

А К Т

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, литера А, при проведении земляных, мелиоративных и(или) хозяйственных работ, в ходе строительства жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17, по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 56, литера А, шифр: 103/4/20-ГО

г. Санкт-Петербург

25 ноября 2020 года

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 14 августа 2020 г. по 25 ноября 2020 г., на основании договора с государственным экспертом от 14.08.2020 №06-К3, договора между ООО СЗ «Дом на 11-й» и ООО «КАНТ» от 14.08.2020 № 06-К-2020.

Заказчик экспертизы: ООО СЗ «Дом на 11-й».

Место проведения: г. Санкт-Петербург

Настоящая экспертиза проведена, и Акт государственной историко-культурной экспертизы подписан экспертом:

ВАРАКИН ЕВГЕНИЙ ПАВЛОВИЧ, образование высшее (Днепропетровский инженерно-строительный институт, диплом с отличием Я №788364), архитектор, стаж работы 43 года, место работы: руководитель мастерской (ПТАМ) СПб Союза Архитекторов. Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Минкультуры России № 1627 от 17.09.2018г.):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие отнесение объектов культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов РФ либо объектам всемирного культурного и природного 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 настоящей статье 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.

В соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт несет ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

1. Отношение к заказчику:

Эксперт:

- не имеет родственных связей с заказчиком (его должностными лицами, работниками);
- не состоит в трудовых отношениях с заказчиком;
- не имеет долговых или иных имущественных обязательств перед заказчиком;
- не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) заказчика;
- не заинтересован в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего экспертного заключения, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя, или третьих лиц.

2. Основания проведения государственной историко-культурной экспертизы:

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

редакции).

- Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569 (в действующей редакции).

- Приказ Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) от 29.02.2001 № 15 (в действующей редакции).

- Лицензия ООО «ПКИ «ГеоИнжПроект» № МКРФ 19218 от 21 июня 2019 г.

- Договор между ООО СЗ «Дом на 11-й» и ООО «КАНТ» от 14.08.2020 № 06-К-2020.

- Договор от 14.08.2020 №06-К3 о выполнении государственной историко-культурной экспертизы с экспертом Варакиным Е.П.

3. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Раздел документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, литера А при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, в ходе строительства жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, при проведении строительных работ на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17», выполнен ООО «ПКИ «ГеоИнжПроект» в 2020 г., шифр: 103/4/20-ГО.

4. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Обеспечение сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, литера А, при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, в ходе строительства жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, при проведении строительных работ на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17», выполнен ООО «ПКИ «ГеоИнжПроект» в 2020 г., шифр: 103/4/20-ГО.

5. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы:

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

6. Перечень материалов, предоставленных эксперту, документов и материалов, собранных при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной технической и справочной литературы:

- Раздел проектной документации: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, при проведении строительных работ на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17», выполнен ООО «ПКИ «ГеоИнжПроект» в 2020 г., шифр: 103/4/20-ГО (лицензия № МКРФ 19218 от 21 июня 2019 г.);

- План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» от 23.04.2003 г.;

- Распоряжение КГИОП «Об определении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова», № 10-648 от 25.12.2013 г.;

- Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных охранных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон (в действующей редакции);

- Градостроительный план земельного участка RU7811200031806, №01-26-3-1012/19 от 27.06.2019;

- Кадастровый паспорт земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д.56, литера А. №78/201/13-187831 от 13.09.2013 г.;

- Выписка ЕГРН. Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости с кадастровым номером: 78:06:0002044;

- поэтажные планы «Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург» здания по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, литера А.

- Лицензия ООО «ПКИ «ГеоИнжПроект»» № МКРФ 04097 от 10.03.2017 г.

7. Сведения о проведенных исследованиях:

В целях оценки достоверности выводов в рамках проведения данной государственной историко-культурной экспертизы, были выполнены следующие исследования:

- ознакомление с предъявленной заявителем документацией;

- анализ исходно-разрешительной документации для разработки раздела по обеспечению сохранности объектов культурного наследия;

- анализ документации, выполненной ООО «ПКИ «ГеоИнжПроект»» в 2020 г., шифр: 103/4/20-ГО, содержащей в себе мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова»: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, при проведении строительных работ на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17»;

- изучена нормативно-правовая документация, необходимая для принятия экспертного решения, а также научно-справочная литература и публикации;

- проведена фотофиксация современного состояния объекта культурного наследия и земельного участка с кадастровым номером 78:06:0002044:17.

8. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований.

8.1. Общие сведения:

Согласно Закону СПб № 820-7 (далее Закон) земельный участок, отведенный под

строительство, расположен в зоне исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(06), квартал № 2044. (Приложение 1).

В непосредственной близости к земельному участку с кадастровым номером 78:06:0002044:17, в радиусе 30-метровой зоны, (зона возможного влияния) расположен выявленный объект культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова», по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д.58, литера А, также он непосредственно связан с земельным участком проведения работ.

Объект культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» является таковым на основании Приказа председателя КГИОП от 20.02.2001 г. № 15 Об утверждении списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность (в действующей редакции), имеет порядковый №555.

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» утвержден КГИОП от 23.04.2003 г., граница территории объекта культурного наследия проходит по абрису стен здания.

Перечень предмета охраны объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» утвержден Распоряжением КГИОП № 10-648 от 25.12.2013 г. В перечень предмета охраны «Дом К.Г.Чубакова» входит: объемно-пространственное решение, конструктивная система, историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен, архитектурно-художественное решение фасадов, декоративно-художественное оформление интерьеров.

Остальные исторические здания, расположенные в непосредственной близости к земельному участку с кадастровым номером 78:06:0002044:17 не являются объектами культурного наследия.

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

Рассматриваемый участок с кадастровым номером 78:06:0002044:17, по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 56, литера А, сложился на территории 2-х исторических участков (11-я линия, 56 и 11-я линия, 54) и в настоящее время включает территорию исторического участка по адресу: 11-я линия, №56 полностью, а также значительную часть исторического участка по адресу: 11-я линия, №54.

Расположен на Васильевском острове, в квартале, ограниченном Малым проспектом, 11-й линией, Средним проспектом и 12-й линией.

Освоение Васильевского острова началось задолго до основания Петербурга. К середине XVIII века квартальная застройка занимала уже значительную часть прибрежной территории острова, расположенной между Большой и Малой Невой, простираясь вплоть до 13-й линии, которая в то время была границей города.

11-я линия была проложена в первой трети XVIII века. В течение XVIII столетия каменное строительство велось здесь, в основном на отрезке, расположенном между Большой Невой и Большим проспектом. Квартал между Большим и Средним проспектами был застроен деревянными зданиями.

В 1798 году территория рассматриваемого участка входила в состав обширного владения, зафиксированного в Атласе С.-Петербурга на плане Васильевской части под

№376¹. Границы усадьбы проходили в это время: с севера – вдоль Малого проспекта, с востока и запада – вдоль 11-й и 12-й линий, и с южной стороны – вдоль линии размежевания с соседним владением. Часть той территории, примыкавшая к Малому проспекту, была занята различными постройками. Значительную же ее площадь занимали огороды, теплицы, оранжерея, а также сад с аллеями и беседками, системой небольших прудов, с протяженной, извилистой береговой линией.

С 1816 по 1824 гг. этим участком владел директор Департамента народного просвещения, действительный статский советник И.И.Мартынов.

26 февраля 1824 года старшим архитектором Филипповым, в связи с предполагавшейся постройкой нового, «с мезонином на каменном фундаменте» дома, был составлен план двора², на котором проектируемое здание изображено развернутым под углом в 45 градусов в сторону сада. Зафиксированное на чертеже пятно застройки совпадает с границами существовавшего здесь ранее дома, отмеченного на вышеупомянутом плане 1798 года под №387. Проект был одобрен строительным комитетом с условием сноса ветхого строения, размещавшегося вдоль северной границы усадьбы, которая проходила по Малому проспекту.

Данная схема планировки и застройки участка сохранялась до ноября 1824 года, когда осеннее наводнение, затопившее весь Васильевский остров, разрушило часть усадебных построек, в том числе «крыльца и коридоры двух флигелей на 12-ю линию»³. В одном из своих писем к Петру Андреевичу Словцову, И.И.Мартынов сообщал: «Сад у меня старинный, много в нем повреждено, но довольно осталось и невредимым или удобным для поправки. Большую часть оранжереи не возобновляю; оставляю одну теплицу, парник и, так называемую в моем быту, виноградную»⁴.

Из вышеуказанного можно предположить, что планировка территории усадьбы, несмотря на разрушительное действие наводнения, в целом не изменилась. Это подтверждает и план генерал-майора Шуберта 1828 года.⁵ Таким образом, в данный период времени участок со сформировавшейся на нем застройкой, по-прежнему сохранял свою целостность, оставаясь в границах Малого проспекта, 11-й, 12-й линий и соседнего домовладения. Позднее, в 1840 году, на его территории, в результате межевания, образовалось несколько отдельных домовладений с деревянными постройками.

Собственником дома по 11-й линии №54 в 1844 году был Клозе. Справочник Нистрема (1844 г.) также упоминает проживавшего в этом доме поручика Г.П.Аренса, а «Городской указатель...» Н.И.Цылова за 1849 год указывает еще 2 фамилии – Макарова и купца Сидорова, которым Клозе сдавал часть помещений под лавки.

К 1869 году участок №54 принадлежал Францу Тотлебену. На участке стояли два деревянных дома, один из которых был жилым. Участком №56 владел Христиан Бергман. Застройка его территории состояла из двух жилых, каменных и одного деревянного дома.

В 1888 году хозяевами домовладений под №54 и №56 были Подзолова и Фризе.

К концу 1880-х годов участки №54 и №56 принадлежали академику архитектуры М.Ф.Еремееву, автору проектов нескольких домов на Васильевском острове. В 1891 году здесь по проекту архитектора М.Ф.Еремеева вдоль западной границы домовладения были

¹ Прил. 2, илл.5

² ЦГИА СПб, Ф 513, оп. 102, д. 1787, л.3

³ Памятники исторических статей и материалов, Т II. Записки И.Мартынова. С-Петербургъ. 1872

⁴ Там же

⁵ Прил. 2, илл. 6

построены одноэтажные каменные службы.

В 1893 году каменные службы надстроили вторым этажом. По южной границе с соседним домовладением возвели каменный одноэтажный флигель хозяйственного назначения.

В 1894 году часть разделенного участка под №54/1 отошла Венедикту Алексеевичу Сенаторову. Для него архитектором И.Н.Коковцовым 12 марта 1894 года был составлен фиксационный план домовладения, с отмеченными на нем тремя строениями. Два из которых были каменными и одно деревянным, главным фасадом выходящее на 11 линию.⁶ Отмеченная на чертеже застройка участка видоизменяется к маю того же года. На фиксационном плане двора мещанина В.А.Сенаторова, исполненном архитектором М.Ф.Еремеевым и утвержденном строительным комитетом 14 мая 1894 года⁷, зафиксировано уже 5 строений, одно из которых главным фасадом ориентировано на 11-ю линию

13 апреля 1901 года строительным отделением был утвержден проект постройки каменного трехэтажного, на нежилом подвале, лицевого дома (по красной линии улицы – северо-восточной границе участка), с металлическим переходом, с устройством под ним бетонного тамбура и такого же ледника.

План 1902 года отмечает предполагаемую постройку бетонных двухъярусных служб для прачечной и сараев, вдоль внутренней границы двора. Проект, составленный архитекторским помощником С.Мокиным, был одобрен строительным комитетом 4 июня 1902 года и реализован.⁸

В 1913 году, по южной границе с соседним домовладением, по распоряжению нового владельца дома К.Ш.Раскина, была произведена капитальная перестройка двухэтажного флигеля (литера А) с устройством нового, по металлическим балкам перекрытия, и перебивкой дверного проема, расположенного на первом этаже, а также с устройством «чердачной лестницы на чердаке этого же флигеля».⁹

Соседний участок, соответствующий современному №56, в 1861 году принадлежал архитектору Н.П.Гребенке. В 1861 году по его проекту здесь были построены деревянные службы. Других построек на его территории не имелось.

В 1872 году Н.П.Гребенка составил проект постройки одноэтажного деревянного дома и служб, который был утвержден строительным комитетом 27 июля и затем реализован.¹⁰

В конце XIX века участки под №№54 и56 перешли в собственность М.Ф.и Ф.Е.Еремеевых.

В 1893 году объединенный участок имел общий №54. В это время по проекту архитектора М.Ф.Еремеева, каменный флигель был надстроен вторым этажом, к которому была сделана пристройка для лестницы. Построен каменный одноэтажный навес. Тогда же была произведена постройка деревянных одноэтажных служб.¹¹

План участка №54/2, датированный 1894 годом, фиксирует его правую половину, которая после деления домовладения между двумя собственниками, принадлежала

⁶ ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.2859

⁷ Прил. 2, илл. 13

⁸ ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.1875, л.14

⁹ ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.1875, л.16

¹⁰ ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.1786

¹¹ Прил. 2, илл. 19

М.Ф.Еремееву, вторая, уже рассмотренная выше, - В.А.Сенаторову. Построенные на его территории дома были деревянными. По границе с соседним участком (№54/1), архитектор М.Ф.Еремеев проектирует постройку каменной одноэтажной службы на месте существовавшей ранее, деревянной. Проект получил одобрение 2 июня 1894 года и был реализован.

В 1898 году был выполнен проект надстройки второго этажа на деревянных дворовых флигелях и проект постройки двухэтажных каменных служб, расположенных в глубине двора, по южной границе с соседним домовладением (под №54/1) «во дворе М.Ф.Еремеева». Проект был одобрен строительной комиссией 8 июля 1898 года и осуществлен.¹²

В 1908 году, по желанию нового владельца, выкупившего участок – ремесленника Ивана Ефимовича Давыдова, были произведены: переделка каменного одноэтажного флигеля «с перебивкой оконных проемов», а также выполнена перестройка служб с возведением новой пристройки и сносом строений.¹³

Сложившаяся к началу XX века историческая застройка участка (№54/56) сохранялась и в довоенное время. Зафиксированная на топографическом плане 1932 года конфигурация пятна его застройки, соответствовала ситуации, отмеченной на планах 1908-го и 1913-го гг.

На топографической съемке 1946 года на участке зафиксированы разрушенные деревянные и поврежденные каменные постройки.¹⁴

На сегодняшний день застройка на участке отсутствует.

К северной границе рассматриваемого участка примыкает выявленный объект культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова», по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д.58, литера А.

Шестиэтажный дом на подвалах построен для купца К.Г.Чубакова по проекту архитектора М.Ф.Еремеева в 1906-1907 гг.

Среди его арендаторов во время Первой мировой войны было бюро по сельскохозяйственной механике Министерства земледелия.

В 1900-1910 годах жил исследователь востока Н.И.Воробьев. Он был секретарем общества изучения черноморского побережья, располагавшегося в этом же доме.

Здание образец доходной жилой постройки начала XX в. в стиле модерн. Формирует историческую застройку улицы и является ее выразительной архитектурной доминантой. Флигели формируют объемно-планировочную структуру участка.

На участке расположены: лицевой дом, вошедший в фронт застройки 11-й линии, южный и северный флигели первого двора, поперечный флигель, южный и северный флигели второго двора.

Застройка периметральная, с двумя внутренними дворами, соединенными арочным проездом. Композиция 13-осевого фасада носит центральный характер. 3-осевой центр выделен арочным проездом, входным проемом, двойным окном в фигурном наличнике, балконом, раскреповкой карниза, дугообразным аттиком, фланкируемым полукруглыми щипцами и башенками. Архитектурно-пластическое оформление включает трактовку 1 этажа как цокольного, обособленного гранитной облицовкой, разорванной на разных

¹² ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.1786

¹³ Прил. 2, илл.23

¹⁴ ЦГИА СПб Ф.513, оп.102, д.1875, л.7

уровнях междуэтажной тягой; разнообразие фактурной обработки стены (гладкая и фактурная штукатурка, керамическая плитка, облицовка диоритом); многоцветное колористическое решение; окна одинарные и двойные; фигурные филенки, орнаментальную лепнину, керамику, профилированный карниз и завершающие боковые аттики. Дворовые флигели – 6-этажные. Стены кирпичные, оштукатуренные, без элементов декора.

Сведения о капитальном ремонте в архивах не обнаружены.

В 1966 и 1985 гг. были разработаны проекты гидроизоляции подвала. Проектом 1966 предусматривалось по всему подвалу устройство гидроизоляции из холодной асфальтовой мастики в подвалах на 35 см выше уровня грунтовых вод. Проектировалось устройство новых спусков в подвалы из бетонных ступеней по металлическим косоурам и ремонт приямка. По результатам предпроектного обследования надподвальное перекрытие находилось в удовлетворительном состоянии, полы - в неудовлетворительном. Отмечалось затопление подвала, как из-за высокого уровня грунтовых вод, так и за счет неудовлетворительного состояния водосточных труб.

Предпроектным обследованием 1985 года также отмечена затапливаемость подвала, в связи, с чем проектировалось устройство гидроизоляции из холодной асфальтовой мастики на высоту 50 см выше максимального уровня грунтовых вод, оштукатуриваемой со стороны подвала. Гидроизоляция пола предусматривала по слою мастики устройство прижимного бетонного слоя толщиной 10 см. Отмечено, что в ряде помещений перекрытия усилены металлическими балками, опирающимися на кирпичные столбы, а часть бетонного межбалочного заполнения – плоская. Эти конструкции существовали уже в 1966 г. Проекты гидроизоляции подвала не были реализованы.

8.3 Список источников, использованных при проведении экспертизы:

1. Архитекторы – строители Санкт – Петербурга середины XIX – начала XX века. Справочник под общ. Ред. Б.М. Кирикова. СПб., 1996.;
2. Памятники истории и культуры Санкт – Петербурга, состоящие под государственной охраной. Справочник. СПб., 2003.;
3. Никитенко Г.Ю., Соболев В.Д. Дома и люди Васильевского острова. М. СПб. 2007 год.
4. Нейдгардт П.П. Список домов С-Петербурга по полицейским частям и участкам. СПб, 1869 г.;
5. Табель домов и улиц города С-Петербурга, с Васильевским Островом, Петербургскою и Выборгскою сторонами, Охтою, Лесным, Петергофским, Полуостровским и Шлиссельбургским участками, с показанием частей, полицейских и мирных участков. С приложением новейшего плана С-Петербурга. СПб 1888 г.;
6. ЦГИА СПб;
7. Архив КГИОП.

8.4. Современное состояние

Инженерно-геологические условия участка.

По составу и физико-механическим свойствам на исследуемом участке выделено 14 инженерно-геологических элементов (ИГЭ).

В геологическом строении исследуемой территории по данным бурения до глубины 50,00м принимают участие современные четвертичные отложения (QIV) – техногенные образования (tIV), представленные насыпными грунтами (ИГЭ-1); озерно-морские (ImIV)

отложения, представленные песками пылеватыми, средней плотности (ИГЭ 2), песками пылеватыми, плотными (ИГЭ-2.1), супесями и суглинками текучими (ИГЭ-3 и 4); верхнечетвертичные отложения (QIII) озерно-ледникового (lgIII) генезиса, представленные суглинками текучими, ленточными (ИГЭ-5), суглинками текучепластичными, слоистыми (ИГЭ-6), ледниковые (gIII) отложения, представленные супесями пластичными ($IL > 0.50$) (ИГЭ-7), супесями пластичными ($IL < 0.50$) (ИГЭ-7.1); среднечетвертичные отложения (QII) озерно-ледникового (lgII) генезиса, представленные суглинками мягкопластичными (ИГЭ-8) и песками средней крупности, плотными (ИГЭ-8.1), ледникового (gII) генезиса, представленные суглинками полутвердыми (ИГЭ-9), подстилаемые вендскими отложениями котлинского горизонта (Vkt2), представленные глинами твердыми, дислоцированными (ИГЭ-10) и глинами твердыми (ИГЭ-11).

Четвертичная система – Q

Современные отложения – Q IV

Техногенные образования - t IV.

ИГЭ 1 - насыпные грунты, слежавшиеся: пески разной крупности, влажные и водонасыщенные, перемешанные со строительным мусором, с включениями щебня до 30%. Срок отсыпки более 10 лет. Повсеместно распространены на участке работ. Залегают с поверхности или под асфальтом на глубине 0,10м (абс.отм. 2,71-3,51м), мощностью 2,60-3,80м.

Озерно-морские отложения - Im IV

Представлены песками пылеватыми, средней плотности и плотными, супесями и суглинками текучими. Образуют толщу взаимного переслаивания. Распространены повсеместно на участке изысканий, залегают под насыпными грунтами.

ИГЭ-2 – Пески пылеватые, средней плотности, неоднородные, серые, влажные, с гл. м – водонасыщенные, с линзами и гнездами супесей пластичных. Залегают на глубине 2,60-5,20м (абс.отм. минус 1,99 – 0,71м), мощность составляет 1,80-4,40м.

ИГЭ-2.1 – Пески пылеватые, плотные, неоднородные, серые, влажные, с гл. м – водонасыщенные с линзами и гнездами суглинков текучих. Залегают на глубине 3,30-8,90м (абс.отм. минус 5,93- минус 0,09 м), мощность составляет 1,10-2,70м.

ИГЭ-3 – Супеси текучие, пылеватые, тиксотропные, слоистые, серые, с прослойками песков пылеватых, водонасыщенных. Залегают на глубине 6,40-7,20м (абс.отм. минус 3,99-минус 3,47 м), мощность составляет 0,80-5,10 м.

ИГЭ-4 – Суглинки текучие, легкие пылеватые, тиксотропные, слоистые, серые, с прослойками песков пылеватых, водонасыщенных. Залегают на глубине 9,30-12,30м (абс.отм. минус 9,09- минус 6,27 м), мощность составляет 1,30-5,10м.

Верхнечетвертичные отложения – Q III Озерно-ледниковые отложения - lg III. Представлены суглинками текучими, ленточными, суглинками текучепластичными, слоистыми. Распространены повсеместно на участке работ, залегают под озерно-морскими отложениями (ImIV).

ИГЭ-5 – Суглинки ленточные текучие, тяжелые пылеватые, тиксотропные, коричневые, с прослойками песков пылеватых, водонасыщенных. Залегают на глубине 12,50-14,40м (абс.отм. минус 11,37- минус 9,79м), мощность составляет 2,00-3,20м.

ИГЭ-6 – Суглинки слоистые текучепластичные, легкие пылеватые, тиксотропные, серые, с прослойками песков пылеватых, водонасыщенных. Залегают на глубине 15,10-16,80м (абс.отм. минус 13,58- минус 12,39 м), мощность составляет 2,10-3,00м.

В озерно-морских супесях и суглинках текучих (ИГЭ-3 и 4); озерно-ледниковых (lgIII)

суглинках текучих, ленточных (ИГЭ-5) и суглинках текучепластичных, слоистых (ИГЭ-6) отмечена способность к тиксотропным превращениям, которая выражается в переходе этих грунтов в более текучее состояние под воздействием динамических нагрузок, а после прекращения – в частичном восстановлении своей структуры и прочности. Тиксотропные свойства подтверждаются разницей в наименовании консистенции по визуальному описанию «в поле» при ненарушенной структуре и по показателю «IL» при лабораторных определениях при нарушенной структуре.

Ледниковые отложения - g III. Представлены супесями пластичными (IL>0.25) и (IL<0.25). Распространены повсеместно на участке работ, залегают под озерно-ледниковыми отложениями (lgIII).

ИГЭ-7 – Супеси пластичные (II>0.50), пылеватые, серые, с гнездами песков пылеватых, водонасыщенных, с гравием и галькой до 5-10 %, с отдельными валунами. Залегают на глубине 17,70-19,10м (абс.отм. минус 15,88- минус 14,99м), мощность составляет 2,10-8,80м.

ИГЭ-7.1 – Супеси пластичные (II<0.50), пылеватые, серые, с гнездами песков пылеватых, водонасыщенных, с гравием и галькой до 5-10 %, с отдельными валунами. Залегают на глубине 18,50-24,30 (абс.отм. минус 21,02- минус 15,53м), мощность составляет 2,10-9,20 м.

Среднечетвертичные отложения – Q II Озерно-ледниковые отложения - lg II. Представлены суглинками мягкопластичными и песками средней крупности, плотными. Распространены повсеместно на участке работ и залегают под верхнечетвертичными ледниковыми (gIII) отложениями.

ИГЭ-8 – Суглинки мягкопластичные, легкие пылеватые, тиксотропные, неяснослоистые, зеленовато-серые, с прослойками песков пылеватых, водонасыщенных. Залегают на глубине 24,10-27,90м (абс.отм. минус 24,73- минус 21,39м), мощность составляет 1,10-5,40м.

ИГЭ-8.1 – Пески средней крупности, плотные, неоднородные, коричневые, водонасыщенные. Вскрыты только в скв. 1. Залегают на глубине 25,00м (абс.отм. минус 21,49м), мощность составляет 1,80м.

Ледниковые отложения - g III. Представлены суглинками полутвердыми. Распространены повсеместно на участке работ и залегают под среднечетвертичными озерно-ледниковыми (lgIII) отложениями.

ИГЭ-9 – Суглинки полутвердые, легкие пылеватые, зеленовато-серые, с гнездами песков разной крупности, водонасыщенных, с гравием и галькой, с дресвой песчаника до 5-10 %, с отдельными валунами. Залегают на глубине 26,80-29,70 м (абс.отм. минус 26,79-минус 23,29м), мощность составляет 2,20-4,70м.

Вендские отложения. Котлинский горизонт – Vkt2. Представлены глинами твердыми, дислоцированными и глинами твердыми, слоистыми. Распространены повсеместно на участке работ и залегают под среднечетвертичными ледниковыми (gII) отложениями.

ИГЭ-10 – Глины твердые, дислоцированные, легкие пылеватые, с перемятой слоистостью, зеленовато-серые, с дресвой песчаника. Залегают на глубине 31,20-33,60 м (абс.отм. минус 30,89- минус 27,98м), мощность составляет 3,10-6,50м.

ИГЭ-11 – Глины твердые, легкие пылеватые, слоистые, зеленовато-серые, с прослоями песчаника. Залегают на глубине 34,80-37,90м (абс.отм. минус 35,19- минус 31,29м), вскрытая мощность составляет 12,10-15,20м.

Гидрогеологические условия участка работ на глубину бурения 50,00м

характеризуются наличием двух водоносных горизонтов, приуроченных к комплексу четвертичных отложений.

Подземные воды первого от поверхности водоносного горизонта приурочены к насыпным (tIV) грунтам, озерно-морским (ImIV) пескам, а так же к линзам и прослоям песков в озерно-морских (ImIV), озерно-ледниковых (lgIII) глинистых грунтах. В период изысканий грунтовые воды первого водоносного горизонта вскрыты на глубинах 2,00-3,20м (абс. отм. минус 0,19 – 1,51 м). Значительный разброс в глубине залегания уровней грунтовых вод обусловлен изменением уровней дневной поверхности, наличием ливневой канализации. Данные уровни можно отнести к среднегодовым. Воды безнапорные, со свободной поверхностью. Питание грунтовых вод осуществляется за счет инфильтрации атмосферных осадков. Максимальная многолетняя амплитуда колебания уровня подземных вод составляет 1,50-1,80 м (данные «Материалов отчетов о режиме подземных вод Ленинградского артезианского бассейна за 1987, 1990 г.» изд.1991 г). В периоды дождей и интенсивного снеготаяния подземные воды первого от поверхности водоносного горизонта можно ожидать на отметках близких к дневной поверхности (около абс.отм 2,00м). Подземные воды второго водоносного горизонта приурочены к среднечетвертичным озерно - ледниковым (lgII) пескам средней крупности. Воды напорные. Верхним водоупором являются верхнечетвертичные ледниковые (gIII) супеси, нижним водоупором являются среднечетвертичные ледниковые (gII) суглинки. Воды вскрыты на глубинах 25,00м (абс. отм. минус 21,49м), уровень установился на глубине 3,50 м (абс. отм.0,10м), величина напора составила 21,50 м.

Состояние выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г. Чубакова».

Здание имеет стеновую конструктивную схему, обслуживается 6 лестницами, выполненными из наборных известняковых ступеней по металлическим косоурам, полы лестничных площадок облицованы плиткой. Две лестницы оборудованы наружными лифтами. Фундаменты здания ленточные, бутовые на естественном основании. Стены – кирпичные из полнотелого керамического кирпича на известковом растворе, оконные перемычки кирпичные, клинчатые. Проезды перекрыты бетонными сводами на кирпичном бое. Надподвальное перекрытие – бетонные сводики по металлическим балкам. Междуетажные перекрытия – по металлическим балкам с бетонным и деревянным заполнением, чердачное - деревянное и по металлическим балкам с бетонным заполнением. Крыша одно – двухскатная, металлическая по деревянной обрешетке с деревянной стропильной системой. Водосток наружный, организованный.

Фундаменты ленточные бутовые на естественном основании. Ширина подошвы от 82 до 118 см. Глубина заложения подошвы 2,52-2,82 м от поверхности, что соответствует абс.отм. +0,309-+0,729 м БС. В основании фундаментов залегают пески пылеватые. *Техническое состояние фундаментов отнесено к ограниченно-работоспособному.*

Стены. В наружных стенах здания выявлены трещины в штукатурке и в кладке. В дворовых проездах в бетонных сводах имеются трещины в поперечном и продольном направлении. Также на всех фасадах, практически повсеместно, присутствуют такие дефекты, как многочисленные локальные участки обрушения штукатурного слоя с обнажением кирпичной кладки, следы замачивания в карнизных и цокольных частях здания, у водосточных труб, и, как следствие, отслоение покраски, высолы и биопоражения штукатурного слоя в виде налета черного и зеленого цвета, образованного микроорганизмами (грибы, водоросли). Причиной замачивания является несовершенство и

дефекты систем водоотведения с кровли здания, а также капиллярное поднятие влаги из подвалов и фундаментов. *Техническое состояние стен оценено как ограничено-работоспособное.*

Техническое состояние здания в целом согласно СП 22.13330.2016 (прил. К, табл. К1) соответствует 3-й категории (ограниченно-работоспособное), согласно ГОСТ Р 56198-2014 (Приложение А, таблица А.1) — 3-й категории (ограниченно-работоспособное).

9. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований. Обоснование выводов экспертизы.

На экспертизу представлен раздел документации: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, при проведении строительных работ на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17», выполнен ООО «ПКИ «ГеоИнжПроект» в 2020 г., шифр: 103/4/20-ГО (лицензия № МКРФ 19218 от 21 июня 2019 г.).

Раздел содержит проектные решения по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, попадающего в зону возможного влияния и непосредственно связанного с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ в ходе строительства жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17, по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 56, литера А.

Раздел разработан на основании необходимого объема исходно-разрешительной документации и в соответствии с действующими нормами и правилами, в соответствии с Проектной документацией строительства жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17, по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 56, литера А.

Объёмно-планировочные и конструктивные решения объекта нового строительства.

Проектируемый жилой дом со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17, по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 56, литера А семиэтажное здание, с подвалом, в плане сложной формы, размерами по осям 75х45 м. К торцам проектируемого здания примыкают здания существующей застройки.

Устойчивость здания и его пространственная жесткость обеспечиваются за счет совместной работы несущих стен и жестких дисков перекрытий и покрытия. Применена стеновая конструктивная схема с жесткими узлами, в которой основными вертикальными несущими конструкциями являются железобетонные стены и колонны, перекрытиями и покрытием - железобетонная монолитная плита.

Устойчивость парковки и его пространственная жесткость обеспечиваются за счет совместной работы несущих ж/б колонн и стен с неизменяемыми горизонтальными дисками перекрытий. В проекте применена колонно-стеновая конструктивная схема с жесткими узлами. Высота здания составляет 33 м от планировочной отметки. Под зданием

предусмотрен 1 подземный этаж – автостоянка.

Тип фундамента - свайный. Ростверк плитный монолитный железобетонный. Сваи буронабивные, абс. отм. остря: –28.000 м (БСВ). Несущий слой свай – ИГЭ-9.

В жилых зданиях приняты следующие несущие конструкции: ростверк плитный, монолитный, железобетонный; сваи буронабивные, выполняемые по технологии Фундекс. Сопряжение ж/б свай с монолитной ж/б фундаментной плитой принято жесткое. Стены монолитные ж/б. Перекрытия, покрытие и лестницы монолитные ж/б.

В парковке приняты следующие несущие конструкции: ростверк плитный, монолитный, железобетонный; сваи буронабивные. Абсолютная отметка остря свай минус 28,00м. Несущим слоем является ИГЭ-9. Сопряжение ж\б свай с монолитной ж\б фундаментной плитой принято жесткое; стены, колонны, лестницы, покрытие - монолитные ж/б.

Оценка геотехнической ситуации участка строительства здания.

Согласно СП 22.13330.2016, предварительно зона влияния вновь возводимого здания, расположенного на застроенной территории, назначается ориентировочно, в зависимости от глубины котлована (Нк), метода его крепления и конструкции ограждения.

Для котлована глубиной 5,5 м при использовании ограждения из стальных элементов с консольным креплением либо креплением стальными распорками или подкосами, ориентировочный радиус зоны влияния нового строительства в соответствии с СП 22.13330.2016 составит 22 м, при использовании ограждения в виде монолитной траншейной ж/б стены в грунте — 16,5 м.

Согласно ТСН 50-302-2004, предварительно зону возможного влияния нового строительства рекомендуется принимать равной 30 м от наружных стен проектируемого здания. В 30-метровой зоне возможного влияния нового строительства расположен выявленный объект культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, литера А.

На основании материалов обследований установлена категория технического состояния ОКН и соответствующие ей максимально допустимые дополнительные осадки здания, попадающих в 30-метровую зону возможного влияния нового строительства:

Для выявленного объекта культурного значение максимально допустимой дополнительной осадки принимается согласно ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования».

Анализ инженерно-геологических условий площадки показал, что верхняя толща ИГ-разреза до глубины порядка 18-19 м от существующей отметки рельефа представлена техногенными отложениями (ИГЭ-1) мощностью от 2,6 до 3,8 м, а также озерно-морскими (ImIV) и озерно-ледниковыми (lgIII) отложениями, представленными песками пылеватыми (ИГЭ-2, 2.1) и слабыми глинистыми грунтами текучей и текучепластичных консистенций (ИГЭ-3, 4, 5, 6), обладающих тиксотропными свойствами (способность переходить в плавунное состояние при внешних динамических воздействиях, нарушающих природную структуру грунтов). Описанные грунты не могут быть использованы в качестве естественного основания для фундамента проектируемого здания. В качестве фундамента проектируемого здания следует рассматривать свайный фундамент.

Рекомендуется рассматривать следующие типы свай;

- буровые сваи, изготавливаемые с выемкой грунта и устройством скважин под

защитой глинистого раствора;

- буровые сваи, изготавливаемые с выемкой грунта и устройством скважин под защитой инвентарных обсадных труб;

- буронабивные сваи, изготавливаемые без выемки грунта по технологии DDS (допустимо при условии предварительного выполнения сплошной замкнутой ограждающей конструкции котлована).

В качестве опорного слоя для заглубления нижних концов свай рекомендуется использовать ледниковые отложения (gII) – суглинки полутвердые ИГЭ-9, залегающие на глубине 26,8-29,7 м (абс. отм. кровли минус 26,79 – минус 23,29 м). Таким образом, длина свай, определяемая из условия обеспечения заделки в слой ИГЭ-9, составит порядка 30-31 м от поверхности. Для обеспечения устойчивости откоса, исключения фильтрации грунтовых вод из-под подошвы фундаментов существующих зданий и влияния на существующую застройку, при откопке котлована следует предусмотреть замкнутую ограждающую конструкцию котлована.

В качестве ограждающей конструкции котлована рекомендуется рассматривать траншейную монолитную ж/б «стену в грунте».

С северной стороны строительной площадки примыкает выявленный объект культурного наследия, допустимые дополнительные осадки для которого ограничены величиной 5 мм. С целью обеспечения выполнения данного требования может потребоваться выполнение дополнительных мероприятий, направленных на обеспечение сохранности ОКН.

Основными факторами возможного развития дополнительных осадок окружающей застройки будут являться устройство котлована, статическое нагружение территории весом проектируемого здания, а также технологические воздействия, связанные с устройством ограждения котлована и свайного основания.

Возможные технологические осадки территории предполагается минимизировать за счет применения щадящих технологий производства работ. Технология изготовления свай должна приниматься с учетом обеспечения наименьших технологических (в том числе динамических) воздействий при их изготовлении. Не допускается применение забивных свай. Не допускается вибропогружение шпунта, а также его извлечение. Изготовления панелей «стены в грунте» должно осуществляться вразбежку.

Технология устройства подземного пространства

Устройство подземного пространства под зданием потребует разработки котлована глубиной 5,0-5,5 м от поверхности.

В качестве ограждающей конструкции рекомендуется рассматривать траншейную монолитную ж/б «стену в грунте» толщиной 600 мм.

По результатам выполненных расчетов заглубление низа ограждающей конструкции котлована должно составлять не менее 15 м от поверхности вдоль длинных сторон участка (в зоне примыкания к существующим зданиям) и не менее 11,7 м от поверхности вдоль коротких сторон участка (в зонах, свободных от существующей застройки).

Для обеспечения безопасной для окружающей застройки экскавации котлована, следует дополнительно предусмотреть:

- устройство грунтоцементной диафрагмы высотой 1,5 м (на глубине с 6 до 7,5 м от поверхности);

- поэтапную откопку с устройством одного яруса распорных креплений на глубине

1,5-2,0 м от поверхности.

Грунтоцементная диафрагма представляет собой массив грунта, состоящий из ячеек закрепленного по технологии струйной цементации (jet grouting) грунта. Грунтоцементная диафрагма выполняет роль дополнительного уровня распора при откопке котлована и препятствует деформациям ограждающей конструкции в уровне ниже дна котлована, которые, как правило, в большей степени способствуют развитию дополнительных осадков окружающей застройки.

Технологические этапы производства ограждения котлована по технологии «стены в грунте»:

1. Устройство форшахты — временной монолитной ж/б конструкции, предотвращающей обрушение грунта верхней части траншеи, а также выполняющей роль направляющей для устройства "стены в грунте".

2. Разработка траншеи захватками шириной 2,5-3,0 м гидравлическим грейфером под защитой бентонитового (глинистого), удерживающего стенки траншеи от осыпания.

3. Установка арматурного каркаса, собираемого и свариваемого, как правило, на площадке строительства.

4. Заполнение траншеи бетоном через бетонолитные трубы с воронками, бентонитовый раствор вытесняется и откачивается насосом для дальнейшей регенерации.

После набора прочности бетоном форшахта демонтируется, устраивается обвязочная балка, объединяющая панели "стены в грунте" в единую конструкцию, после чего выполняется откопка котлована в соответствии с принятой последовательностью.

«Стена в грунте» выполняется отдельными панелями протяженностью 2,5-3,0 м с применением специальных сборных ж/б ограничителей, обеспечивающий герметичность стыков. Смежные панели выполняются «в разбежку» (с целью исключения влияния на окружающую застройку). При обнаружении протечки грунтовых вод через «стену в грунте» в процессе откопки котлована, производителем работ в оперативном порядке выполняются мероприятия по «лечению» протечки и восстановлению герметичности конструкции.

Последовательность выполнения работ «нулевого» цикла:

1. Превентивное усиление грунтов основания (1-й этап) фундаментов примыкающей к площадке стены д. 58, лит. А по 11-линии В.О., в том числе монтаж инъекционных («манжетных») трубок для компенсационного нагнетания 2-го этапа усиления.

2. Устройство замкнутого контура ограждения котлована.

3. Устройство свайного поля (допускается параллельное выполнение работ по устройству свайного поля, ограждения котлована и/или грунтоцементного массива при условии, что устройство свай на расстоянии ближе 15 м от существующих зданий будет выполняться после устройства ограждения котлована вдоль этих зданий).

4. Устройство грунтоцементного массива на глубине 6.0-7.5 (закрепление грунтов по технологии Jet Grouting).

5. Локальная откопка котлована с последующим устройством распред. пояса и угловых распорок в зоне первой захватки

6. По захваткам, в направлении от 12-й линии В.О. к 11-й линии В.О.:

- откопка котлована до промежуточной отметки (не более 3,0 м от поверхности) в пределах захватки с последующим монтажом распред. пояса и распорок (при наличии технической возможности допускается откопка промежуточного котлована на одновременно нескольких захватках или по всей площади с последующим монтажом

распорок, шаг распорок следует принимать преимущественно не более 6,0 м);

- откопка котлована до проектной отметки в пределах захватки с формированием откоса грунта в области следующей захватки;

- устройство плиты ростверка в пределах захватки с организацией распора в ограждение котлована

7. Бетонирование конструкций подземной части здания с последовательным демонтажем распорок. При необходимости может осуществляться также по захваткам до завершения бетонирования плиты ростверка в полном объеме.

В ходе работ по откопке (этапы 5, 6) или по их завершению, при необходимости (на основании результатов мониторинга в случае негативной динамики развития доп. осадок д. 58, лит. А по 11-й линии В.О.) выполняется 2-й этап усиления основания - компенсационное нагнетание раствора в основание фундаментов примыкающей стены д. 58, лит. А по 11-й линии В.О.

В процессе работ по устройству котлована следует предусмотреть мероприятия по сохранению естественного сложения грунтов основания, исключая возможность их динамического разжижения, замачивания, промораживания.

Технологии откопки котлована и устройства конструкций нулевого цикла должны обеспечивать непрерывный технологический процесс, когда сразу после откопки котлована на проектную отметку начинаются работы по подготовке к бетонированию плиты ростверка.

Для снижения возможной деформативности ограждения котлована, темпы производства земляных работ должны быть максимально согласованными. Календарные графики производства земляных работ должны быть увязаны с производством монолитных работ.

Численное моделирование изменения НДС системы «основание — фундамент — сооружение» при строительстве здания.

Расчеты деформаций грунтового массива, развивающихся в результате строительства Жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., дом 56, литера А выполнены численным методом (МКЭ) в трехмерной постановке при помощи сертифицированного программного комплекса для геотехнических расчетов Plaxis 3D.

Численное моделирование в Plaxis 3D производилось с учетом этапов строительства.

Этапы численного моделирования:

- 1) определение начального (исходного) НДС грунтового основания;
- 2) моделирование существующих зданий окружающей застройки, превентивного усиления основания фундаментов примыкающей стены д. 58;
- 3) моделирование ограждения котлована, грунтоцементной диафрагмы, свайного основания;
- 4) откопка пионерного котлована в зоне захватки 1, устройство распред. пояса и угловых распорок зоне захватки 1;
- 5) По захваткам, в направлении от 12-й линии В.О. к 11-й линии В.О.,:
 - откопки котлована до промежуточной отметки с активацией распорки;
 - откопка котлована до проектной отметки в пределах захватки с формированием откоса грунта в области следующей захватки;
 - устройство плиты ростверка в пределах захватки с организацией распора в

ограждение котлована, деактивация распорки на забетонированной захватке (кроме угловых);

5) компенсационное нагнетание в основание фундаментов примыкающей стены д.58.

б) приложение на свайное основание давления от веса здания.

Результаты расчетов доп. осадок для здания ОКН по адресу 11-я линия В.О., 58, лит. А рассчитаны как для случая без учета выполнения мероприятий по усилению основания примыкающей стены, так и при условии выполнения разработанных мероприятий по усилению основания примыкающей стены.

По результатам выполненных расчетов в качестве ограждающей конструкции котлована рекомендуется ж/б монолитная «стена в грунте» толщиной 600 мм.

Глубина ограждающей конструкции – 15 и 11,7 м от поверхности (15 м по длинным сторонам вдоль зданий, 11,7 м – по коротким сторонам параллельным 11-й линии В.О.).

Откопка должна осуществляться поэтапно, с предварительным устройством грунтоцементного массива (диафрагмы) на глубине 6,0-7,5 м и устройством одного яруса распорных креплений.

Максимальное расчетное значение осадки проектируемого здания составило 8,8 мм.

Максимальная расчетная дополнительная осадка основания фундаментов существующих зданий от нагружения основания составила ОКН – 4,9 мм.

По результатам выполненных расчетов максимальные суммарные значения дополнительных осадок зданий окружающей застройки не превышают предельно допустимых значений для всех зданий, за исключением дома по адресу 11-я линия В.О., д. 58, лит. А (ОКН).

С целью минимизации дополнительных осадок до предельно допустимого значения (5 мм) и обеспечения сохранности ОКН, следует предусмотреть усиление основания ленточного фундамента стены д. 58, лит. А по 11-й линии В.О., примыкающей к участку строительства.

По результатам моделирования усиления основания расчетные деформации превышают предельно допустимые значение только в части основания фундамента примыкающей к площадке стены (они обусловлены подвижками грунта в области примыкания к ограждению котлована). В связи с этим, мероприятия по усилению (превентивные и компенсационные) предусматриваются только в основании фундаментов стены здания, примыкающей к площадке. Усиление основания рекомендуется выполнять путем закрепления грунтов методом инъектирования по «манжетной» технологии. Зона усиления основания, определена по результатам численного моделирования.

Максимальные расчетные деформации основания фундаментов здания по адресу 11-я линия В.О., д. 58, лит. А, полученные по результатам численного моделирования с учетом проведения мероприятий по усилению основания фундамента примыкающей стены, составили 4,9 мм, что не превышает предельно допустимого значения (5 мм для кирпичных зданий ОКН 3-й категории технического состояния согласно СП 22.13330.2016).

Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, попадающего в зону возможного влияния нового строительства.

1. Мероприятия по усилению основания фундаментов примыкающей к площадке стены д. 58 позволят обеспечить соблюдение требования ГОСТ Р 56198- 2014 и СП 22.13330.2016 в части допустимых деформаций для зданий ОКН (5 мм).

Цементационные скважины следует располагать со стороны участка строительства, за

контуром ограждающей конструкции, при этом они не должны касаться конструкций фундаментов.

Усиление основания рекомендуется осуществлять в 2 этапа:

Этап 1 — превентивное закрепление. Выполняется путем нагнетания цементного раствора до начала СМР по устройству ограждающей конструкции и разработке котлована. На данном этапе цементационный раствор проникает в поровую структуру грунта, заполняя пустоты и формируя в основании фундаментов массив грунта с изотропными свойствами, при этом увеличиваются деформационные характеристики грунта за счет снижения коэффициента пористости.

Этап 2 – компенсационное нагнетание. Выполняется инъектирование цементного раствора в период откопки котлована и/или после завершения экскавации с целью формирования предварительного напряжения в грунте и создания превентивного подъема до 5 мм. Механически процесс инъекции представляет собой расширение объема грунта вокруг инъекторов, что приводит к появлению положительных объемных деформаций в пределах 0.5-1%. Данный этап усиления (компенсационное нагнетание) выполняется при необходимости стабилизации деформаций (на основании данных геотехнического мониторинга). При этом манжетные трубки для выполнения 2-го этапа усиления должны быть установлены на 1-м этапе работ.

2. Проведение геотехнического мониторинга.

Мониторинг должен осуществляться в соответствии с положениями ТСН 50-302-2004 и ГОСТ Р 56198-2014. До начала работ должны быть произведены следующие мероприятия (подготовительный этап мониторинга):

- 1) освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния ОКН, фиксация дефектов;
- 2) определение фоновых параметров колебаний конструкций ОКН (автотранспорта, соседних производств, работа техники на соседней строительной площадке и т.п.);
- 3) установка маяков и датчиков раскрытия трещин;
- 4) установка геодезических марок на цоколе с привязкой к городской реперной сети;
- 5) установка пьезометров для контроля за уровнем грунтовых вод;
- 6) согласование с подрядными организациями проектов производства работ и технологических регламентов на выполнение отдельных видов работ (устройство ограждения котлована, буронабивных свай, экскавация котлована, монтаж распорных системы и т.д.).

На рабочем этапе мониторинга осуществляется:

- 1) визуальный контроль технического состояния конструкций ОКН, контроль состояния маяков и датчиков на трещинах;
- 2) геодезические измерения деформаций ОКН;
- 3) наблюдения за параметрами колебаний в соответствии с ВСН 490-87 и СН 2.2.4/2.1.8.566;
- 4) фиксация УГВ по пьезометрам;
- 5) контроль за соблюдением технологического регламента работ (на каждом этапе выполнения работ);
- 6) геодезические измерения возможных горизонтальных смещений верха ограждающей конструкции котлована;

7) контроль за техническим состоянием возведенных конструкций.

Работы по мониторингу должны осуществляться на основании специального проекта геотехнического мониторинга, в котором должны быть отражены:

- Основные этапы мониторинговых работ (подготовительный этап, рабочий этап на стадии усиления основания фундаментов ОКН и возведения конструкций нового здания, а также мониторинг на стадии эксплуатации здания);

- Зоны проведения мониторинга;
- Объем и частота наблюдений на каждом этапе выполнения работ;
- Проект расстановки и основные спецификации мониторингового оборудования;
- Основные требования к мониторинговому оборудованию;
- Методы измерений, контроль погрешности и анализ результатов измерений;
- Критерии приостановки отдельных видов работ на площадке;
- Схемы взаимодействия группа мониторинга с заказчиком, ген. подрядчиком и контролирующими инстанциями;
- Требования к отчетности и анализу данных мониторинговых исследований;
- Требования по оперативному информированию о результатах мониторинга всех заинтересованных участников проекта.

- Продолжительность мониторинга определяется достижением условной стабилизации осадок ОКН, за которую можно принимать скорость деформирования не более 3 мм в год. Ориентировочно сроки мониторинга можно принимать равными пяти годам при залегании в пределах сжимаемой толщи глинистых отложений и двум годам при песчаных грунтах в пределах сжимаемой толщи.

3. Критерии приостановки строительных работ. Критерии изменения технического состояния ОКН, при достижении которых необходимо приостановить СМР на объекте:

- 1) появление новых трещин на фасадах и в конструкциях ОКН;
- 2) раскрытие существующих трещин на стенах ОКН (фиксируется по разрыву установленных гипсовых маяков);
- 3) достижение 90% от предельно допустимого значения доп. осадки ОКН;
- 4) прирост осадок в два раза и более раза превышающих прогнозируемую скорость деформирования (работы должны быть остановлены до достижения указанного критерия). Работу строительной техники на площадке необходимо приостановить, если кратковременное динамическое воздействие (не более 30...60 секунд) на фундаменты ОКН превысит 0,15 м/с².

Все работы по устройству нулевого цикла должны осуществляться при обязательном геотехническом мониторинге. Любые мониторинговые работы должны осуществляться на основе специального проекта/программы геотехнического мониторинга.

При возникновении недопустимых деформаций зданий существующей застройки (скорость развития осадок не должна превышать 1 мм в сутки) должна быть произведена немедленная приостановка работ, с последующим вызовом технического и авторского надзора и главного инженера проекта на строительную площадку и принятием решения о дальнейших действиях.

В случае изменения существующих проектных решений документация к измененному проекту и сам проект должны быть представлены для согласования в КГИОП.

В ходе земляных и пр. работ на основании п. 4 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. №73-ФЗ, в случае обнаружения в ходе 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 3 дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия. При этом на основании п. 11-1 д), е) Положения о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569, в действующей редакции) до начала земляных работ на территории земельного участка требуется организация и проведение государственной историко-культурной экспертизы земельного участка или документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, поскольку орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии объектов археологического наследия на указанной территории.

В экспертируемом разделе информация представлена в достаточном объеме. Материалы разработаны в соответствии с действующими нормативными документами (Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции), в т.ч. п. 3, ст.36; Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утверждено Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569 (в действующей редакции). Мероприятия, запланированные и отраженные в экспертируемом разделе, обеспечивают целостность и безопасность выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, литера А, на момент проведения работ, не нарушают утвержденный КГИОП предмет охраны объекта.

По состоянию на 24 ноября 2020 на площадке строительства выполнено: устройство и испытание пробных свай; работы по усилению грунтов у дома №58; строительная площадка обустроена согласно ПОС; проводится мониторинг сооружений метрополитена; проводится мониторинг сооружений, попадающих в 30-метровую зону влияния строительства (с 31.07.2020); начаты работы по устройству стены в грунте (залита первая захватка форшахты); подготавливается фронт работ для усиления основания дома №52.

По результатам проводимого ООО «ЦЕНТР ГЕОТЕХНИЧЕСКОГО МОНИТОРИНГА» мониторинга, осадка д. 58, лит. А по 11-й линии В.О. при производстве работ по усилению грунтов основания не превысила допустимых расчетных значений. Результаты динамического мониторинга при производстве работ по усилению основания фундаментов д. 58, лит. А показали, что максимальные зарегистрированные значения ускорения колебаний не превышают допустимого значения.

Анализ результатов мониторинга свидетельствует об отсутствии негативного влияния работ по усилению фундаментов на состояние конструкций ОКН (Техническое заключение «Геотехнический мониторинг за состоянием окружающей застройки в процессе строительства жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О. д.56, лит. А». 98/МТ-20. Сентябрь 2020 г, октябрь 2020 г., ноябрь 2020 г.).

Вывод:

По результатам рассмотрения раздела документации экспертом сделан вывод о возможности (положительное заключение) обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, литера А, при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, в ходе строительства жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия на основании документации: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, при проведении строительных работ на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17», выполненной ООО «ПКИ «ГеоИнжПроект» в 2020 г., шифр: 103/4/20-ГО.

Варакин Е.П.

25 ноября 2020 г.

Приложения:

1. Историко-культурный опорный план. Ситуационный план. Выкопировки из нормативных документов
2. Историческая иконография.
3. Материалы фотофиксации.
4. Документы, предоставленные заказчиком
5. Копии договоров

Приложение № 1

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, литера А, при проведении земляных, мелиоративных и(или) хозяйственных работ, в ходе строительства жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17, по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 56, литера А, шифр: 103/4/20-ГО

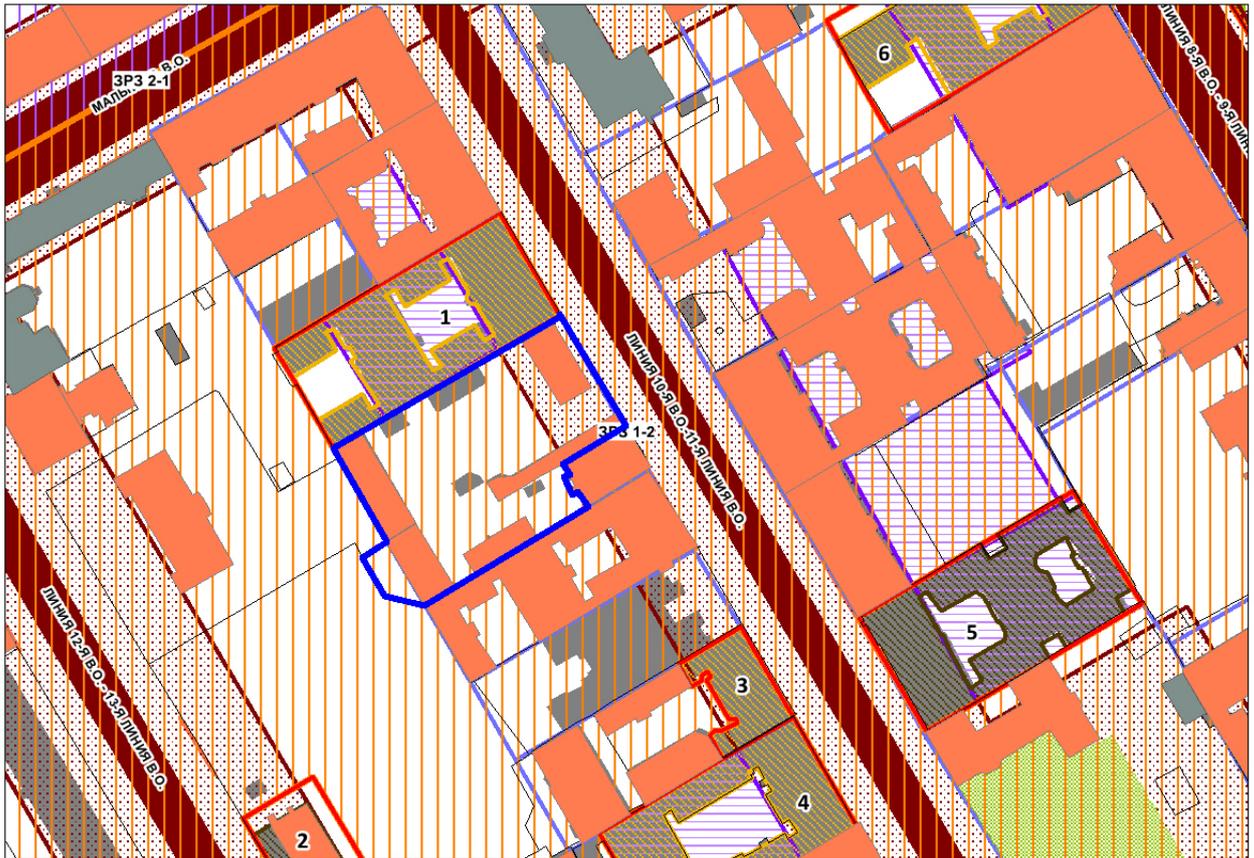
Историко-культурный опорный план. Ситуационный план.

Выкопировки из нормативных документов.

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



 Граница рассматриваемого участка по адресу:
г. Санкт-Петербург, 11-я линия, 56 лит. А.



 Рассматриваемый объект: по адресу:
г. Санкт-Петербург, 11-я линия, 56 лит. А

**Экспликация
объектов культурного наследия**

1. Дом К.Г. Чубакова
2. Особняк Э.Э. Бремме
3. Дом И.Л. Львова
4. Дом И.Д. Коробкова
5. Здания, в которых 1885-1918 гг. находились Высшие женские (Бестужевские) курсы. Здесь преподавали Бестужев-Рюмин К.Н., Менделеев Д.И., Бутлеров А.М., Сеченов И.М. и другие деятели науки
6. Дом Ф.В. Шеффера

Условные обозначения:

Объекты культурного наследия:

-  Регионального значения
-  Выявленные
-  Границы территорий объектов культурного наследия

**Зоны охраны объектов культурного наследия,
расположенных в исторически сложившихся
центральных районах**

-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)
-  Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Исторические ценные градоформирующие объекты

Элементы исторической планировочной структуры

-  Улицы
-  Историческое межевание

Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры

-  Здания, строения, сооружения
-  Рельеф
-  Композиционно завершенная система открытых городских пространств

Исторические здания и сооружения

-  Здания и сооружения постройки до 1917 г.
-  Здания и сооружения постройки 1918-1957 гг.

Квартал 2044

Рассматриваемый квартал находится в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(06).

Раздел 8. Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ОЗРЗ-1)

8.1. На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие запреты:

8.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».

8.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий. Указанный запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, 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 отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, но 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 отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

8.1.3. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

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 зданий, 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.

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 исторических зданиях, формирующих внутриквартальную застройку 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 после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

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

8.1.4. Запрещается устройство оконных, дверных и воротных (арочных) проемов в брендмауэрных стенах, воспринимаемых с открытых городских пространств.

8.1.5. Запрещается размещение на лицевых фасадах инженерного оборудования зданий, а на лицевых фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки - также антенн и банкоматов.

8.1.6. Запрещается размещение рекламных и информационных конструкций на крышах зданий, строений, сооружений, а также над композиционно завершенными пространствами, указанными в приложении 1 к Режимам.

8.1.7. 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.

8.2. На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие ограничения:

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

8.2.2. 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.

8.2.3. 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.

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

а) для уличного фронта:

для карниза – отметки карниза меньшего по высоте из ближайших исторических зданий, формирующего уличный фронт соответствующего квартала;

для конька крыши – отметки конька крыши меньшего по высоте из ближайших исторических зданий, формирующих уличный фронт соответствующего квартала;

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);

высота иных объектов капитального строительства должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств.

8.2.5. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимом, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

8.2.6. Параметры временных строений, сооружений, размещаемых в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, 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 настоящим пунктом, не распространяются на случаи установки временных строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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

ширина – 1,2 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.

8.2.8. 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 8.2.9 настоящего раздела.

8.2.9. 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.

8.2.10. 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.

8.2.11. 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.

8.2.12. 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.

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

Ограничения по высоте, установленные Режимом, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных), при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения.

Раздел 9. Специальные требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (ОЗРЗ-1)

9.1. Специальные требования режима в ОЗРЗ-1(06)

При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

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

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

9.1.3. Изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым в том числе относятся:

исторически сложившиеся линии застройки кварталов;

тип организации уличного фронта – лицевыми фасадами, ориентированными фронтально к линии застройки, зелеными насаждениями;

тип застройки – брандмауэрная периметральная с минимальным количеством разрывов;

тип организации дворовых пространств – замкнутые, соединенные с улицами проезды арками;

визуальное превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;

преобладание горизонтальных линий в силуэте застройки уличного фронта, незначительное количество вертикальных акцентов;

формирование уличного фронта на принципах сочетания однородной по стилистическим характеристикам застройки различной высоты;

типологическая однородность уличного фронта (преимущественно жилая и доходная застройка второй половины XIX века);

принципы размещения архитектурных доминант (церквей) – на участках при пересечении композиционных осей (застроенных улиц), активная роль архитектурных доминант в формировании композиции открытых городских пространств (улиц, площадей, набережных); фоновое (подчиненное) значение застройки прилегающих кварталов в системе визуального восприятия архитектурных доминант;

активная роль элементов исторического озеленения, в том числе бульваров, аллеиных посадок, массивов насаждений в формировании композиции улиц.

9.1.4. Изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов, к которым в том числе относятся:

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

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

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

мансарды в отдельных зданиях, устроенные на принципах стилистического соответствия конфигурации крыши, расположения и формы проемов архитектурному решению лицевого фасада данного исторического здания;

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

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

9.1.6. Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

Раздел 10. Общие требования к градостроительным регламентам в границах ОЗРЗ-1

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

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

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

1,5 м для устройства крылец и приямков;

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

10.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам (ограничения по высоте не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения).

10.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации)).

10.6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

10.7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

Приложение 1

ЦЕННЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ЛАНДШАФТНО-КОМПОЗИЦИОННОЙ СТРУКТУРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

3. Территория предварительных археологических разведок (ЗА)

3.1 Границы территорий предварительных археологических разведок отображены на карте ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры.

3.2. Для территории предварительных археологических разведок (далее – ЗА 1 и ЗА 2) устанавливаются специальные ограничения.

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

Квартал включен в ЗА 2.

4. Ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры Санкт-Петербурга в зонах охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга

4.1. Элементы исторической планировочной структуры

4.1.1. Исторический планировочный каркас

4.1.1.1. Исторический планировочный каркас образуют: набережные, проспекты, улицы, площади, переулки и проезды.

Охраняются трассировка, сохранившиеся исторические линии застройки, аллеи посадки и озеленение.

Рекомендуется восстановление утраченных элементов планировочной структуры, линий застройки, исторического озеленения.

Исторические улицы, не вошедшие в перечень исторически ценных градообразующих объектов, сохраняются как планировочные элементы с возможным преобразованием в пешеходные зоны или пассажи. Охраняются устойчивые внутриквартальные пешеходные направления.

Исторический планировочный каркас квартала образуют: Малый пр. В.О., Средний пр. В.О., 11-я линия В.О, 12-я линия В.О.

4.1.2. Историческое межевание

В квартале сохраняется историческое межевание участков.

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

4.2. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры

4.2.1. Силуэт города

4.2.1.1. Силуэт города определяет соотношение доминант и фоновой застройки.

Не допускается появление новых доминант в пределах охранной зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1, а также в пределах обзора панорам исторического центра, открытых городских пространств.

Охраняется доминирующее положение архитектурных доминант, возвышающихся над массивом городской застройки.

4.2.3. Панорамы

4.2.3.1. В историческом центре охраняются панорамы, основные площадки и пути их обзора.

Охраняются сочетания компонентов исторического городского ландшафта с акцентами и доминантами на фоне неба в пределах видимости 6 км. Объекты, расположенные за пределами 6 км, утрачивают четкость силуэта и не влияют на зрительное восприятие панорамы.

Квартал находится в зоне восприятия следующих панорам:

а) с акватории устья р. Б. и М. Невы;

б) панорамы акватории р. Невы:

наб. Лейтенанта Шмидта от 16-й линии В.О. до моста Лейтенанта Шмидта с участка Английской наб. от Ново-Адмиралтейского кан. до пл. Труда;

наб. Макарова между Биржевым и Тучковым мостами с пути обзора вдоль противоположного берега р. М. Невы и с Биржевого и Тучкова мостов;

в) панорамы кругового обзора со следующих площадок:

галереи верхнего яруса колоннад Исаакиевского собора; моста Лейтенанта Шмидта; Дворцового моста; Троицкого моста.

Охраняются сочетания ценных компонентов городского ландшафта с акцентами и доминантами, зрительно четко воспринимаемые на фоне неба в пределах видимости 6 км.

Объекты дальних планов, расположенные за пределами видимости 6 км, не должны снижать композиционную роль компонентов ближних планов.

4.2.5. Композиционно завершенные пространства

4.2.5.1. Композиционно завершенные пространства образуют: реки и каналы с мостами и лицевой застройкой набережных, площади с лицевой застройкой, проспекты и улицы с лицевой застройкой.

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

Композиционно завершенные пространства квартала:

в) проспекты и улицы с лицевой застройкой: Малый пр. В.О. от наб. Макарова до 17-й линии В.О.; Средний пр. В.О. от 3-й линии до 17-й линии В.О.; 10 - 11-я линии В.О. от Малого пр. В.О. до наб. Лейтенанта Шмидта; 12 - 13-я линии В.О. от Малого пр. В.О. до наб. Лейтенанта Шмидта.

4.2.6. Ценная историческая среда кварталов

4.2.6.1. Ценная историческая среда кварталов – композиционно организованные внутриквартальные пространства, образованные исторической застройкой.

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

Ценная историческая среда квартала по адресам: 11-я линия В.О., 34/47; 11-я линия В.О., 44; 11-я линия В.О., 46; 11-я линия В.О., 58; 11-я линия В.О., 60; 12-я линия В.О., 31; 12-я линия В.О., 33; 12-я линия В.О., 35; Средний пр. В.О., д. 49.

Приложение № 2

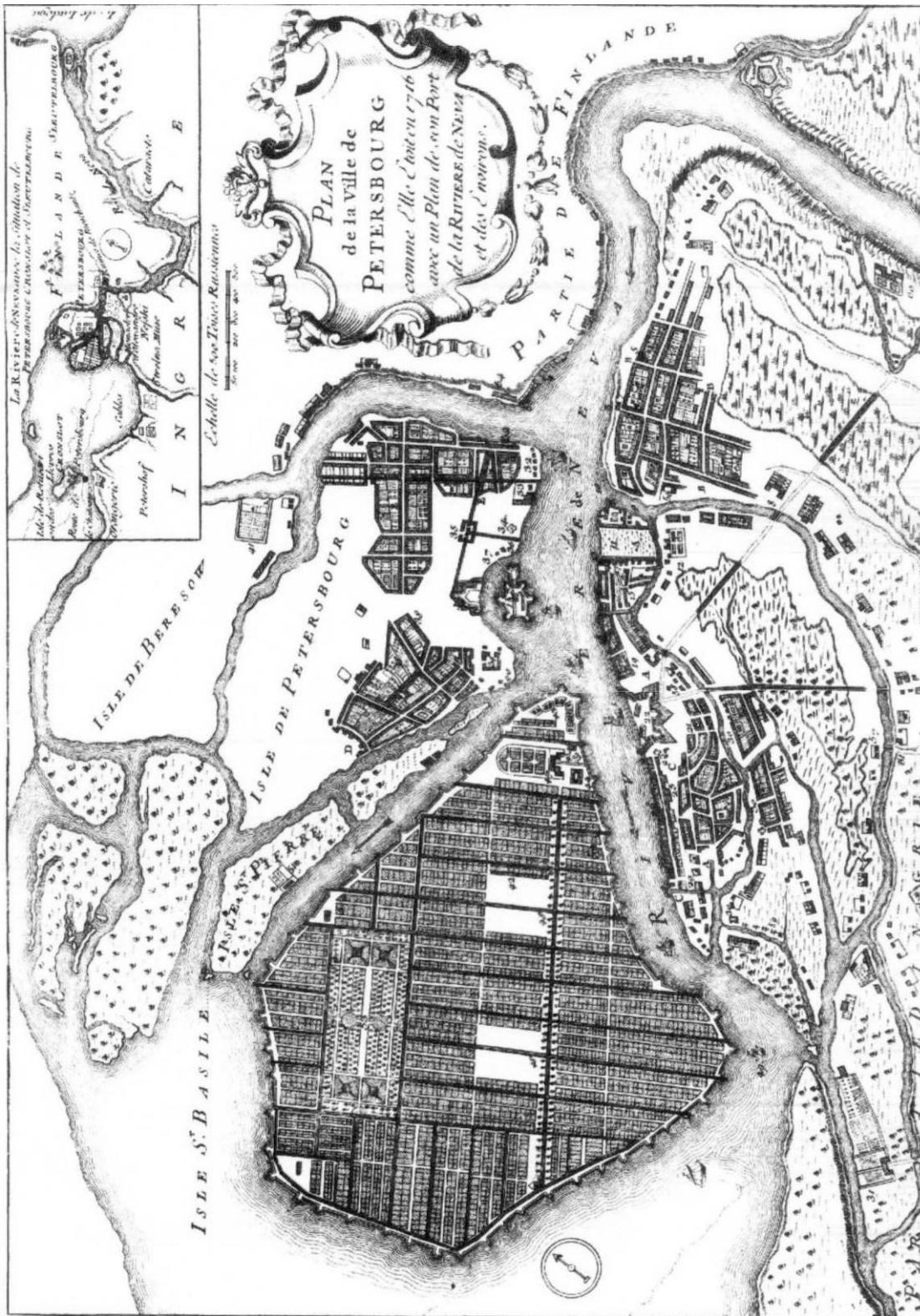
Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, литера А, при проведении земляных, мелиоративных и(или) хозяйственных работ, в ходе строительства жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17, по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 56, литера А, шифр: 103/4/20-ГО

Историческая иконография

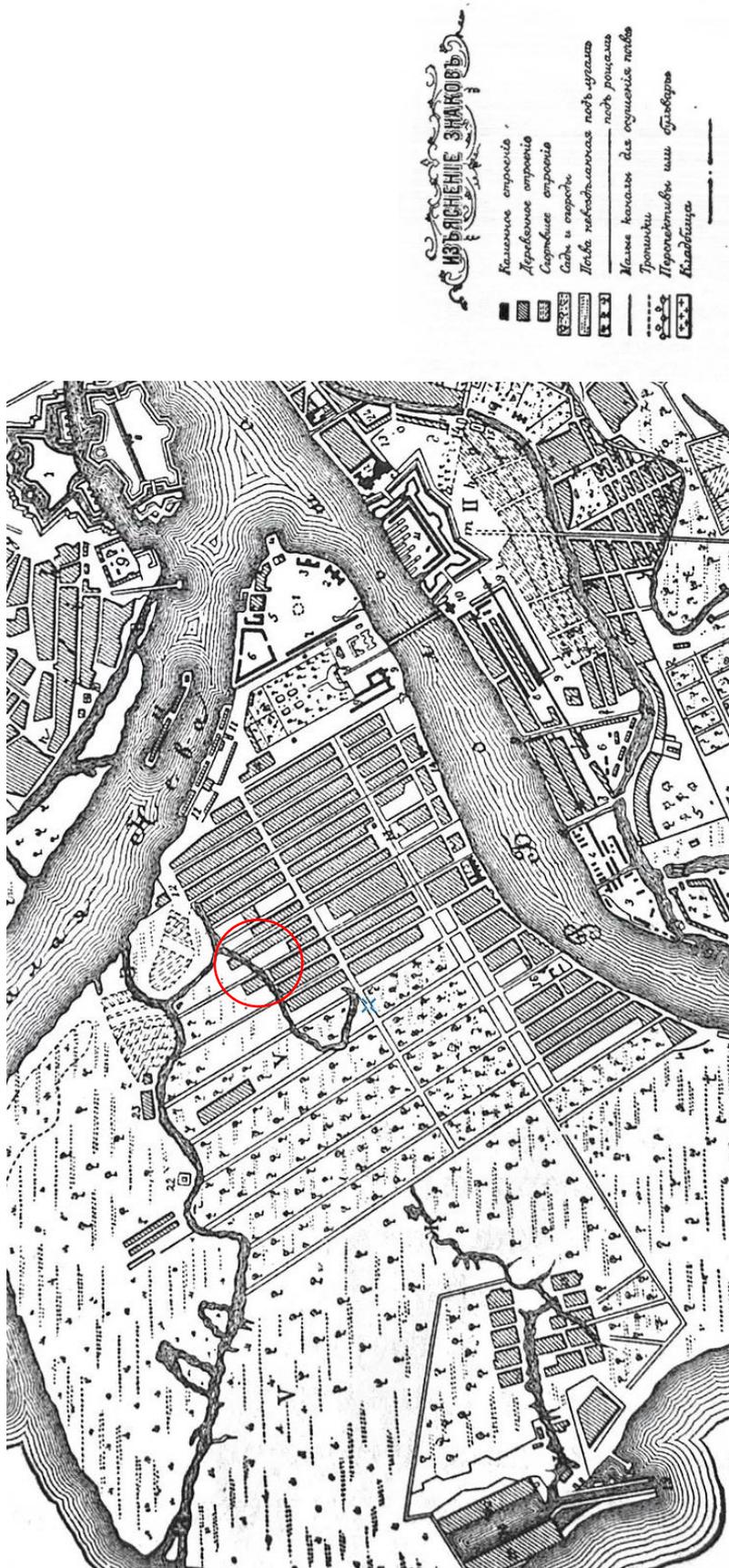
ПЕРЕЧЕНЬ ИЛЛЮСТРАЦИЙ:

- Илл.1 План города Петербурга, как это было в 1716 году с планом порта на реке Неве и в его окрестностях. <http://map.etomesto.ru>
- Илл.2 План Санкт-Петербурга 1703-1738 составлен П.Петровым. Издание А.Ильина <http://map.etomesto.ru>
- Илл.3 План Санкт-Петербурга 1738 года Зихгейма. Санкт-Петербург: Императорское Санкт-Петербургское общество архитекторов, 1878-1883 гг.
- Илл.4 План Санкт-Петербурга 1753 года. «План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших онаго проспектов, изданный трудами Императорской Академии наук и художеств»
- Илл.5 Атлас. СПб 1798 г. ЦГИА СПб, Фонд 513, Опись 168, д.319
- Илл.6 Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта.. <http://map.etomesto.ru>
- Илл.7 План Санкт-Петербурга составленный по новым сведениям. 1875 год. Издание Ильина. <http://map.etomesto.ru>
- Илл.8 План Санкт-Петербурга по рекогносцировке Воротникова на основании плана Шуберта.. 1883 год. <http://map.etomesto.ru>
- Илл.9 План Санкт-Петербурга 1904 г. П.Махстин. Картографическое заведение А.Ильина <http://map.etomesto.ru>
- Илл.10 План Санкт-Петербурга с ближайшими окрестностями Суворина. 1913 г. <http://map.etomesto.ru>
- Илл.11 Ленинград. Немецкая аэрофотосъемка. 1941 – 1943 гг. Фрагмент. <http://map.etomesto.ru>
- Илл.12 Генеральный план развития города Ленинграда на 1956-1965 гг. Фрагмент. <http://aroundspb.ru>
- Илл.13 План двора В.А.Сенаторова. 1894 г., ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1785, л. I об
- Илл.14 План двора мещанина В.А.Сенаторова и его жены К.Т.Сенаторовой. Васильевской части. 2-го уч. По 11-й линии В.О., 54/1. 1898 г., ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1785, л. 4 об.
- Илл.15 Фасад и план флигеля лит.А. План двора В.А.Сенаторова. 1898 г., ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1785, лл. 5-6
- Илл.16 План двора В.А. и К.Т. Сенаторовых под №54/1. 1901 г., ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1785, л. 7 об.
- Илл.17 План двора Х.Ш.Раскиной по 11-й линии №54. 1913 г., ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1785, л. 16 об.
- Илл.18 План двора Х.Ш.Раскиной по 11-й линии №54. 1913 г. План 1-го, 2-го этажей, ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1785, л. 17.
- Илл.19 План двора архитектора М.Ф.Еремеева под №54. 1893 г., ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1786, лл. 20 об.

- Илл.20 План двора архитектора М.Ф.Еремеева под №54/2. 1894 г., ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1786, лл. 37-38.
- Илл.21 Фасад и план флигеля лит.А, ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1786, л. 39.
- Илл.22 Фасад и план флигеля лит.А, ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1786, л. 39-42.
- Илл.23 План двора оемесленника И.Е.Давыдова.1908 г., ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1786, л. 54 об.
- Илл.24 План и фасад лит.Б.1908 г., ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1786, л. 55.
- Илл.25 План и фасад лит.А.1908 г., ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1786, л. 56.
- Илл.26 План двора арх.М.Ф.Еремеева и К.Г.Чубакова по Малому пр. и 11 линии В.О. №56/30, 1900 г., ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1787, л. 104.
- Илл.27 План Ленинграда 1932 г., Фрагмент. КГА.
- Илл.28 План Ленинграда 1946 г., Фрагмент. КГА.
- Илл.29 Вид 11-й линии В.О. со стороны Малого пр., Фото 1955-1960 гг., ЦГАКФФД



Илл.1 План города Петербурга, как это было в 1716 году с планом порта на реке Неве и в его окрестностях
<http://map.etomesto.ru>



Илл.2 План Санкт-Петербурга 1703-1738 составлен П.Петровым. Издание А.Ильина
<http://map.etomesto.ru>



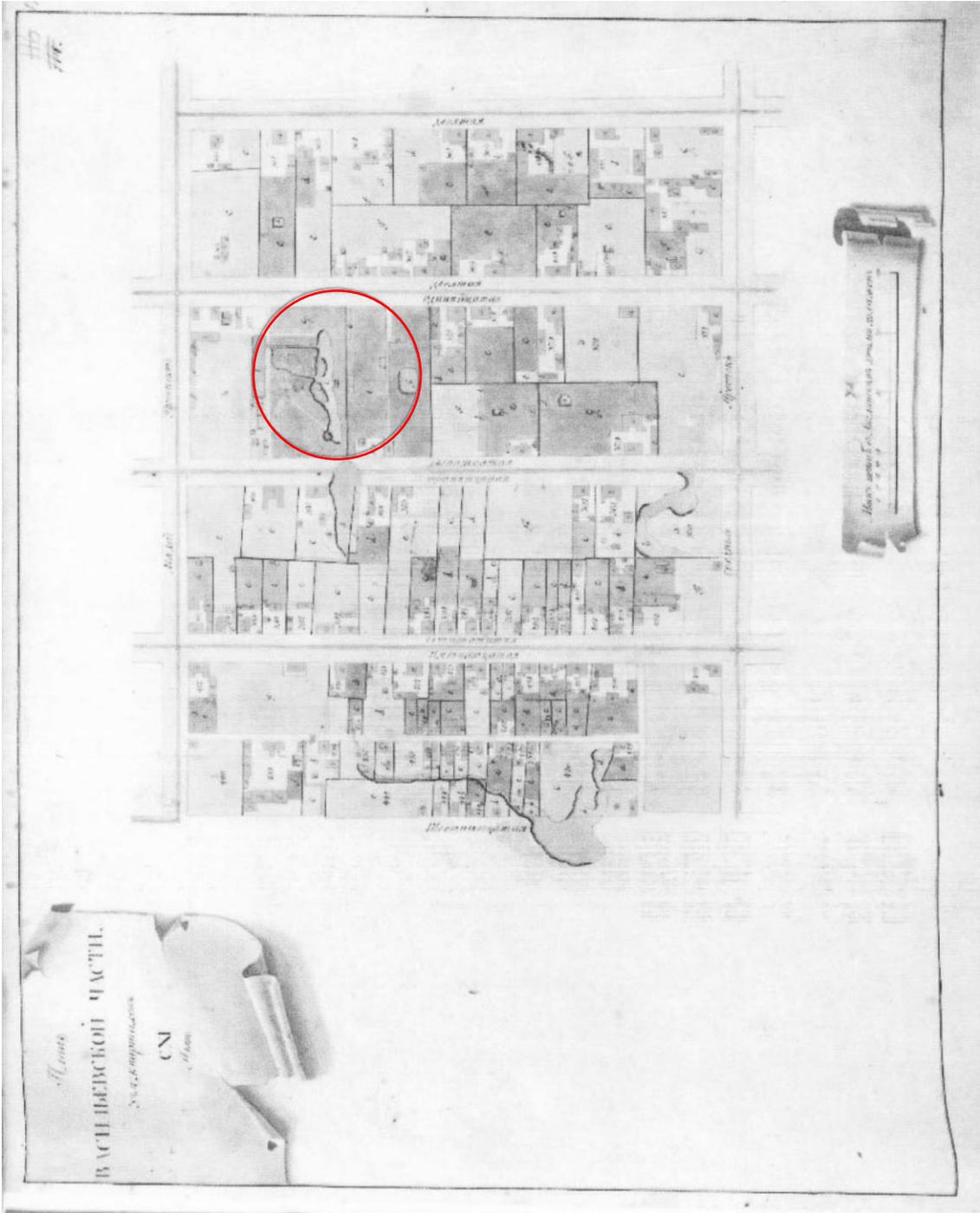
Илл.3 План Санкт-Петербурга 1738 года Зихгейма

Санкт-Петербург: Императорское Санкт-Петербургское общество архитекторов, 1878-1883 гг.



Илл.4 План Санкт-Петербурга 1753 года

«План столичного города Санкт-Петербурга с изображением знатнейших онаго проспектов, изданный трудами Императорской Академии наук и художеств»



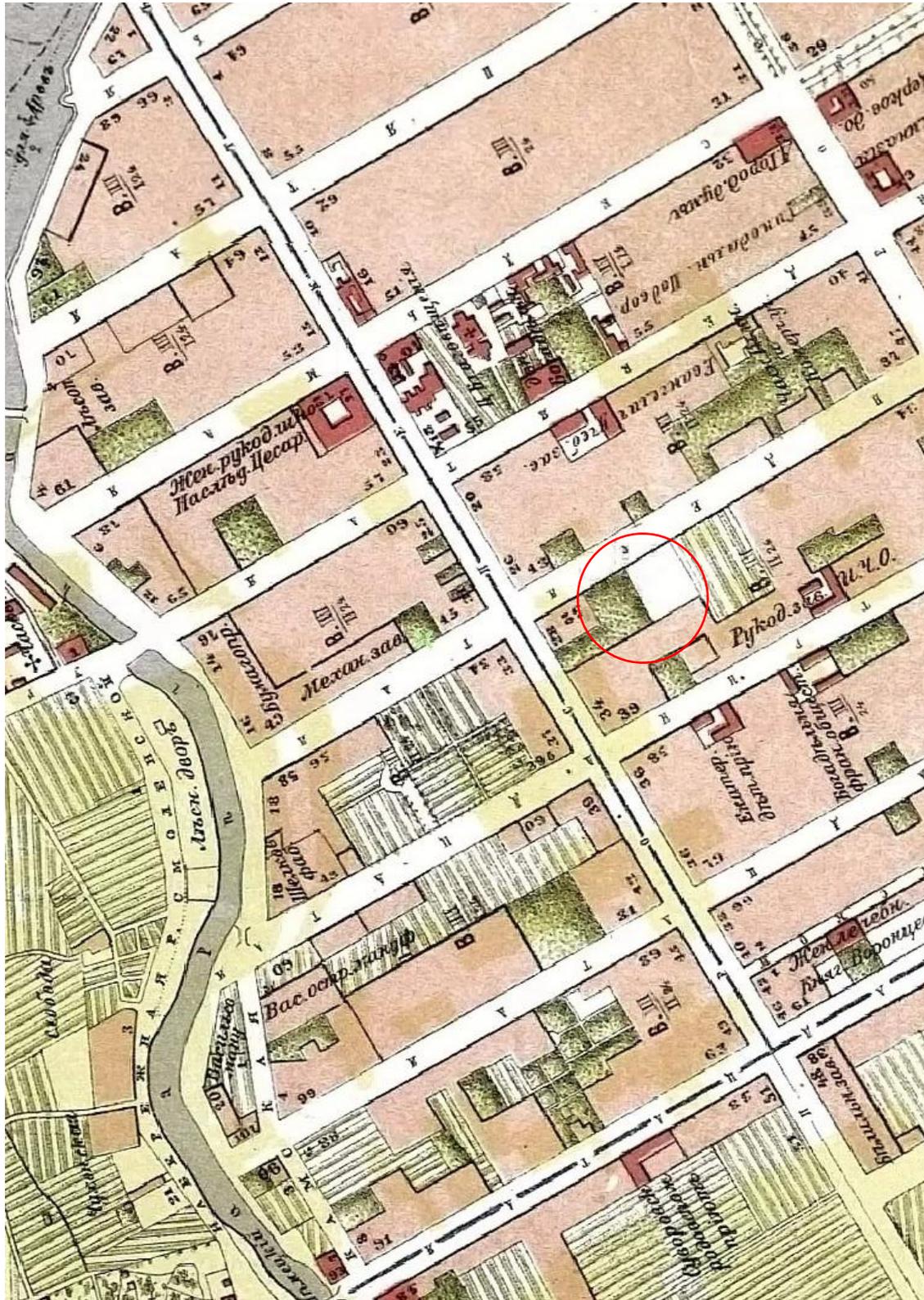
Илл.5 Атлас. СПб 1798 г. ЦГИА СПб, Фонд 513, Опись 168, д.319



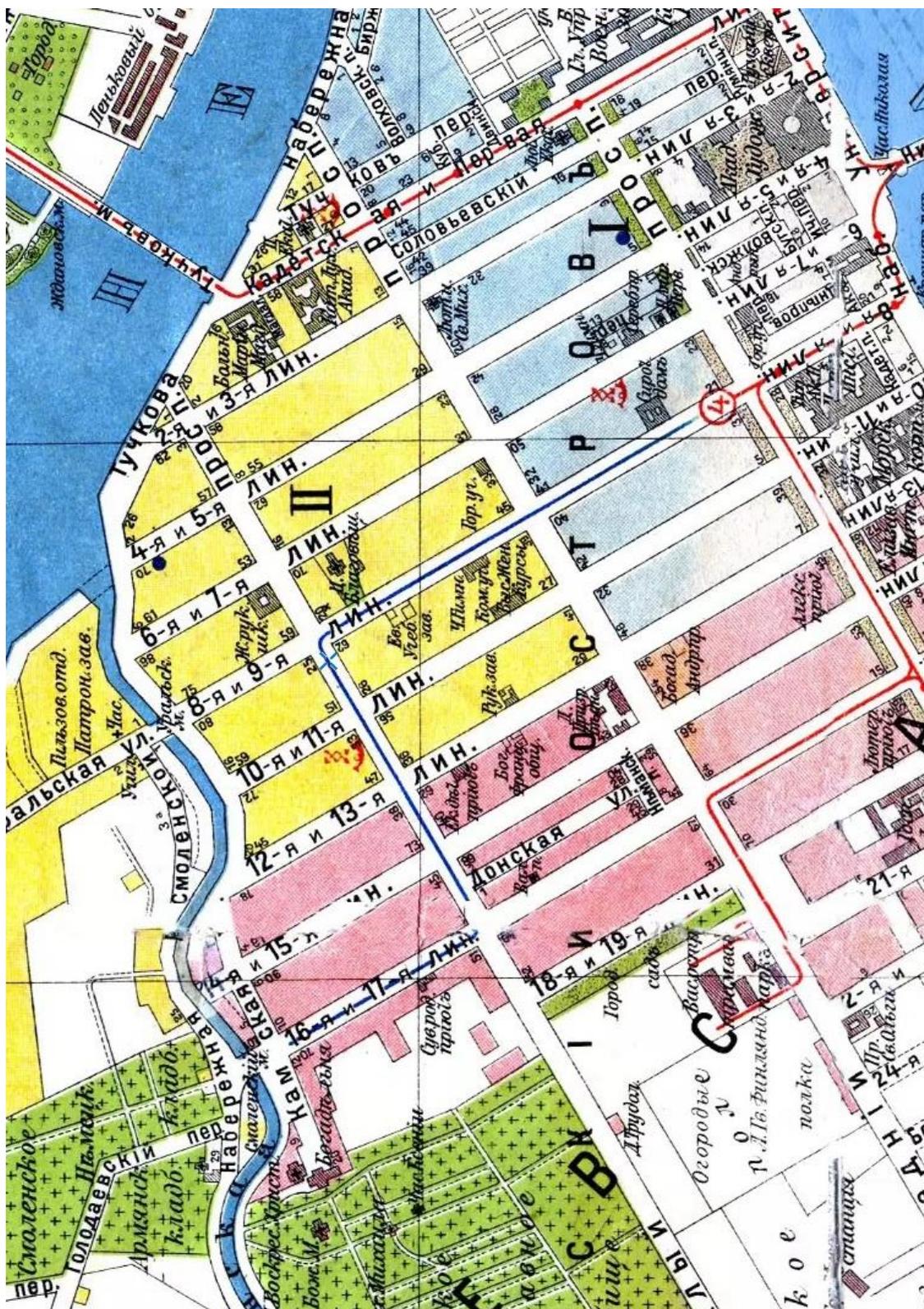
Илл.6 Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберга
<http://map.etomesto.ru>



Илл.7 План Санкт-Петербурга составленный по новым сведениям. 1875 год. Издание Ильина
<http://map.etomesto.ru>



Илл.8 План Санкт-Петербурга по рекогносцировке Воротникова на основании плана Шуберга.. 1883 год.
<http://map.etomesto.ru>



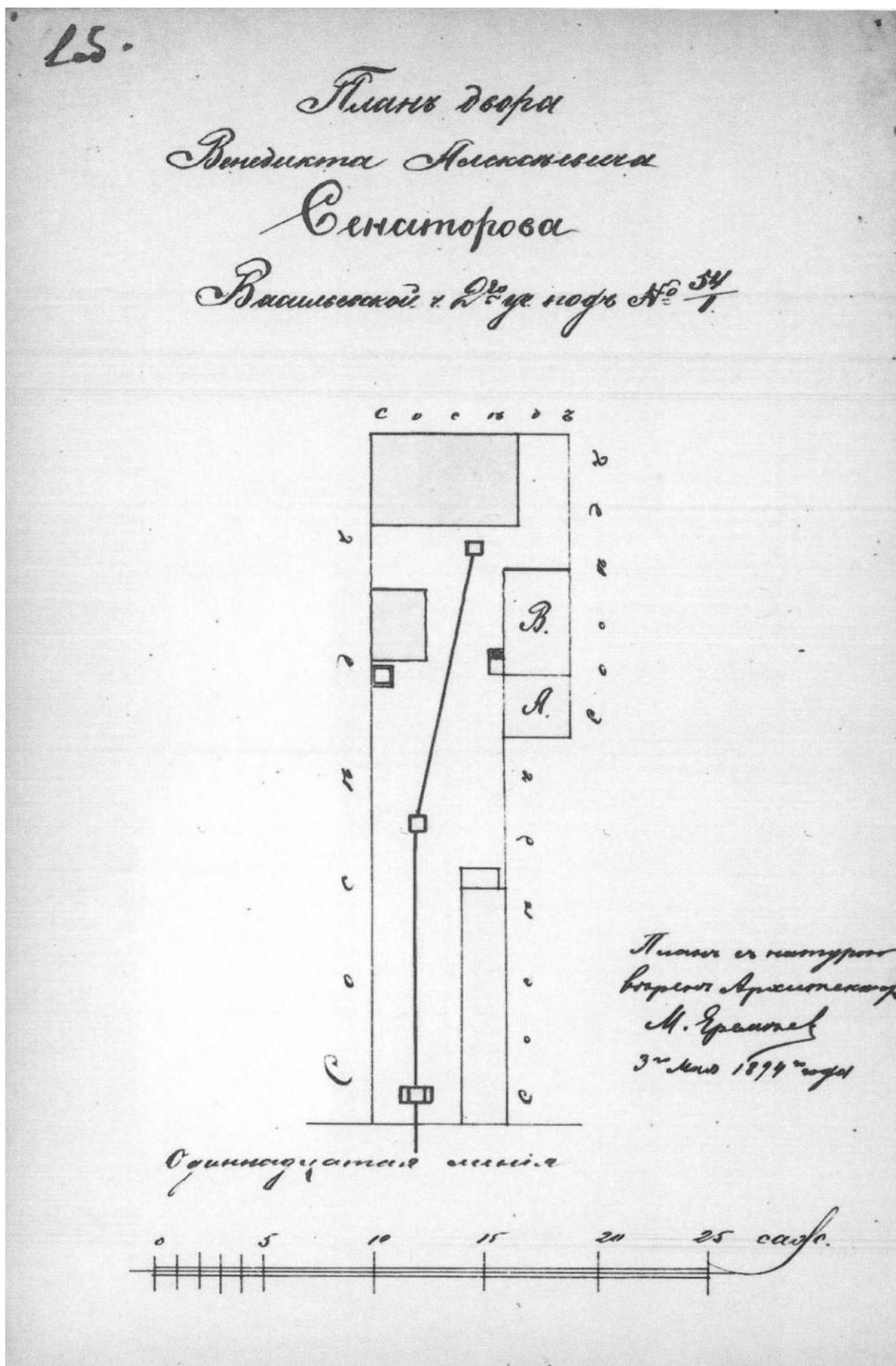
Илл.10 План Санкт-Петербурга с ближайшими окрестностями Суворина. 1913 г.
<http://map.etomesto.ru>



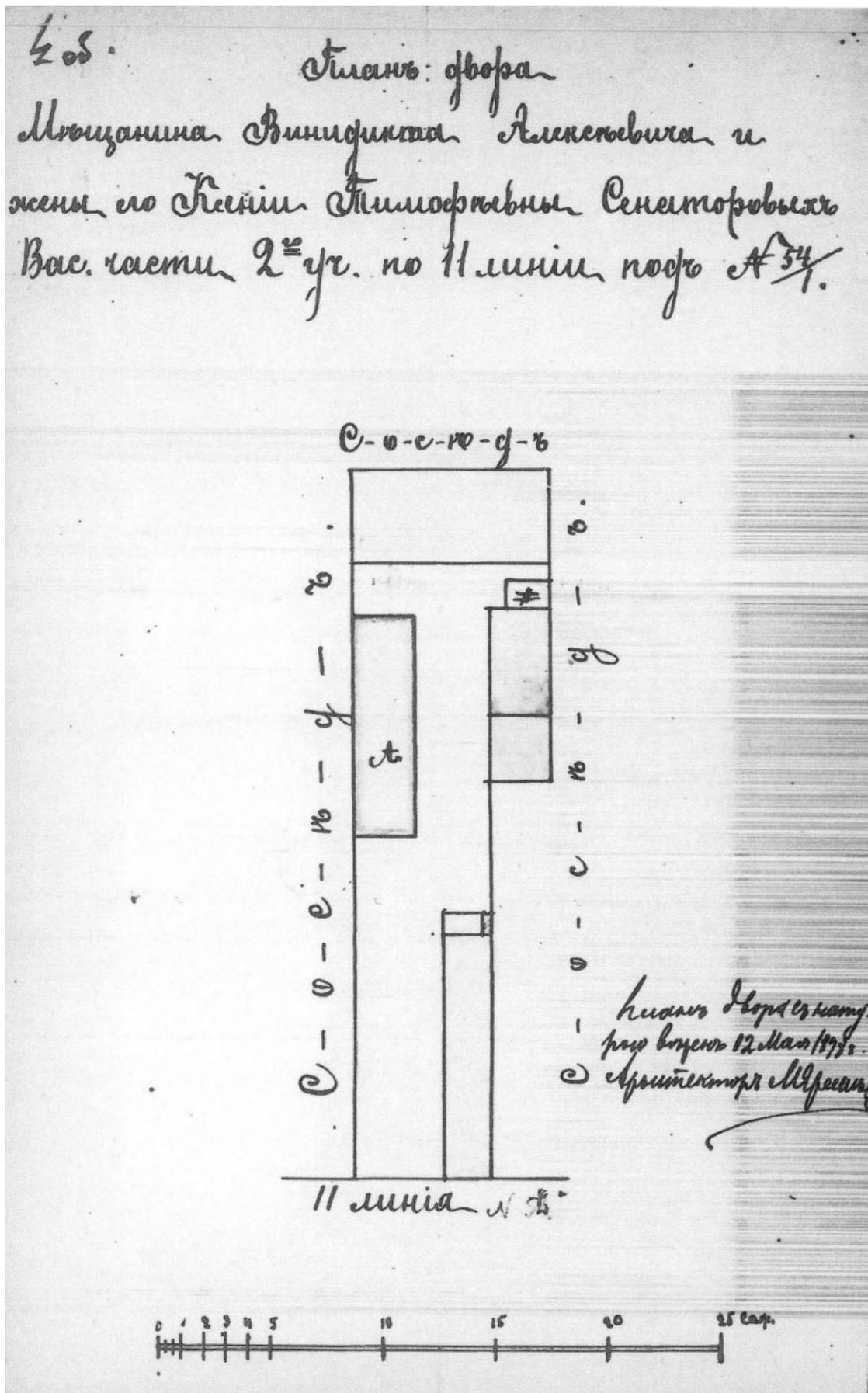
Илл.11 Ленинград. Немецкая аэрофотосъёмка. 1941 – 1943 гг. Фрагмент.
<http://map.etomesto.ru>



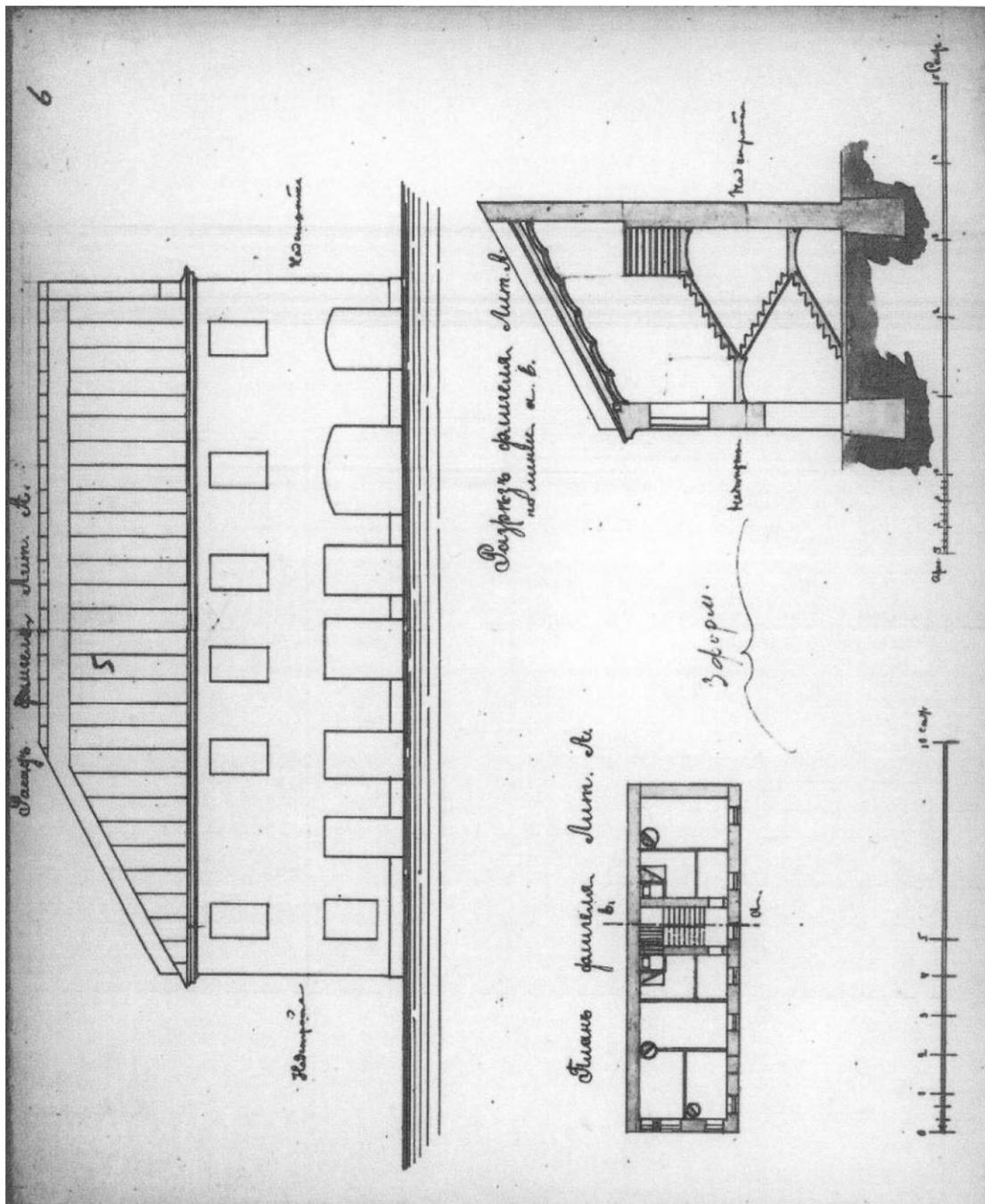
Илл.12 Генеральный план развития города Ленинграда на 1956-1965 гг. Фрагмент
<http://aroundspb.ru>



Илл.13 План двора В.А.Сенаторова. 1894 г.
ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1785, л. I об



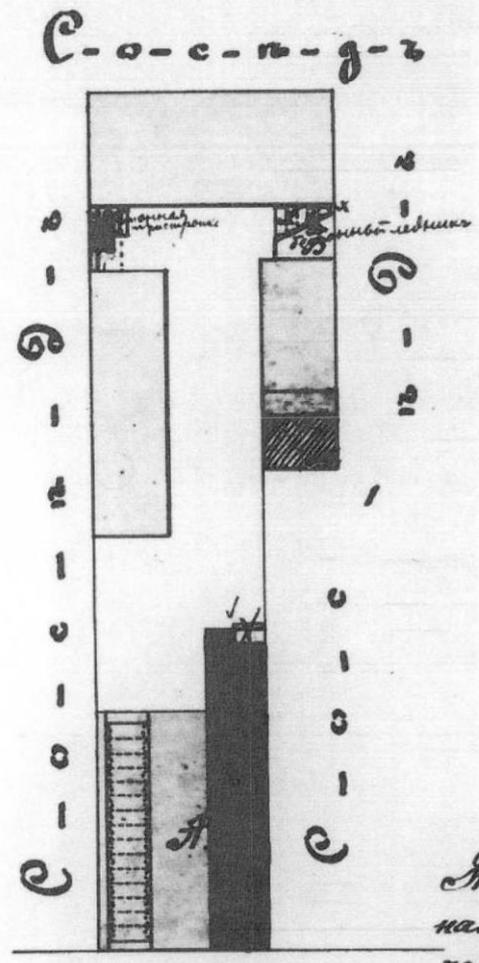
Илл.14 План двора мещанина В.А.Сенаторова и его жены К.Т.Сенаторовой.
 Васильевской части. 2-го уч. По 11-й линии В.О., 54/1. 1898 г.
 ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1785, л. 4 об.



Илл. 15 Фасад и план флигеля лит.А. План двора В.А.Сенаторова. 1898 г.
 ЦИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1785, лл. 5-6

7 об.

Планъ двора
 Мещанина Венедикта Лактевича и жены его
 Ксении Милославны Сенаторовыхъ
 Вас. гас., 2^у ур., по 11^{ей} лини подъ № 54



11-ая линия

Планъ двора съ
 натуральн. вѣрствъ
 германскими С. Мюллеръ
 23^{го} Марта 1901.

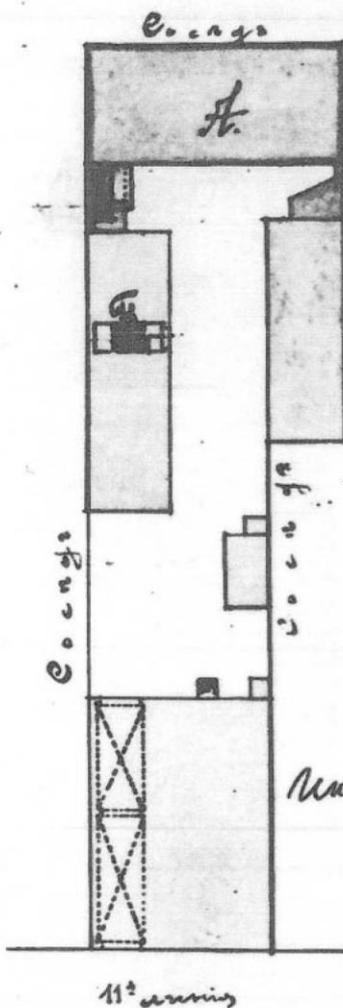


Илл.16 План двора В.А. и К.Т. Сенаторовых под №54/1. 1901 г.
 ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1785, л. 7 об.

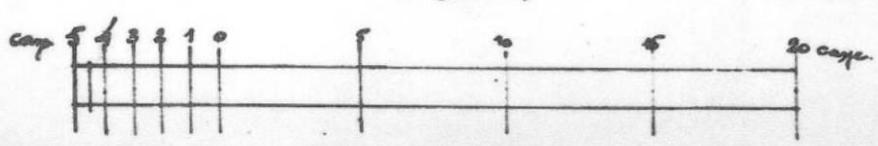
16 об.

Платье Двор
Х.Ш. Раскиной

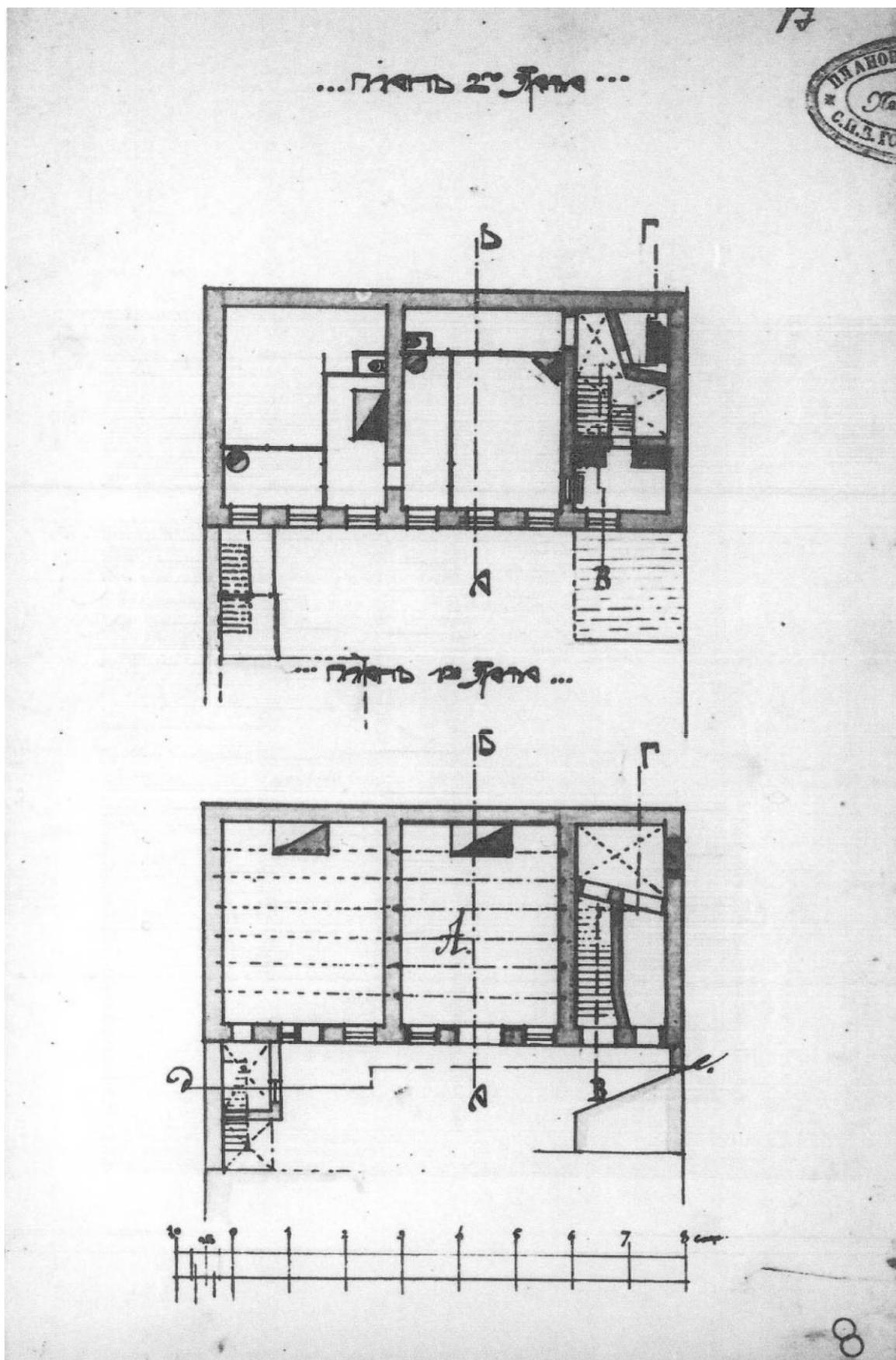
состоит из Васильевской части 2^й участка
по 11^й линии № 54.



План двора с
натурою вверху
Маш. А. С. Н. С. Н. С. Н. С.



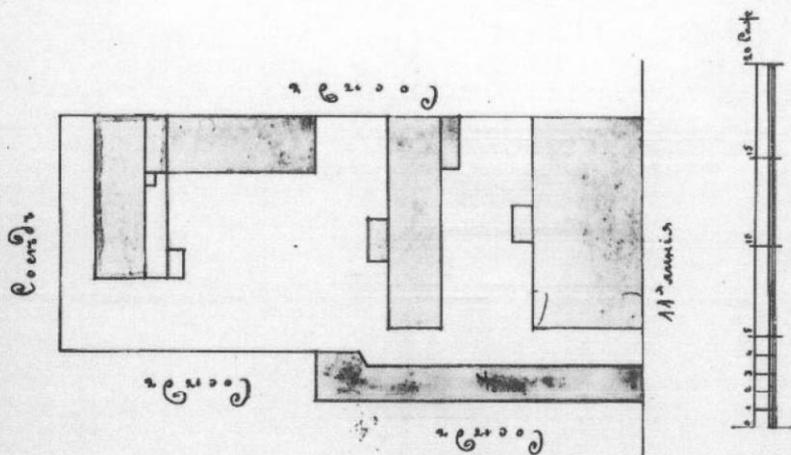
Илл. 17 План двора Х.Ш.Раскиной по 11-й линии №54. 1913 г.
ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1785, л. 16 об.



Илл.18 План двора Х.Ш.Раскиной по 11-й линии №54. 1913 г. План 1-го, 2-го этажей ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1785, л. 17.

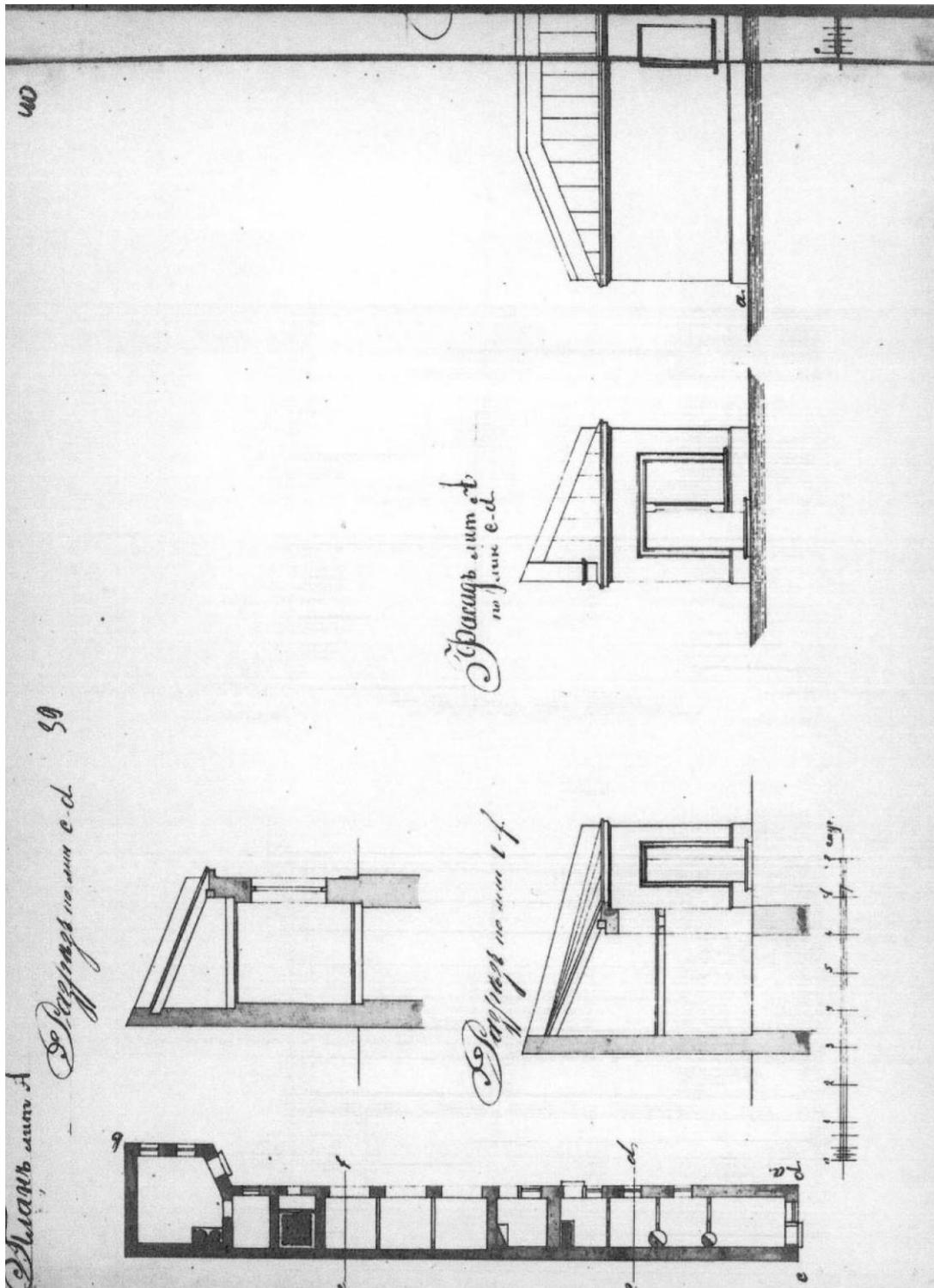
38

375.
План двора
Архитектора М.Ф. Ермеева
двас. ч.с. 2^{го} д. № 54/2 в М. Минн

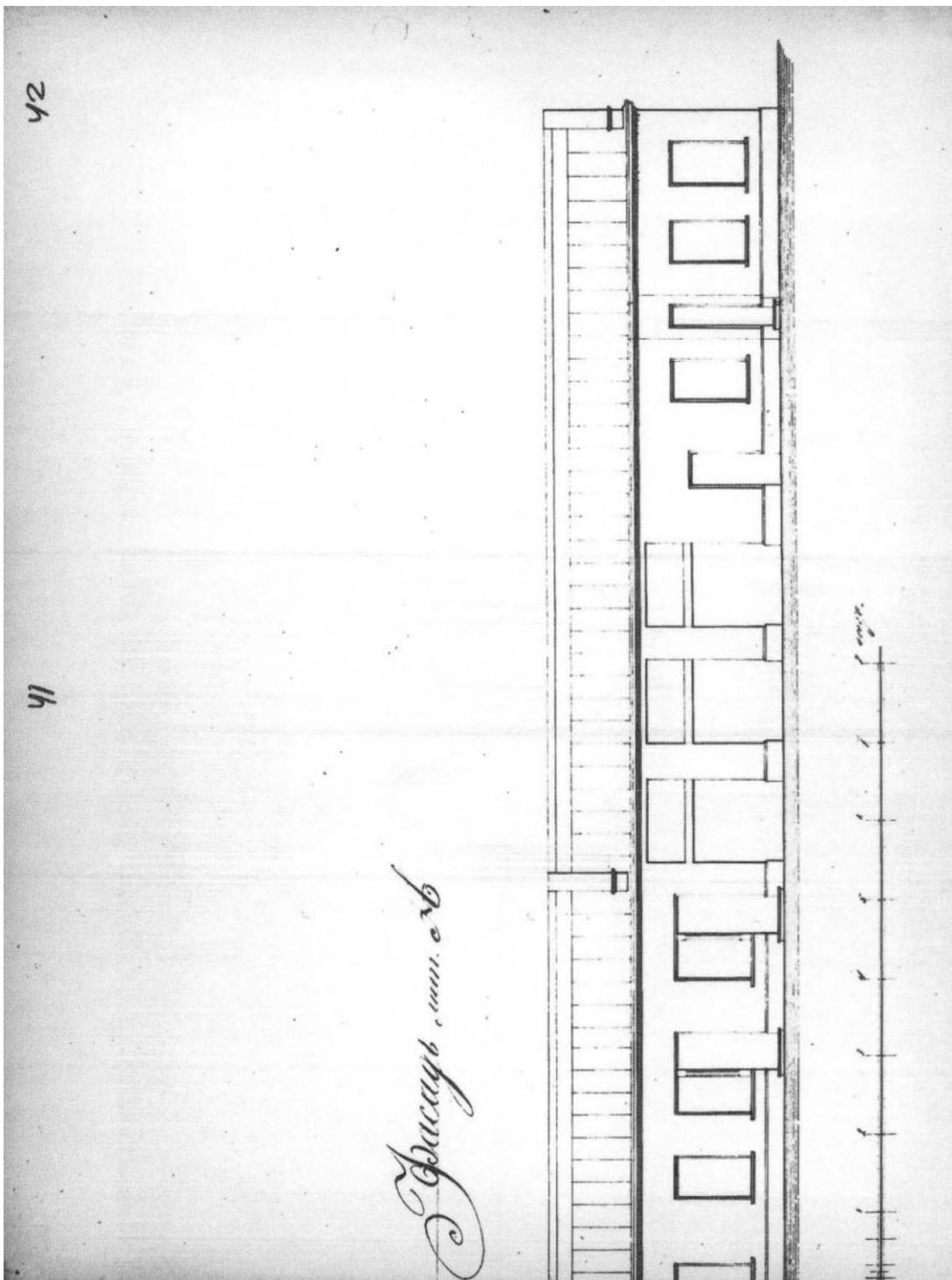


План двора
Архитектора М.Ф. Ермеева
двас. ч.с. 2^{го} д. № 54/2 в М. Минн

Илл.20 План двора архитектора М.Ф.Ермеева под №54/2. 1894 г.
ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1786, лл. 37-38.



Илл.21 Фасад и план флигеля лит.А
ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1786, л. 39.



Илл.22 Фасад и план флигеля лит.А
ЦГА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1786, л. 39-42.

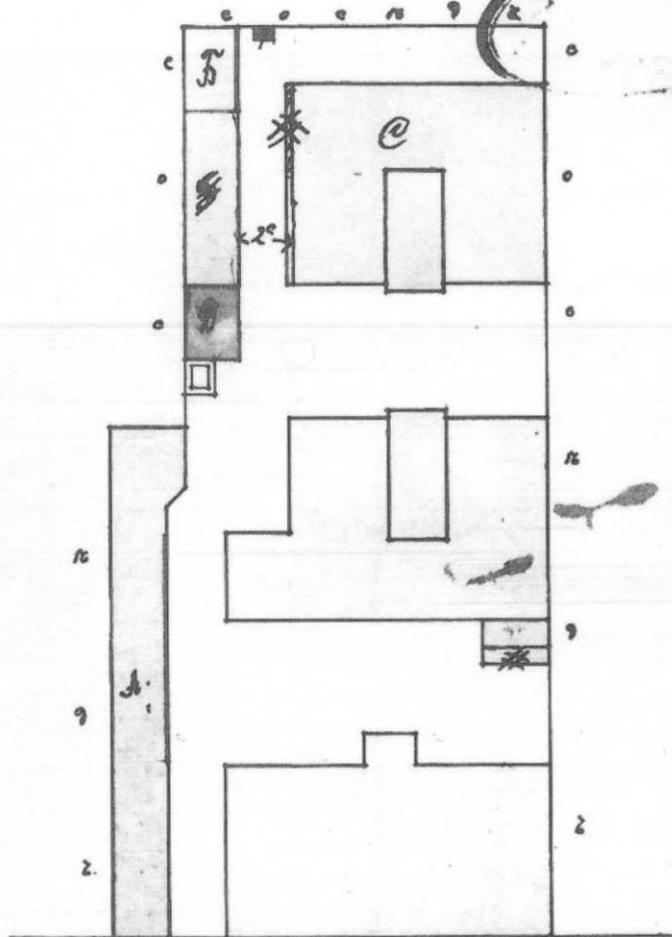
545'

Планъ двора

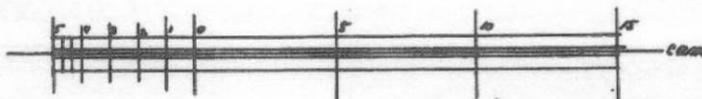
Спетербургскаго оемсленника Ивана Еремеевича

Давыдова

Вас. Стр., II^я ул. по № 1111а

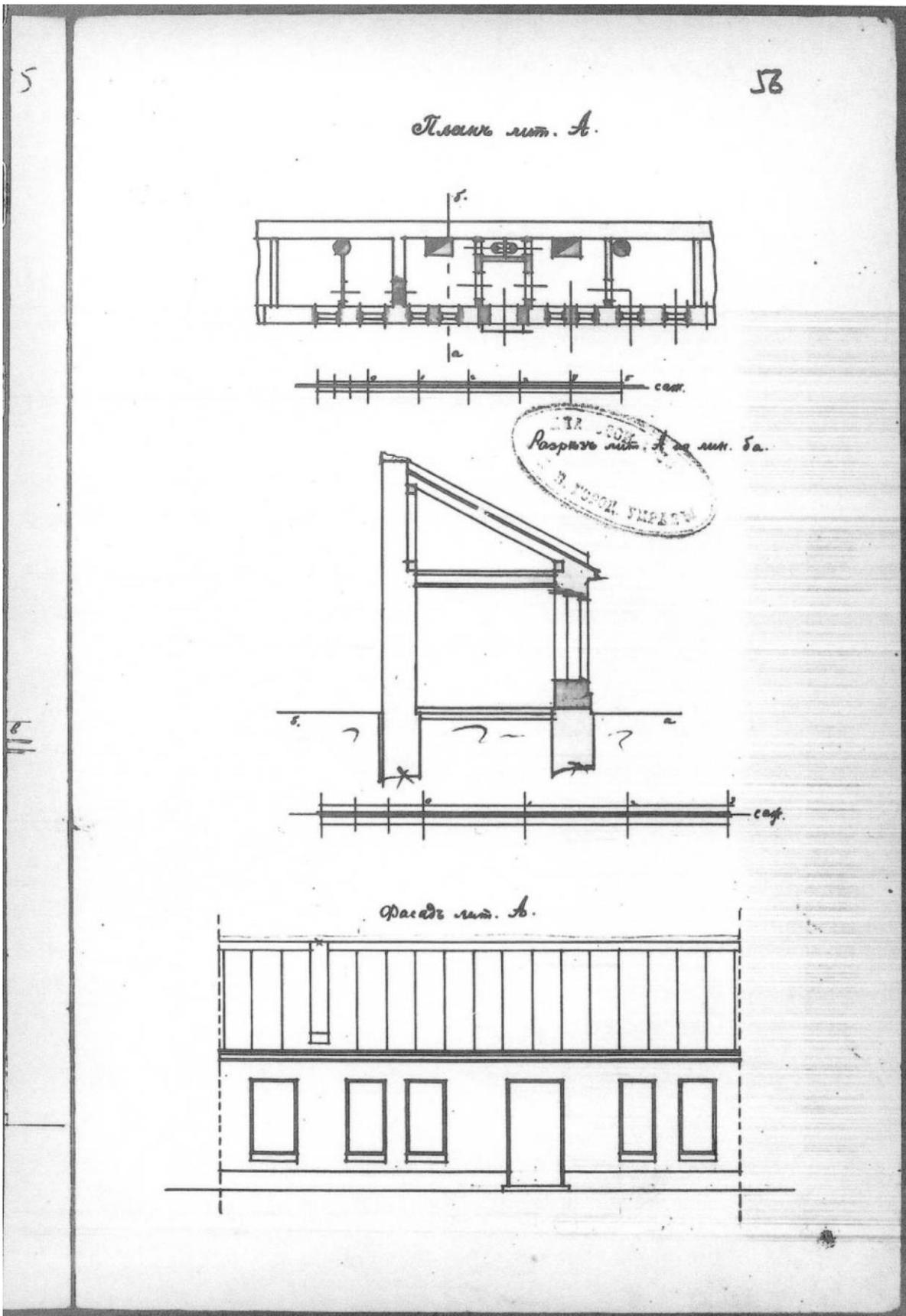


Планъ улицъ

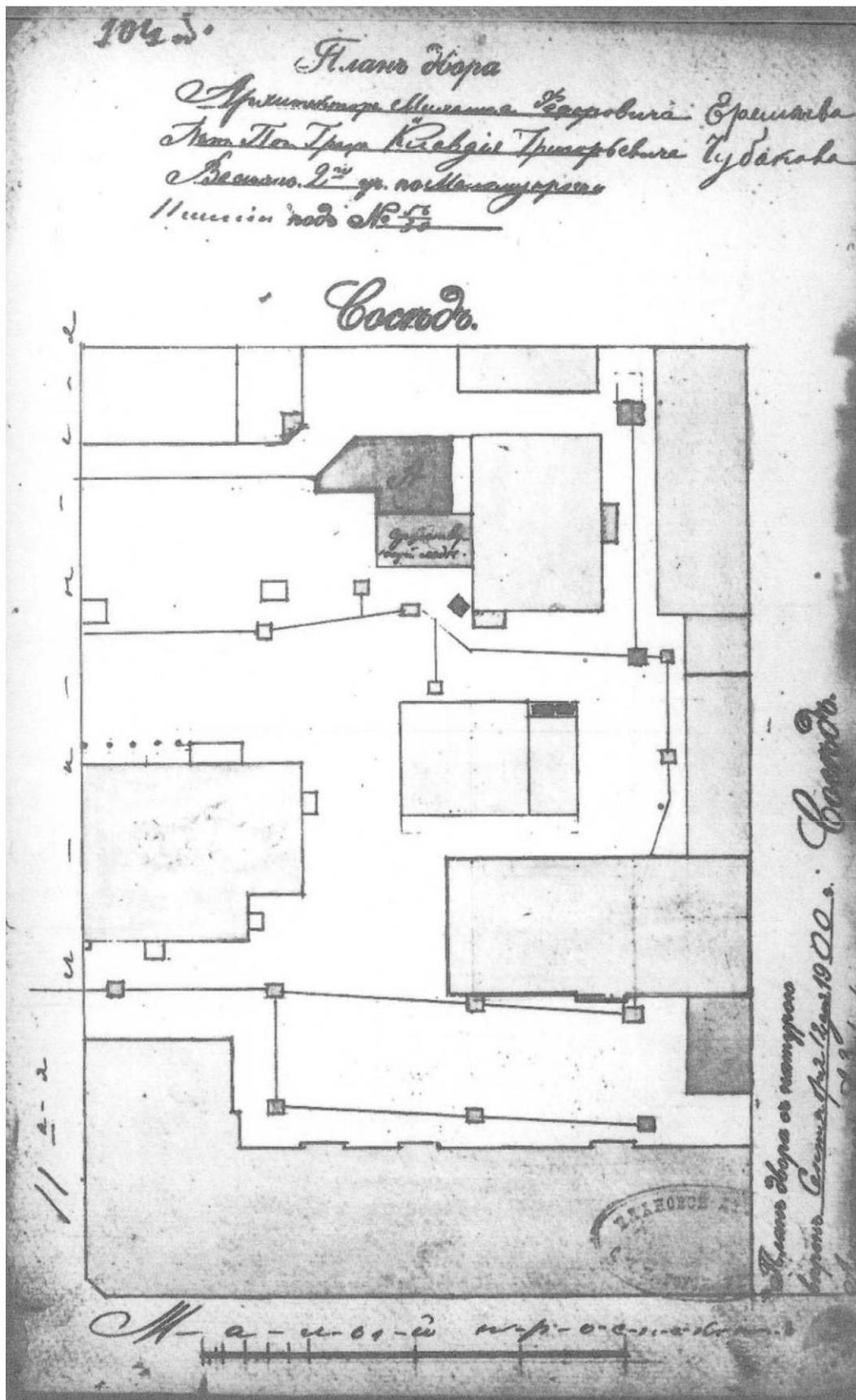


Планъ двора снатурою
вырешенъ Архитекторомъ
В.В.Васильевымъ
1908 г.

Илл.23 План двора оемсленника И.Е.Давыдова.1908 г.
ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1786, л. 54 об.



Илл.25 План и фасад лит.А.1908 г.
ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1786, л. 56.



Илл.26 План двора арх.М.Ф.Еремеева и К.Г.Чубакова по Малому пр. и 11 линии В.О. №56/30, 1900 г. ЦГИА СПб. ф. 513, оп. 102, д.1787, л. 104.



Илл.27 План Ленинграда 1932 г.
Фрагмент. КГА.



Илл.28 План Ленинграда 1946 г.
Фрагмент. КГА.

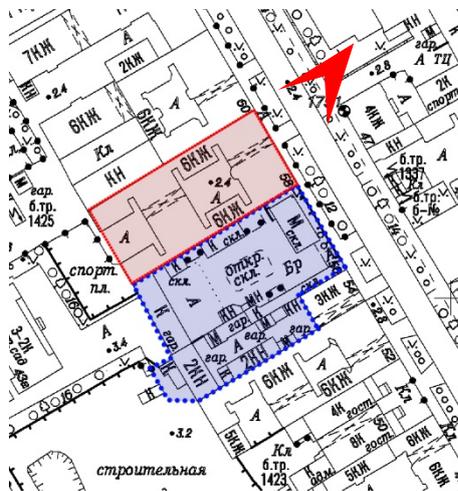


Илл.29 Вид 11-й линии В.О. со стороны Малого пр.
Фото 1955-1960 гг., ЦГАКФФД

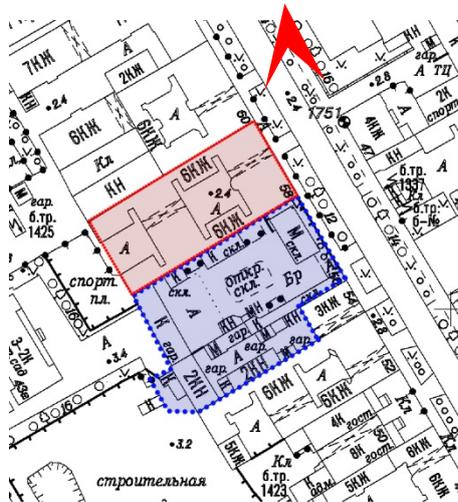
Приложение № 3

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, литера А, при проведении земляных, мелиоративных и(или) хозяйственных работ, в ходе строительства жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17, по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 56, литера А, шифр: 103/4/20-ГО

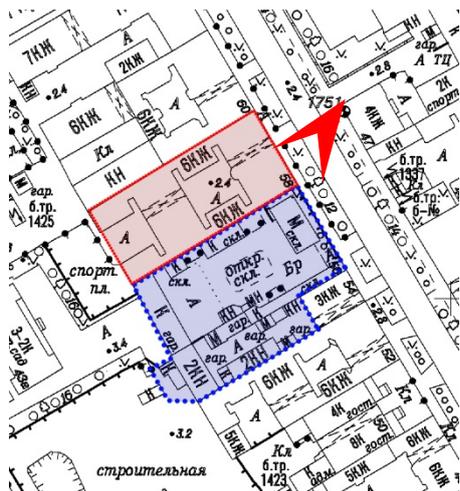
Материалы фотофиксации



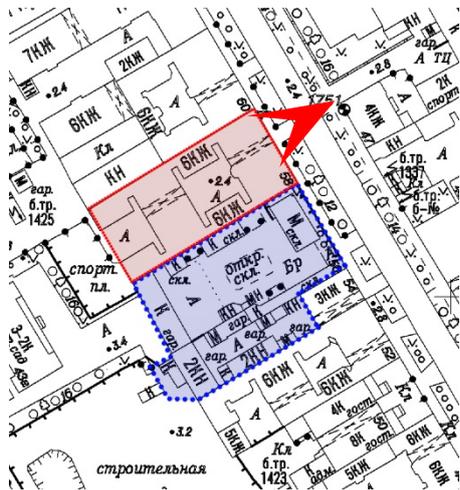
1. Выявленный объект культурного наследия:
 Дом К.Г.Чубакова, по адресу: г. Санкт-Петербург,
 11-я линия В.О., дом 58, литера А
 Вид с северо-востока
 Дата съемки: 14 августа 2020 г.



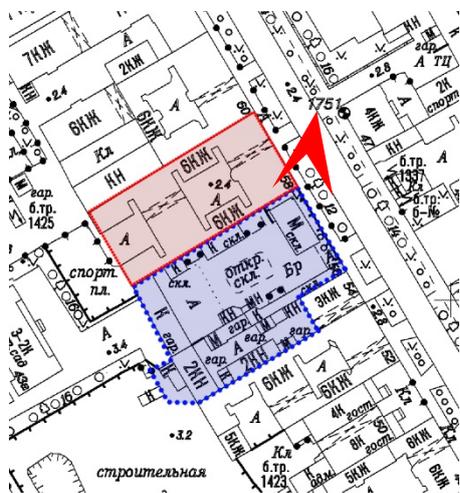
2. Выявленный объект культурного наследия:
 Дом К.Г.Чубакова, по адресу: г. Санкт-Петербург,
 11-я линия В.О., дом 58, литера А
 Вид с севера
 Дата съемки: 14 августа 2020 г.



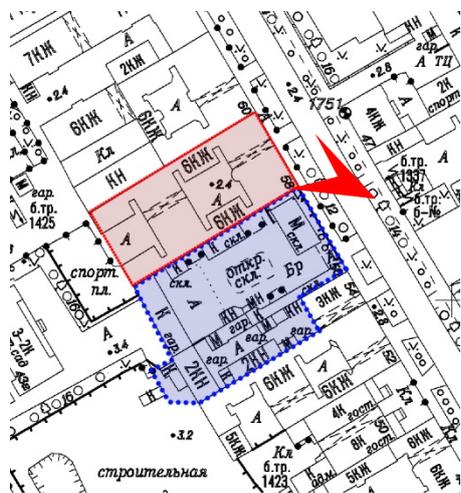
3. Выявленный объект культурного наследия:
 Дом К.Г.Чубакова, по адресу: г. Санкт-Петербург,
 11-я линия В.О., дом 58, литера А
 Вид с северо-востока
 Дата съемки: 14 августа 2020 г.



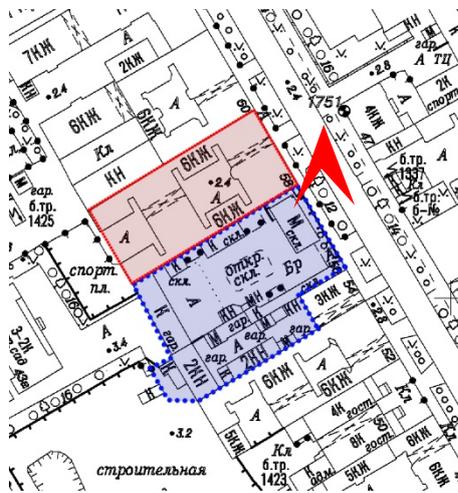
4. Выявленный объект культурного наследия:
 Дом К.Г.Чубакова, по адресу: г. Санкт-Петербург,
 11-я линия В.О., дом 58, литера А
 Вид с востока
 Дата съемки: 14 августа 2020 г.



5. Выявленный объект культурного наследия:
 Дом К.Г.Чубакова, по адресу: г. Санкт-Петербург,
 11-я линия В.О., дом 58, литера А
 Вид с севера
 Дата съемки: 14 августа 2020 г.



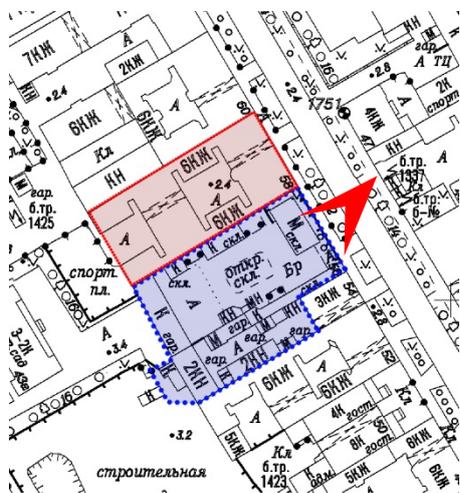
6. Выявленный объект культурного наследия:
 Дом К.Г.Чубакова, по адресу: г. Санкт-Петербург,
 11-я линия В.О., дом 58, литера А
 Вид с востока
 Дата съемки: 14 августа 2020 г.



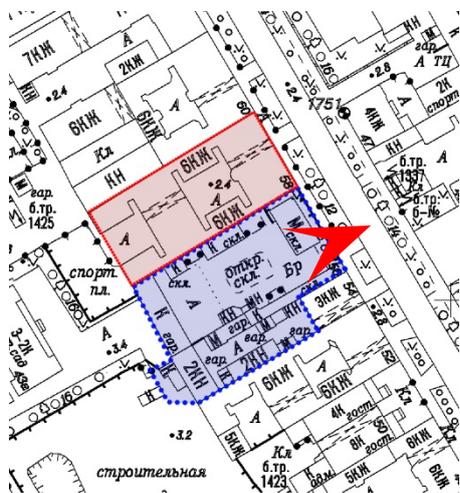
7. Рассматриваемый участок, по адресу: г. Санкт-Петербург,
11-я линия, 56 лит. А

Вид с севера

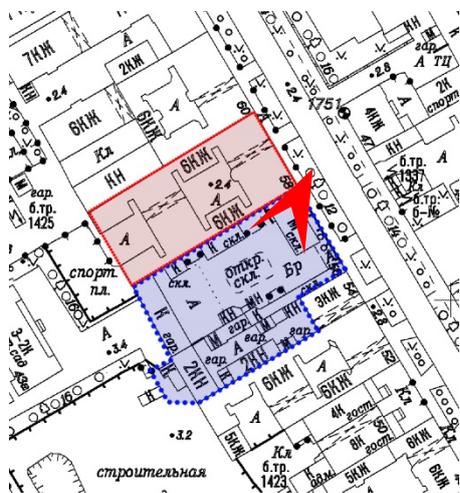
Дата съемки: 14 августа 2020 г.



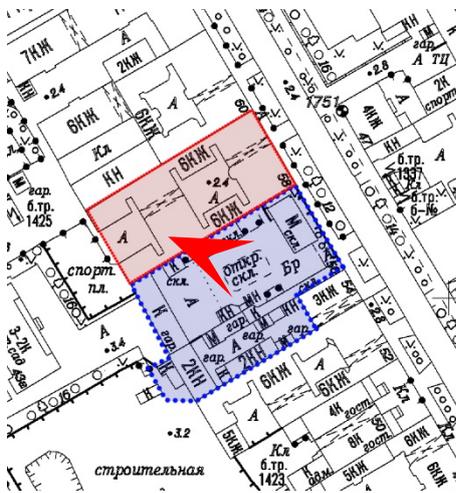
8. Рассматриваемый участок, по адресу: г. Санкт-Петербург,
11-я линия, 56 лит. А
Вид с востока
Дата съемки: 14 августа 2020 г.



9. Рассматриваемый участок, по адресу: г. Санкт-Петербург,
11-я линия, 56 лит. А
Вид с востока
Дата съемки: 14 августа 2020 г.



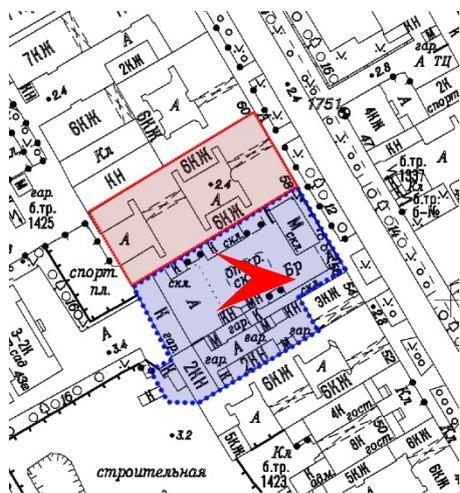
10. Рассматриваемый участок, по адресу: г. Санкт-Петербург,
11-я линия, 56 лит. А
Вид с северо-востока
Дата съемки: 14 августа 2020 г.



11. Рассматриваемый участок, по адресу: г. Санкт-Петербург,
11-я линия, 56 лит. А

Вид с запада

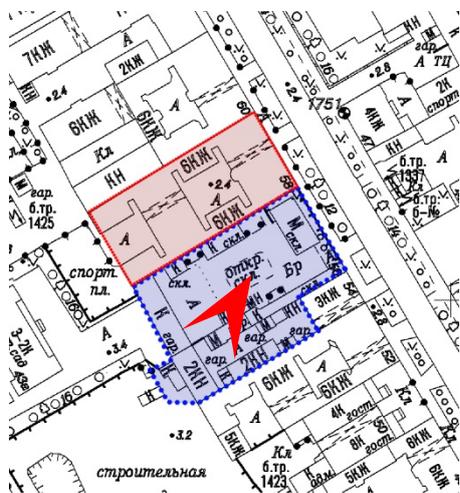
Дата съемки: 14 августа 2020 г.



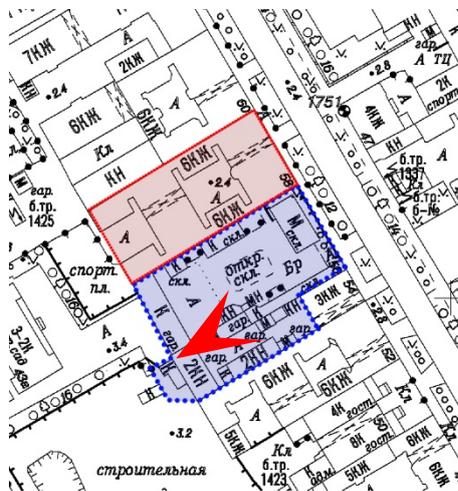
12. Рассматриваемый участок, по адресу: г. Санкт-Петербург,
11-я линия, 56 лит. А

Вид с востока

Дата съемки: 14 августа 2020 г.



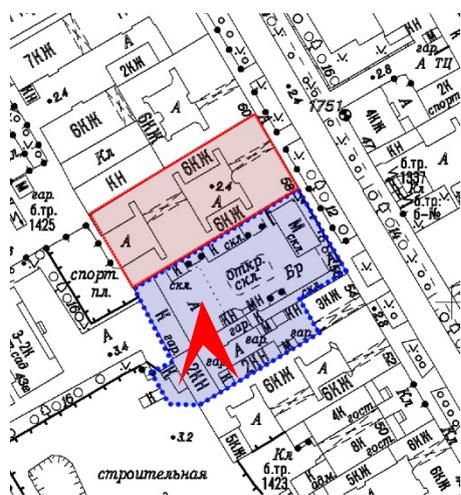
14. Рассматриваемый участок, по адресу: г. Санкт-Петербург,
11-я линия, 56 лит. А
Вид с северо-востока
Дата съемки: 14 августа 2020 г.



15. Рассматриваемый участок, по адресу: г. Санкт-Петербург,
11-я линия, 56 лит. А

Вид с запада

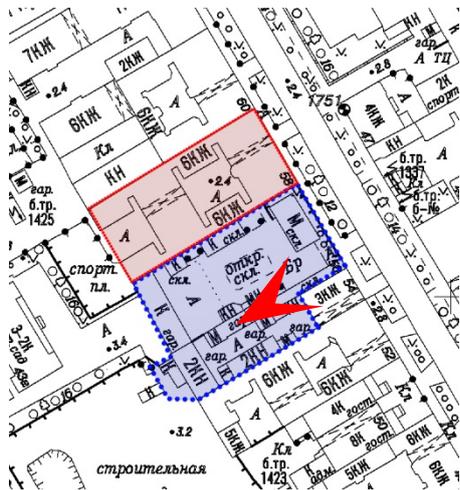
Дата съемки: 14 августа 2020 г.



16. Рассматриваемый участок, по адресу: г. Санкт-Петербург,
11-я линия, 56 лит. А

Вид с севера

Дата съемки: 14 августа 2020 г.



17. Рассматриваемый участок, по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия, 56 лит. А

Вид с юго-запада

Дата съемки: Дата съемки: 14 августа 2020 г.

Приложение № 4

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова» по адресу: г. Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 58, литера А, при проведении земляных, мелиоративных и(или) хозяйственных работ, в ходе строительства жилого дома со встроенными помещениями и подземной автостоянкой, на земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002044:17, по адресу: Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., д. 56, литера А, шифр: 103/4/20-ГО

Документы, предоставленные заказчиком

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

Б. М. Кириков
Б. М. Кириков

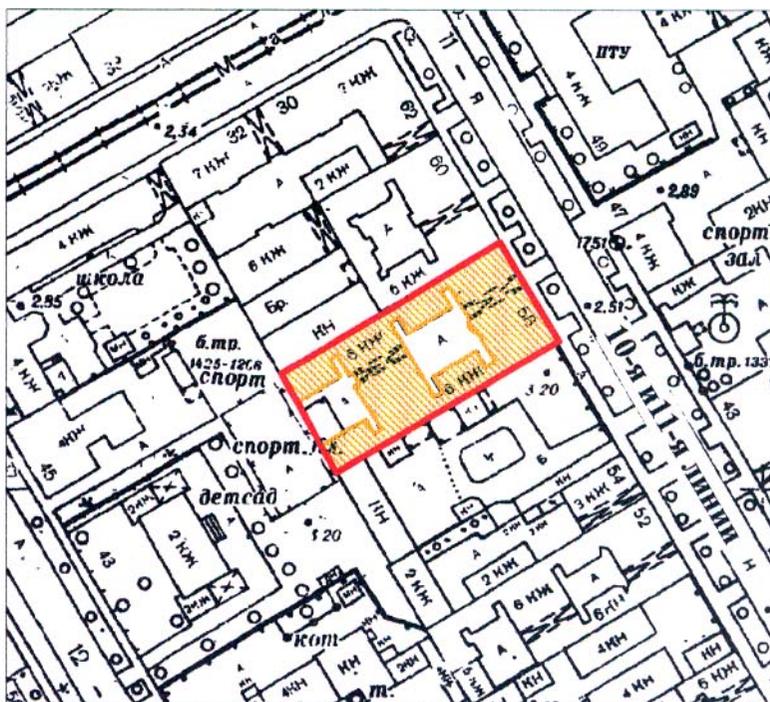
М.П.

" 23 " апреля 2003



**План границ территории
выявленного объекта культурного наследия
"Дом К. Г. Чубакова"**

г. Санкт-Петербург, 11-я линия, 58



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
-  выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____ / _____



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

окуд

25 АЕК 2013№ 10-648

**Об определении предмета охраны выявленного
объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова»**

1. Определить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом К.Г.Чубакова», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Василеостровский район, 11-я линия В.О., дом 58, литера А (11-я линия, 58), согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

Заместитель председателя Комитета –
начальник Управления государственного
учёта объектов культурного наследия

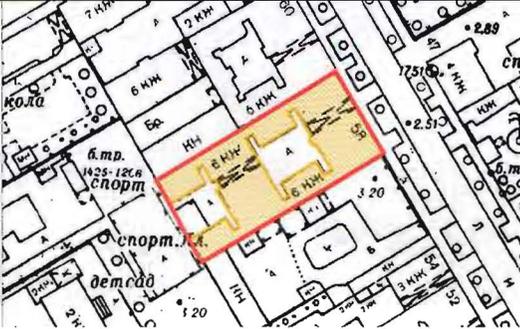
Г.Р.Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП

от 25 ДЕК 2013 № 10-648

Предмет охраны
 выявленного объекта культурного наследия
 «Дом К.Г.Чубакова»

Санкт-Петербург, Василеостровский район, 11-я линия В.О., д. 58, литера А (11-я линия, д. 58)

№ п.п.	Видовая принадлежность предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	<p>Объемно-пространственное решение:</p>	<p>габариты и конфигурация в плане шестиэтажного здания с двумя внутренними дворами;</p> <p>габариты двух внутренних дворов – первого, замкнутого, с четырьмя боковыми «карманами» и второго, раскрытого в сторону соседнего участка;</p> <p>габариты воротных проездов;</p> <p>конфигурация, габариты и высотные отметки крыши, включая конфигурацию и габариты двух декоративных башен с четырёхгранными завершениями, фланкирующих аттик лицевого фасада, габариты и отметки световых фонарей на крыше лицевого корпуса;</p> <p>материал кровли – листовой металл</p>	  

	<p>Конструктивная система:</p>	<p>наружные и внутренние капитальные стены,</p> <p>историческое местоположение междуэтажных перекрытий;</p> <p>лестницы и лестничные клетки;</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>архитектурно-художественное решение лицевого фасада, обращённого на 11-ю линию, выполненное в характере архитектуры модерна по проекту 1906 года архитектора М.Ф.Еремеева, в том числе:</p> <p>тектоника фасада, включающая четыре уплощенных эркера на высоту 3-5-го этажей;</p> <p>материалы и характер отделки – облицовка блоками серого крупно околотого гранита на уровне 1-го этажа, облицовка зелёной поливной плиткой на уровне 2-го этажа (между тягой, расположенной на уровне форточек окон 2-го этажа, и междуэтажной орнаментированной тягой над 2-м этажом), темно-синей облицовочной плиткой над окнами 5-го этажа, серым облицовочным кирпичем в простенках окон 3-5-го этажей, на прочих плоскостях фасада – окрашенная штукатурка;</p> <p>лепной декор над главным входом (композиция со звериными масками), под окнами 4 и 5-го этажей декоративные картуши;</p> <p>композиция завершающего фасад трёхчастного аттика;</p> <p>габариты и конфигурация оконных и дверных проемов;</p>	 

исторический рисунок (с фрамугами мелкой расстекловки), материал (дерево) и цвет* заполнения оконных проемов;

* по результатам архивных и натуральных изысканий. Первоначальный рисунок заполнения сохранился фрагментарно.

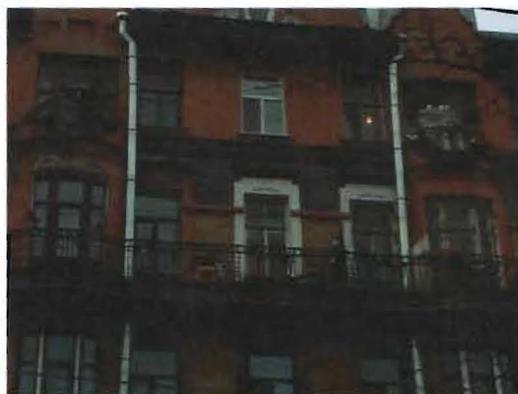


столярное заполнение проёма главного входа, выполненное в формах модерна – двупольное, с остеклённой фрамугой криволинейного очертания; створки дверей полусветлые, в нижней части по две прямоугольные фигурные филёнки, отличные друг от друга по размерам (рисунок, материал) *

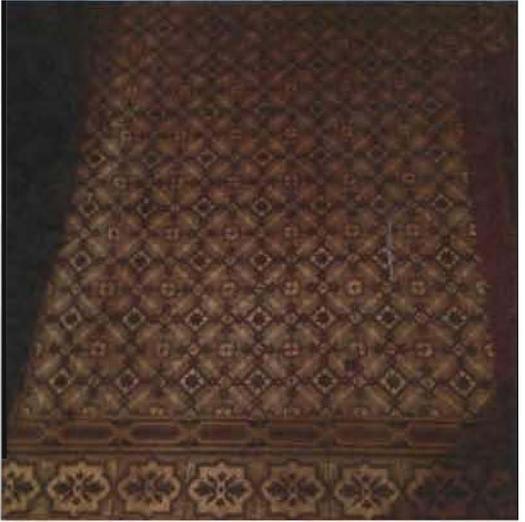
* окрашены масляной краской, утрачено остекление дверей



балконы – четыре на уровне 6-го этажа в завершении эркеров и один широкий, на 5 осей, на уровне 5-го этажа по центральной оси фасада, с коваными ограждениями, орнаментированными в характере «ар нуво» - крупные картуши, фриз с орнаментом «бегущей волны»;



брандмауэр со стороны соседнего участка по 11-й линии В.О., 56;

	<p>архитектурное решение дворовых фасадов, в том числе: габариты оконных и дверных проемов (по 1-му этажу – верхняя отметка и габариты ширины проёмов); исторический рисунок и цвет заполнений оконных проемов; материал и характер фасадной поверхности (окрашенная гладкая штукатурка); венчающий профилированный карниз</p>	
<p>5 Декоративно-художественное оформление интерьеров:</p>	<p>архитектурно-художественное решение вестибюля главного входа (со стороны 11-й линии):</p> <p>перекрытие в виде коробового свода с распалубками;</p> <p>оформление оштукатуренных стен декоративными каннелюрами;</p> <p>печь средистенная двухъярусная; отделка нижнего яруса утрачена, лицевая плоскость верхнего яруса занята гладкооштукатуренным зеркалом, обрамлённым крупной лепной порезкой, на боковых сторонах – лепная имитация орнаментированных изразцов; навершие в виде сложноорнаментированного антаблемента с лепными фризом и карнизом, увенчанными фигурной лепной композицией;</p> <p>покрытие пола из метлахской плитки в серо-коричневых тонах, мелкого геометрического рисунка в виде чередующихся крупных (с вписанными в них восьмиконечными звездами) и мелких квадратов; по периметру фриз с орнаментом в виде крупных розеток с вписанными в них стилизованными цветками;</p> <p>архитектурно-художественное решение парадной лестницы, включающее:</p> <p>известняковые ступени с валиком;</p>	 

отделку стен лепными филёнками и разделяющими их стилизованными в характере модерна каннелированными пилястрами;



металлические кованые ограждения лестничных маршей в виде прямых прутьев, перевитых изгибающимися завитками растительного характера из орнаментированных стоек чугунного литья;



покрытие полов лестничных площадок, аналогичное полу вестибюля;

архитектурно-художественное решение прочих лестниц, включающее известняковые ступени с валиком, ограждения в виде вертикальных кованых прутьев, покрытие полов лестничных площадок двухцветной (красно-серой) метлахской плиткой с фризом в виде меандра.



RU7811200031806

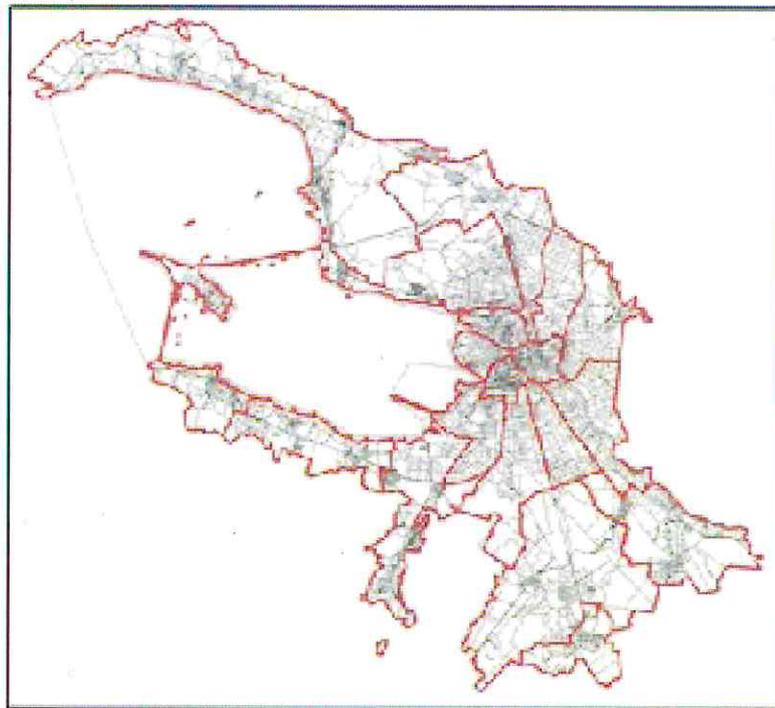
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Комитет по градостр. и арх.
№ 01-26-3-1012/19
от 27.06.2019



по адресу:

**Санкт-Петербург,
11-я линия В.О., дом 56, литера А
78:06:0002044:17**



Санкт-Петербург

2019

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N RU7811200031806

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "Дом на 11-ой" (регистрационный номер 01-21-6752/19 от 12.02.2019)

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

Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Василеостровский район, муниципальный округ Васильевский

Описание границ земельного участка:

См. Приложение к градостроительному плану.

Кадастровый номер земельного участка (при наличии):

78:06:0002044:17

Площадь земельного участка:

3041 +/- 19 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют.

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

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,
Председатель Комитета -
главный архитектор
Санкт-Петербурга В.А.Григорьев



[Handwritten signature in blue ink]

/ В.А.Григорьев /

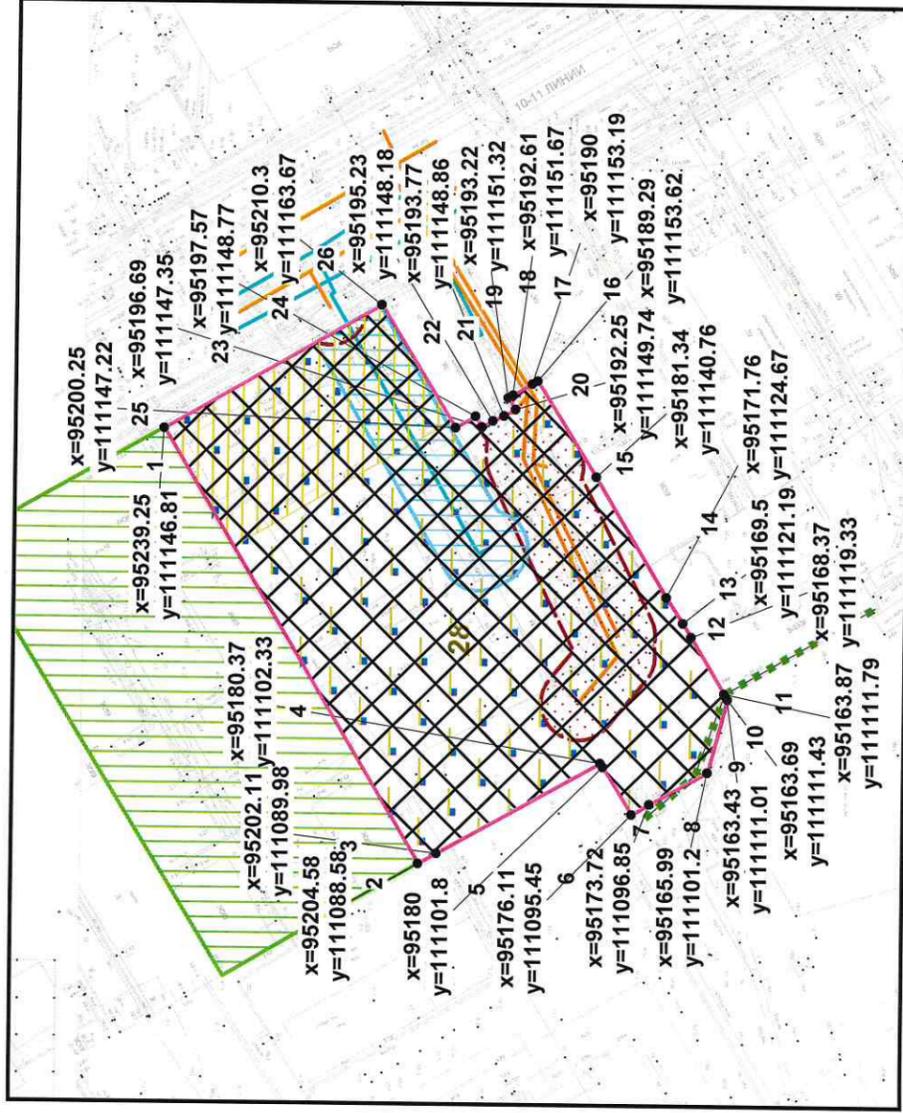
(подпись)

(расшифровка подписи)

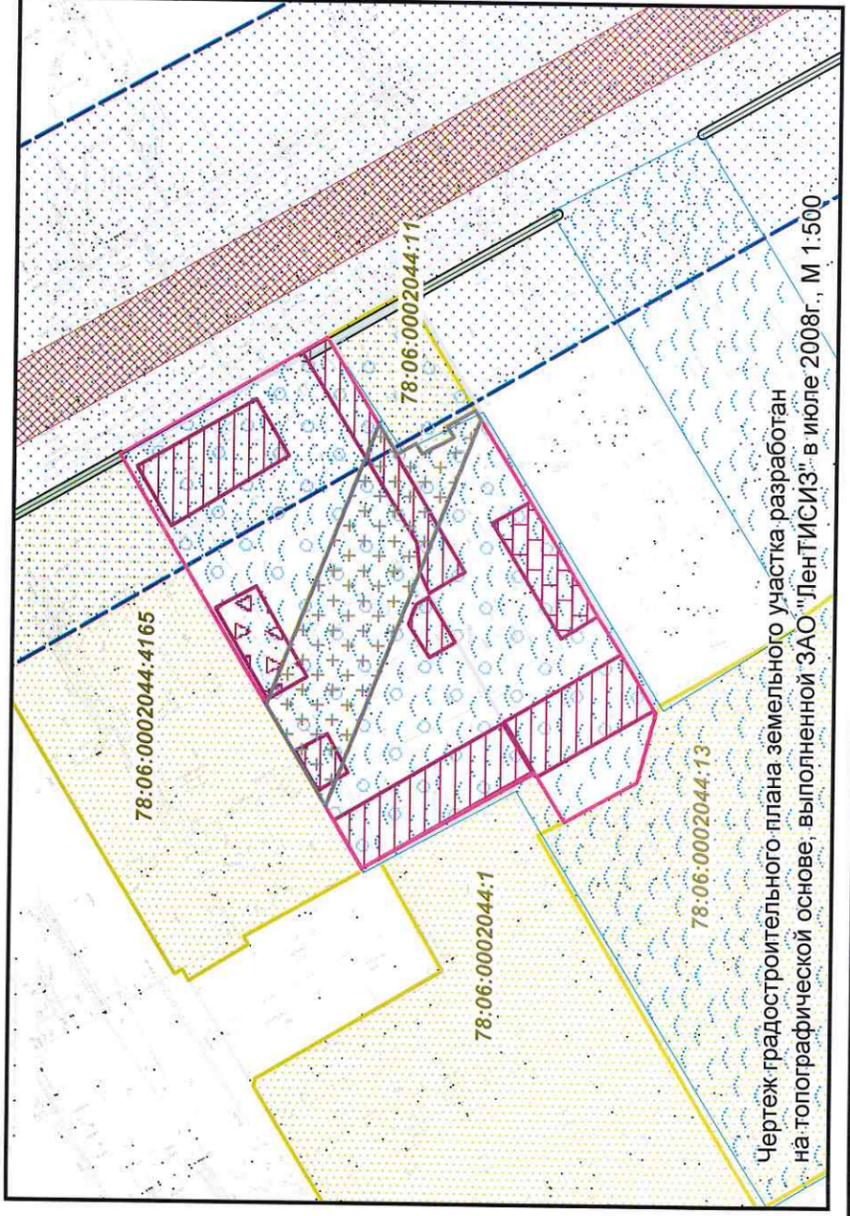
Дата выдачи

22.06.2015
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



1.1. Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных участков (ситуационный план) и местоположения ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры Санкт-Петербурга



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ЗАО "ЛЕНТИСИЗ" в июле 2008г., М 1:500

Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:06.0002044:17
 - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(06)
 - территория предварительных археологических разведок (ЗА 2)
 - границы, в пределах которых разрешается размещение объектов капитального строительства (при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, а также при условии выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(06))
 - охранная зона водопроводных сетей
 - объект метрополитена (Перегонный тоннель ст.м. "Василеостровская" - ст.м. "Приморская")
 - водопроводная сеть
 - канализационная сеть
 - газопровод низкого давления
- В границах земельного участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания их границ и объекты капитального строительства, не учтенные 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.
- территория с несформировавшейся внутриквартальной средой
 - объекты несформировавшейся среды: склады
 - объект несформировавшейся среды: административный корпус
 - объект несформировавшейся среды: гараж
 - территория выявленного объекта культурного наследия "Дом К.Г. Чубакова"
- участок зоны охраны, где максимальная высота зданий, строений и сооружений определяется требованиями режима ОЗРЗ-1(06)
 - 28 - участок зоны охраны, где 28 - максимальная высота зданий, строений и сооружений
- Ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры Санкт-Петербурга**
- Элементы исторической планировочной структуры:*
- историческое межевание
 - улицы: 10-я линия В.О.; 11-я линия В.О.
- Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры:*
- композиционно завершенная система открытых городских пространств: проспекты и улицы с лицевой застройкой: 10 - 11-я линии В.О. от Малого пр. В.О. до наб. Лейтенанта Шмидта

78:06:0002044:4165 - кадастровый номер смежного земельного участка

<p>RU7811200031806</p> <p>Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., дом 56, литера А</p>		Стадия	Лист	Листов
		Градостроительный план земельного участка		1
<p>Изм. Кол. уч. Лист № док. Подпись Дата</p> <p>Спец.ОГП Клименко Т.Н. 26.02.2019</p>		<p>Чертеж градостроительного плана</p> <p>М1:1000</p>		

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).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Детские (игровые) площадки допускается размещать за пределами земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями объекта обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детского сада) в границах квартала, но на расстоянии не более 300 метров от указанного объекта обслуживания жилой застройки, если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрена организация детской (игровой) площадки в границах образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений в соответствии с пунктом 1.9.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам. При этом площадь детской (игровой) площадки не должна превышать 20% площади образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений.

Размер детской (игровой) площадки, а также требования к оборудованию и содержанию территорий дошкольных образовательных организаций, определяются в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

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.

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; включение видов разрешенного использования «железнодорожный транспорт» (код 7.1) и «автомобильный транспорт» (код 7.2) соответственно в градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны не требуется.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, 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, 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.

Строительство и реконструкция индивидуальных жилых домов и жилых дачных домов, расположенных на земельных участках, предоставленных для целей строительства индивидуальных жилых домов и жилых дачных домов, образованных до 30.06.2016, в границах территориальных зон с кодовыми обозначениями Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т1Ж2-2, Т2Ж1, ТС1, ТР3-2, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет и (или) зарегистрировано в установленном законом порядке право собственности на объекты недвижимости и предельные размеры которых не соответствуют предельным размерам земельных участков, указанным в градостроительных регламентах данных территориальных зон, могут осуществляться без приведения в соответствие с градостроительными регламентами указанных территориальных зон в части предельных размеров земельных участков.

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, не допускается размещение объектов капитального строительства, если это противоречит требованиям, установленным Режимом 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, 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, 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 проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах территорий, в которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории приводятся в соответствие с Правилами.

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» в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2018 №526 (везде и далее - Правила).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

<i>Код</i>	<i>Вид использования</i>
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2.7.1	Объекты гаражного назначения(*)
3.1	Коммунальное обслуживание
3.2	Социальное обслуживание(*) (**)
3.3	Бытовое обслуживание(*) (**)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание(*)
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование(*) (**)

3.6	Культурное развитие(*) (**)
3.7	Религиозное использование(*) (**)
3.8	Общественное управление
3.9	Обеспечение научной деятельности
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(*)
5.1	Спорт(**)
6.8	Связь(*) (**)
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание(*)
4.9.1	Объекты придорожного сервиса(*)
7.2	Автомобильный транспорт(*)

В соответствии с заявлением на земельном участке планируется строительство жилого дома.

Виды использования с кодами 2.5, 2.6, 2.7.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7 могут применяться для размещения объектов капитального строительства в сфере жилищного строительства после получения решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

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

(**) относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 5000 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 5000 квадратных метров, то вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования.

Размещение условно разрешенных видов использования на земельном участке ограничивается по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Ограничение, указанное в предыдущем абзаце, устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования объектами социального назначения (только для жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерного обеспечения; соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц; возможного негативного воздействия на окружающую среду.

Часть площади земельного участка, занимаемая объектами с условно разрешенными

видами использования и относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, а также необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади соответствующего земельного участка.

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

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

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

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

Вспомогательные виды разрешенного использования выбираются из числа 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 строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов 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 пунктом 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 пунктом 2 настоящего раздела.

Для видов объектов, относящихся к виду разрешенного использования «спорт» (код 5.1), 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 дачного хозяйства» (код 13.3) вспомогательные виды разрешенного использования из числа установленных градостроительными регламентами видов разрешенного использования, 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 пунктами 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 пунктами 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 ² или га					
Без ограничений, см. п.14 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.14 настоящего подраздела	См. п.1, п.14 настоящего подраздела	См. п.3 настоящего подраздела	См. п.5-п.6 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.14 настоящего подраздела	-	См. п.2, п.4, п.7-п.13 настоящего подраздела

1) Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 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 метров;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований:

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

в 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 метров;

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

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ 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 земельного участка не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличных фронт, а также при реконструкции исторических зданий.

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

1,5 метра для устройства крылец и приямков;

2,5 метра для устройства эркеров с отметки не менее 4 метра 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 и сооружений на части участка - 28м.

На остальной части участка максимальная высота зданий, строений и сооружений определяется требованиями режима использования земель ОЗРЗ-1(06).

Границы действия максимальных высот смотри Чертеж градостроительного плана земельного участка.

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), «земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) 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 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 исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади

здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

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

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

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

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 (в редакции от 07.07.2016) "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) в границах земельного участка и в непосредственной близости от него расположены ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры Санкт-Петербурга.

Элементы исторической планировочной структуры:

- исторические линии застройки в квартале 2044
- улицы: 10-я линия В.О.; 11-я линия В.О.

Охраняются: трассировка, сохранившиеся исторические линии застройки, аллеи посадки и озеленение.

Рекомендуется восстановление утраченных элементов планировочной структуры, линий застройки, исторического озеленения.

- историческое межевание

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

Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры

- композиционно завершенная система открытых городских пространств: проспекты и улицы с лицевой застройкой: 10 - 11-я линии В.О. от Малого пр. В.О. до наб. Лейтенанта Шмидта.

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

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах 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" (с изменениями от 07.07.2016) участок находится на территории с несформировавшейся средой с содержащимся на нем объектами несформировавшейся среды: административный корпус, склады, гараж. Мероприятия, направленные на устранение диссонирующего эффекта от диссонирующих

объектов и территорий с несформировавшейся средой:

- 1) для территорий с несформировавшейся средой - перепрофилирование промышленных предприятий и замена функции, строительство зданий, соответствующих ценным характеристикам исторической среды;
- 2) снос диссонирующей застройки и замена ее на застройку, соответствующую ценным характеристикам среды для этой зоны;
- 3) изменение габаритов диссонирующих объектов, высоты, ликвидация отдельных элементов (куполов, фонарей и т.д.);
- 4) изменение фасадов для зданий, диссонирующих по архитектурному решению фасадов;
- 5) визуальная нейтрализация объектов при помощи экранов или посадки зеленых насаждений.

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

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

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

3.1. Объекты капитального строительства

Не имеется

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

Не имеется

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

Не заполняется

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

1. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия (единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(06), 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:

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 категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ "Об охране окружающей среды".

1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий*. Указанный запрет не распространяется на случаи разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, 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 отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

1.3. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

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 зданий, 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.

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 исторических зданиях, формирующих внутриквартальную застройку 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 после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

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

1.4. Запрещается устройство оконных, дверных и воротных (арочных) проемов в брандмауэрных стенах, воспринимаемых с открытых городских пространств.

1.5. Запрещается размещение на лицевых фасадах инженерного оборудования зданий, а на лицевых фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки - также антенн и банкоматов.

1.6. Запрещается размещение рекламных и информационных конструкций на крышах зданий, строений, сооружений, а также над композиционно завершенными пространствами, указанными в приложении 1 к Режимам.

1.7. 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 днесонирующих 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:

для карниза - отметки карниза меньшего по высоте из ближайших исторических зданий, формирующего уличный фронт соответствующего квартала;

для конька крыши - отметки конька крыши меньшего по высоте из ближайших исторических зданий, формирующих уличный фронт соответствующего квартала;

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 визуальнo восприниматься с открытых городских пространств);

высота иных объектов капитального строительства должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств.

2.5. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.6. Параметры временных строений, сооружений, размещаемых в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, 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 настоящим пунктом, не распространяются на случаи установки

временных строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных 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 - 1,2 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.

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 и сооружений на части участка - 28 м:

На остальной части участка максимальная высота зданий, строений и сооружений определяется требованиями режима использования земель ОЗРЗ-1(06).

Границы действия максимальных высот смотри Чертеж градостроительного плана земельного участка.

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

Специальные требования режима в ОЗРЗ-1(06):

При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

1. Изменение исторически сложившегося межевания, указанного в приложении 1 к Режимам.
2. Изменение модуля лицевых фасадов в случае объединения двух и более земельных участков.

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

исторически сложившиеся линии застройки кварталов;

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

тип застройки - брендмауэрная периметральная с минимальным количеством разрывов;

тип организации дворовых пространств - замкнутые, соединенные с улицами проездными арками;

визуальное превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;

преобладание горизонтальных линий в силуэте застройки уличного фронта, незначительное количество вертикальных акцентов;

формирование уличного фронта на принципах сочетания однородной по стилистическим характеристикам застройки различной высоты;

типологическая однородность уличного фронта (преимущественно жилая и доходная застройка второй половины XIX века);

принципы размещения архитектурных доминант (церквей) - на участках при пересечении композиционных осей (застроенных улиц), активная роль архитектурных доминант в формировании композиции открытых городских пространств (улиц, площадей, набережных);

фоновое (подчиненное) значение застройки прилегающих кварталов в системе визуального восприятия архитектурных доминант;

активная роль элементов исторического озеленения, в том числе бульваров, аллеиных посадок, массивов насаждений, в формировании композиции улиц.

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

традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркулярным, лучковым и трапециевидным завершением);

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

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

мансарды в отдельных зданиях, устроенные на принципах стилистического соответствия

конфигурации крыши, расположения и формы проемов архитектурному решению лицевого фасада данного исторического здания;

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

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

6. Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

7. Ограничения по высоте зданий, строений, сооружений на земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, 1-я линия В.О., д. 58, - не более 21,5 м.

II. Территория предварительных археологических разведок ЗА 2 (Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 (в редакции от 07.07.2016) "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"):

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

Для территории предварительных археологических разведок (далее - ЗА 2) устанавливаются специальные ограничения.

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

III. Охранная зона канализационных сетей:

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 532 кв.м и 10 кв.м.

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

IV. Охранная зона водопроводных сетей:

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 409 кв.м.

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

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

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Территория предварительных археологических разведок	1-26	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона канализационных сетей	16-23,39-88	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона водопроводных сетей	89-116	см.Приложение	см.Приложение
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия	1-26	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона канализационных сетей	27-38	см.Приложение	см.Приложение

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

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

АО «Теплосеть Санкт-Петербурга», предварительные технические условия подключения от 19.02.2019 №247/81070201/7-7;

• Объект капитального строительства может быть подключен к Василеостровской ТЭЦ-7 НАО «ТЭК-1».

• Срок подключения объекта капитального строительства к системе теплоснабжения АО «Теплосеть Санкт-Петербурга» составляет от 18 до 35 месяцев, окончательный срок определяется на стадии заключения Договора на подключение.

• Срок действия данных технических условий – до 01.03.2022г.

• Договор и Условия подключения будут подготовлены при поступлении от правообладателя подключаемого объекта капитального строительства заявления на подключение.

ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения от 24.02.2016 №48-27-1747/16-0-2:

• **Водоснабжение:**

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения общим расходом (максимальная подключаемая нагрузка) 2,92 куб.м /час (70 куб.м /сут), а также на нужды пожаротушения возможна.

Точка подключения на границе земельного участка;

• **Водоотведение:**

Сброс бытовых сточных вод расходом (максимальная подключаемая нагрузка) – 2,92 куб.м /час (70 куб.м /сут) в сети бытовой коммунальной канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка;

Сброс поверхностных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (при наличии) в сети дождевой коммунальной канализации возможен .

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

• Срок действия технических условий подключения 3 года.

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
-	-	-

Приложение к градостроительному плану

Описание границ земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	95239.25	111146.81
2	95204.58	111088.58
3	95202.11	111089.98
4	95180.37	111102.33
5	95180	111101.80
6	95176.11	111095.45
7	95173.72	111096.85
8	95165.99	111101.20
9	95163.43	111111.01
10	95163.69	111111.43
11	95163.87	111111.79
12	95168.37	111119.33
13	95169.50	111121.19
14	95171.76	111124.67
15	95181.34	111140.76
16	95189.29	111153.62
17	95190	111153.19
18	95192.61	111151.67
19	95193.22	111151.32
20	95192.25	111149.74
21	95193.77	111148.86
22	95195.23	111148.18
23	95196.69	111147.35
24	95197.57	111148.77
25	95200.25	111147.22
26	95210.30	111163.67
27	95219.09	111158.55
28	95218.30	111158.31
29	95217.50	111158.21
30	95216.68	111158.24
31	95215.88	111158.40
32	95215.12	111158.69
33	95214.42	111159.10
34	95213.79	111159.62
35	95213.25	111160.23
36	95212.83	111160.93
37	95212.52	111161.68
38	95212.34	111162.48
39	95197.55	111148.73
40	95197.37	111147.86
41	95197.05	111147.04
42	95196.59	111146.29
43	95196.01	111145.63
44	95196.13	111143.45

Приложение к градостроительному плану

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
45	95196.10	111142.61
46	95195.94	111141.79
47	95195.65	111141.02
48	95187.67	111124.28
49	95184.14	111117.38
50	95187.27	111113.57
51	95187.76	111112.84
52	95188.11	111112.05
53	95188.33	111111.21
54	95188.39	111110.34
55	95188.31	111109.47
56	95188.07	111108.63
57	95187.69	111107.85
58	95187.19	111107.14
59	95186.56	111106.53
60	95185.84	111106.04
61	95185.05	111105.68
62	95184.20	111105.46
63	95183.33	111105.40
64	95182.47	111105.48
65	95181.63	111105.72
66	95180.84	111106.09
67	95180.13	111106.60
68	95179.53	111107.23
69	95174.33	111113.59
70	95173.87	111114.24
71	95173.52	111114.97
72	95173.29	111115.74
73	95173.20	111116.54
74	95173.23	111117.34
75	95173.40	111118.13
76	95173.25	111118.85
77	95173.21	111119.59
78	95173.28	111120.33
79	95173.46	111121.05
80	95173.75	111121.74
81	95183.30	111140.69
82	95183.12	111141.55
83	95183.10	111142.43
84	95183.23	111143.30
85	95183.52	111144.13
86	95183.95	111144.90
87	95184.51	111145.59
88	95184.56	111145.96
89	95219.25	111158.46
90	95201.32	111127.73

Приложение к градостроительному плану

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
91	95200.83	111127.04
92	95200.24	111126.44
93	95199.56	111125.96
94	95198.81	111125.59
95	95198	111125.35
96	95197.17	111125.25
97	95196.33	111125.29
98	95195.51	111125.47
99	95194.74	111125.79
100	95193.18	111126.58
101	95192.43	111127.04
102	95191.77	111127.64
103	95191.23	111128.34
104	95190.82	111129.12
105	95190.55	111129.96
106	95190.44	111130.84
107	95190.48	111131.72
108	95190.68	111132.59
109	95191.03	111133.40
110	95191.52	111134.14
111	95192.12	111134.78
112	95192.83	111135.31
113	95193.63	111135.70
114	95194.48	111135.95
115	95195.06	111136.84
116	95210.61	111163.49

филиал федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Санкт-Петербургу

(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

"13" сентября 2013 г. № 78/201/13-187831

КП.1

1	Кадастровый номер: 78:06:0002044:17	2	Лист № 1	3	Всего листов: 7
4	Номер кадастрового квартала: 78:06:0002044				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера: —		6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 17.08.2011	
7	—				
8	Местоположение: г. Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., дом 56, литера А				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: для размещения жилого дома (жилых домов)				
11	Площадь: 3041 +/- 19 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 124772169.2				
Сведения о правах:					
13	Правообладатель	Вид права	Особые отметки		
	Гуревич Евгений Михайлович	Собственность	— Документ		
14	Особые отметки: Кадастровый номер 78:6:2044:17 равнозначен кадастровому номеру 78:06:0002044:17.				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	16.1	Номера образованных участков: —			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выдела: —			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —			
	16.4	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): —			

инженер II-категории
(наименование должности)

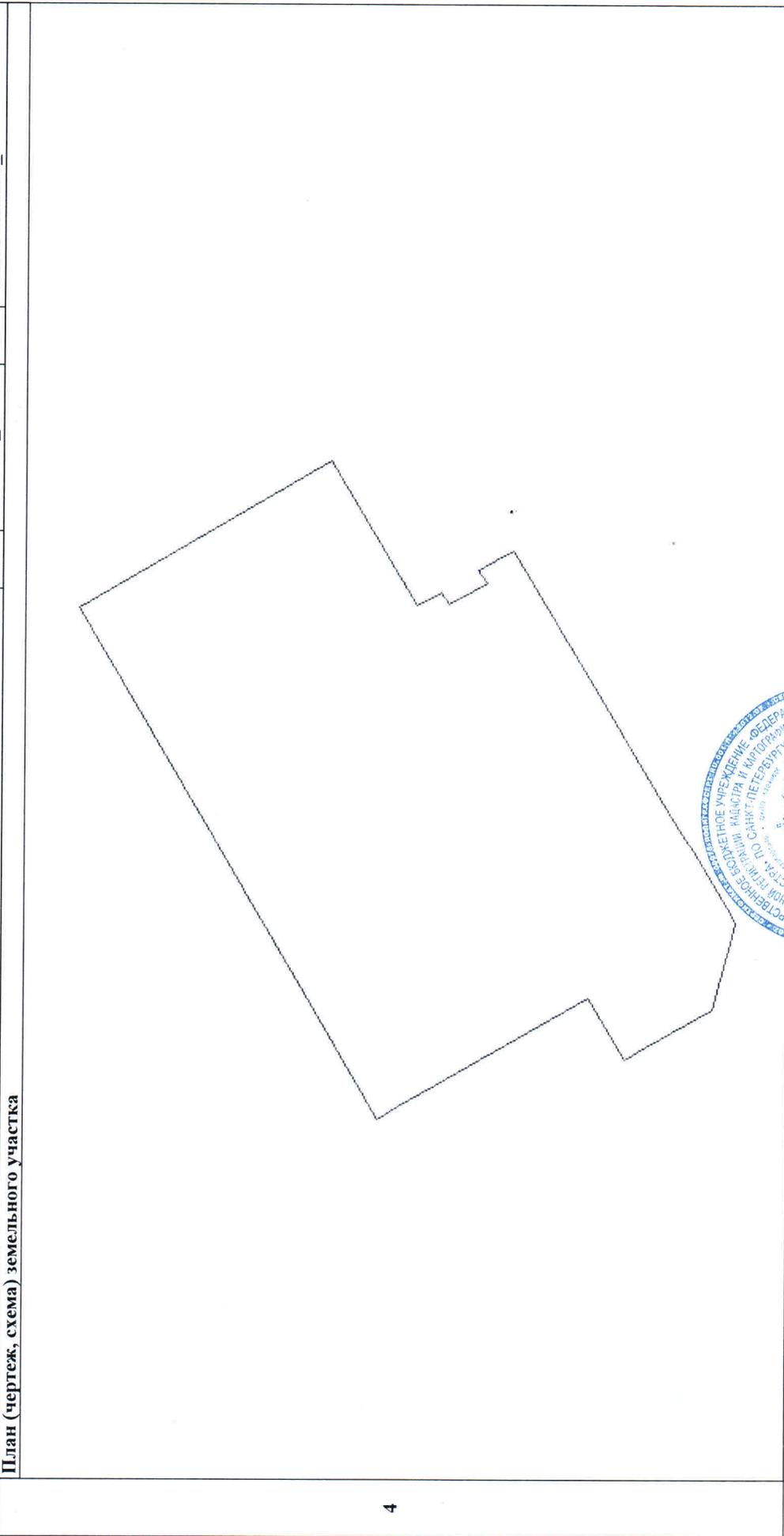
Т. И. Ефремова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"13" сентября 2013 г. № 78/201/13-187831

КП.2

1	Кадастровый номер: <u>78:06:0002044:17</u>	2	Лист № <u>2</u>	3	Всего листов: <u>7</u>
---	--	---	-----------------	---	------------------------



4

5	Масштаб <u>1:700</u>	Условные знаки: —
---	----------------------	-------------------



инженер II-категории
(наименование должности)

Т.И. Ефремова
(подпись)

Т.И. Ефремова
(инициалы, фамилия)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

КП.3

"13" сентября 2013 г. № 78/201/13-187831

1		Кадастровый номер: 78:06:0002044:17		2	Лист № 3	3	Всего листов: 7
Сведения о частях земельного участка и обременениях							
Номер п/п	Учетный номер части	Площадь (м ²)	Характеристика части	Лица, в пользу которых установлены обременения			
1	2	3	4	5			
4	19	10	Охранная зона канализационных сетей	—			
2	20	532	Охранная зона канализационных сетей	—			
3	21	409	Охранная зона водопроводных сетей	—			
4	22	3041	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности	—			

инженер II-категории
(наименование должности)

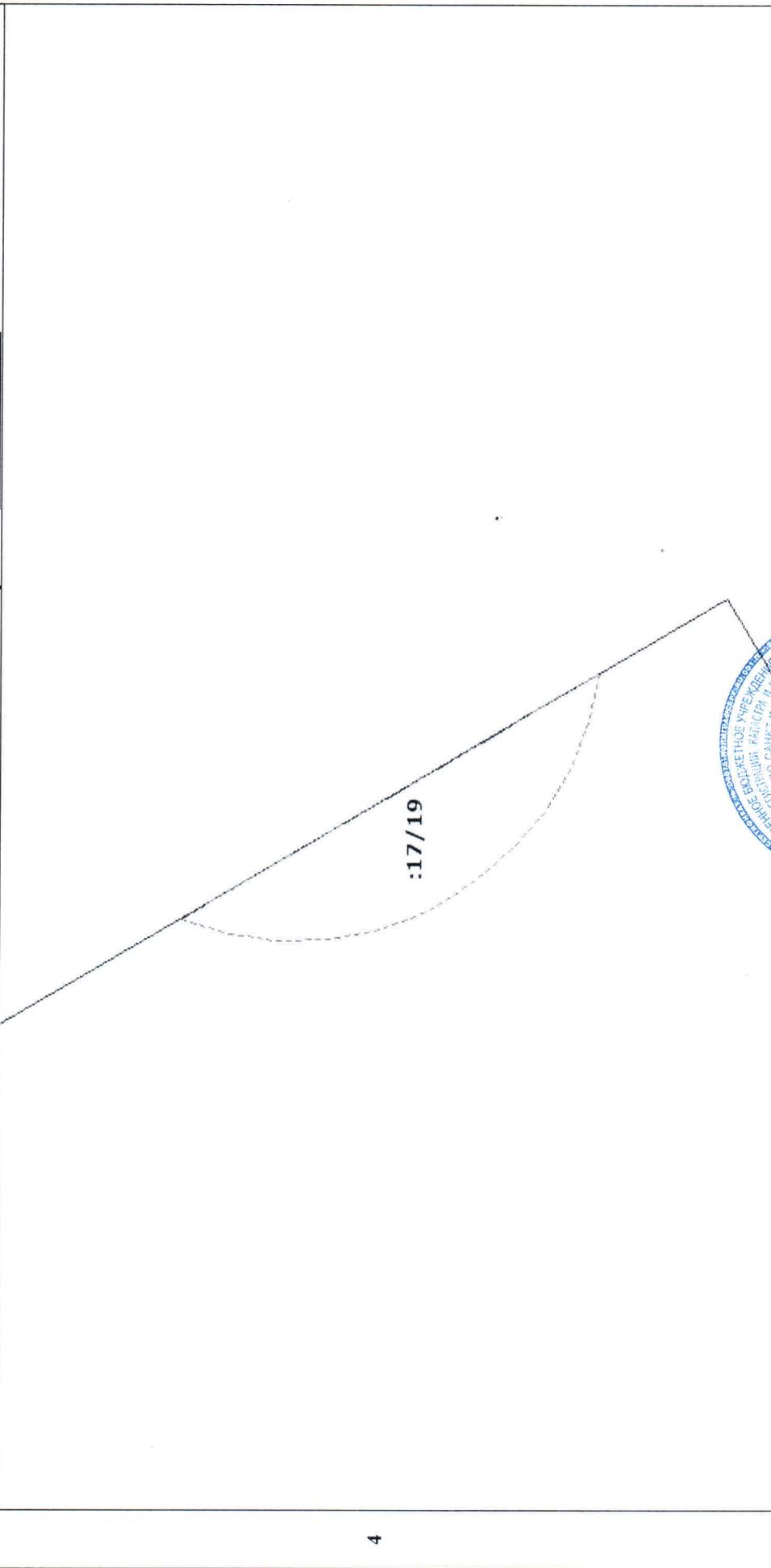
Т. И. Ефремова
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"13" сентября 2013 г. № 78/201/13-187831

КП.4

1	Кадастровый номер: 78:06:0002044:17	2	Лист № 4	3	Всего листов: 7
План (чертеж, схема) части земельного участка					

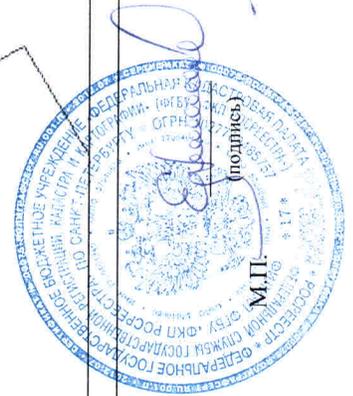


4

5 Масштаб 1:100

инженер II-категории
(наименование должности)

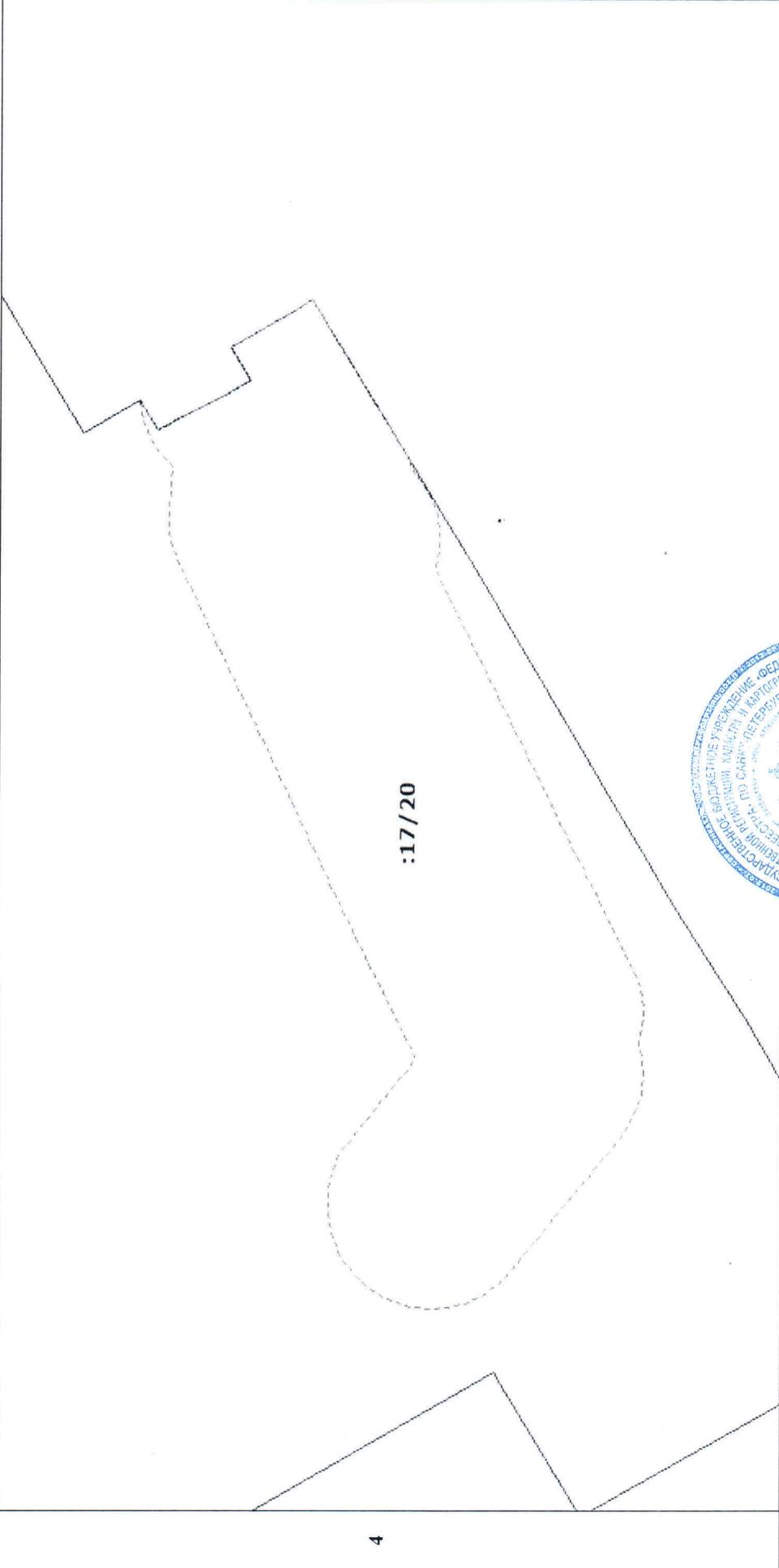
Т. И. Ефремова
(инициалы, фамилия)



КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"13" сентября 2013 г. № 78/201/13-187831

1	Кадастровый номер: 78:06:0002044:17	Лист № 5	3	Всего листов: 7
Учетный номер части: 78:06:0002044:17/20				



5 Масштаб 1:300



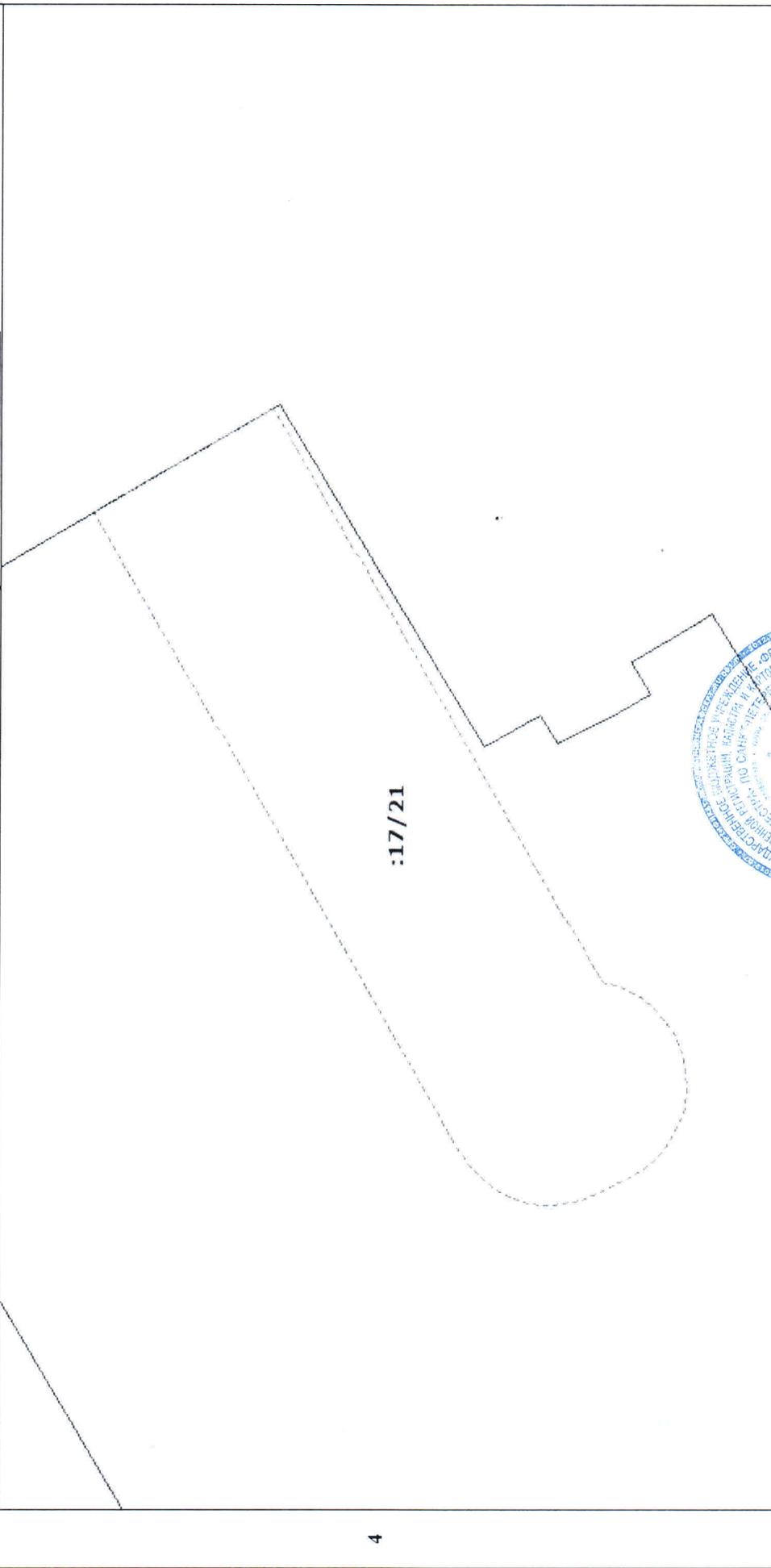
инженер II-категории
(наименование должности)

Т. И. Ефремова
(инициалы, фамилия)

КП.4

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"13" сентября 2013 г. № 78/201/13-187831

1	Кадастровый номер: 78:06:0002044:17	2	Лист № 6	3	Всего листов: 7
Учетный номер части: 78:06:0002044:17/21					

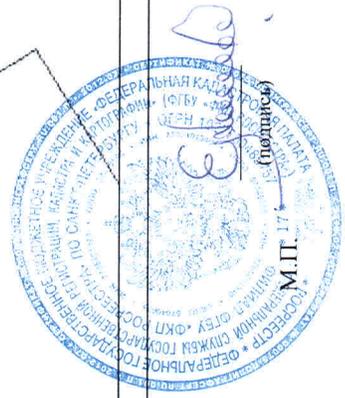


4

5 Масштаб 1:300

инженер II-категории
(наименование должности)

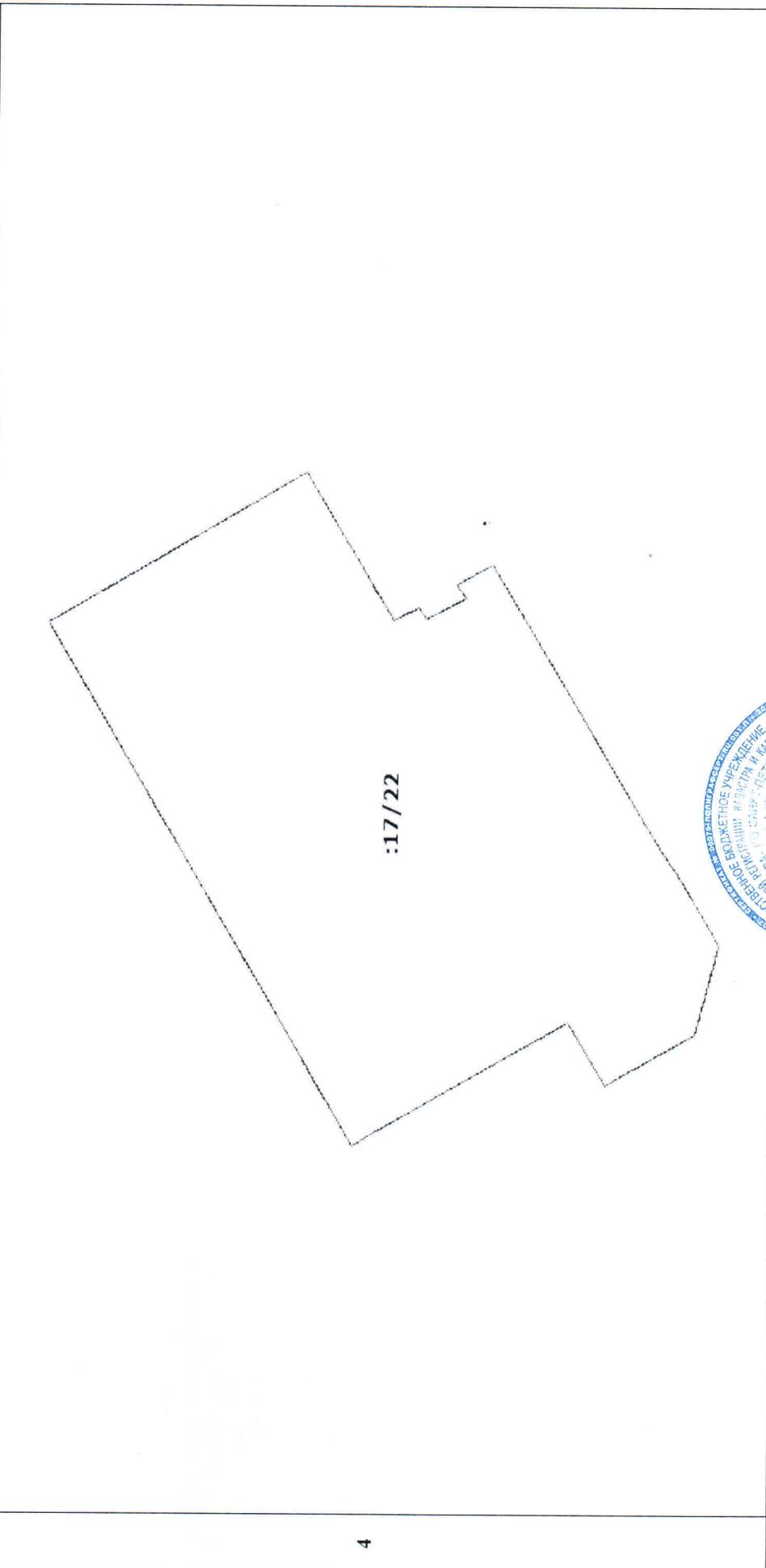
Т. И. Ефремова
(инициалы, фамилия)



КП.4

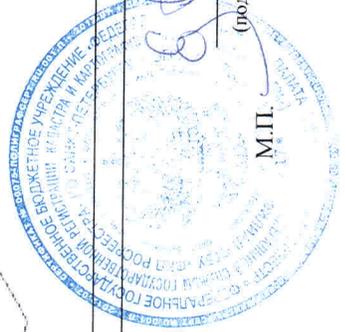
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА
"13" сентября 2013 г. № 78/201/13-187831

1	Кадастровый номер: 78:06:0002044:17	2	Лист № 7	3	Всего листов: 7
План (чертеж, схема) части земельного участка Учетный номер части: 78:06:0002044:17/22					



4

5 Масштаб 1:700



инженер II-категории
(наименование должности)

М.П.
(подпись)

Т. И. Ефремова
(инициалы, фамилия)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САНКТ-ПЕТЕРБУРГУ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		(лист, объект и недвижимость)	Всего листов выписки:
Лист №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего разделов:
12.05.2020			78:06:0002044:17
Кадастровый номер:			
Номер кадастрового квартала:	78:06:0002044		
Дата присвоения кадастрового номера:	17.08.2011		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Адрес:	г. Санкт-Петербург, 11-я линия В.О., дом 56, литера А		
Площадь:	3041 +/- 19 кв. м		
Кадастровая стоимость, руб.:	226387247,43		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	78:06:0000000:3022, 78:06:0000000:3028		
Категория земель:	Земли населённых пунктов		
Виды разрешенного использования:	для размещения жилого дома (жилых домов)		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМ НА 11-ОЙ"		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		(полное наименование должности)	Александров А.А.
		(подпись)	

М.П.

Раздел 2

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости

Земельный участок		(информация о недвижимости)	
Лист № _____	Раздел № 2	Всего листов раздела 2 : _____	Всего листов выписки: _____
12.05.2020			
Кадастровый номер:		78:06:0002044:17	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ДОМ НА 11-ОИ", ИНН: 7838045732, ОГРН: 1157847394759		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 78:06:0002044:17-78/033/2020-13 от 12.05.2020		
3. Документы-основания:	3.1. Договор купли-продажи земельного участка от 24.04.2020, удостоверил нотариус Дашилова Татьяна Васильевна, лицензия №10 от 23.04.1993 24.04.2020, реестровый номер 78/113-н/78-2020-4-171		
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА		(подпись)	
		Александров А.А.	
		(подпись, фамилия)	

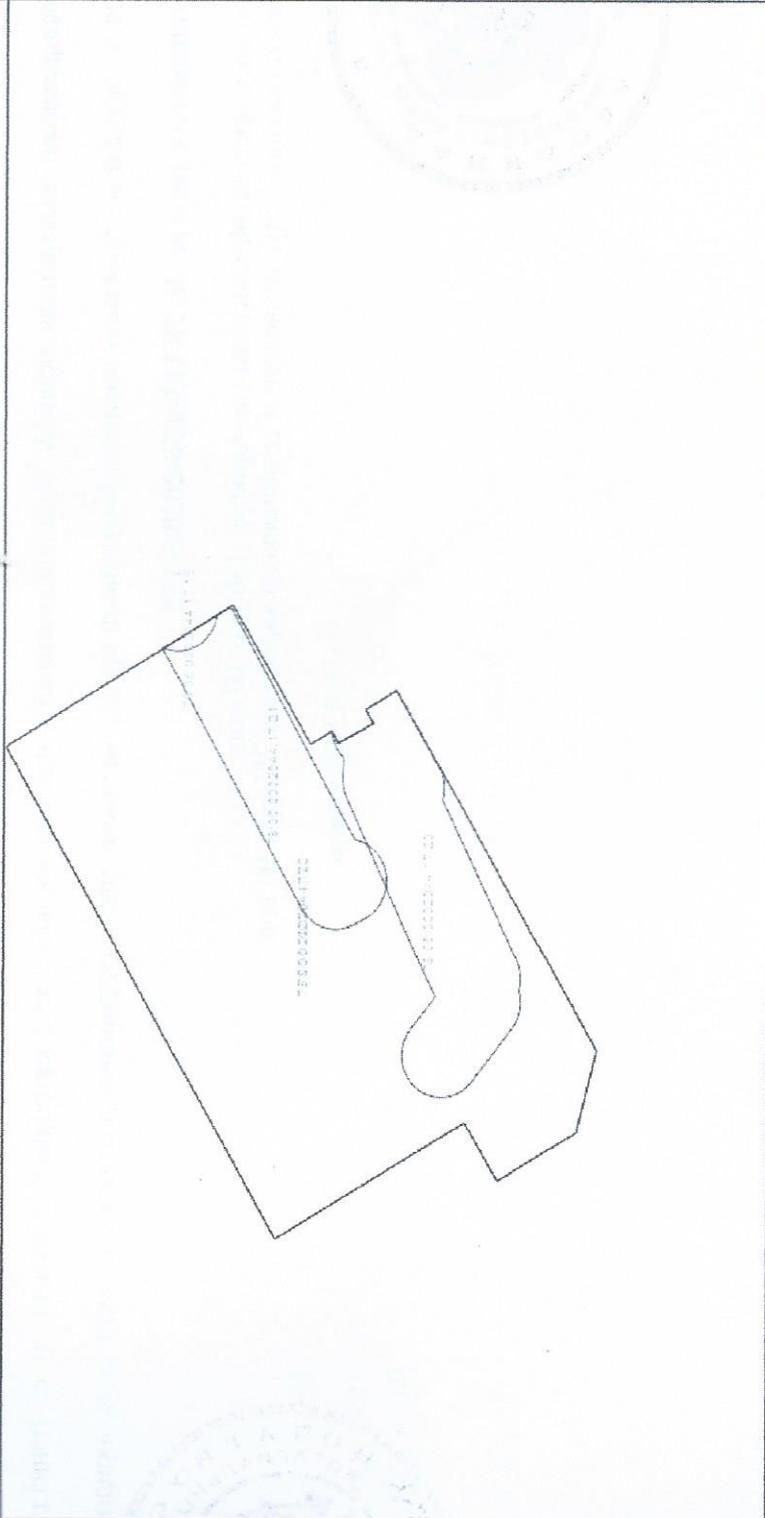
М.П.

Раздел 3

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		
Лист № <u>3</u>	Всего листов раздела <u>3</u> :	Всего листов выписки:
<u>12.05.2020</u>		
Кадастровый номер:		<u>78:06:0002044:17</u>

План (чертеж, схема) земельного участка:

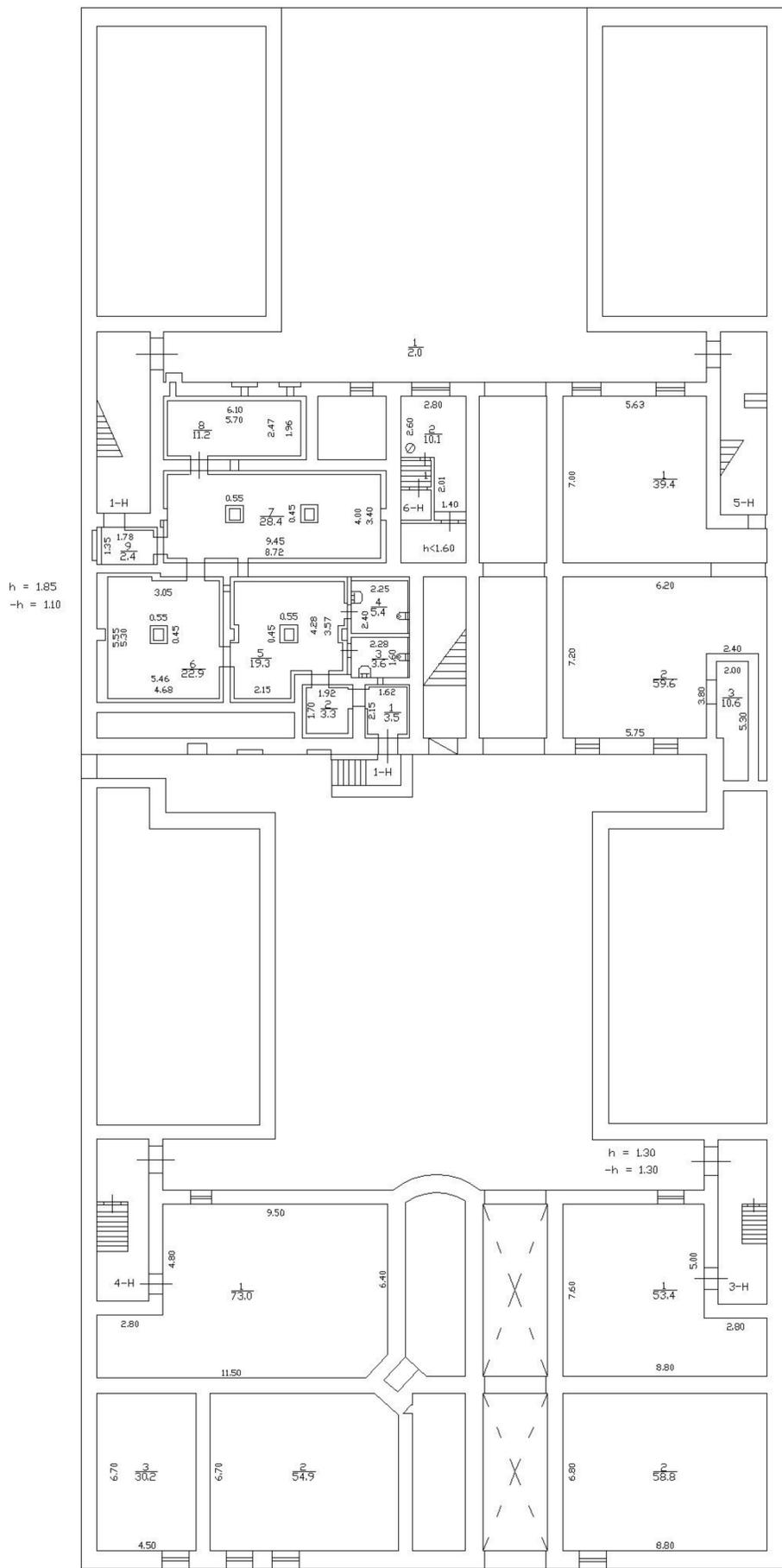


Масштаб 1:	Условные обозначения:
ЗАМЕСТИТЕЛЬ НАЧАЛЬНИКА ОТДЕЛА	
Александров А.А.	

М.П.

11-я линия В.О., дом 58 План подвала

Инв.№02/01-353
Литера "А"



h = 1.85
-h = 110

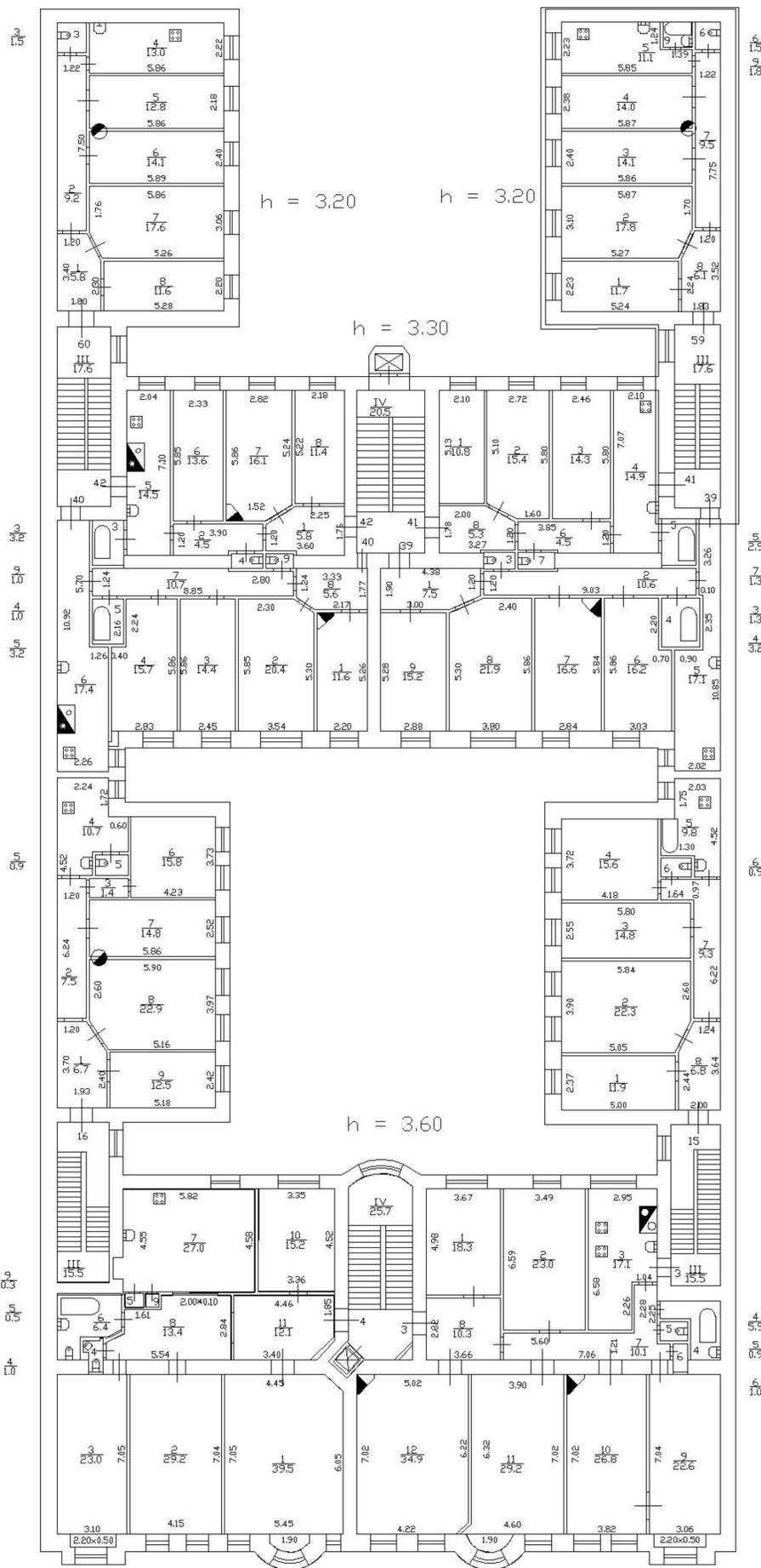
h = 1.30
-h = 1.30

По данным электронной версии, изготовленной ООО "Альянс"

Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург		Инв.№ 02/01-353
Лист	Поэтажные планы дома 58 по 11-й линии В.О., Литера "А"	Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.
16.11.2010	Начальник филиала	Панина Л.Г.
16.11.2010	Руководитель группы	Константинова А.В.
16.11.2010	Исполнитель	Гембицкая Е.В.

11-я линия В.О., дом 58

План 3 этажа



По данным электронной версии, изготовленной ООО "Альянс"

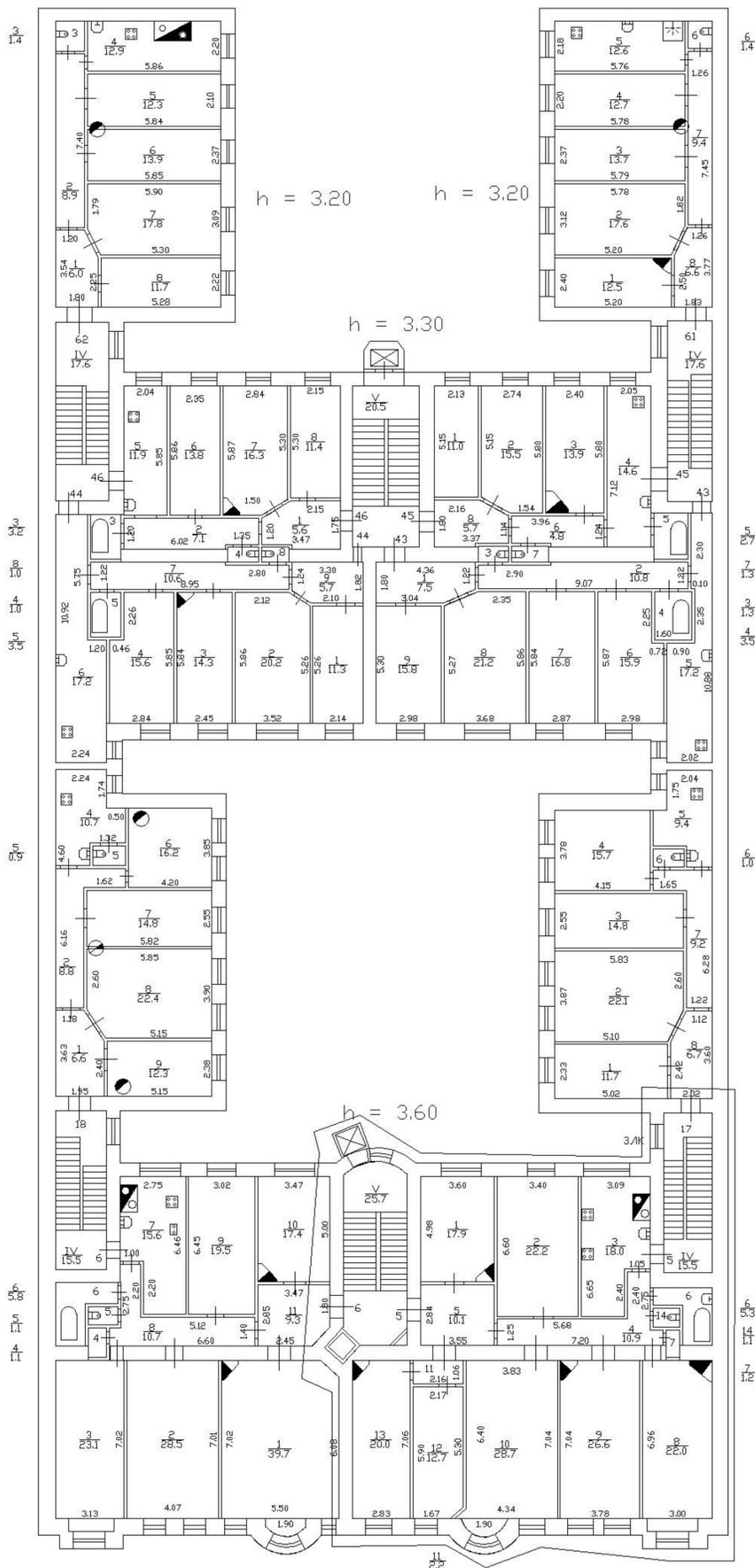
Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург		Инв.№ 02/01-353
Лист	поэтажные планы дома 58 по 11-й линии В.О., Литера "А"	
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.
16.11.2010	Начальник филиала	Панина Л.Г.
16.11.2010	Руководитель группы	Константинова А.В.
16.11.2010	Исполнитель	Гембицкая Е.В.
		Масштаб 1:200

11-я линия В.О., дом 58

План 4 этажа

6/К

5/К



4/К

2/К

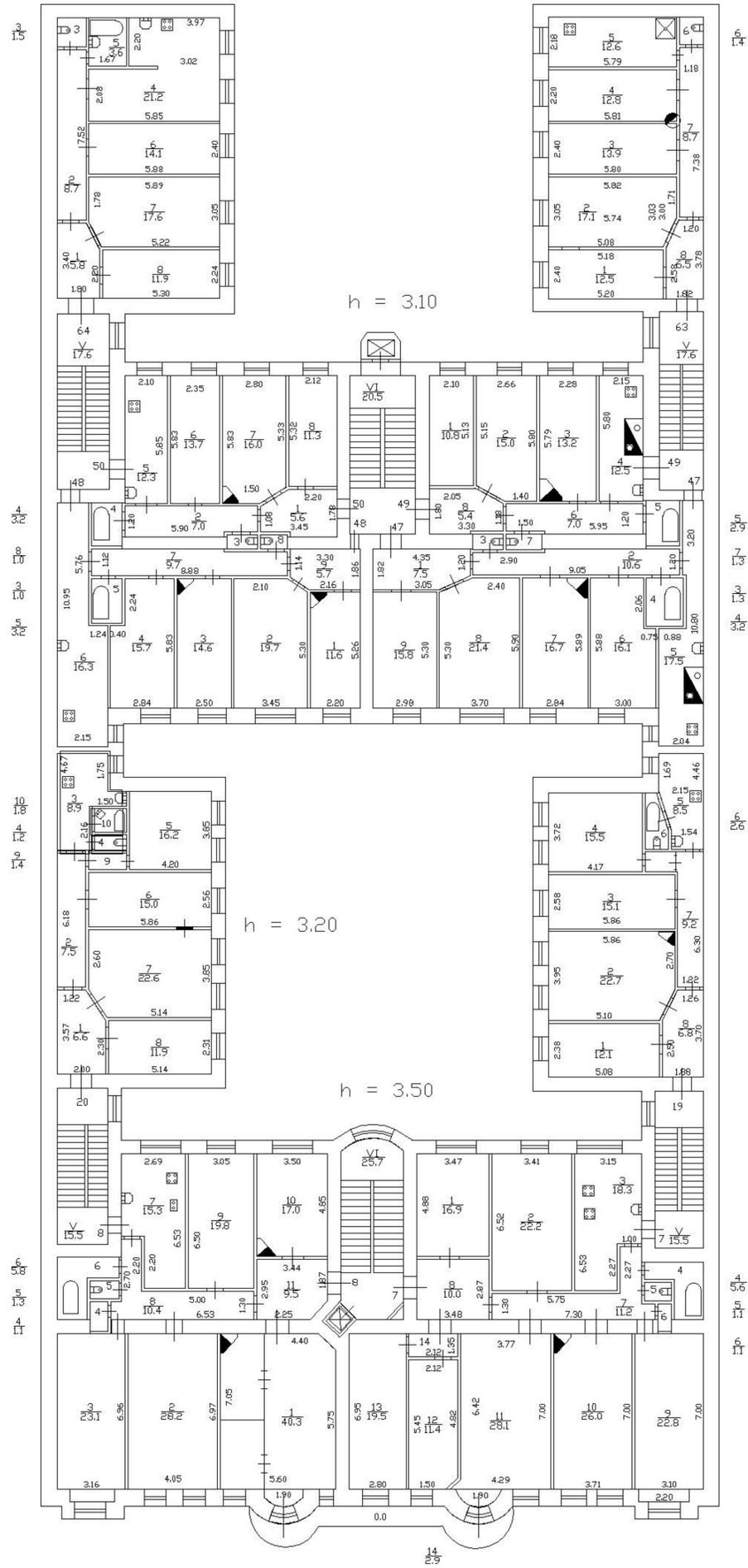
По данным электронной версии, изготовленной ООО "Альянс"

Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург		Инв. N 02/01-353
Лист	Поэтажные планы дома 58 по 11-й линии В.О., Литера "А"	Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.
16.11.2010	Начальник филиала	Панина Л.Г.
16.11.2010	Руководитель группы	Константинова А.В.
16.11.2010	Исполнитель	Гембицкая Е.В.

11-я линия В.О., дом 58

Инв.№02/01-353
Литера "А"

План 5 этажа



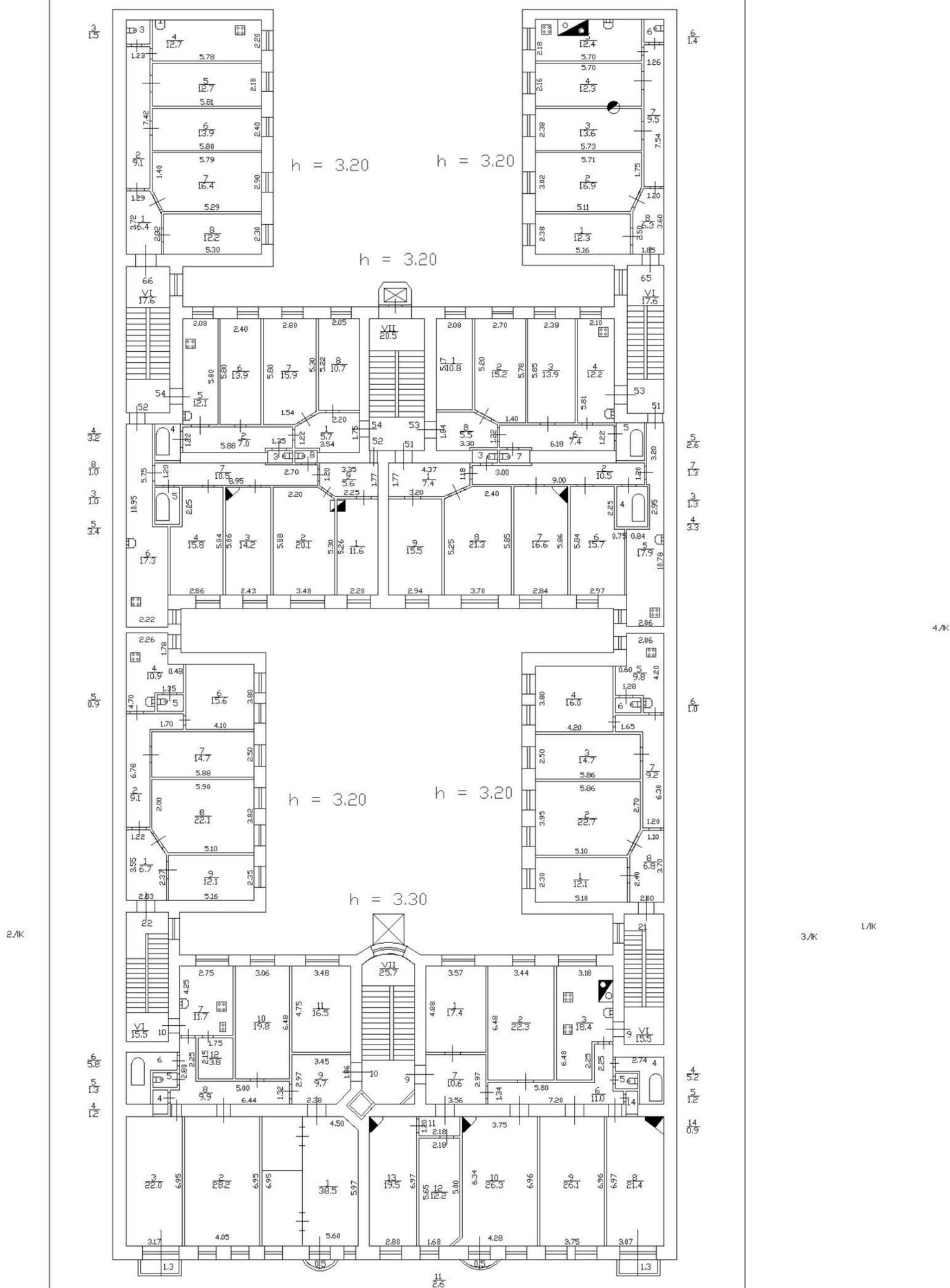
По данным электронной версии, изготовленной ООО "Альянс"

Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург		Инв.№ 02/01-353
Лист	Позэтажные планы дома 58 по 11-й линии В.О., Литера "А"	
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.
16.11.2010	Начальник филиала	Панина Л.Г.
16.11.2010	Руководитель группы	Константинова А.В.
16.11.2010	Исполнитель	Гембицкая Е.В.

11-я линия В.О., дом 58
План 6 этажа

6/К

5/К



4/К

2/К

3/К

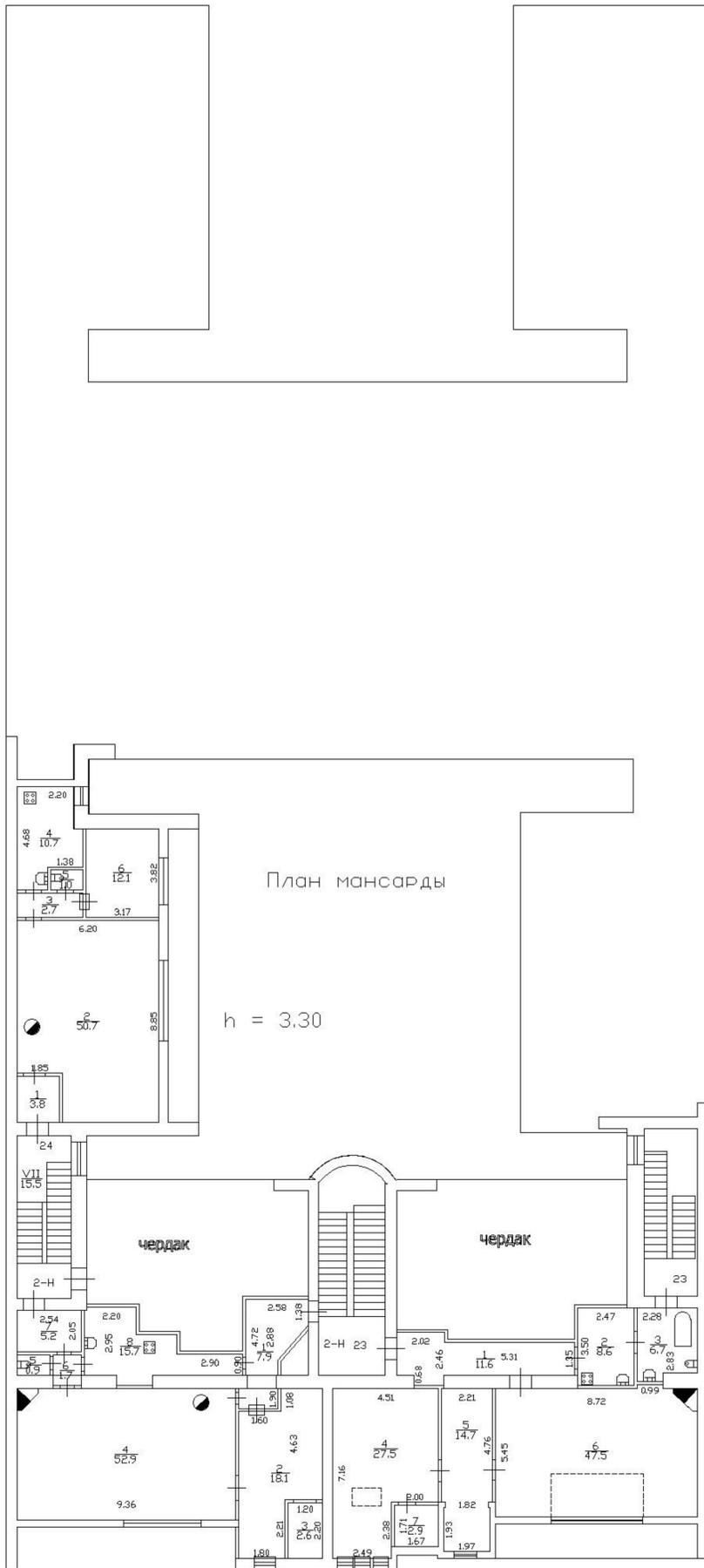
1/К

По данным электронной версии, изготовленной ООО "Альянс"

Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург		Инв.№ 02/01-353
Лист	поэтажные планы дома 58 по 11-й линии В.О., Литера "А"	Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.
16.11.2010	Начальник филиала	Панина Л.Г.
16.11.2010	Руководитель группы	Константинова А.В.
16.11.2010	Исполнитель	Гембицкая Е.В.

11-я линия В.О., дом 58

Инв.№02/01-353
Литера "А"



2/ЛК

По данным электронной версии, изготовленной ООО "Альянс"

Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург		Инв.№ 02/01-353
Лист	Позэтажные планы дома 58 по 11-й линии В.О., Литера "А"	
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.
16.11.2010	Начальник филиала	Панина Л.Г.
16.11.2010	Руководитель группы	Константинова А.В.
16.11.2010	Исполнитель	Гембицкая Е.В.
		Масштаб 1:200



Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 19218 от 21 июня 2019 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 «Проектно-конструкторский институт «ГеоИнжПроект»

ООО «ПКИ «ГеоИнжПроект»

(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) **1057810214131**

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) **7840315810**

008376

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

191180, г. Санкт-Петербург, просп. Загородный, д. 27/21

(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:

№819 от 21 июня 2019 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 19218** от **21 июня 2019 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)

