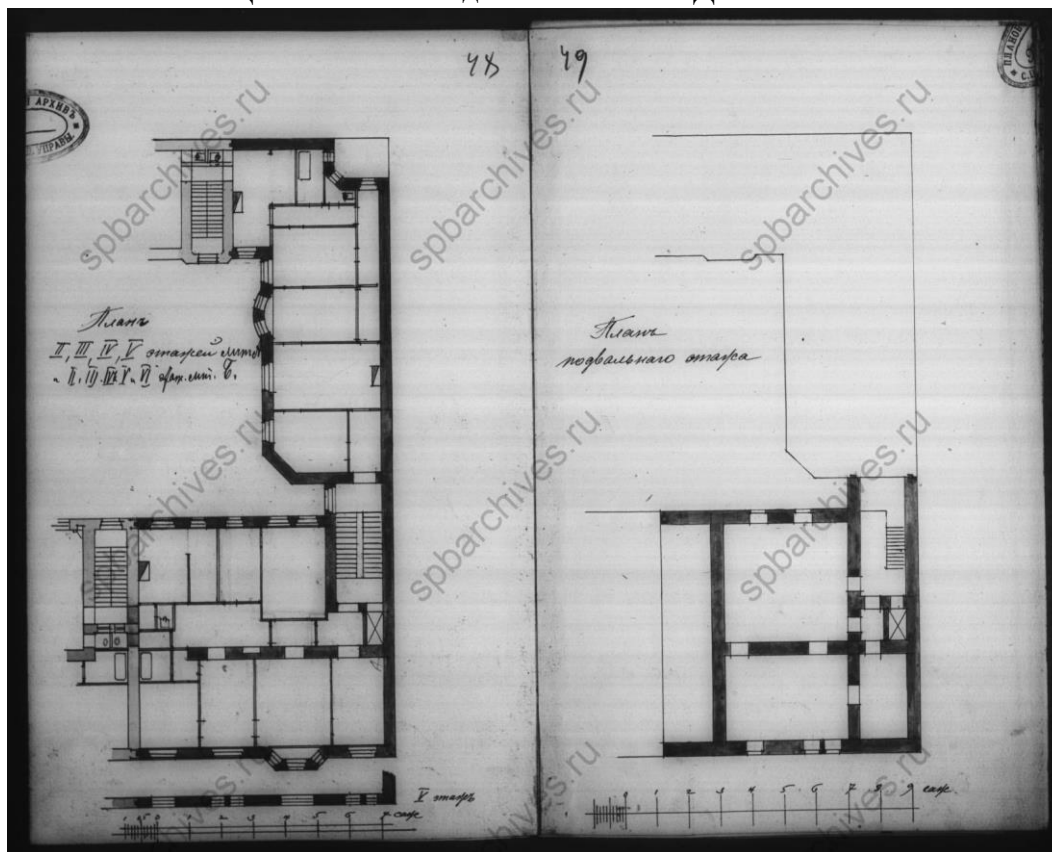
Илл. 25. План двора инженера Артура Федоровича Циммермана Петербургской части 3-го уч. по Каменноостровскому пр. и Вологодской ул. № 61/2. План 2-го этажа. План 3-го этажа. План 4, 5, и 6 этажей. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



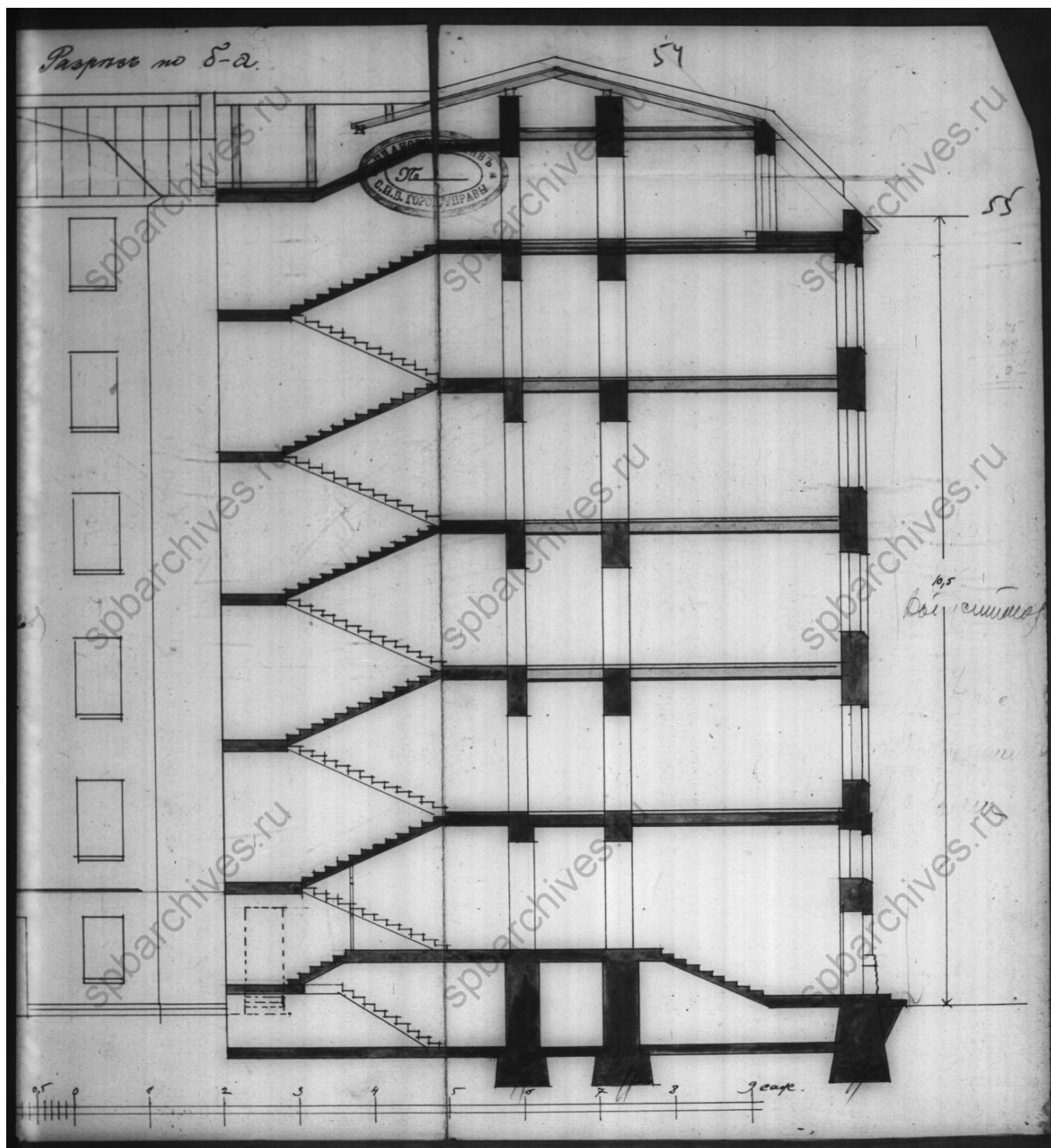
Илл. 26. Разрез по АБ. Фасад. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



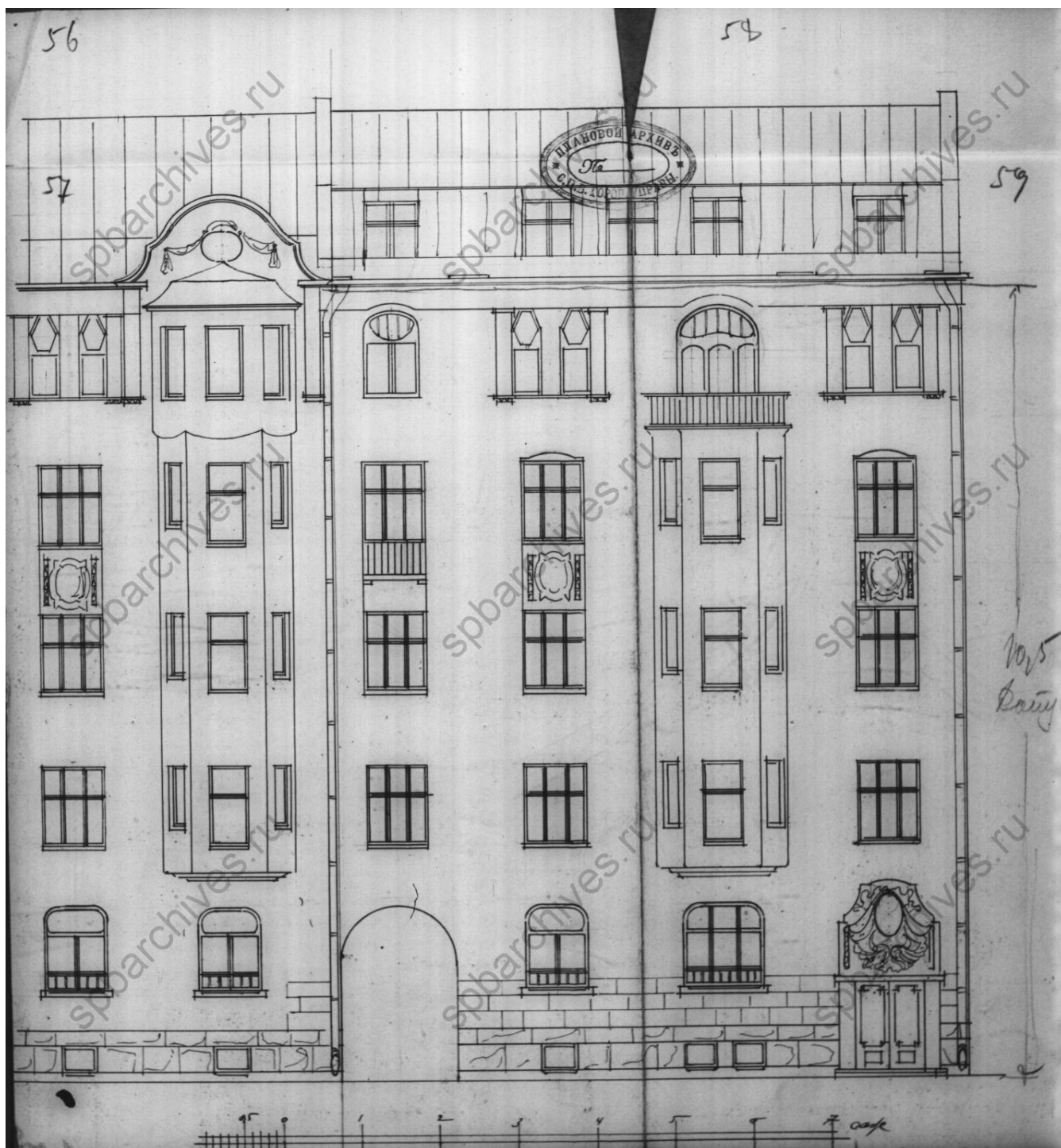
Илл. 27. План двора инженера Артура Федоровича Циммермана Петербургской части 3-го уч. по Каменноостровскому пр. и Вологодской ул. № 61/2. План первого этажа. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



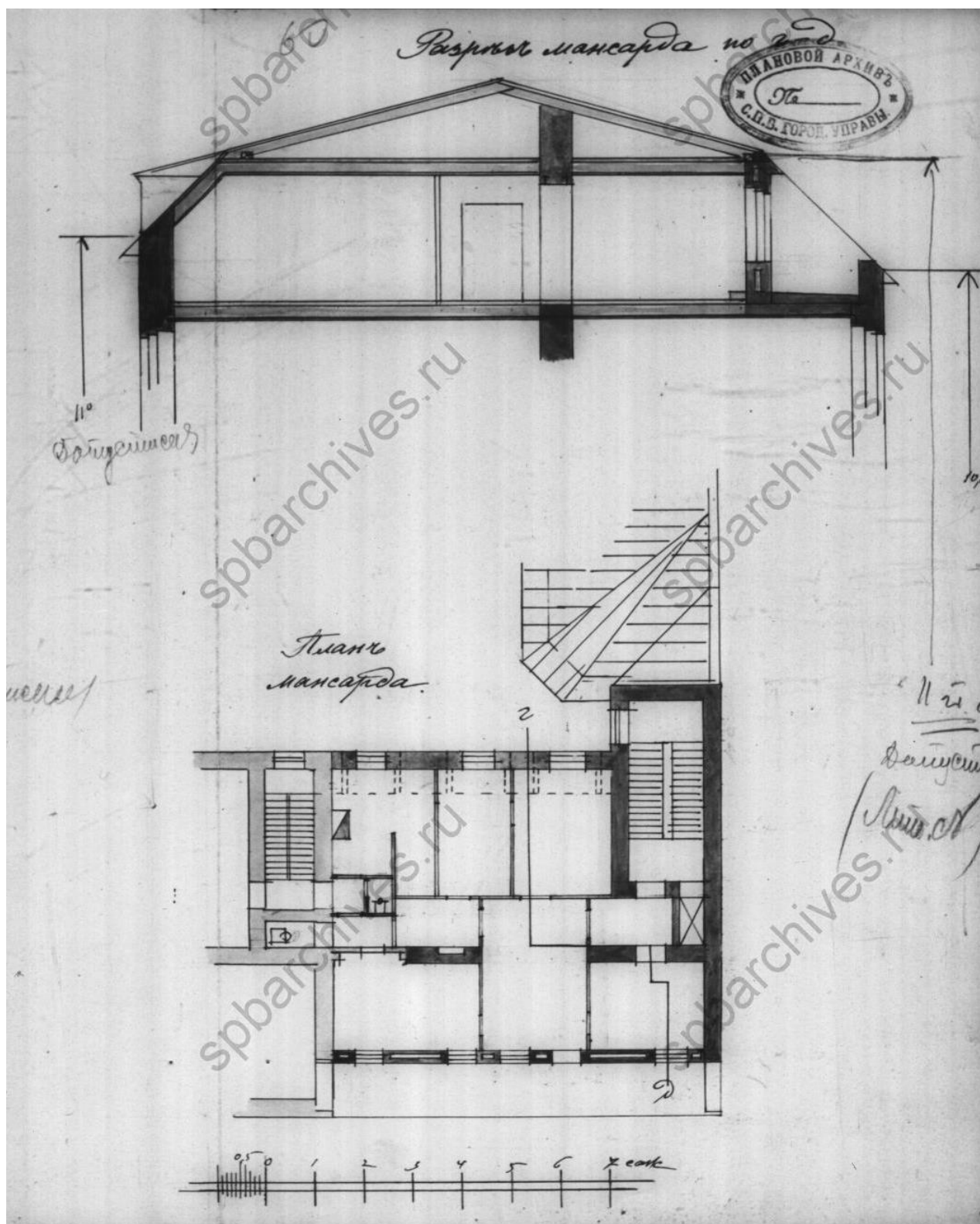
Илл. 28. План подвального этажа. План II, III, IV, V этажей лит. А и II, III, IV, V, и VI этажей лит. Б. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



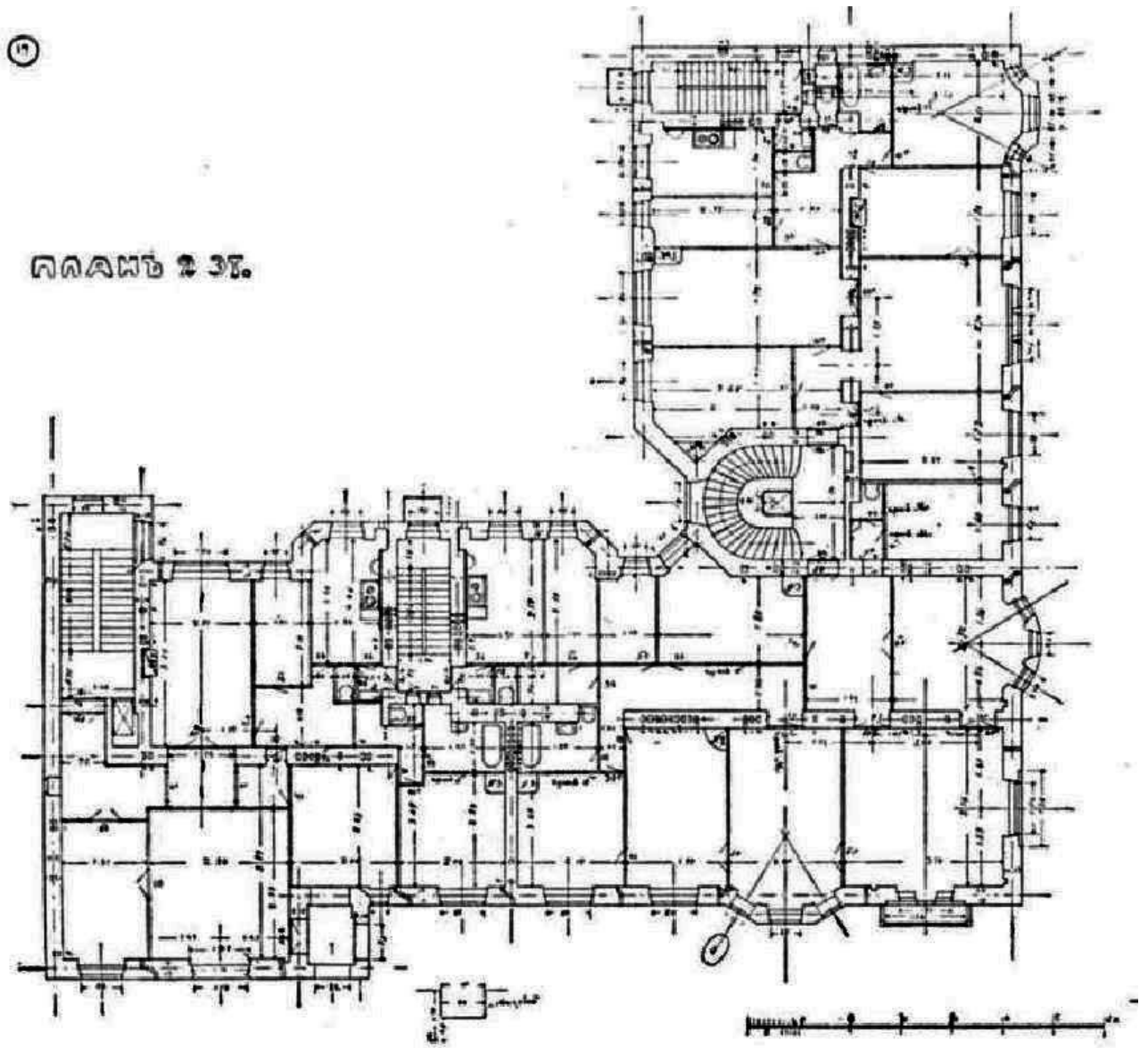
Илл. 29. Разрез по б-а. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



Илл. 30. Фрагмент фасада. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.



Илл. 31. Разрез мансарды по жд. План мансарды. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 12. Дело 7808.



Илл. 32. План 2 этажа. Ежегодник ОАХ, Вып.3, 1908, С.62 //https://citywalls.ru/



Доходный дом А.Ф.  
Циммермана в Петербурге

1906-1907, 19013 гг.

Ф.И. Лидваль при участии

А.Ф. Нидермейра

Санкт-Петербург,

Каменноостровский пр.,



План угловой части дома

Илл. 33. План 3-го этажа, 1908 г.//<https://citywalls.ru/>



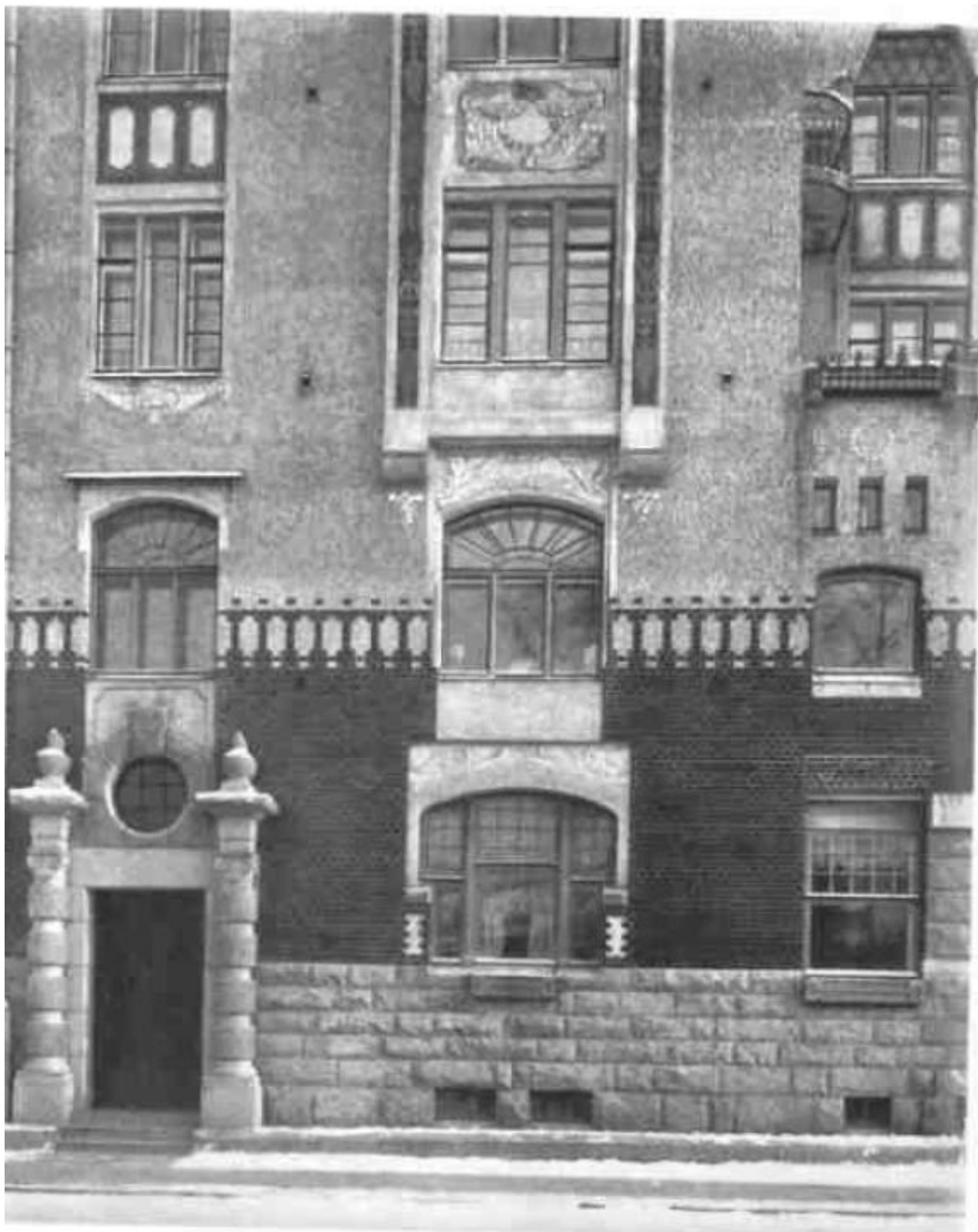
Илл. 34. Доходный дом А.Ф. Циммермана, 1907-1908 гг. //  
Иллюстрация из книги Привалова В.Д. «Каменноостровский проспект», 2005.



Илл. 35. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада. 1908 г. //  
Иллюстрация из книги Привалова В.Д. «Каменноостровский проспект», 2005.



Илл. 36. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада. 1908 г. // Иллюстрация из книги Привалова В.Д. «Каменноостровский проспект», 2005.



Илл. 37. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада. 1908 г. // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012 .



Илл. 38. Жилой дом на Каменноостровском проспекте, 61. 1911 г. // <https://pastvu.com/>



Доходный домъ А. Ф. Циммермана. Проекты подъездовъ. Спб.

Илл.39. Из книги: Ф. Лидваль [Альбом снимков его работ. С вступ. статьей А. Оль]. СПб., 1914 // <https://citywalls.ru/>



Илл. 40. Кировский проспект. 1937 – 1941 гг. // <https://pastvu.com/p/129125>



Илл. 41. Кировский проспект. 1938 – 1940 гг. // <https://pastvu.com/p/1135526>



Илл. 42. Кировский проспект. Фрагмент фасада, 1941 г. // <https://pastvu.com/>



Илл. 43. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Вид с угла. 1948-1950 гг. // <https://pastvu.com/>





Илл. 44. Гостиница «Дружба». 1960 г. // <https://pastvu.com/p/495603>



Илл. 45. Ленинградская международная молодежная туристская база «Дружба». 1960 г. // <https://pastvu.com/p/1442863>



Илл. 46. Оператор ленинградского телевидения Ю. Соколов за фотосъемкой на ул. Чапыгина у дома № 4. На заднем плане - вид на монументальную композицию с изображением трех женщин, символизирующих дружбу народов всей земли (1961 г., худ. Б. С. Аксельрод), на брендмауэре д. № 2. Дата съемки 1960-е гг. // ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 201154.



Илл. 47. Фрагмент торцевого фасада Дома Циммермана. Петроградская сторона. Гостиница «Дружба». Улица Чапыгина, д. 4. Из коллекции Тагрина Н.С. 1963 г. СССР. Госкаталог № 7711928. ГМИ СПб Инв.№-II-Б47872ф // <https://goskatalog.ru/>



Илл. 48. Гостиница «Дружба», 1963 г. // <https://pastvu.com/p/820040>



Илл. 49. Дом № 2 по Улице Чапыгина, у гостиницы «Дружба». 1963 г. // <https://pastvu.com/p/819944>



Илл. 50. Улица Чапыгина. 1968 г. // <https://pastvu.com/p/423948>



Илл. 51. Перспектива части улицы Чапыгина по линии домов № 6-2 справа налево: дом № 6 - здание Радиотелевизионного центра, дом №4 - гостиница "Дружба", дом №2 - бывший доходный дом А.Ф. Циммермана, архитектор Ф.И.Лидваль, 1906-1907 гг. // ЦГАКФФД СПб Бр 46270.



Илл. 52. Дом Циммермана, 1990 г. // <https://pastvu.com/>



Илл. 53. Фото В.А. Григорьева из архива КГИОП, 1990 г. // <https://www.citywalls.ru/>



Илл. 54. Фото В.А. Григорьева из архива КГИОП, 1990 г. // <https://www.citywalls.ru/>



Илл. 55. Фото В.А. Григорьева из архива КГИОП, 1990 г. // <https://www.citywalls.ru/>





Илл. 56. Баррикада на улице Чапыгина, 1991 г. // <https://pastvu.com/p/645240>



Илл. 57. Баррикада у телецентра. 1991 г. // <https://pastvu.com/p/654085>



Илл. 58. Фасад со стороны Каменноостровского проспекта, 2008 // <https://p2.citywalls.ru/>



Илл. 59. Фрагмент фасада со стороны Каменноостровского проспекта. Терраса // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012.



Илл. 60. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада. 1908 г. //  
Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна.  
Особняки и доходные дома». 2012.



Илл. 61. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада по Каменноостровскому проспекту // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012.



Илл. 62. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада по ул. Чапыгина // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012.



Илл. 63. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Общий вид с Каменноостровского проспекта // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012.



Илл. 64. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Оформление дверного проема //  
 Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна.  
 Особняки и доходные дома». 2012.



Илл. 65. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада //  
 Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна.  
 Особняки и доходные дома». 2012.



Илл. 66. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фасад по Каменноостровскому проспекту // <https://master-florus.livejournal.com/2219.html>



Илл. 67. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Оформление дверного проема // <https://www.citywalls.ru/>



Илл. 68. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Оформление дверного проема // <https://www.citywalls.ru/>





Илл. 69. Дом № 61/2. Архитектор Ф.И. Лидваль // <http://www.kulichki.com/zritel/2010/12-2010/nom1946.htm>



Илл. 70. Доходный дом А.Ф. Циммермана // Иллюстрация из книги Юхневой Е. «Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта».

### Список иллюстраций

- Илл. 1. План Санкт-Петербурга 1703-1738. Составитель П. Петров // <http://www.etomesto.ru/>
- Илл. 2. План Петербурга 1804 года Савинкова // <http://www.etomesto.ru/>
- Илл. 3. План С. Петербурга, составленный Фитцтумом. Версия 1822 года // <http://www.etomesto.ru/>
- Илл. 4. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта// <http://www.etomesto.ru/>
- Илл. 5. План Петербургской части 1861 года// <http://www.etomesto.ru/>
- Илл. 6. План Санкт-Петербурга 1868 года Мусницкого// <http://www.etomesto.ru/>
- Илл. 7. План С. Петербурга в санитарном отношении составленный Гюбнером. 1877 г. // <http://www.etomesto.ru/>
- Илл. 8. План из путеводителя Суворина 1894 года: Весь Петербург// <http://www.etomesto.ru/>
- Илл. 9. План Дворового места Потомственного Почетного гражданина Федора Александровича Алферова, состоящего Петербургской части в 3-м участке на Аптекарском Острове под №№ по табелям 1846 года 1237, а 1874 года 1171 и полицейскими 55 и 57, с показанием предполагаемого разделения места на 56 участков и проложением 4-х новых улиц. 1897 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 102. Дело 8733.
- Илл. 10. План на разделение дворового места, состоящего в 3 участке Петербургской части, под №№ по табели 1846 года – 1237, а 1874 года – 1171 ч. Лит. Б, и полицейскими по Каменноостровскому проспекту, а по Лопухинской улице – Потомственного Почетного Гражданина С. Петербургского 1 гильдии купца Федора Александровича Алферова. 1900 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 102. Дело 8733.
- Илл. 11. План на разделение дворового места, С.Петербурсеого 1-ой гильдии купца Федора Александровича Алферова, состоящего Петербургской части, 3 уч., по Каменноостровскому проспекту и Лопухинской улицы, под №№№ по таб. 1841 г. – 1237, и 1874 – 1171 лит. Б. 1900 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 102. Дело 8733.
- Илл. 12. План С. Петербурга к путеводителю Григория Москвича. 1903 г. // <http://www.etomesto.ru/>
- Илл. 13. Старая карта Петербурга. 1904 г. // <http://www.etomesto.ru/>
- Илл. 14. План двора инженера Артура Федоровича Циммермана Петербургской части, 3 уч. по Каменноостровскому пр. и Вологодской улицы № 57/2. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 12. Дело 7808.
- Илл. 15. План подвала. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 12. Дело 7808.
- Илл. 16. План 1-го этажа. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 12. Дело 7808.
- Илл. 17. План 2-го этажа. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 12. Дело 7808.
- Илл. 18. План 4-го и 5-го этажей. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 12. Дело 7808.
- Илл. 19. Разрез по АБ. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 12. Дело 7808.
- Илл. 20. Разрез по ВГ. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 12. Дело 7808.
- Илл. 21. Разрез по ДЕ. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 12. Дело 7808.
- Илл. 22. Мусорная яма лит. А. Разрез по ЖЗ. Фасад мусорной ямы. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 12. Дело 7808.
- Илл. 23. Фасад по Каменноостровскому проспекту. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 12. Дело 7808.
- Илл. 24. Фасад по Вологодской улице. 1906 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 12. Дело 7808.
- Илл. 25. План двора инженера Артура Федоровича Циммермана Петербургской части 3-го уч. по Каменноостровскому пр. и Вологодской ул. № 61/2. План 2-го этажа. План 3-го этажа. План 4, 5, и 6 этажей. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 12. Дело 7808.
- Илл. 26. Разрез по АБ. Фасад. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Описание 12. Дело 7808.

Илл. 27. План двора инженера Артура Федоровича Циммермана Петербургской части 3-го уч. по Каменноостровскому пр. и Вологодской ул. № 61/2. План первого этажа. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.

Илл. 28. План подвального этажа. План II, III, IV, V этажей лит. А и II, III, IV, V, и VI этажей лит. Б. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.

Илл. 29. Разрез по б-а. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.

Илл. 30. Фрагмент фасада. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.

Илл. 31. Разрез мансарды по жд. План мансарды. 1913 г. // ЦГИА СПб: Фонд 513. Опись 12. Дело 7808.

Илл. 32. План 2 этажа. Ежегодник ОАХ, Вып.3, 1908, С.62 // <https://citywalls.ru/>

Илл. 33. План 3-го этажа, 1908 г. // <https://citywalls.ru/>

Илл. 34. Доходный дом А.Ф. Циммермана, 1907-1908 гг. //

Иллюстрация из книги Привалова В.Д. «Каменноостровский проспект», 2005.

Илл. 35. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада. 1908 г. // Иллюстрация из книги Привалова В.Д. «Каменноостровский проспект», 2005.

Илл. 36. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада. 1908 г. // Иллюстрация из книги Привалова В.Д. «Каменноостровский проспект», 2005.

Илл. 37. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада. 1908 г. // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012 .

Илл. 38. Жилой дом на Каменноостровском проспекте, 61. 1911 г. // <https://pastvu.com/>

Илл.39. Из книги: Ф. Лидваль [Альбом снимков его работ. С вступ.статьей А. Оль]. СПб., 1914 // <https://citywalls.ru/>

Илл. 40. Кировский проспект. 1937 – 1941 гг. // <https://pastvu.com/p/129125>

Илл. 41. Кировский проспект. 1938 – 1940 гг. // <https://pastvu.com/p/1135526>

Илл. 42. Кировский проспект. Фрагмент фасада, 1941 г. // <https://pastvu.com/>

Илл. 43. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Вид с угла. 1948-1950 гг. // <https://pastvu.com/>

Илл. 44. Гостиница «Дружба». 1960 г. // <https://pastvu.com/p/495603>

Илл. 45. Ленинградская международная молодежная туристская база «Дружба». 1960 г. // <https://pastvu.com/p/1442863>

Илл. 46. Оператор ленинградского телевидения Ю. Соколов за фотосъемкой на ул. Чапыгина у дома № 4. На заднем плане - вид на монументальную композицию с изображением трех женщин, символизирующих дружбу народов всей земли (1961 г., худ. Б. С. Аксельрод), на брандмауэре д. № 2. Дата съемки 1960-е гг. // ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Ар 201154.

Илл. 47. Фрагмент торцевого фасада Дома Циммермана. Петроградская сторона. Гостиница «Дружба». Улица Чапыгина, д. 4. Из коллекции Тагрина Н.С. 1963 г. СССР. Госкаталог № 7711928. ГМИ СПб Инв.№-II-Б47872ф // <https://goskatalog.ru/>

Илл. 48. Гостиница «Дружба», 1963 г. // <https://pastvu.com/p/820040>

Илл. 49. Дом № 2 по Улице Чапыгина, у гостиницы «Дружба». 1963 г. // <https://pastvu.com/p/819944>

Илл. 50. Улица Чапыгина. 1968 г. // <https://pastvu.com/p/423948>

Илл. 51. Перспектива части улицы Чапыгина по линии домов № 6-2 справа налево: дом № 6 - здание Радиотелевизионного центра, дом №4 - гостиница "Дружба", дом №2 - бывший доходный дом А.Ф. Циммермана, архитектор Ф.И.Лидваль, 1906-1907 гг. // ЦГАКФФД СПб Бр 46270.

Илл. 52. Дом Циммермана, 1990 г. // <https://pastvu.com/>

Илл. 53. Фото В.А. Григорьева из архива КГИОП, 1990 г. // <https://www.citywalls.ru/>

Илл. 54. Фото В.А. Григорьева из архива КГИОП, 1990 г. // <https://www.citywalls.ru/>

Илл. 55. Фото В.А. Григорьева из архива КГИОП, 1990 г. // <https://www.citywalls.ru/>

Илл. 56. Баррикада на улице Чапыгина, 1991 г. // <https://pastvu.com/p/645240>

Илл. 57. Баррикада у телецентра. 1991 г. // <https://pastvu.com/p/654085>

Илл. 58. Фасад со стороны Каменноостровского проспекта, 2008 // <https://p2.citywalls.ru/>

Илл. 59. Фрагмент фасада со стороны Каменноостровского проспекта. Терраса // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012.

Илл. 60. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада. 1908 г. // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012 .

Илл. 61. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада по Каменноостровскому проспекту // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012 .

Илл. 62. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада по ул. Чапыгина // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012.

Илл. 63. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Общий вид с Каменноостровского проспекта // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012.

Илл. 64. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Оформление дверного проема // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012.

Илл. 65. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фрагмент фасада // Иллюстрация из книги Б.М. Кирикова «Архитектура Петербургского модерна. Особняки и доходные дома». 2012.

Илл. 66. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Фасад по Каменноостровскому проспекту // <https://master-florus.livejournal.com/2219.html>

Илл. 67. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Оформление дверного проема // <https://www.citywalls.ru/>

Илл. 68. Доходный дом А.Ф. Циммермана. Оформление дверного проема // <https://www.citywalls.ru/>

Илл. 69. Дом № 61/2. Архитектор Ф.И. Лидваль // <http://www.kulichki.com/zritel/2010/12-2010/nom1946.htm>

Илл. 70. Доходный дом А.Ф. Циммермана // Иллюстрация из книги Юхневой Е. «Петербургские доходные дома. Очерки из истории быта».

**Приложение № 11 к Акту**

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом инженера А.Ф. Циммермана (лицевой дом с палисадником, ограждением палисадника и 2 флигелями)» по адресу: Санкт-Петербург, Каменноостровский пр., 61, Чапыгина ул., 2, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ указанных в ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе работ по строительству жилого дома со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Чапыгина, д.4, к.3, литера А (кад. номер участка 78:07:0003170:57), разработанной ООО «НИИПИ Спецреставрация» в 2023 году, шифр: 04-А2-2022-ОСОКН

**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) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45  
 E-mail: kgiop@gov.spb.ru https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

№01-25-777/23-0-1 от 05.06.2023

На № 54971098 от 02.06.2023

Reg. №01-25-777/23-0-0 от 05.06.2023

### ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заказчик ООО «Специализированный застройщик «ЭРБИЙ-3», 199004, город Санкт-Петербург, пр-кт Малый В.О., д. 22 литера А, помещ. 1-н каб. 332, р.м. 5

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

Адрес объекта Санкт-Петербург, Петроградский район, ул. Чапыгина, дом 4, кад. №78:07:0003170:57

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

Эскиз (эскизный проект) «Объемно-планировочное решение объекта. Жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чапыгина, дом 4, литера А. Кадастровый номер земельного участка 78:07:0003170:57», выполненный ООО «Проектная культура»

(номер, серия, наименование)

Прилагаемые материалы (историческая справка, опорный план, фотофиксация, техническое заключение, визуализация, инженерные изыскания, ландшафтные изыскания, обмеры) представленные в составе Эскизного проекта.

(номера, серии, наименования)

Режим объединенной зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, в границах которой расположен объект находится в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(07) объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга.

На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие запреты:

4.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом «Об охране окружающей среды».

4.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

4.1.3. Запрет, указанный в пункте 4.1.2 настоящего раздела, 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 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).

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.

4.2. На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие ограничения:

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

4.2.4. 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 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 «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);

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

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

23/27(36)/27(30): 23 – высота венчающего карниза; 27 – высота уличного фронта до конька (плоской кровли); (36) – высота ул. фронта до наивысшей точки (с учетом акцента); 27 – высота

внутриквартальной застройки; (30) – высота внутриквартальной застройки 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. 1.3.1.16.**

(указывается предмет рассмотрения, а также соответствующий пункт постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014)

**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")

На земельном участке с кадастровым номером 78:07:0003170:57, согласно учетно-технической документации, исторические здания (построенные до 1917 года) отсутствуют.

Проектом предусматривается строительство жилого дома. Высота до карниза +22 м от уровня земли, высота до парапета плоской кровли +25,6 м от уровня земли, максимальная высота здания с учетом акцента +28,35 м от уровня земли.

**Указанные работы соответствуют требованиям режима ОЗРЗ-1(07).**

(дополнительная мотивировка принятия решения, иные требования)

Земельный участок непосредственной примыкает к объекту культурного наследия регионального значения «Дом инженера Циммермана А.Ф.».

Раздел мероприятий по обеспечению сохранности расположенных в непосредственной близости от участка проведения работ объектов культурного наследия должен быть подвергнут государственной историко-культурной экспертизе в соответствии со статьей 30 73-ФЗ (ред. от 30.12.2015) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а так же в силу пункта ж) статьи 11(1) постановления Правительства РФ от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

Дополнительно сообщаем, что земельный участок расположен в границах территории исторического поселения, утвержденного приказом Министерства Культуры Российской Федерации от 30.10.2020 №1295 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург». Согласно административному регламенту № 178-р от 08.09.2021 необходимо получить заключение.

**Первый заместитель  
председателя Комитета**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 00CF4FBE64DC8F2112947F1C38645D397F  
Владелец Михайлов Алексей Владимирович  
Действителен с 15.05.2023 по 07.08.2024

**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) 417-43-03, Факс (812) 710-42-45  
E-mail: kgiop@gov.spb.ru  
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

ООО «Специализированный застройщик  
«Эр-Би-Ай-3»

Малый пр. В.О., д.22, лит.А, пом. 1-Н, каб.  
332, Р.М., Санкт-Петербурга, 199004

№ \_\_\_\_\_  
На №8678 от 27.06.2023  
Рег. №01-25-1030/23-0-0 от 03.07.2023

КГИОП СПб  
№ 01-25-1030/23-0-1  
от 17.07.2023



КГИОП, рассмотрев в соответствии с Распоряжением КГИОП от 08.09.2021 № 178-р «Об утверждении Административного регламента...» раздел проектной документации, содержащий архитектурные решения объекта капитального строительства «Жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенной автостоянкой по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Чапыгина, дом 4, литера А, кадастровый номер земельного участка 78:07:0003170:57» (далее – Объект), 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 (ред. от 19.10.2022) «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург».

Первый заместитель председателя  
Комитета

А.В. Михайлов

Министерство культуры  
Российской Федерации

# ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 02602 от 15 июня 2015 г.

На осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности, в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ, установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

**Обществу с ограниченной ответственностью  
«НИиПИ Спецреставрация»**

**ООО «НИиПИ Спецреставрация»**

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование), организационно-правовая форма юридического лица (фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, данные документа, удостоверяющего его личность)

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН) **1047833018793**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7838023922**

006814

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

**195299, г. Санкт-Петербург,  
ул. Киришская, д. 2, лит. А, ч. пом. 4Н 38.2**

(указываются адрес места нахождения (место жительства – для индивидуального предпринимателя),  
и адреса мест осуществления работ (услуг), выполняемых (оказываемых) в составе лицензируемого вида деятельности )

Настоящая лицензия предоставлена на срок бессрочно

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№1783 от 15 июня 2015 г.

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№1187 от 12 июля 2018 г.

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой частью на 1 листе.

Заместитель Министра  
(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин  
(ф.и.о. уполномоченного лица)

Министерство культуры  
Российской Федерации

**ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**

к лицензии № **МКРФ 02602** от **15 июня 2015 г.**

виды выполняемых работ:

разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заместитель Министра

(должность уполномоченного лица)



(подпись уполномоченного лица)

С.Г.Обрывалин

(ф.и.о. уполномоченного лица)