

## А К Т

по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железодельного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847», разработанным ООО «Скай реСурс» в 2021-2022 гг., шифр 118/01-07/21, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр 1681-21-ЖК-МОСОКН, разработанным ООО «ИК «Город-А» в 2022 г., в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия

г. Санкт-Петербург

10 февраля 2022 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена аттестованным экспертом Я.В. Губиным на основании договора №1 от 25 января 2022 г. (Приложение №8. Копия договора на проведение экспертизы)

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

Настоящая экспертиза проведена в период с 25 января 2022 г. по 10 февраля 2022 г.

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

г. Санкт-Петербург.

### **3. Заказчик экспертизы.**

ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт», 197342, г. Санкт-Петербург, Ушаковская наб., дом 3, корпус 1, строение 1, офис 514; ИНН: 7810787580; ОГРН: 1207800014487; И.С. Влащенко на основании доверенности N 1 от 25.02.2020

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

**ГУБИН Ян Владимирович**, образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ), специальность – инженер-строитель ПГС; окончил Санкт-Петербургский гуманитарный университет

профсоюзов (СПбГУП), специальность – искусствовед; ученая степень (звание) – кандидат искусствоведения (2005 г.), стаж работы по специальности – 17 лет. Место работы, должность: индивидуальный предприниматель.

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказы Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 25 декабря 2019 г. №2032, от 04 февраля 2021 г. №142 и от 11 октября 2021 №1668).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;
- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

## **5. Ответственность эксперта.**

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

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

## **6. Цели и объекты экспертизы**

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

## **6.1. Объекты проведения экспертизы.**

Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железодельного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847», разработанным ООО «Скай реСурс» в 2021-2022 гг., шифр 118/01-07/21, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр 1681-21-ЖК-МОСОКН, разработанным ООО «ИК «Город-А» в 2022 г.

## **6.2. Цели экспертизы.**

Обеспечение сохранности объекта культурного наследия при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847», разработанным ООО «Скай реСурс» в 2021-2022 гг., шифр 118/01-07/21.

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

- документация «Мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия», шифр 1681-21-ЖК-МОСОКН, разработанный ООО «ИК «Город-А» в 2021 г.
- Технический отчет по инженерно-геологическим изысканиям по объекту: «Жилой комплекс» по адресу: г. Санкт-Петербургу, Невский р-н, пр. Обуховской Обороны д.38, литера В, Д, АБ, Л, Б, А (з.у. с кад. № 78:12:0702101:16, 78:12:0702101:17, 78:12:0702101:18, 78:12:0702101:3512, 78:12:0702101:3513). ООО «ПетроГеоСтрой», 2021 г.;
- Геотехническое обоснование строительства жилого комплекса по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847). Шифр 1681-21-ЖК-ГТО. ООО «ИК «Город-А». 2022 г.

- Проектная документация. Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847. Раздел 3. Архитектурные решения. Шифр 118/01-07/21-АР, ООО «Скай реСурс», 2021г.
- Проектная документация. Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847. Раздел 4. Конструктивные решения. Шифр 118/01-07/21-КР, ООО «Скай реСурс», 2021г.
- Проектная документация. Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847. Раздел 6. Проект организации строительства. Шифр 118/01-07/21-ПОС, ООО «Скай реСурс», 2021г.;
- Научно-проектная документация. Комплексные научные исследования. Отчет обследования технического состояния конструкций здания. Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)» по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В. Шифр ОБ38-В/2021-ОБ, ООО «КАНТ», 2021 г.
- Организационно-технологическая документация. Проект организации работ по сносу объекта капитального строительства. Демонтаж надземных и подземных частей зданий на участке по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, дом 38. Шифр 11.08.2021-ПОР. ООО «СК «ПРАЙД», 2021 г.
- распоряжение КГИОП от 23.05.2011 №10-218 об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 38, часть литеры В (В4, В6), помещения 1-Н (28, 30-41, 43-55), 5-Н (29, 30), 6-Н (1,2), 7-Н (1-17); цеха № 5, 82 (Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия);
- план границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного, по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 38, часть литеры В (В4, В6), помещения 1-Н (28, 30-41, 43-55), 5-Н (29, 30), 6-Н (1,2), 7-Н (1-17); цеха № 5, 82, утвержденный заместителем председателя КГИОП А.А. Разумовым



01.10.2009 (Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия);

- копия распоряжения КГИОП от 26.02.2021 г. №07-19-43/21 об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)» (Приложение №3. Копия охранного обязательства);

- заключение КГИОП №01-27-1521/21-0-0 от 15.10.2021 (Приложение №9. Иная документация);

- Градостроительный план земельного участка РФ-78-1-47-000-2021-1845, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны 78:12:0702101:3847 (Приложение №9. Иная документация);

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

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

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569, Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга».

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

1) архивно-библиографические исследование в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований была изучена библиография в Русском фонде Российской национальной библиотеке (РНБ), Библиотеке Академии наук, изучены фонды

Отдела систематизации, популяризации и хранения документированной информации об объектах культурного наследия КГИОП, Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центрального государственного архива кинофотодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), Центрального государственного архива Санкт-Петербурга (ЦГА СПб.)

В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии;

По результатам архивно-библиографических исследований была составлена краткая историческая справка (п. 10.1. Акта);

2) визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта (фотограф – аттестованный эксперт Я.В. Губин) (Приложение №5. Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы).

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

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

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

При проведении экспертизы эксперты соблюдали принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивали объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивали результаты исследований, ответственно и точно формулировали выводы в пределах своей компетенции.

Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации.

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для

обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

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

Объект, расположенный, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 38, литера В, включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения с наименованием «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенным, по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 38, часть литеры В (В4, В6), помещения 1-Н (28, 30-41, 43-55), 5-Н (29, 30), 6-Н (1,2), 7-Н (1-17); цеха № 5, 82, на основании распоряжения КГИОП от 29.09.2009 №10-22 «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного, по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 38, часть литеры В (В4, В6), помещения 1-Н (28, 30-41, 43-55), 5-Н (29, 30), 6-Н (1,2), 7-Н (1-17); цеха № 5, 82, утвержден распоряжением КГИОП от 23.05.2011 №10-218 (Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия).

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного, по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 38, часть литеры В (В4, В6), помещения 1-Н (28, 30-41, 43-55), 5-Н (29, 30), 6-Н (1,2), 7-Н (1-17); цеха № 5, 82, утверждены заместителем председателя КГИОП А.А. Разумовым 01.10.2009 (Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия).

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железодельного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)» утверждено распоряжением КГИОП от 26.02.2021 г. №07-19-43/21 (Приложение №3. Копия охранного обязательства).

Производство строительных работ предусмотрено в границах участка ЗРЗ(12)02 единой зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Согласно режиму использования земель в границах данной зоны в том числе запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

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

3.2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимом, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

3.2.4. Площадь временных (некапитальных) строений, сооружений (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью земли), не должна превышать максимальную площадь застройки, установленную для объектов капитального строительства в границах соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия.

Раздел 4. Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

4.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков:

2 5\*(33\*) – высота уличного фронта на набережных на глубину 30 м от красных линий ( высота уличного фронта на набережных (с учетом акцента) на глубину 30 м от красных);

25 ( 33 ) м - высота уличного фронта до конька (плоской кровли) ( высота уличного фронта до наивысшей точки (с учетом акцента));

30(33) м - высота внутриквартальной застройки ( высота внутриквартальной застройки до наивысшей точки (с учетом акцента));.

Раздел 7. Специальные требования режимов использования земель, специальные требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга

#### 7.10. Невский район Санкт-Петербурга

##### 7.10.1. Специальные требования режима в ЗРЗ(12)02

7.10.1.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

исторически сложившиеся линии застройки;

аллейные посадки вдоль улиц;

сочетание в пределах уличного фронта неоднородной по высоте застройки различной типологии (жилые, общественные, промышленные здания второй половины XIX – середины XX веков);

использование в отделке лицевых фасадов традиционных приемов и материалов (лицевой кирпич, штукатурка, окраска, материал покрытия крыш – металл).

##### 1.1. Элементы исторической планировочной структуры

##### 3.10.1. Элементы исторической планировочной структуры:

а) улицы: пр. Обуховской Обороны.

Охраняется трассировка улицы. Рекомендуется воссоздание исторических аллейных посадок и озеленения.

в) панорамы с путей обзора: левого берега р. Невы и часовни церкви иконы Божией Матери Всех Скорбящих Радости с р. Невы; фрагмента наб. р. Невы с часовней церкви иконы Божией Матери Всех Скорбящих Радости с участка железнодорожного моста.

Охраняется обзор сложившихся панорам;

г) основные визуальные направления: на часовню церкви иконы Божией Матери Всех Скорбящих Радости с пр. Обуховской Обороны от железнодорожного моста; на часовню церкви иконы Божией Матери Всех Скорбящих Радости от пересечения пр. Обуховской Обороны с ул. Книпович.

Охраняются визуальные направления, в пределах которых обеспечивается восприятие доминант и акцентов.

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

Здание завода Семянникова и Полетики построено в 1863-1864 гг. по проекту архитектора Р.Р. Генрихсен фон Р. Р.

Здание было построено в «кирпичного» стиле.

Фасады здания были устроены симметрично с раскреповкой центральной части и завершением щипцом.

Венчающий карниз, который огибает боковые скаты строения, был профилирован орнаментом из "городков".

Фасады были прорезаны большими окнами, сдвоенными, арочного очертания. По центру было устроено тройное окно, обрамлённое веерным архивольтом.

Интерьер был организован для работы мастерской, огромное пространство которой было перекрыто металлическими фермами.

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

#### Объемно-пространственное решение:

Одноэтажное здание, одно-двухсветное здание, Г-образной в плане конфигурации К зданию с севера, юга и востока примыкают пристройки.

Крыша над основным объемом – двускатная с центральным и боковыми световыми фонарями.

Центральный фонарь – двухъярусный, ступенчатый, с вертикальным ленточным остеклением, занимает все пространство над средней частью здания, выделенной на фасадах щипцовым завершением.

#### Конструктивная система здания.

Фундаменты здания под стенами выполнены бутовыми ленточными, под колоннами – столбчатыми из бутовой кладки, кирпичными или железобетонными.

Несущие наружные стены основного объема здания выполнены из керамического полнотелого кирпича, внутренние стены встроенных помещений – из пеноблоков, каркасные деревянные и из керамического полнотелого кирпича, перегородки – деревянные, металлические, кирпичные и из стеклоблоков.

Каждая колонна состоит из двух частей: нижняя представляет собой трубу, забранную в клепаную металлическую ферму, заканчивающуюся клепаным кожухом, с выступающей консолью, которая поддерживает подкрановую балку двутаврового сечения; верхняя часть колонны завершается литой стилизованной капителью, включающей в себя мотив цветка лотоса; на капитель опирается двутавровая балка с рельефным орнаментом, расположенным над капителями;

Сохранившиеся исторические металлические клепаные и литые колонны со стилизованными капителями, включающими мотив цветка лотоса, поддерживают систему металлических балок и ферм – исторических клепаных (заменены фрагментарно) и более поздних сварных, на которые опирается крыша. Также на колонны основного объема здания опираются конструкции металлических подкрановых балок и ферм. На подкрановые конструкции опирается крановое оборудование – в основном объеме здания располагается 5 кранов.

Объемно-планировочное решение:

Внутренний объем цеха – пятипролетный (пятинефный), разделен поздними перегородками и антресольными этажами.

Архитектурно-художественное решение фасадов:

Архитектурно-художественное решение фасадов в приемах «кирпичного стиля».

Материал и отделка фасадной поверхности: известняковый цоколь, красный лицевой кирпич;

Оконные проемы с арочными перемычками с архивольтами и круглые.

Щипец центральной части фасада с фигурным аттиковым завершением (аттик на одну ось, с перспективной нишей, рельефным кирпичным декором и завершением в виде постамента).

Скругленные и раскрепованные угловые части фасада.

Рельефный декор - лопатки, городчатый фриз, межэтажный карниз с городчатым поясом, ложное (?) окно с архивольтом, оформленным декоративной клинчатой кладкой и профилем из лекального кирпича.

**Анализ проектной документации.**

На экспертизу представлена документация, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847», разработанным ООО «Скай

реСурс» в 2021-2022 гг., шифр 118/01-07/21, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр 1681-21-ЖК-МОСОКН, разработанным ООО «ИК «Город-А» в 2022 г.

## **Раздел 1. Введение.**

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

Раздел разработан в соответствии с нормами действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

## **Раздел 2. Оценка воздействия проводимых работ на объект культурного наследия, расположенный в зоне предполагаемого влияния.**

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

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

Участок строительства ограничен:

- с северо-запада – сквером б/н на пр. Обуховской Обороны между д.32 и д.38;
- с северо-востока – набережной реки Невы;
- с юго-востока – пр. Обуховской Обороны;

- с юга – территорией объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железодельного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, и сквером б/н на пр. Обуховской Обороны между д. 38 и д. 48.

Проектом «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847», разработанным ООО «Скай реСурс» в 2021-2022 гг., шифр 118/01-07/21, предусматривается на земельном участке, кадастровый номер 78:12:0702101:3847, непосредственно связанном с земельными участками в границах территории объекта культурного наследия, предусматривается возведение объектов капитального строительства:



Корпус 1 – многоквартирный жилой дом Г-образный в плане, представляет собой 7-9 - этажное здание, состоящее из шести секций.

Корпус 2 – многоквартирный жилой дом Е-образный в плане, представляет собой 9 - этажное здание, состоящее из одиннадцати секций.

Подземная автостоянка – одноуровневая, заглубленная.

Максимальная проектная высота от планировочной отметки земли до парапета 29.75 м.

Конструктивная схема жилых корпусов – перекрёстно-стеновая, монолитный железобетонный каркас с несущими стенами (диафрагмами), колоннами (пилонами) и монолитными плитами перекрытия. Пространственная жесткость сооружения обеспечивается совместной работой несущих продольных и поперечных стен (диафрагмы жёсткости), колонн (пилонов), лестнично-лифтового узла (ядро жёсткости), дисков перекрытий и конструкций фундамента, образующих геометрически неизменяемую систему. Пространственная неизменяемость обеспечивается совокупностью несущих стен, простенков и плит перекрытий и жесткими узлами сопряжений элементов друг с другом.

Фундаментом здания служит свайное основание, состоящее из рядов составных железобетонных свай, погружаемых методом вдавливания, и монолитного железобетонного плитного ростверка.

Сваи составные железобетонные по серии 1.011.1-10, вып. 8, сечением 400х400 мм, погружаемые методом вдавливания глубиной погружения порядка  $\approx 33$  м. В качестве несущих оснований для опорной поверхности свай приняты ледниковые супеси пылеватые, пески мелкие плотные и суглинки тяжелые пылеватые полутвердые (ИГЭ- 8, 10, 11, 12, 13, 14).

Перекрытия – монолитные железобетонные плиты.

Наружные несущие стены выполняются из монолитного железобетона толщиной 160 мм. Наружные ненесущие стены выполняются в кладке из газобетона толщиной 250 мм и из кирпича.

Конструктивная схема подземной автостоянки – колонно-стеновая, монолитный железобетонный каркас с несущими стенами, колоннами и монолитными плитами перекрытия.

Фундаментом служит свайное основание, состоящее из рядов и кустов составных железобетонных свай и монолитного железобетонного плитного ростверка.

Проект организации работ предусмотрен снос (демонтаж) следующих зданий, расположенных по адресам:

1. Пр. Обуховской Обороны, дом 38, лит. А;

2. Пр. Обуховской Обороны, дом 38, лит. Б;
3. Пр. Обуховской Обороны, дом 38, лит. И;
4. Пр. Обуховской Обороны, дом 38, лит. К;
5. Пр. Обуховской Обороны, дом 38, лит. Е;
6. Пр. Обуховской Обороны, дом 38, лит. Ж;
7. Пр. Обуховской Обороны, дом 38, ангар;
8. Пр. Обуховской Обороны, дом 38, гараж.

В разделе представлена технология проведения работ, включая подготовительный и основной периоды.

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

В разделе представлен ситуационный план с обозначением объектов культурного наследия, расположенных в зоне возможного влияния проводимых работ. В соответствии с ситуационным планом зона производства работ (зона возможного влияния проводимых работ) расположена в непосредственной близости от объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В.

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

Раздел оценки воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия, расположенные в 30-и метровой зоне влияния, содержит также результаты технического обследования объекта культурного наследия.

По результатам обследования объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, состояние объекта культурного наследия оценивается согласно

ГОСТ Р 55567-2013 как ограниченно-работоспособное. Категория технического состояния здания III.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия и уменьшения влияния на объект культурного наследия земляных и строительных работ при реализации проекта «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847» проектом мероприятий рекомендуется:

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

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

Минимальное расстояние от пятна застройки до объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железодельательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семьянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, примерно ~ 11 м.

Для исключения самопроизвольного обрушения элементов конструкций и падения вышерасположенных незакрепленных конструкций, разборка производится по ярусам.

При разборке конструкций с помощью экскаватора работа выполняется в общем направлении сверху вниз с последовательным устранением горизонтальных и вертикальных конструктивных элементов.

При демонтаже применяются методы ведения работ, включающие в себя поэтапную разборку с делением конструкций на отдельные элементы. При падении таких элементов обеспечивается безопасность соседних сооружений от динамических воздействий.

Разборку выполняют с обрушением на себя. Это снижает динамические нагрузки на грунты основания и уменьшает пылеобразование на участке разборки.

При разборке механизированным способом обозначаются опасные зоны производства работ, а машины размещаются вне зоны обрушения конструкций.

Устройство шпунтового ограждения при проведении работ нулевого цикла предусмотрено с использованием специальных технологий погружения шпунта, позволяющих минимизировать негативное влияние на окружающий грунтовый массив (тиксотропное разупрочнение). К таким технологиям в рассматриваемых условиях можно отнести статическое вдавливание или вибропогружение шпунтовых свай с применением безрезонансных высокочастотных вибропогружателей. Работы по устройству ограждения выполняются согласно схеме организации работ в ППР.

Погружение свай ведется сваевдавливающей установкой типа СВУ-В-6 (или аналог).

Для минимизации возможных осадок объекта культурного наследия, обусловленных технологическими факторами, проектом предусмотрено применение щадящей геотехнологии: сваи погружаются без выемки грунта на удаленном от объекта культурного наследия расстоянии. Использование свай вдавливания или буронабивных свай для устройства фундаментов создает минимальные динамические и вибрационные воздействия на грунт при проведении свайных работ, что делает возможным устройство свай в условиях городской застройки.

Для недопущения возникновения деформаций подъема окружающей застройки, вызванных изготовлением свай, можно рекомендовать следующий порядок производства работ:

1. Изготовление свай в направлении от объекта культурного наследия;
2. Устройство свай рядом с ранее изготовленной не ранее, чем через 3-4 дня.

Очередность устройства свай должна быть отражена в ППР.

Перед началом массового погружения свай проектом предусмотрена необходимость выполнения пробного погружения сваи с фиксацией воздействия на окружающую застройку.

Устройство свайных фундаментов выполняется в соответствии с ВСН 490-87. «Проектирование и устройство свайных фундаментов и шпунтовых ограждений в условиях реконструкции промышленных предприятий и городской застройки» и ТСН 50-302-2004 Санкт-Петербург «Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге» на основании разработанного подрядной организацией ППР с проведением мониторинга за осадками соседних строений.

В соответствии с требованиями СП 22.13330.2016. Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83\* геотехнический прогноз следует выполнять с учетом горизонтальных перемещений ограждающей конструкции котлована и

разгрузки основания от выемки грунта в котловане изменения уровня подземных вод, технологических и динамических воздействий по устройству свай и других строительных работ и других факторов, используя аналитические и численные методы расчета.

Радиус зоны влияния нового строительства допускается ограничивать расстоянием, при котором расчетное значение дополнительной осадки грунтового массива или основания существующего сооружения окружающей застройки не превышает 1 мм.

Согласно расчетам, объект культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)» попадает в зону влияния  $r_{зв}$ , однако, прогнозируемая дополнительная максимальная суммарная осадка объекта культурного наследия, вызванная сносом существующих зданий, экскавацией котлована, устройством ограждения котлована, свайного фундамента и возведения здания не превысит 4,2 мм.

Для здания, имеющего III категорию технического состояния предельно допустимые дополнительные деформации (максимальная осадка) согласно ГОСТ 56198-2014 составляют – 5 мм.

Таким образом, расчетами установлено, что расчетная осадка объекта культурного наследия меньше предельно допустимого значения. Специальные мероприятия по защите (усилению) строительных конструкций объекта культурного наследия и противоаварийным работам не требуются.

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

В целях снижения техногенного воздействия необходимо использовать парк строительных машин и механизмов, имеющих минимально возможное удельное давление ходовой части на подстилающие грунты.

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

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

В соответствии с требованиями СП 246.1325800.2016 «Положения об авторском надзоре за строительством предприятий, зданий и сооружений» организовать проведение периодических инструктажей для персонала на основании плана-графика, с разъяснением научной ценности и культурно-исторической значимости объекта культурного наследия.

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

Строительные материалы и изделия складываются на открытых площадках рядом с пятном строительства здания высокотехнологического медицинского корпуса.

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

Минимальное расстояние от объекта культурного наследия до ближайшей площадки складирования ~23 м.

Проектные решения по организации производства демонтажных работ включают расчетные данные о радиусах опасных зон, определенных согласно СНиП 12-03-2001.

Опасные зоны при демонтаже зданий не затрагивают территорию объекта культурного наследия.

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

Опасная и рабочие зоны при перемещении грузов кранами не затрагивают территорию объекта культурного наследия, исключая возможность переноса строительных материалов над объектом культурного наследия.

Таким образом, демонтаж существующих на участке строений и строительство нового жилого комплекса не окажут прямого воздействия на объекты культурного наследия.

Максимальная высота объектов капитального строительства (высота здания от поверхности грунта до начала земляных работ до наивысшей точки здания) для внутриквартальной застройки не превышает 29,75 м. Таким образом, специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(12)02 выполняются.

В границах зоны проектирования жилого комплекса объекты культурного наследия и исторические здания отсутствуют.

Проектной документацией не затрагивается трассировка Обуховской Обороны, исторически сложившиеся линии застройки, аллеи посадки вдоль улиц.

В разделе представлена визуализация объекта нового строительства.

В отделке лицевых фасадов используются традиционные приемы и материалы (лицевой кирпич, штукатурка с окраской, материал покрытия крыш – металл).

Обзор сложившихся панорам с путей обзора: левого берега р. Невы и часовни церкви иконы Божией Матери Всех Скорбящих Радости с р. Невы; фрагмента наб. р. Невы с часовней церкви иконы Божией Матери Всех Скорбящих Радости с участка железнодорожного моста, сохраняется.

Основные визуальные направления, в пределах которых обеспечивается восприятие доминант и акцентов: на часовню церкви иконы Божией Матери Всех Скорбящих Радости с пр. Обуховской Обороны от железнодорожного моста; на часовню церкви иконы Божией Матери Всех Скорбящих Радости от пересечения пр. Обуховской Обороны с ул. Книпович, сохраняются.

Согласно заключению КГИОП №01-27-1521/21-0-0 от 15.10.2021, реализация решений, предусмотренных проектом: «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847» не нарушит предмет охраны объекта культурного наследия, режима в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - участка зоны ЗРЗ(12)02 согласно закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

Реализация решений, предусмотренных проектом не нарушит предмет охраны объекта культурного наследия.

Документация по обеспечению сохранности объектов культурного наследия соответствует законодательству в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Таким образом, предполагаемые работы по демонтажу существующих на участке строений и строительству нового жилого комплекса не окажут косвенного воздействия на объект культурного наследия.

Так как в процессе строительства, и, в частности, устройства оснований и фундаментов, возникает большое число дополнительных факторов, трудно поддающихся учету, проектом предусмотрена необходимость, во избежание развития неблагоприятных тенденций при производстве работ, проводить геотехнический и динамический мониторинг, а также организовать производство демонтажных и строительно-монтажных работ по проекту: «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской

Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847» с применением щадящих технологических режимов.

### **Раздел 3. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.**

В рассматриваемой документации на основании оценки воздействия проводимых работ на объект культурного наследия были разработаны мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия включают проектные решения по организации строительной площадки и движения автотранспорта (строительной техники).

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

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

Проектом предусматривается запрет на проезд тяжелой техники в непосредственной близости от зданий - объектов культурного наследия на всех этапах производства работ. В случае угрозы нарушения целостности и сохранности объекта культурного наследия минимальное расстояние от границ объекта культурного наследия для движения транспортных средств может быть изменено в сторону увеличения.

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

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

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

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

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



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

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

Все рабочие, занятые непосредственно на работах по разборке здания, должны быть обучены безопасным методам ведения работ и приемам их выполнения. Инструктаж по безопасности работ должен производиться на рабочем месте при каждой смене условий работы, при переходе на другую работу.

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

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

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

В проекте указаны критерии приостановки работ. К основным критериям изменения технического состояния объектов культурного наследия при достижении которых требуется остановка демонтажных строительно-монтажных работ относятся: появление новых трещин на конструкциях объекта культурного наследия; раскрытие старых трещин, которое фиксируется по техническому состоянию маячков, установленных до начала производства работ; достижение предельно допустимых осадок объектов культурного наследия – 10 мм (для категории технического состояния II).

В случае наличия одного из указанных критериев безопасного ведения работ документацией предусматривается немедленная приостановка работ на объекте, механизм которой включает следующие мероприятия: уведомление производителя работ и

проектировщика о возникновении негативных технологических воздействий; оперативное предложение мероприятий по устранению негативных воздействий, согласованное с проектной организацией; информирование государственных контрольных органов (Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и др.) о возникновении опасных тенденций, которые могут привести к превышению допустимого критерия по дополнительным деформациям существующих зданий (сооружений).

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

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

- распоряжение КГИОП от 29.09.2009 №10-22 «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр)

- выписка от 10.02.2022 № 99/2022/448805942 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельном участке, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, кадастровый номер 78:12:0702101:3847, находящимся в собственности ООО «Невский завод», (Приложение №6. Правоустанавливающие документы: выписки из Единого государственного реестра на здания и на земельный участок);

- выписка от 10.02.2022 № 99/2022/448751111 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельном участке, расположенном по адресу: г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, кадастровый номер 78:12:0702101:11, находящимся в собственности ОАО «Невский завод» (Приложение №7. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости);

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

Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века: Справочник под ред. Б.М.Кирикова. СПб.,1996.

Горбачевич К. С., Хабло Е. П. Почему так названы? О происхождении названий улиц, площадей, островов, рек и мостов Ленинграда. — 3-е изд., испр. и доп. — Л.: Лениздат, 1985, 2002.

Городские имена сегодня и вчера: Петербургская топонимика. Сост. С. В. Алексеева, А. Владимирович, А. Д. Ерофеев и др. — 2-е изд., перераб. и доп. — СПб.: Лик, 1997.

Зодчие Санкт-Петербурга. XIX — начало XX века. Сост. В. Г. Исаченко; ред. Ю. Артемьева, С. Прохвятилова. — СПб.: Лениздат, 1998.

Очерки истории Ленинграда. Т. 1, 2. М., Л., 1955-1957.

Штиглиц М.С. Промышленная архитектура Петербурга. СПб., 1996.

Штиглиц М.С. Промышленная архитектура Петербурга в сфере «Индустриальной археологии». СПб., 2003

Штиглиц М.С., Лелина В.И., Гордеева М.А., Кириков Б.М. Памятники промышленной архитектуры, СПб, 2005.

#### **Архивные источники:**

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

ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 169. Дело 1. Подробный план столичного города Ст.-Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберта. Фрагмент. 1828

#### **Нормативная документация:**

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

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

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

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

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

По результатам проведенных исследований и анализа документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847», разработанным ООО «Скай реСурс» в 2021-2022 гг., шифр 118/01-07/21, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр 1681-21-ЖК-МОСОКН, разработанным ООО «ИК «Город-А» в 2022 г., было установлено следующее:

- 1) Границы опасной зоны при перемещении груза краном и зоны развала расположены вне границ территории объектов культурного наследия; складирование материалов на территории и проезд по территории объекта культурного наследия проектом не предусмотрены;
- 2) По результатам проведенной в разделе оценки воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия, попадающих в зону влияния проведения работ демонтаж существующих на участке строений и строительство нового жилого комплекса, не окажет прямого воздействия на объекты культурного наследия;
- 3) В разделе представлена визуализация объекта нового строительства в соответствии с которой предполагаемые работы по демонтажу существующих на участке строений и строительству нового жилого комплекса, не нарушат визуальное восприятие и панорамы объектов культурного наследия;
- 4) Реализация решений, предусмотренных проектом: «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847» не нарушит предмет охраны объекта культурного наследия и режима в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - участка зоны ЗРЗ(12)02 согласно закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон»;

5) Для обеспечения физической сохранности объекта культурного наследия в рассматриваемой документации на основании оценки воздействия проводимых работ на объект культурного наследия были разработаны мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включающие решения по организации строительной площадки, движению автотранспорта и строительной техники, исключающие нанесение вреда расположенным на сопряженных территории объекта культурного наследия (ограждение территории строительной площадки, проезд строительной автотранспорта и строительной техники вне границ объекта культурного наследия), решения по организации производства демонтажных и строительного-монтажных работ с применением щадящих технологических режимов (использование строительных машины и механизмов с минимальным уровнем динамических и вибрационных воздействий, установка границ опасных и рабочих зон вне границ территории объекта культурного наследия), мероприятия по минимизации расчетных динамических (вибрационных) нагрузок от строительных машин и механизмов, предполагаемых к использованию в процессе производства работ, решения по динамическому мониторингу за техническим состоянием конструкций объекта культурного наследия и по геотехническому мониторингу во время производства строительного-монтажных работ и после окончания строительства, направленные на оперативное определение возможных негативных воздействий и на их устранение;

б) При соблюдении разработанных в документации мер, направленных на недопущение случайного или умышленного повреждения и уничтожения объекта культурного наследия, расположенного на участке, непосредственно связанным с участком строительства, при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847», разработанным ООО «Скай реСурс» в 2021-2022 гг., шифр 118/01-07/21, сохранность объекта культурного наследия обеспечивается.

### **13. Вывод экспертизы:**

По результатам рассмотрения документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и

корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)), расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847», разработанным ООО «Скай реСурс» в 2021-2022 гг., шифр 118/01-07/21, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр 1681-21-ЖК-МОСОКН, разработанным ООО «ИК «Город-А» в 2022 г., аттестованным экспертом сделан вывод о возможности (**положительное заключение**) обеспечения сохранности объектов культурного наследия при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847», разработанным ООО «Скай реСурс» в 2021-2022 гг., шифр 118/01-07/21.

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

- 1) Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр. Копия решения органа государственной власти о включении в перечень выявленных объектов культурного наследия
- 2) Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия
- 3) Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия
- 4) Приложение №4. Копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия
- 5) Приложение №5. Материалы фотофиксации
- 6) Приложение №6. Правоустанавливающие документы: выписки из Единого государственного реестра на здания и на земельный участок
- 7) Приложение №7. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости
- 8) Приложение №8 Копия договора на проведение экспертизы
- 9) Приложение №9. Иная документация

#### **15. Дата оформления заключения экспертизы.**

10.02.2022

Аттестованный эксперт : подписано цифровой подписью Я.В. Губин

#### Приложение №1

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847», разработанным ООО «Скай реСурс» в 2021-2022 гг., шифр 118/01-07/21, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр 1681-21-ЖК-МОСОКН, разработанным ООО «ИК «Город-А» в 2022 г., в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия

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





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

окуд

29.09.2009

№ 10-28

**О включении выявленных  
объектов культурного наследия  
в единый государственный реестр  
объектов культурного наследия  
(памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации**

В соответствии с актами, составленными по результатам государственных историко-культурных экспертиз, выполненных ООО «АРС» (рег. № 3-3371 от 27.04.2009, рег. № 3-6231 от 28.07.2009, рег. № 3-6681 от 17.08.2009, рег. № 3-7738 от 22.09.2009), ОАО «НИИ Спецпроектреставрация» (рег. № 3-5500 от 30.06.2009) и решением Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 24.09.2009:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – Реестр) в качестве объектов культурного наследия регионального значения следующие объекты:

1.1. «Комплекс построек Главного артиллерийского и Морского полигонов», расположенный по адресам: Санкт-Петербург, Рябовское шоссе, д. 81, литера А; д. 83, литера А; д. 85, литера А; д. 87, литера А; д. 89, литера А; д. 91, литера А; д. 93, литера А; д. 95, литера А; Ковалевская ул., д. 20, корп. 2, литера А; Ковалевская ул., д. 20, корп. 2, литера Б; Ковалевская ул., д. 16, литера А; Окраинная ул., д. 4, литера А; Окраинная ул., д. 10, литера А; Капсюльное шоссе, д. 21, литера А; Челябинская ул., д. 2, литера А, в составе:

1.1.1. «Поселок Главного артиллерийского и Морского полигонов» в составе:

1.1.1.1. «Казарма для нижних чинов с флигелем», расположенные по адресам: Санкт-Петербург, Ковалевская ул., д. 20, корп. 2, литера А; Ковалевская ул., д. 20, корп. 2, литера Б.

1.1.1.2. «Здания офицерских казарм», расположенные по адресам: Санкт-Петербург, Рябовское шоссе, д. 81, литера А; д. 83, литера А; д. 85, литера А; д. 87, литера А; д. 89, литера А; д. 91, литера А; д. 93, литера А; д. 95, литера А;

1.1.2. «Здание офицерского собрания поселка Главного артиллерийского и Морского полигонов», расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Ковалевская ул., д. 16, литера А.

1.1.3. «Служебное здание (баня, прачечная) Главного артиллерийского и Морского полигонов», расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Окраинная ул., д. 4, литера А.

1.1.4. «Служебное здание (пожарный сарай) Главного артиллерийского и Морского полигонов», расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Окраинная ул., д. 10, литера А.

1.1.5. «Здание Четырехпоставочной коннопаровоздуховодной мельницы (служебное здание Пиротехнической школы)», расположенное по адресу: Санкт-Петербург, Капсюльное шоссе, д. 21, литера А.

1.1.6. «Механические и слесарные мастерские Пиротехнической школы (Механический завод Титовых)», расположенные по адресу: Санкт-Петербург, Челябинская ул., д. 2, литера А.

1.2. «Василеостровский вагонный парк Санкт-Петербургского электрического трамвая (Василеостровский трамвайный парк)», расположенный по адресам: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 77, литера А, помещение 1-Н (1 (восточная часть между восточной наружной стеной и центральной поперечной капитальной стеной), 2 - 5, 7 - 11, 14 - 28, 32 - 59); литера Б, помещение 1-Н (1 (восточная часть между восточной наружной стеной и центральной поперечной капитальной стеной), 2 - 9, 21 - 30, 43 - 59); литера В, помещение 1-Н (1 (восточная часть между восточной наружной стеной и центральной поперечной капитальной стеной), 2 - 20, 31 - 42, 44 - 49, в составе:

1.2.1. «Вагонный сарай (Полусарай № 4)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 77, литера А, помещение 1-Н (1 (восточная часть между восточной наружной стеной и центральной поперечной капитальной стеной), 2 - 5, 7 - 11, 14 - 28, 32 - 59).

1.2.2. «Вагонный сарай (Полусарай № 2)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 77, литера Б, помещение 1-Н (1 (восточная часть между восточной наружной стеной и центральной поперечной капитальной стеной), 2 - 9, 21 - 30, 43 - 59).

1.2.3. «Вагонный сарай (Полусарай № 6)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 77, литера В, помещение 1-Н (1 (восточная часть между восточной наружной стеной и центральной поперечной капитальной стеной), 2 - 20, 31 - 42, 44 - 49).

1.3. «Административный и жилой дом Василеостровского трамвайного парка», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Средний пр. В.О., д. 79, литера А.

1.4. «Жилой дом бумагопрядильной и трикотажной Николаевской мануфактуры акционерного общества мануфактур "И.А. Воронин, Лютш и Чешер"», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Выборгская наб., д. 59, корпус 1, литера А.



1.5. «Прокатная и сталелитейная мастерская "Невского железоделательного, механического и корабельного завода" ("Невского железопрокатного завода" П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенная по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 38, часть литеры В (В4, В6), помещения 1-Н (28, 30 - 41, 43 - 55), 5-Н (29, 30), 6-Н (1, 2), 7-Н (1 - 17).

1.6. «Ночлежный дом в память А.Е. Прокофьева», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Московский пр., д. 87, литера А.

2. Исключить указанные в пункте 1 настоящего распоряжения объекты из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15.

3. Заместителю председателя КГИОП – начальнику управления государственного учета объектов культурного наследия и правового обеспечения Разумову А.А. обеспечить:

3.1. Направление копии настоящего распоряжения для официального опубликования.

3.2. Направление в Росохранкультуру представления о включении выявленных объектов культурного наследия, указанных в пункте 1 настоящего распоряжения, в Реестр.

3.3. Направление в Управление Федеральной регистрационной службы по Санкт-Петербургу и Ленинградской области копии решения о включении объектов, указанных в пункте 1 настоящего распоряжения, в Реестр.

3.4. Составление учетной документации на объекты, указанные в пункте 1 настоящего распоряжения.

3.5. Уведомление лиц, являющихся собственниками объектов, указанных в пункте 1 настоящего распоряжения, о решении о включении объектов в Реестр в течение 30 дней со дня издания настоящего распоряжения.

4. Первому заместителю председателя КГИОП – начальнику управления зон охраны объектов культурного наследия Комлеву А.В. обеспечить внесение соответствующих изменений в базу данных геоинформационной системы Mapinfo.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения возложить на первого заместителя председателя КГИОП Комлева А.В. и заместителя председателя КГИОП Разумова А.А. по принадлежности вопросов.

Председатель КГИОП



В.А. Дементьева

Приложение №2  
к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железодельного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847», разработанным ООО «Скай реСурс» в 2021-2022 гг., шифр 118/01-07/21, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр 1681-21-ЖК-МОСОКН, разработанным ООО «ИК «Город-А» в 2022 г., в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия

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





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

23.05.2011

ОКУД

№ 10-218

**Об утверждении перечня предметов охраны  
объекта культурного наследия регионального  
значения «Прокатная и сталелитейная мастерская  
«Невского железодельного, механического и  
корабельного завода» («Невского железопрокатного  
завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)»**

1. Утвердить перечень предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения **«Прокатная и сталелитейная мастерская "Невского железодельного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)»** расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, пр. Обуховской Обороны, 38, часть литеры В (В4, В6), помещения 1-Н (28, 30-41, 43-55), 5-Н (29, 30), 6-Н (1,2), 7-Н (1-17); цеха № 5, 82, согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику финансово-экономического отдела КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.

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





Заместитель председателя КГИОП




А.А.Разумов



**Перечень**

предметов охраны объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железодельательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Невский район, пр. Обуховской Обороны, 38, часть литеры В (В4, В6), помещения 1-Н (28, 30-41, 43-55), 5-Н (29, 30), 6-Н (1,2), 7-Н (1-17); цеха № 5, 82.

№ п п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	историческое объемно-пространственное решение и габариты основного объема здания и пристройки, историческая конфигурация и габариты крыши;	
2	Конструктивная система здания:	<p>фундаменты ленточные бутовые, капитальные наружные кирпичные стены, отрезок внутренней капитальной стены между основным объемом здания и северо-восточной пристройкой, внутренний металлический каркас (колонны, клепаные балки, система клепаных ферм);</p> <p>объемно-пространственное и декоративное решение стилизованных колонн (каждая колонна состоит из двух частей: нижняя представляет собой трубу, забранную в клепаную металлическую ферму, заканчивающуюся клепаным кожухом, с выступающей консолью, которая поддерживает подкрановую балку двутаврового сечения);</p>	  

		<p>верхняя часть колонны завершается литой стилизованной капителью, включающей в себя мотив цветка лотоса; на капитель опирается двутавровая балка с рельефным орнаментом, расположенным над капителями);</p>	
3	<p>Объемно-планировочное решение:</p>	<p>объемно-пространственное решение единого пятинефного внутреннего пространства, ограниченного историческими наружными капитальными стенами, с конструкциями, включенными в композиционное решение интерьера (исторические фермы, балки, колонны);</p>	
4	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>в приемах «кирпичного стиля»;</p> <p>западный фасад:</p> <p>материал и отделка фасадной поверхности: известняковый цоколь, красный лицевой кирпич;</p> <p>расположение, конфигурация, габариты и исторический рисунок расстекловки оконных проемов (сгруппированных по боковым осям – по два, и , по центральной оси – по три, с полуциркульными завершениями, с архивольтами, оформленными декоративной клинчатой кладкой и профилем из лекального кирпича);</p> <p>элементы архитектурно-художественного решения фасада, в том числе:</p> <p>щипец центральной части фасада с фигурным аттиковым завершением (аттик на одну ось, с перспективной нишей, рельефным кирпичным декором и завершением в виде постамента);</p>	 

скругленные и раскрепованные угловые части фасада;

рельефный декор (лопатки, городчатый фриз, дата основания завода в фигурной рамке);

венчающий карниз;

восточный фасад:  
северная часть и фрагмент центральной части фасада:

материал и отделка фасадной поверхности:  
известняковый цоколь, красный лицевой кирпич;

габариты, конфигурация, местоположение и декоративное оформление оконных проемов (с полуциркульным завершением, с архивольтами оформленными декоративной клинчатой кладкой и профилем из лекального кирпича), исторический рисунок расстекловки;

исторические габариты, конфигурация, местоположение и декоративное оформление дверного проема (с полуциркульным завершением, оформленным архивольтом в виде декоративной клинчатой кладки и профиля из лекального кирпича);

историческая конфигурация и габариты стены, включая треугольный щипец центральной части фасада (с ложным круглым окном в тимпане, оформленным полуциркульным сандриком-архивольтом в виде декоративной кирпичной кладки и профиля из лекального кирпича);

историческое архитектурно-художественное решение восточного и северного фасадов северо-восточной пристройки:  
в формах «кирпичного стиля»;





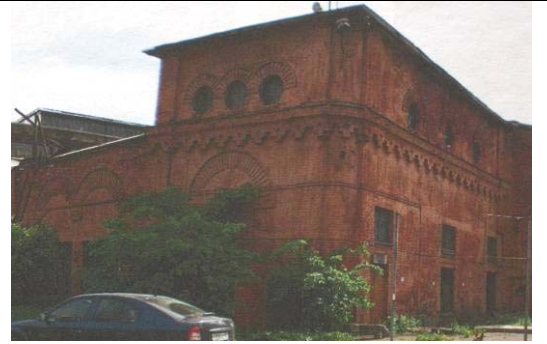
материал и отделка фасадной поверхности – известняковый цоколь, красный лицевой кирпич;

рельефный декор (лопатки, межэтажный карниз с городчатым поясом, ложное (?) окно с архивольтом, оформленным декоративной клинчатой кладкой и профилем из лекального кирпича);

габариты, конфигурация, декоративное оформление и исторический рисунок заполнения оконных проемов (1-й этаж – прямоугольные проемы в два яруса, 2-й этаж - круглые окна, оформленные полуциркульными сандриками-архивольтами в виде декоративной клинчатой кладки и профиля из лекального кирпича);

скругленная и раскрепованная угловая часть фасадов;

венчающий карниз.



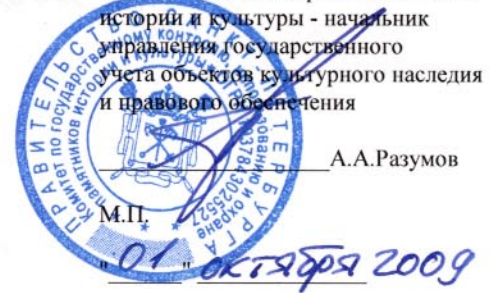
Приложение №3

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847», разработанным ООО «Скай реСурс» в 2021-2022 гг., шифр 118/01-07/21, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр 1681-21-ЖК-МОСОКН, разработанным ООО «ИК «Город-А» в 2022 г., в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия

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

УТВЕРЖДАЮ:

Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры - начальник управления государственного учета объектов культурного наследия и правового обеспечения

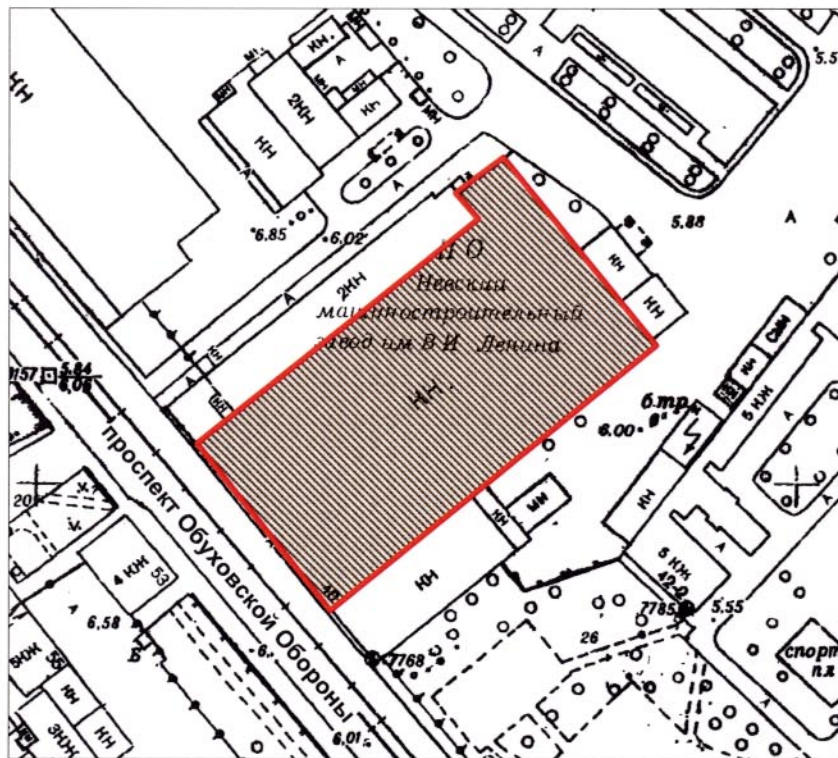


А.А.Разумов

М.П.



**План границ территории  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
"Прокатная и сталелитейная мастерская  
"Невского железодельательного, механического и корабельного завода"  
("Невского железопрокатного завода П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики")"**

г. Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, 38,  
часть литеры В (В4, В6), помещения 1-Н (28, 30-41, 43-55), 5-Н (29, 30),  
6-Н (1,2), 7-Н (1-17); цеха № 5, 82



масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

**Копия верна**

Исполнитель \_\_\_\_\_ 39 / \_\_\_\_\_ /

#### Приложение №4

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847», разработанным ООО «Скай реСурс» в 2021-2022 гг., шифр 118/01-07/21, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, шифр 1681-21-ЖК-МОСОКН, разработанным ООО «ИК «Город-А» в 2022 г., в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия

### **Копия охранного обязательства собственника объекта культурного наследия**





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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

26 ФЕВ 2021

№ 04-19-43/21

**Об утверждении охранного обязательства  
собственника или иного законного владельца  
объекта культурного наследия регионального  
значения «Прокатная и сталелитейная мастерская  
«Невского железодельательного, механического и  
корабельного завода» («Невского железопрокатного  
завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)»,  
включенного в единый государственный реестр  
объектов культурного наследия (памятников  
истории и культуры) народов Российской Федерации**

В соответствии с главой VIII Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»:

1. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железодельательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 38, часть литеры В (В4, В6), помещения 1-Н (28, 30-41, 43-55), 5-Н (29, 30), 6-Н (1, 2), 7-Н (1-17) (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Признать распоряжения, КГИОП от 11.07.2017 № 07-19-242/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железодельательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»; от 16.08.2017 № 07-19-292/17 «О внесении изменений в распоряжение КГИОП от 11.07.2017 № 07-19-242/17 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железодельательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» утратившими силу.

3. Начальнику Юридического управления - юрисконсульту КГИОП обеспечить регистрацию распоряжения и его передачу в необходимом числе копий в отдел обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП в течение трех рабочих дней со дня его утверждения.

4. Начальнику отдела обработки и хранения документированной информации Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить направление копии распоряжения собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям<sup>41</sup> которых относится его исполнение, а также в орган, уполномоченный на ведение Единого

государственного реестра недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, не позднее пятнадцати рабочих дней со дня утверждения настоящего распоряжения.

5. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление распоряжения в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

6. Начальнику отдела координации и контроля Управления организационного обеспечения и контроля КГИОП обеспечить размещение распоряжения на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

7. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя Комитета.

Заместитель председателя Комитета



Г.Р. Аганова



УТВЕРЖДЕНО

Распоряжением КГИОП «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская "Невского железоделательного, механического и корабельного завода" ("Невского железопрокатного завода" П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»

от «26» февраля 2021 г. № 04-19-43/21

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО  
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА  
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,  
включенного в единый государственный реестр  
объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)  
народов Российской Федерации**

Прокатная и сталелитейная мастерская "Невского железоделательного, механического и корабельного завода" ("Невского железопрокатного завода" П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации)

7	8	1	7	1	1	2	0	5	6	6	0	0	0	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия)<sup>1</sup>:

1 В соответствии с пунктом 4 статьи 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее — Закон № 73-ФЗ) при наличии паспорта объекта культурного наследия, предусмотренного статьей 21 Закона № 73-ФЗ, он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

имеется  отсутствует   
 (нужное отметить знаком «V»)

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранный документ вносятся:

### Раздел 1. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

федерального значения     регионального значения     муниципального значения  
 (нужное отметить знаком «V»)

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник     ансамбль  
 (нужное отметить знаком «V»)

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

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул.

д.

корп. и  
(или)  
стр.



кадастровый номер (при наличии):



(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на \_\_\_ листах.

1.10. Сведения о наличии зон охраны объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия:

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

№	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ):

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом № 73-ФЗ:

## Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение № 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона № 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намечаемого использования объекта культурного наследия.

2.3. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к сохранению объекта культурного наследия.

### **Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия**

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр, в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика выявленного объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона № 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект



археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать соответствующий орган охраны объектов культурного наследия обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона № 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона № 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта



культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

На момент утверждения настоящего охранного обязательства требование к ограничению КГИОП не установлено

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

#### **Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия**

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона № 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение № 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона № 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

#### **Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации**

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона № 73-ФЗ:

В соответствии с п. 3 ст. 35.1 Закона № 73-ФЗ, допускается распространение на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы,

содержащей исключительно информацию о проведении на объектах культурного наследия, их территориях театрально - зрелищных, культурно - просветительных и зрелищно - развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства).

### **Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия**

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона № 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Не установлена(ы)

6.3. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объекте культурного наследия:

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание
	В установленном порядке обеспечить установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	

### **Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия**

7.1. Обеспечивать условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов в соответствии с Порядком обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным Минкультуры России.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:

в соответствии с пунктом 6 статьи 45 Закона № 73-ФЗ



7.4. Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с действующим законодательством, предусматривающим получение согласования проектной документации с КГИОП.

7.5. Обеспечивать условия, препятствующие уничтожению, повреждению объекта культурного наследия или его территории со стороны третьих лиц, не являющихся собственником (законным владельцем) объекта культурного наследия или его части.

7.6. Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет, выводы и рекомендации представлять в КГИОП.

7.7. Обеспечивать при необходимости разработку специальных технических условий, содержащих комплекс инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности объекта культурного наследия.

7.8. Обеспечивать сохранность предметов декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры, указанных в описи предметов декоративно-прикладного искусства, живописи и скульптуры объекта культурного наследия, являющейся приложением к настоящему охранному обязательству, не перемещать указанные предметы декоративно-прикладного искусства, живописи, скульптуры (при наличии).

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Паспорт объекта культурного наследия от 18.11.2020;
4. Фотографическое изображение объекта культурного наследия (фотофиксация выполнена 08.09.2020)

**Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению  
объекта культурного наследия\***

№ п/п	Состав (перечень) видов работ	Сроки (периодичность) проведения работ	Примечание <sup>2</sup>
1	В установленном законом порядке выполнить работы по ремонту объекта культурного наследия	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП	1. Акт технического состояния от 28.01.2021 № 01-24-1458/20-2-0 2. Письмо КГИОП от 28.01.2021 № 01-24-1458/20-3-0

\*Установленные охранным обязательством виды работ не изменяют и не отменяют необходимости исполнения вступивших в законную силу судебных актов в отношении объекта.

2 Указываются реквизиты акта технического состояния, а также документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия и иные сведения, предусмотренные разделом III Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

**Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования**

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия<sup>3</sup>:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание <sup>4</sup>
1	Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта и к объекту культурного наследия, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия.	Письмо КГИОП от 28.01.2021 № 01-24-1458/20-3-0

3 Заполняется в отношении объекта культурного наследия с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, в том числе используемого в качестве жилых помещений по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта.

4 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия.



2. Условия доступа к объекту культурного наследия религиозного назначения с учетом требований к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанного объекта культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации<sup>5</sup>:

№ п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание <sup>6</sup>
1	На момент утверждения охранного обязательства объект культурного наследия не является объектом культурного наследия религиозного назначения	

5 Заполняется в отношении объекта культурного наследия религиозного назначения по согласованию с собственником или иным законным владельцем такого объекта культурного наследия.

6 Указываются реквизиты документов, содержащих мнение собственника либо иного законного владельца объекта культурного наследия религиозного назначения и иные сведения, предусмотренные разделом V Порядка подготовки и утверждения охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного приказом Минкультуры России от 13.07.2020 №774.

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

Экземпляр № 1

781711205660005

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

## ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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



08.07.2018

Дата съемки (число, месяц, год)



## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Прокатная и сталелитейная мастерская "Невского железодельного, механического и корабельного завода" ("Невского железопрокатного завода" П.Ф. Семяникова и В.А. Полетики)

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

1864 г.

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

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

## 4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

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

- распоряжение КГИОП «О включении выявленных объектов культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» № 10-28 от 29.09.2009 г.

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

Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 38, часть литеры В (В4, В6), помещения 1-Н (28, 30-41, 43-55), 5-Н (29, 30), 6-Н (1, 2), 7-Н (1-17)

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

- план границ территории от 01.10.2009 г.



## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: историческое объемно-пространственное решение и габариты основного объема здания и пристройки, историческая конфигурация и габариты крыши; Конструктивная система здания: фундаменты ленточные бутовые, капитальные наружные кирпичные стены, отрезок внутренней капитальной стены между основным объемом здания и северо-восточной пристройкой, внутренний металлический каркас (колонны, клепаные балки, система клепаных ферм); объемно-пространственное и декоративное решение стилизованных колонн (каждая колонна состоит из двух частей: нижняя представляет собой трубу, забранную в клепаную металлическую ферму, заканчивающуюся клепаным кожухом, с выступающей консолью, которая поддерживает подкрановую балку двутаврового сечения; верхняя часть колонны завершается литой стилизованной капителью, включающей в себя мотив цветка лотоса; на капитель опирается двутавровая балка с рельефным орнаментом, расположенным над капителями); Объемно-планировочное решение: объемно-пространственное решение единого пятинефного внутреннего пространства, ограниченного историческими наружными капитальными стенами, с конструкциями, включенными в композиционное решение интерьера (исторические фермы, балки, колонны); Архитектурно-художественное решение фасадов: в приемах «кирпичного стиля»; западный фасад: материал и отделка фасадной поверхности: известняковый цоколь, красный лицевой кирпич; расположение, конфигурация, габариты и исторический рисунок расстекловки оконных проемов (сгруппированных по боковым осям – по два, и , по центральной оси – по три, с полуциркульными завершениями, с архивольтами, оформленными декоративной клинчатой кладкой и профилем из лекального кирпича); элементы архитектурно-художественного решения фасада, в том числе: щипец центральной части фасада с фигурным аттиковым завершением (аттик на одну ось, с перспективной нишей, рельефным кирпичным декором и завершением в виде постамента); скругленные и раскрепованные угловые части фасада; рельефный декор (лопатки, городчатый фриз, дата основания завода в фигурной рамке); венчающий карниз; восточный фасад: северная часть и фрагмент центральной части фасада: материал и отделка фасадной поверхности: известняковый цоколь, красный лицевой кирпич; габариты, конфигурация, местоположение и декоративное оформление оконных проемов (с полуциркульным завершением, с архивольтами оформленными декоративной клинчатой кладкой и профилем из лекального кирпича), исторический рисунок расстекловки; исторические габариты, конфигурация, местоположение и декоративное оформление дверного проема (с полуциркульным завершением, оформленным архивольтом в виде декоративной клинчатой кладки и профиля из лекального кирпича); историческая конфигурация и габариты стены, включая треугольный щипец центральной части фасада (с ложным круглым окном в тимпане, оформленным полуциркульным сандриком-архивольтом в виде декоративной кирпичной кладки и профиля из лекального кирпича); историческое архитектурно-художественное решение восточного и северного фасадов северо-восточной пристройки: в формах «кирпичного стиля»; материал и отделка фасадной поверхности – известняковый цоколь, красный лицевой кирпич; рельефный декор (лопатки, межэтажный карниз с городчатым поясом, ложное (?) окно с архивольтом, оформленным декоративной клинчатой кладкой и профилем из лекального кирпича); габариты, конфигурация, декоративное оформление и исторический рисунок заполнения оконных проемов (1-й этаж – прямоугольные проемы в два яруса, 2-й этаж - круглые окна, оформленные полуциркульными сандриками-архивольтами в виде декоративной клинчатой кладки и профиля из лекального кирпича); скругленная и раскрепованная угловая часть фасадов; венчающий карниз.

- распоряжение КГИОП № 10-218 от 23.05.2011 г.

9. Сведения о наличии зон охраны данного объекта культурного наследия с указанием номера и даты принятия органом государственной власти акта об утверждении указанных зон либо информация о расположении данного объекта культурного наследия в границах зон охраны иного объекта культурного наследия

- закон Санкт-Петербурга «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"» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

<p>Заместитель председателя - начальник Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия</p>		<p>Г.Р. Аганова</p>
<p>должность</p>	<p>подпись</p>	<p>инициалы, фамилия</p>

18 . 11 . 2020

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)





Фотографическое изображение объекта культурного наследия  
регионального значения **«Прокатная и сталелитейная мастерская  
«Невского железодельательного, механического и корабельного завода»  
(«Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)»,**  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 38,  
часть литеры В (В4, В6), помещения 1-Н (28, 30-41, 43-55), 5-Н (29, 30), 6-Н (1, 2), 7-Н (1-17)  
(фотофиксация выполнена 08.09.2020)

1. Вид на объект культурного наследия с запада



2. Вид на объект культурного наследия с юга



3. Вид на конструкции внутреннего пространства объекта культурного наследия



#### Приложение №5

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847», разработанным ООО «Скай реСурс» в 2021-2022 гг., шифр 118/01-07/21, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, шифр 1681-21-ЖК-МОСОКН, разработанным ООО «ИК «Город-А» в 2022 г., в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия

### **Материалы фотофиксации**



## **Список фотографий:**

**(фотосъемка проведена аттестованным экспертом Я.В. Губиным 25.01.2022)**

1. Юго-западный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В. 25.01.2022
2. Юго-западный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В. Центральная часть. 25.01.2022
3. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, от зоны производства работ. 25.01.2022
4. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, от зоны производства работ. 25.01.2022
5. Вид от объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, на зону производства работ. 25.01.2022
6. Вид от объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, на зону производства работ. 25.01.2022



1. Юго-западный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железодельательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В. 25.01.2022



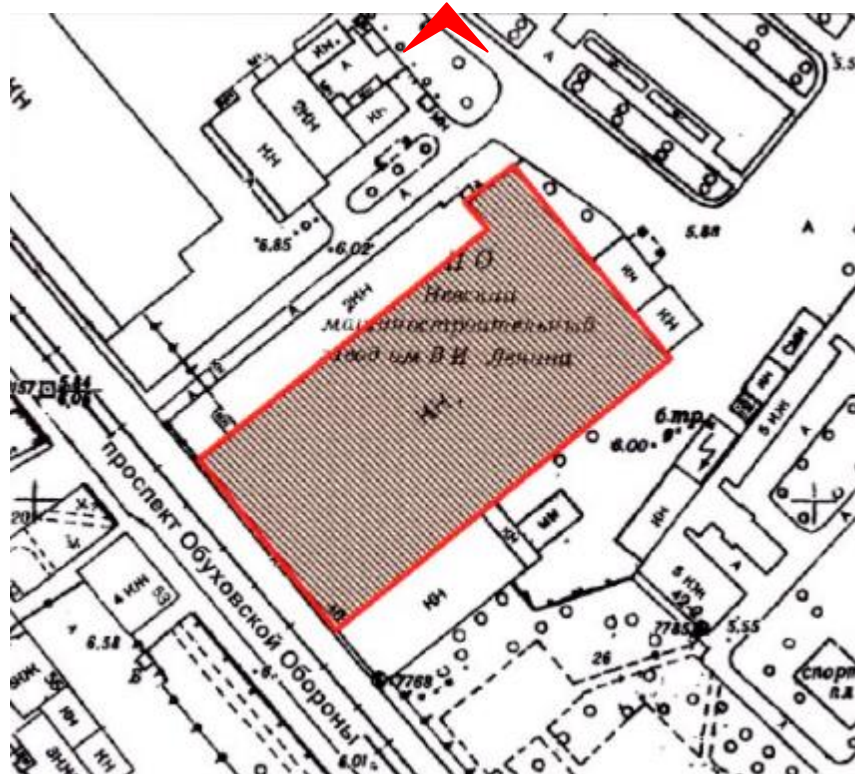
2. Юго-западный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В. Центральная часть. 25.01.2022





3. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, от зоны производства работ. 25.01.2022





4. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, от зоны производства работ. 25.01.2022



5. Вид от объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железодельного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, на зону производства работ. 25.01.2022





6. Вид от объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железодельного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, на зону производства работ. 25.01.2022

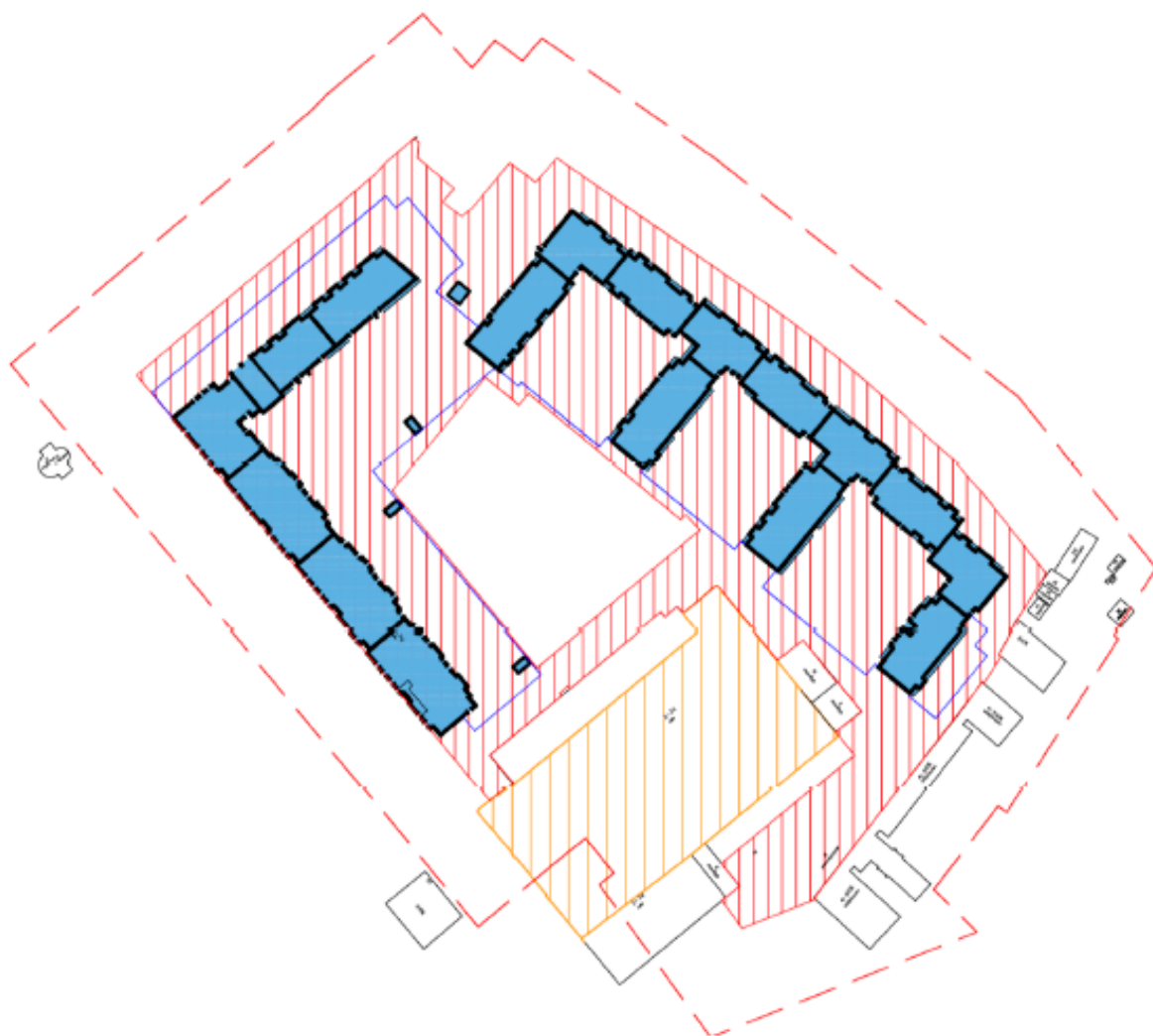
#### Приложение №9

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, дом 38, лит. В, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Жилой комплекс по адресу: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, кадастровый номер земельного участка 78:12:0702101:3847», разработанным ООО «Скай реСурс» в 2021-2022 гг., шифр 118/01-07/21, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», шифр 1681-21-ЖК-МОСОКН, разработанным ООО «ИК «Город-А» в 2022 г., в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия





### **Иная документация**



## Ситуационный план



Условные обозначения:

-  - Зона производства работ
-  - Территория объекта культурного наследия регионального значения: «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железодельного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)»
-  - Граница предварительной 30-метровой зоны влияния от строительства
-  - Подземный паркинг



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ  
ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ  
(КГИОП)**

пл. Ломоносова, д. 1, Санкт-Петербург, 191023. Тел. (812) 315-43-03, (812) 571-64-31, Факс (812) 710-42-45  
E-mail: kgiop@gov.spb.ru https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

№01-27-1521/21-0-1 от 15.10.2021

На № 45415663 от 11.10.2021

Вх.рег. № 01-27-1521/21-0-0 от 11.10.2021

№ дела ЕССК 1512154

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

Заказчик: ООО «Специализированный застройщик «Сэтл Стандарт», Ушаковская наб., д. 3, корп. 1, стр. 1, офис 514, Санкт-Петербург, 197342

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

Адрес объекта: Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны, 38 (земельный участок с кадастровым № 78:12:0702101:3847)

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

Эскизный проект: «Жилой комплекс по адресам: г. Санкт-Петербург, проспект Обуховской Обороны (земельный участок с кадастровым № 78:12:0702101:3847), выполненный ООО «Архитектурное бюро «А. ЛЕН» в 2021 г. (рег. № 01-27-1521/21-0-0 от 11.10.2021)

(номер, серия, наименование)

Прилагаемые материалы (историческая справка, опорный план, фотофиксация, техническое заключение, визуализация, инженерные изыскания, ландшафтные изыскания, обмеры)

В составе эскизного проекта представлены: историческая справка, фотофиксация, опорный план, визуализация

(номера, серии, наименования)

Техническая документация: -

(номера, серии, наименования)

Режим объединенной зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, в границах которой расположен объект: в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ЗРЗ(12)02, Невский район Санкт-Петербурга).

3.1. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

3.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10.01.2002 № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга.

3.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

3.1.3. Запрет, указанный в пункте 3.1.2 настоящего раздела Режимов, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

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

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

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

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, 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).

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

3.1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В отношении исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, может выполняться:

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

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

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;

на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши;

в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;

г) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

д) изменение дворовых фасадов;

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

3.2. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

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

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

3.2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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

25\*(33\*) – высота уличного фронта на набережных на глубину 30 м от красных линий (высота уличного фронта на набережных (с учетом акцента) на глубину 30 м от красных);

25(33)м - высота уличного фронта до конька (плоской кровли) (высота уличного фронта до наивысшей точки (с учетом акцента));

30(33)м - высота внутриквартальной застройки (высота внутриквартальной застройки до наивысшей точки (с учетом акцента));

(согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7, в том числе указывается соответствующая норма, предусматривающая необходимость получения заключения)

По результатам рассмотрения представленных документов и их анализа на предмет:

Соответствия п. 1.3.2.11

(указывается предмет рассмотрения, а также соответствующий пункт постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014)

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

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

о несоответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны

(нужное отметить – "V")

на основании соответствия/несоответствия критериям принятия решения, установленным Порядком подготовки заключений в соответствии с требованиями Закона Санкт-Петербурга «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 – Порядок).

Проектом предполагается:

На месте демонтируемых неисторических зданий планируется строительство жилого комплекса из двух зданий формирующих периметральную застройку участка с системой внутренних закрытых дворов. Жилой комплекс представляет собой 7-9 этажные здания, со встроенными коммерческими помещениями, подземным паркингом. Здания разновысокие с максимальной высотой строений от уровня земли от 24,57 до 29,99 м.

Проектом предусмотрена система озеленения территории, которая состоит из озеленения на территориях существующих земельных участков и проектируемых элементов озеленения вдоль внутриквартальных проездов.

В границах территории проектирования расположено историческое здание по пр. Обуховской Обороны, д. 38, литера АЕ (1906 г. постройки).

Согласно проектным решениям, историческое здание сохраняется в границах своей конфигурации и пятна застройки.

Указанные работы соответствуют Режиму ЗРЗ(12)02

(дополнительная мотивировка принятия решения)

С границами территории проектирования непосредственно расположен объект культурного наследия регионального значения «Прокатная и сталелитейная мастерская «Невского железоделательного, механического и корабельного завода» («Невского железопрокатного завода» П.Ф. Семянникова и В.А. Полетики)» (Санкт-Петербург, пр. Обуховской Обороны, д. 38, лит. В; Распоряжение КГИОП № 10-28 от 29.09.2009), в связи с чем, необходимо разработать раздел мероприятий по обеспечению сохранности ОКН.



Согласно п. 3 ст. 36 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» «Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия».

Раздел мероприятий по обеспечению сохранности ОКН, примыкающих к земельным участкам проведения работ, должен быть подвергнут государственной историко-культурной экспертизе в соответствии со статьей 30 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», а так же в силу пункта ж) статьи 11(1) постановления Правительства РФ от 15.07.2009 № 569.

**Заместитель председателя  
КГИОП**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 02AACB9B0095AD4AA14B4C7D2846A70C5F  
Владелец Михайлов Алексей Владимирович  
Действителен с 31.08.2021 по 31.08.2022

**А.В. Михайлов**

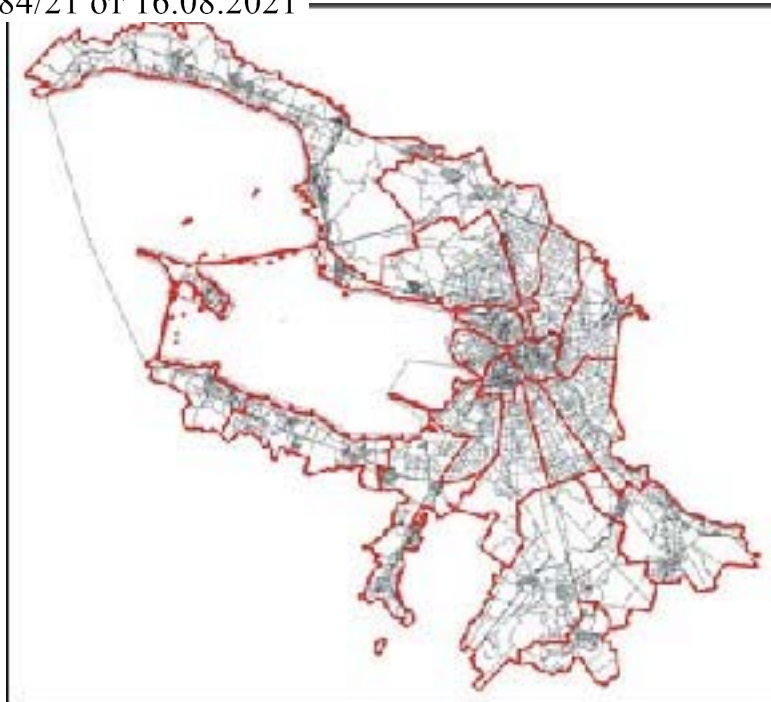
**РФ-78-1-47-000-2021-1845**

# **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

по адресу:

**Санкт-Петербург,  
проспект Обуховской обороны  
78:12:0702101:3847**

№01-26-3-1884/21 от 16.08.2021



**Санкт-Петербург  
2021**



**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 55F0910034ADF1AE42B4969717960CC9  
Владелец **Григорьев Владимир Анатольевич**  
Действителен с 26.05.2021 по 26.05.2022

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**N РФ-78-1-47-000-2021-1845**

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

ОАО "НЗЛ" (регистрационный номер 01-21-38889/21 от 30.07.2021)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

**Местонахождение земельного участка:**

Санкт-Петербург,

Невский район, муниципальный округ Невская застава

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

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

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

78:12:0702101:3847

**Площадь земельного участка:**

32230+/-63 кв. м

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

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 7 единиц(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

*Проект планировки территории не утвержден.*

---

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

### **Градостроительный план подготовлен**

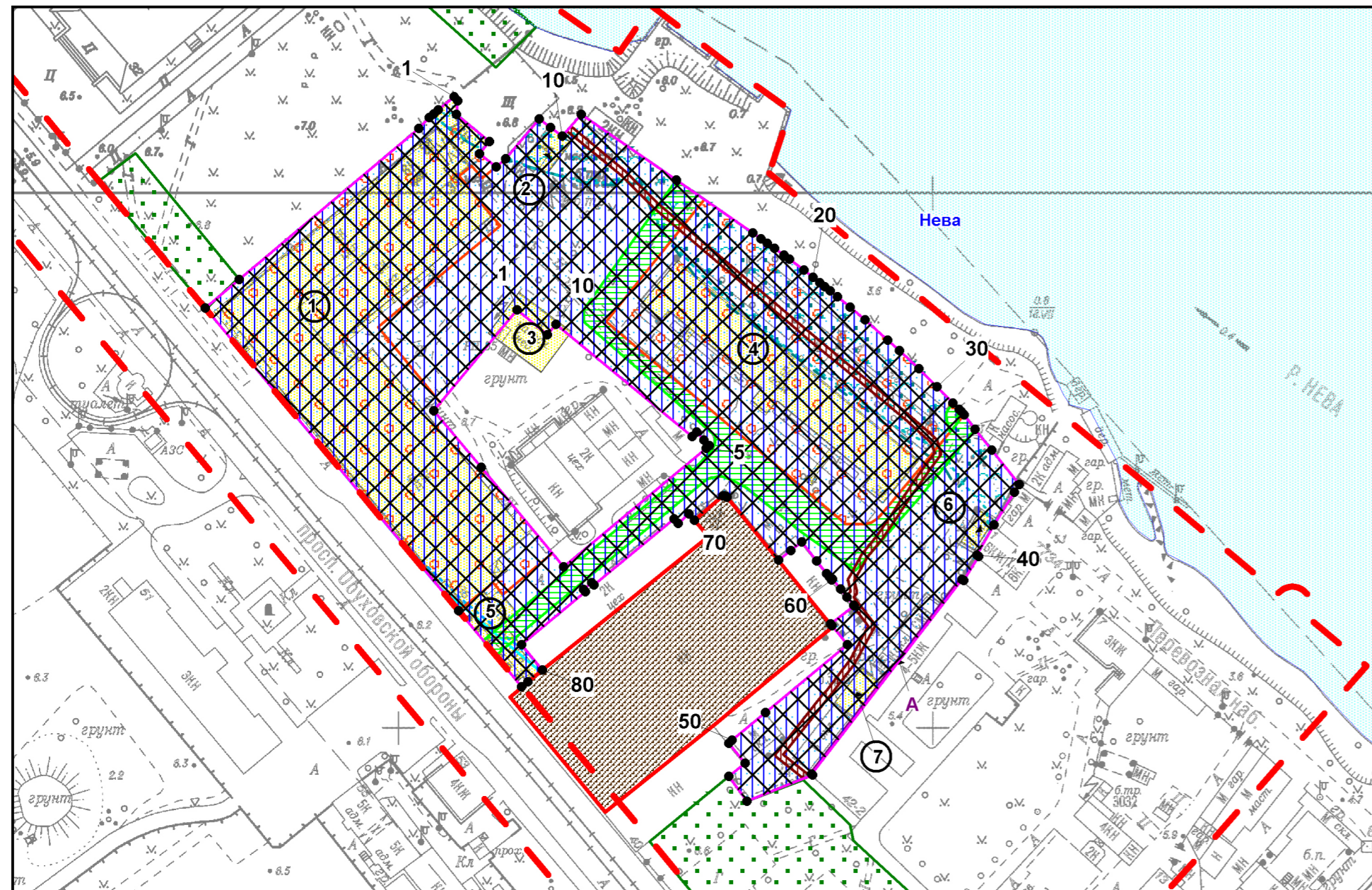
Комитетом по градостроительству и архитектуре,  
Председатель Комитета -  
главный архитектор  
Санкт-Петербурга В.А.Григорьев

М.П. \_\_\_\_\_ / В.А.Григорьев /  
(подпись) (расшифровка подписи)

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



# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

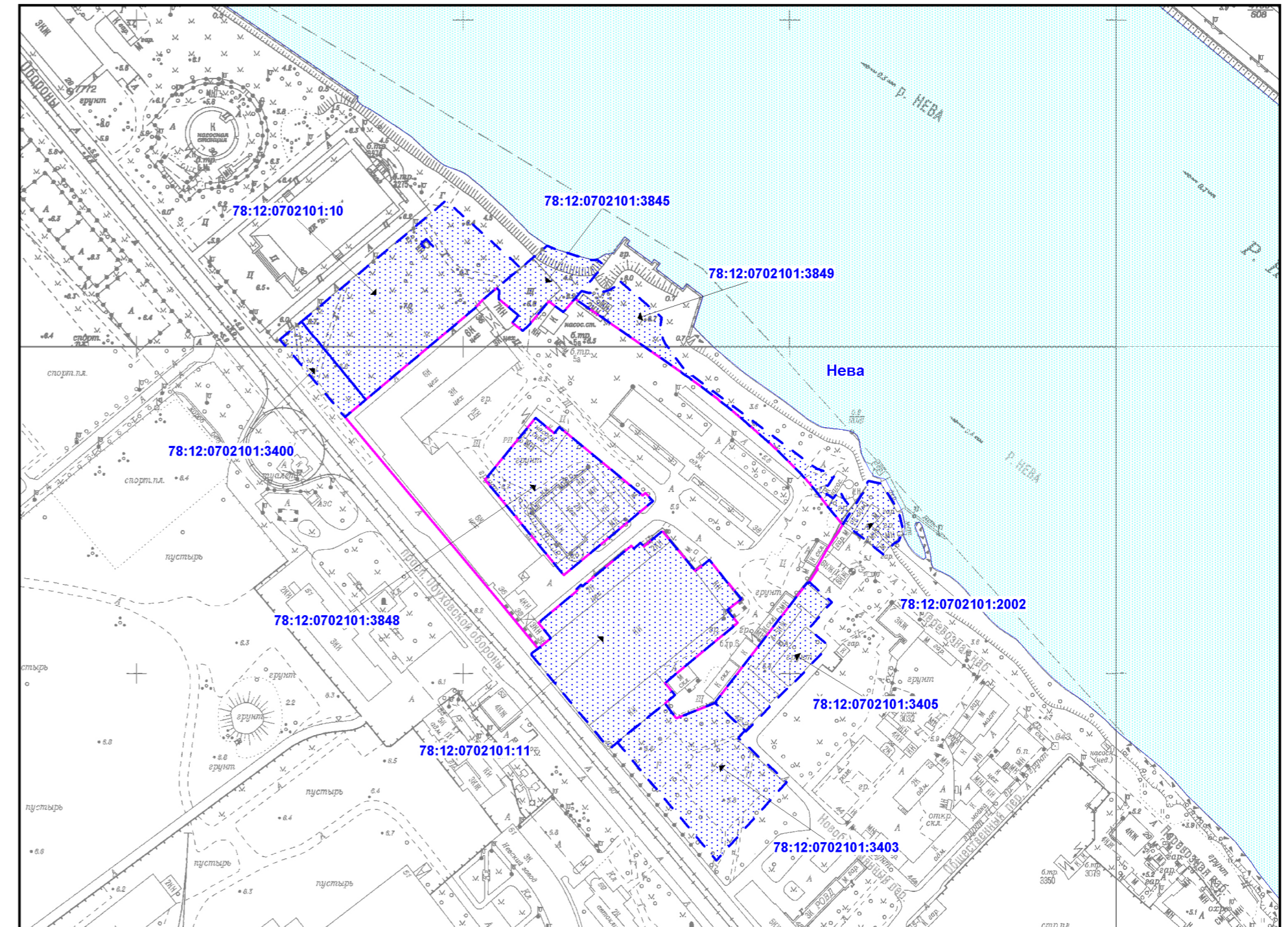


### Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:12:0702101:3847 (в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 01.08.2021 №КУВИ-002/2021-97377692: для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земель общего пользования. Посредством данного земельного участка обеспечен доступ к земельным участкам с кадастровыми номерами: 78:12:0702101:3848, 78:12:0702101:3849.)
- границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (при условии обеспечения права прохода и проезда, выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(12)02, после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия) при условии обеспечения сохранности примыкающего объекта культурного наследия регионального значения и выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка
- объекты капитального строительства
- объект капитального строительства в границах участка, являющийся историческим зданием (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7)
- красные линии, определенные в составе проекта дательной планировки нежилрой зоны «Стеклянный городок», утвержденного решением Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов от 31.10.1988 № 873
- объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ(12)02 Невского района Санкт-Петербурга
- территория объекта культурного наследия, на которую действие градостроительного регламента не распространяется
- объект культурного наследия регионального значения "Прокатная и сталелитейная мастерская "Невского железодельного, механического и корабельного завода" ("Невского железопрокатного завода" П.Ф. Семяникова и В.А. Полетики)"
- водоохранная зона водного объекта \*
- водоохранная зона реки Невы (ИД 1241) \*
- прибрежная защитная полоса водного объекта \*
- прибрежная защитная полоса реки Невы (ИД 1241) \*
- право прохода и проезда \*
- охранный зона сетей связи и сооружений связи \*
- охранный зона подземных кабельных линий электропередачи \*
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности \*

(\*) в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 01.08.2021 №КУВИ-002/2021-97377692

# Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М 1:3000



- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

**78:12:0702101:3848** - кадастровый номер земельного участка

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

- территория зеленых насаждений общего пользования городского значения в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007 №430-85 "О зеленых насаждениях общего пользования" - сквер б/н на пр.Обуховской Обороны между д.32 и д.38" и "сквер б/н на пр.Обуховской Обороны между д.38 и д.48"

- водный объект (река Невы) (водоохранная зона – 200 м, прибрежная защитная полоса – 50 м, береговая полоса – 20 м)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2010, 2011 гг., М1:2000

<b>РФ-78-1-47-000-2021-1845</b>					
Санкт-Петербург, проспект Обуховской обороны					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Спец.ОГП	Кравцова М.П.				11.08.2021
Градостроительный план земельного участка					Стадия
Чертеж градостроительного плана М1:2000					Лист
Комитет по градостроительству и архитектуре					Листов
					1
					1



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Площадь детских (игровых) и хозяйственной площадок для объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов), размещаемых во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, определяется исходя из вместимости: не менее 24 кв. м на 1 место.

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

Гостиницы, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 "СНиП 31-01-2003 "Здания жилые многоквартирные", размещаются на земельных участках в границах соответствующих территориальных зон, градостроительными регламентами которых предусмотрен вид разрешенного использования "гостиничное обслуживание" (код 4.7), при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы), в соответствии с требованиями, установленными Правилами к размещению объектов, относящихся соответственно к видам разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1), "среднеэтажная жилая застройка" (код 2.5), "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6), а также иными требованиями к размещению объектов жилой застройки в соответствии с действующим законодательством.

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

утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1 при условии, что

данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;

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

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

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

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

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

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

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

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

Требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности в объединенных зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, определяются Режимami использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, установленных Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

Разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила),

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

*Соблюдение требований градостроительного регламента в части обеспечения жилых домов, размещаемых на земельных участках с видами разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), а также гостиниц, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2016 «СНиП 31-01-2003 Здания жилые многоквартирные», объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы), определяется Градостроительной комиссией Санкт-Петербурга в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 24.05.2021 №314.*

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

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

**2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка**

<i>Код</i>	<i>Вид использования</i>
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка<*>
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)<*>
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.1	Дома социального обслуживания
3.2.2	Оказание социальной помощи населению
3.2.3	Оказание услуг связи
3.2.4	Общежития
3.3	Бытовое обслуживание
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование

3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.7.2	Религиозное управление и образование
3.8.1	Государственное управление
3.8.2	Представительская деятельность
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
4.1	Деловое управление
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.8.1	Развлекательные мероприятия
4.8.2	Проведение азартных игр
4.9	Служебные гаражи
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
5.1.5	Водный спорт
6.8	Связь
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров<*>
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
4.9.1.1	Заправка транспортных средств<*>
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха<*>
4.9.1.3	Автомобильные мойки<*>
4.9.1.4	Ремонт автомобилей<*>
5.4	Причалы для маломерных судов
7.3	Водный транспорт

*В соответствии с заявлением на земельном участке планируется строительство, предполагаемый вид использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).*

<\*> могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и

(или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

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

Использование земельного участка и (или) объекта капитального строительства с условно разрешенным видом использования допускается после предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом законодательства Санкт-Петербурга.

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

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

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

При обосновании размещения объектов с условно разрешенным видом использования в составе утвержденной документации по планировке территории, такие объекты с относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными параметрами разрешенного строительства, необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства могут быть размещены на 100 % площади соответствующего земельного участка при соблюдении абзаца третьего настоящего пункта.

Использование земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется без разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в случае, если:

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

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

## **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:**

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



относящимися к основным и(или) условно разрешенным видам использования, и обеспечивают использование объектов, относящихся к основным и(или) условно разрешенным видам использования.

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

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

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

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

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

Для видов объектов, относящихся к видам разрешенного использования "обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий" (код 5.1.1), "обеспечение занятий спортом в помещениях" (код 5.1.2), "площадки для занятий спортом" (код 5.1.3), "оборудованные площадки для занятий спортом" (код 5.1.4), "водный спорт" (код 5.1.5), "авиационный спорт" (код 5.1.6), "спортивные базы" (код 5.1.7), указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

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

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

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

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

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

4. Расчет озеленения земельного участка в целях размещения объектов вспомогательных

видов разрешенного использования осуществляется в соответствии с пунктом 1.9.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

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

А. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны ТД1-1\_1:

А1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.4.1 - 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

А2. Максимальное значение коэффициента использования территории устанавливается в соответствии с пунктами 1.5.1 - 1.5.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

А3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

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

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

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

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

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

минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков для объектов, относящихся к виду разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1), устанавливается в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам;

минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

А4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений - 1,5 м для устройства крылец и прямков.

А5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не устанавливается.

А6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 25\*(33\*)/25(33)/30(33) м:

25\* – высота ул. фронта на набережных (на глубину 30 м от красных линий);

(33\*) – высота ул. фронта на набережных (с учетом акцента) (на глубину 30 м от красных линий);

25 – высота уличного фронта до конька (плоской кровли);

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

30 – высота внутриквартальной застройки;

(33) – высота внутриквартальной застройки до наивысшей точки (с учетом акцента).

А7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается.

А8. 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), территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга).

А9. 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), «развлекательные мероприятия» (код 4.8.1), «проведение азартных игр» (код 4.8.2) 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, формирующих уличный фронт.

А10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.



A11. 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.

A12. 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.

A13. Предельная категория объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду (в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды"), размещаемых на земельных участках, - III.

Б. Размещение объектов с кодами 2.5, 2.6 допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны ТЗЖДЗ:

Б1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.4.1 - 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б2. Максимальное значение коэффициента использования территории устанавливается в соответствии с пунктами 1.5.1 - 1.5.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

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

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

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

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

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

минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков для объектов, относящихся к виду разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1), устанавливается в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам;

минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

Б4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений - 1,5 м для устройства крылец и приямков.

Б5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не устанавливается.

Б6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений –  $25*(33^*)/25(33)/30(33)$  м:  
25\* – высота ул. фронта на набережных (на глубину 30 м от красных линий);  
(33\*) – высота ул. фронта на набережных (с учетом акцента) (на глубину 30 м от красных линий);  
25 – высота уличного фронта до конька (плоской кровли);  
(33) – высота ул. фронта до наивысшей точки (с учетом акцента);  
30 – высота внутриквартальной застройки;  
(33) – высота внутриквартальной застройки до наивысшей точки (с учетом акцента).

Б7. 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.

Б 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), территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга).

Б 9. Минимальная площадь озеленения:

минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «гостиничное обслуживание» (код 4.7) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам;

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

минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

Б10. 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, формирующих уличный фронт.

Б11. 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.

Б12. 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.

Б13. Предельная категория объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду (в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды"), размещаемых на земельных участках, - III.

Б14. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и

максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

**2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):**

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

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

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденной документации по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)								
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства		
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



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

#### 3.1. Объекты капитального строительства

№ <u>1</u> (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	,	нежилое здание - инженерно-лабораторный корпус; количество этажей - 4, в том числе подземных - 0; площадь - 18804.8 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1987; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
инвентаризационный или кадастровый номер:		<u>78:12:0702101:3018</u> (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

№ <u>2</u> (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	,	нежилое здание - электронасосная; количество этажей - 2, в том числе подземных - 0; площадь - 136.3 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1906; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
инвентаризационный или кадастровый номер:		<u>78:12:0702101:3004</u> (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

№ <u>3</u> (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	,	нежилое здание - градирня оборотного водоснабжения; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 402.7 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1977; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
инвентаризационный или кадастровый номер:		<u>78:12:0702101:3022</u> (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

№ <u>4</u> (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	,	нежилое здание - инженерный корпус; количество этажей - 5, в том числе подземных - подвал; площадь - 9637.1 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1962; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
инвентаризационный или кадастровый номер:		<u>78:12:0702101:3019</u> (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

№ <u>5</u> (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	,	нежилое здание (заводская проходная (береговая)); количество этажей - 3-4; площадь - 917,5 кв.м; год постройки - 1993; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер: 78:12:0702101:3631

№	6	,	нежилое здание (склад хозяйственного материала); количество этажей - 1; площадь – 67,2 кв.м; год постройки - 1933; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер: 78:12:0702101:3016

№	7	,	нежилое здание (трансформаторная подстанция); количество этажей - 1; площадь – 114,1 кв.м; год постройки - 1952; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер: 78:12:0702101:3017

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

Не имеется

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

Не заполняется

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

1. Водоохранная зона водного объекта (78:12:0702101:3847/1):

1.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 32008 кв.м.

1.2 Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

2. Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи (78:12:0702101:3847/2):

2.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 764 кв.м.

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

3. Охранная зона сетей связи и сооружений связи (78:12:0702101:3847/3):

3.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 50 кв.м.

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

4. Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:12:0702101:3847/4):

4.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 4711 кв.м.

4.2 Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

5. Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:12:0702101:3847/5):

5.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 139 кв.м.

5.2 Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

6. Право прохода и проезда (78:12:0702101:3847/6):

6.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 3200 кв.м.

7. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:12:0702101:3847/7):

7.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 9752 кв.м.

8. Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:12:0702101:3847/8):

8.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 7746 кв.м.

9. Право прохода и проезда (78:12:0702101:3847/9):

9.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 33 кв.м.

10. Прибрежная защитная полоса реки Невы (ИД 1241) (78:12:0702101:3847/10):

10.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 4873 кв.м.

Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В границах прибрежных защитных полос запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах");
- 9) распашка земель;
- 10) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

11. Водоохранная зона реки Невы (ИД 1241) (78:12:0702101:3847/11):

11.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 31885 кв.м.

Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

В границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").

12. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(12)02 Невского района Санкт-Петербурга (далее – ЗРЗ):

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

12.2 Ограничения использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга устанавливаются в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" (далее – Закон):

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

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

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

Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ:

1) На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды", за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга.

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

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

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

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

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

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, 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).

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



1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, за исключением случаев, предусмотренных настоящим пунктом.

В отношении исторических зданий, формирующих уличный фронт, и восстановленных объектов исторической застройки, формирующих уличный фронт, может выполняться:

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

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

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;

на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши;

в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;

г) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

д) изменение дворовых фасадов;

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

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

2) На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

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

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

2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимом, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.4. Площадь временных (некапитальных) строений, сооружений (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью земли), не должна превышать максимальную площадь застройки, установленную для объектов капитального строительства в границах соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия.

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

2.5. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 2.6 настоящего раздела Режимов.

2.6. 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.

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

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 25\*(33\*)/25(33)/30(33) м:

25\* – высота ул. фронта на набережных (на глубину 30 м от красных линий);

(33\*) – высота ул. фронта на набережных (с учетом акцента) (на глубину 30 м от красных линий);

25 – высота уличного фронта до конька (плоской кровли);

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

30 – высота внутриквартальной застройки;

(33) – высота внутриквартальной застройки до наивысшей точки (с учетом акцента).

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

Специальные требования режима в ЗРЗ(12)02:

Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

исторически сложившиеся линии застройки;

аллейные посадки вдоль улиц;

сочетание в пределах уличного фронта неоднородной по высоте застройки различной типологии (жилые, общественные, промышленные здания второй половины XIX - середины XX веков);

застройка набережных по красным линиям на принципах чередования застроенных участков с озелененными пространствами;

силуэт застройки набережных с преобладанием горизонтальных линий и отдельными акцентами;

использование в отделке лицевых фасадов традиционных приемов и материалов (лицевой кирпич, штукатурка, окраска, материал покрытия крыш - металл).

**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
Водоохранная зона водного объекта (78:12:0702101:3847/1)	1-92,1-13	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи (78:12:0702101:3847/2)	1-109	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона сетей связи и сооружений связи (78:12:0702101:3847/3)	1-11	см.Приложение	см.Приложение
Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:12:0702101:3847/4)	1-69	см.Приложение	см.Приложение
Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:12:0702101:3847/5)	1-12	см.Приложение	см.Приложение
Право прохода и проезда (78:12:0702101:3847/6)	1-52	см.Приложение	см.Приложение
Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:12:0702101:3847/7)	1-27	см.Приложение	см.Приложение
Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:12:0702101:3847/8)	1-35	см.Приложение	см.Приложение
Право прохода и проезда (78:12:0702101:3847/9)	1-10	см.Приложение	см.Приложение
Прибрежная защитная полоса реки Невы (ИД 1241) (78:12:0702101:3847/10)	1-9	см.Приложение	см.Приложение
Водоохранная зона реки Невы (ИД 1241) (78:12:0702101:3847/11)	1-89,1-11	см.Приложение	см.Приложение
Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(12)02 Невского района Санкт-Петербурга	-	-	-

## 7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

-

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

ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения от 12.08.2021 №ИСХ-12226/48:

Водоснабжение:

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 2,08 куб.м/час (50,0 куб.м/сут), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика в случае необходимости) возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение:

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 0,83 куб.м/час (20,0 куб.м/сут), а также поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 10,43 куб.м/час в сети общесплавной коммунальной канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

Условия:

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

Срок действия настоящих технических условий три 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
-	-	-

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

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	91036.06	119620.46
2	91034.48	119621.91
3	91029.51	119621.4
4	91019.26	119633.66
5	91014.74	119629.91
6	91009.88	119636.24
7	91012.84	119639.83
8	91027.75	119652.29
9	91024.61	119656.56
10	91021.33	119661.01
11	91029.42	119668.08
12	91004.86	119703.61
13	90985.04	119732.29
14	90982.84	119735.43
15	90981.22	119737.74
16	90979.32	119740.39
17	90976.75	119743.94
18	90975.19	119746.04
19	90971.17	119751.41
20	90968.5	119754.87
21	90966.45	119757.47
22	90964.99	119759.31
23	90963.47	119761.23
24	90961.26	119763.96
25	90957.3	119768.8
26	90952.54	119774.32
27	90945	119782.87
28	90941.11	119787.16
29	90934.22	119794.52
30	90927.49	119801.32
31	90921.37	119807.26
32	90918.94	119809.61
33	90918.15	119810.38
34	90916.91	119811.37
35	90911.61	119815.57
36	90903.83	119821.74
37	90890.83	119832.06
38	90888.07	119830.27
39	90875.84	119822.53
40	90864.49	119816.23
41	90863.91	119816.9
42	90854.97	119811.19
43	90855.39	119810.65
44	90782.54	119754.28



Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
45	90782.07	119754.76
46	90772.37	119730.14
47	90781.62	119723.37
48	90786.5	119729.39
49	90794.02	119723.26
50	90795.1	119724.57
51	90805.45	119737.07
52	90830.84	119767.74
53	90838.06	119762.01
54	90838.69	119761.51
55	90845.45	119770.3
56	90845.65	119770.13
57	90848.73	119767.6
58	90851.72	119765.14
59	90855.43	119762.09
60	90855.18	119761.78
61	90856.25	119760.94
62	90857.51	119759.94
63	90862.23	119756.22
64	90869.36	119750.6
65	90866.12	119746.47
66	90862.65	119742.03
67	90886.06	119722.59
68	90886.45	119722.22
69	90886.66	119721.67
70	90886.57	119721.05
71	90877.57	119710.39
72	90879.8	119708.4
73	90876.39	119704.35
74	90878.04	119702.89
75	90853.25	119672.8
76	90854.18	119672.04
77	90851.52	119668.94
78	90850.65	119669.65
79	90830.92	119645.7
80	90821.48	119653.53
81	90817.1	119648.1
82	90815.1	119645.69
83	90843.63	119622.16
84	90956.91	119527.35
85	90967.62	119540.09
86	91024.13	119607.37
87	91028.34	119611.23
88	91029.69	119612.87
89	91031.09	119614.5
1	91036.06	119620.46

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	90956.3	119644.1
2	90918.55	119612.95
3	90897.34	119630.65
4	90860.04	119661.42
5	90904.48	119714.88
6	90905.4	119716
7	90907.55	119714.02
8	90910.51	119711.31
9	90908.89	119709.54
10	90950.9	119658.61
11	90946.99	119655.39
1	90956.3	119644.1

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:12:0702101:3847/1

1	91036.06	119620.46
2	91034.48	119621.91
3	91029.51	119621.4
4	91019.26	119633.66
5	91014.74	119629.91
6	91009.88	119636.24
7	91012.84	119639.83
8	91027.75	119652.29
9	91024.61	119656.56
10	91021.33	119661.01
11	91029.42	119668.08
12	91004.86	119703.61
13	90997.54	119714.19
14	90985.04	119732.29
15	90982.84	119735.43
16	90981.22	119737.74
17	90979.32	119740.39
18	90976.75	119743.94
19	90975.19	119746.04
20	90971.17	119751.41
21	90968.5	119754.87
22	90966.45	119757.47
23	90964.99	119759.31
24	90963.47	119761.23
25	90961.26	119763.96
26	90957.3	119768.8
27	90952.54	119774.32
28	90945	119782.87
29	90941.11	119787.16
30	90934.22	119794.52
31	90927.49	119801.32

32	90921.37	119807.26
33	90918.94	119809.61
34	90918.15	119810.38
35	90916.91	119811.37
36	90911.61	119815.57
37	90903.83	119821.74
38	90890.83	119832.06
39	90888.07	119830.27
40	90875.84	119822.53
41	90864.49	119816.23
42	90863.91	119816.9
43	90854.97	119811.19
44	90855.39	119810.65
45	90782.54	119754.28
46	90782.07	119754.76
47	90772.37	119730.14
48	90781.62	119723.37
49	90786.5	119729.39
50	90794.02	119723.26
51	90795.1	119724.57
52	90805.45	119737.07
53	90830.84	119767.74
54	90838.06	119762.01
55	90838.69	119761.51
56	90845.45	119770.3
57	90845.65	119770.13
58	90848.73	119767.6
59	90851.72	119765.14
60	90855.43	119762.09
61	90855.18	119761.78
62	90856.25	119760.94
63	90857.51	119759.94
64	90862.23	119756.22
65	90869.36	119750.6
66	90866.12	119746.47
67	90862.65	119742.03
68	90886.06	119722.59
69	90886.45	119722.22
70	90886.66	119721.67
71	90886.57	119721.05
72	90877.57	119710.39
73	90879.8	119708.4
74	90876.39	119704.35
75	90878.04	119702.89
76	90853.25	119672.8
77	90854.18	119672.04
78	90851.52	119668.94
79	90850.65	119669.65
80	90830.92	119645.7
81	90821.48	119653.53
82	90820.84	119652.73

83	90839.87	119630.12
84	90844.93	119623.82
85	90850.33	119617.22
86	90853.62	119613.8
87	90956.91	119527.35
88	90967.62	119540.09
89	91024.13	119607.37
90	91028.34	119611.23
91	91029.69	119612.87
92	91031.09	119614.5
1	91036.06	119620.46
1	90956.3	119644.1
2	90921.46	119615.34
3	90918.55	119612.95
4	90897.34	119630.65
5	90865.05	119657.28
6	90860.04	119661.42
7	90904.48	119714.88
8	90905.4	119716
9	90907.55	119714.02
10	90910.51	119711.31
11	90908.89	119709.54
12	90950.9	119658.61
13	90946.99	119655.39
1	90956.3	119644.1

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:12:0702101:3847/2

1	91024.99	119664.21
2	91021.04	119669.12
3	91008.51	119684.17
4	90995.55	119697.41
5	90987.91	119706.45
6	90983.62	119711.51
7	90950.19	119750.71
8	90946.04	119755.7
9	90935.76	119768.12
10	90916.7	119791.14
11	90908.01	119800.91
12	90907.88	119801.03
13	90907.73	119801.13
14	90907.57	119801.2
15	90905.31	119801.93
16	90902.74	119802.75
17	90902.43	119802.79
18	90902.13	119802.74
19	90901.86	119802.61
20	90896.45	119798.49
21	90890.07	119794.07
22	90887.77	119792.47
23	90883.53	119789.53

24	90879.47	119786.91
25	90878.98	119786.58
26	90870.72	119780.95
27	90863.37	119774.97
28	90862.12	119774.28
29	90854.94	119770.29
30	90850.86	119771.24
31	90850.69	119771.26
32	90850.57	119771.27
33	90850.44	119771.27
34	90850.32	119771.26
35	90850.19	119771.24
36	90850.03	119771.19
37	90849.91	119771.15
38	90849.8	119771.09
39	90849.62	119770.98
40	90849.53	119770.9
41	90848.75	119770.13
42	90847.51	119771.08
43	90846.32	119772
44	90843.99	119773.78
45	90840.42	119776.52
46	90838.69	119777.85
47	90838.31	119778.03
48	90837.94	119778.05
49	90837.59	119777.96
50	90824.08	119770.62
51	90823.95	119770.54
52	90812.1	119761.47
53	90812.02	119761.4
54	90811.11	119760.53
55	90789.79	119743.6
56	90781.66	119753.7
57	90780.69	119751.25
58	90788.8	119741.19
59	90789.1	119740.94
60	90789.47	119740.83
61	90789.86	119740.86
62	90790.25	119741.06
63	90812.58	119758.78
64	90813.54	119759.7
65	90825.25	119768.66
66	90837.93	119775.56
67	90839.03	119774.71
68	90842.61	119771.97
69	90844.93	119770.19
70	90845.2	119769.98
71	90845.45	119770.3
72	90845.65	119770.13
73	90848.73	119767.6
74	90849.14	119767.63



75	90849.53	119767.78
76	90849.87	119768.03
77	90850.76	119768.92
78	90854.71	119768
79	90854.88	119767.98
80	90855	119767.97
81	90855.12	119767.97
82	90855.24	119767.98
83	90855.37	119768
84	90855.48	119768.03
85	90855.6	119768.07
86	90855.79	119768.16
87	90863.22	119772.28
88	90864.57	119773.03
89	90864.72	119773.13
90	90872.05	119779.1
91	90880.27	119784.7
92	90880.72	119785.01
93	90884.78	119787.62
94	90889.07	119790.6
95	90891.37	119792.19
96	90897.77	119796.64
97	90902.69	119800.37
98	90903.2	119800.21
99	90906.53	119799.14
100	90914.96	119789.67
101	90934	119766.66
102	90944.28	119754.25
103	90948.44	119749.26
104	90981.89	119710.03
105	90986.13	119705.02
106	90993.89	119695.85
107	91006.84	119682.62
108	91019.28	119667.67
109	91023.26	119662.7
1	91024.99	119664.21

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:12:0702101:3847/3

1	90781.5	119753.3
2	90781.63	119753.33
3	90782.02	119753.46
4	90782.38	119753.67
5	90854.46	119809.07
6	90854.84	119809.45
7	90855.1	119809.93
8	90855.17	119810.23
9	90855.23	119810.52
10	90782.54	119754.28
11	90782.07	119754.76
1	90781.5	119753.3

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

Учетный номер части: 78:12:0702101:3847/4

1	91029.42	119668.08
2	91004.86	119703.61
3	90997.54	119714.19
4	90985.04	119732.29
5	90982.84	119735.43
6	90981.22	119737.74
7	90979.32	119740.39
8	90976.75	119743.94
9	90975.19	119746.04
10	90971.17	119751.41
11	90968.5	119754.87
12	90966.45	119757.47
13	90964.99	119759.31
14	90963.47	119761.23
15	90961.26	119763.96
16	90957.3	119768.8
17	90952.54	119774.32
18	90945	119782.87
19	90941.11	119787.16
20	90934.22	119794.52
21	90927.49	119801.32
22	90921.37	119807.26
23	90918.94	119809.61
24	90918.15	119810.38
25	90916.91	119811.37
26	90911.61	119815.57
27	90903.83	119821.74
28	90889.36	119808.7
29	90891.69	119807.14
30	90895.25	119805.14
31	90898.59	119803.14
32	90900.59	119799.58
33	90901.25	119798.6
34	90902.92	119796.13
35	90903.14	119795.8
36	90959.96	119719.96
37	90962.52	119716.74
38	90965.41	119713.74
39	90968.53	119711.07
40	90970.08	119709.84
41	90981.51	119701.31
42	90982.43	119700.61
43	90985.76	119698.28
44	90989.43	119696.28
45	90993.1	119694.5
46	90996.99	119693.05
47	91001	119691.94
48	91004	119690.05
49	91003.78	119688.72

50	91003.22	119684.6
51	91003	119680.49
52	91003.11	119676.37
53	91003.22	119675.15
54	91003.33	119673.93
55	91003.78	119671.04
56	91004.22	119668.15
57	91005	119665.37
58	91008.22	119653.69
59	91008.33	119653.36
60	91008.45	119653.02
61	91008.56	119652.69
62	91011.34	119643.35
63	91011.89	119641.9
64	91012.45	119640.35
65	91012.69	119639.66
66	91012.84	119639.83
67	91027.75	119652.29
68	91024.61	119656.56
69	91021.33	119661.01
1	91029.42	119668.08

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:12:0702101:3847/5

1	91029.43	119612.56
2	91029.69	119612.87
3	91031.09	119614.5
4	91036.06	119620.46
5	91034.48	119621.91
6	91029.51	119621.4
7	91019.26	119633.66
8	91016.24	119631.15
9	91017.56	119628.34
10	91019.57	119624.67
11	91021.9	119621.33
12	91024.46	119618.22
1	91029.43	119612.56

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:12:0702101:3847/6

1	91004.86	119703.61
2	90997.54	119714.19
3	90951.79	119677.42
4	90876.16	119767.02
5	90875.94	119771.88
6	90875.9	119773.09
7	90876.02	119774.29
8	90876.29	119775.48
9	90876.7	119776.62
10	90877.26	119777.69
11	90877.94	119778.7

12	90878.74	119779.6
13	90879.66	119780.41
14	90901.86	119799.12
15	90916.91	119811.37
16	90911.61	119815.57
17	90886.22	119794.82
18	90858.69	119770.72
19	90873.12	119750.42
20	90889.75	119729.97
21	90892.78	119724.08
22	90894.04	119720.09
23	90892.95	119715.25
24	90833.6	119643.47
25	90833.18	119643.78
26	90829.3	119638.86
27	90829.74	119638.46
28	90829.36	119638.04
29	90828.94	119638.42
30	90827.71	119637.06
31	90826.84	119636.02
32	90827.84	119635.19
33	90831.18	119632.43
34	90832.47	119631.37
35	90858.5	119662.69
36	90860.04	119661.42
37	90864.5	119666.79
38	90863.04	119668.15
39	90892.24	119703.28
40	90893.78	119702.01
41	90898.58	119707.79
42	90896.37	119709.71
43	90898.28	119711.94
44	90903.65	119716.81
45	90904.44	119717.37
46	90905.31	119717.81
47	90906.24	119718.1
48	90907.21	119718.25
49	90908.18	119718.24
50	90909.15	119718.09
51	90951.95	119669.03
52	90956.39	119669.08
1	91004.86	119703.61

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:12:0702101:3847/7

1	90949.86	119591.97
2	90921.46	119615.34
3	90918.55	119612.95
4	90897.34	119630.65
5	90865.05	119657.28
6	90849.68	119638.78

7	90854.14	119635.13
8	90851.31	119631.68
9	90845.76	119624.88
10	90843.63	119622.16
11	90956.91	119527.35
12	90967.62	119540.09
13	91024.13	119607.37
14	91028.34	119611.23
15	91029.69	119612.87
16	91031.09	119614.5
17	91036.06	119620.46
18	91034.48	119621.91
19	91029.51	119621.4
20	91019.26	119633.66
21	91014.74	119629.91
22	91009.88	119636.24
23	91005.54	119630.98
24	91010.08	119627.1
25	91006.46	119622.42
26	90991.48	119634.65
27	90987.72	119637.72
1	90949.86	119591.97

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:12:0702101:3847/8

1	90951.79	119677.42
2	90997.54	119714.19
3	90985.04	119732.29
4	90982.84	119735.43
5	90981.22	119737.74
6	90979.32	119740.39
7	90976.75	119743.94
8	90975.19	119746.04
9	90971.17	119751.41
10	90968.5	119754.87
11	90966.45	119757.47
12	90964.99	119759.31
13	90963.47	119761.23
14	90961.26	119763.96
15	90957.3	119768.8
16	90952.54	119774.32
17	90945	119782.87
18	90941.11	119787.16
19	90934.22	119794.52
20	90927.49	119801.32
21	90921.37	119807.26
22	90918.94	119809.61
23	90918.15	119810.38
24	90916.91	119811.37
25	90901.86	119799.12
26	90879.66	119780.41



27	90878.74	119779.6
28	90877.94	119778.7
29	90877.26	119777.69
30	90876.7	119776.62
31	90876.29	119775.48
32	90876.02	119774.29
33	90875.9	119773.09
34	90875.94	119771.88
35	90876.16	119767.02
1	90951.79	119677.42

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:12:0702101:3847/9

1	90918.81	119805.25
2	90921.37	119807.26
3	90918.94	119809.61
4	90917.73	119809.02
5	90915.95	119808.95
6	90914.49	119809.39
7	90910.57	119806.2
8	90912.86	119805.47
9	90915.12	119804.85
10	90917.36	119804.69
1	90918.81	119805.25

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:12:0702101:3847/10

1	91031.09	119614.5
2	91036.06	119620.46
3	91034.48	119621.91
4	91029.51	119621.4
5	91019.26	119633.66
6	91016.53	119631.4
7	91018.18	119627.11
8	91029.08	119612.13
9	91029.69	119612.87
1	91031.09	119614.5

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:12:0702101:3847/11

1	91036.06	119620.46
2	91034.48	119621.91
3	91029.51	119621.4
4	91019.26	119633.66
5	91014.74	119629.91
6	91009.88	119636.24
7	91012.84	119639.83
8	91027.75	119652.29
9	91024.61	119656.56
10	91021.33	119661.01
11	91029.42	119668.08

12	91004.86	119703.61
13	90985.04	119732.29
14	90982.84	119735.43
15	90981.22	119737.74
16	90979.32	119740.39
17	90976.75	119743.94
18	90975.19	119746.04
19	90971.17	119751.41
20	90968.5	119754.87
21	90966.45	119757.47
22	90964.99	119759.31
23	90963.47	119761.23
24	90961.26	119763.96
25	90957.3	119768.8
26	90952.54	119774.32
27	90945	119782.87
28	90941.11	119787.16
29	90934.22	119794.52
30	90927.49	119801.32
31	90921.37	119807.26
32	90918.94	119809.61
33	90918.15	119810.38
34	90916.91	119811.37
35	90911.61	119815.57
36	90903.83	119821.74
37	90890.83	119832.06
38	90888.07	119830.27
39	90875.84	119822.53
40	90864.49	119816.23
41	90863.91	119816.9
42	90854.97	119811.19
43	90855.39	119810.65
44	90782.54	119754.28
45	90782.07	119754.76
46	90772.37	119730.14
47	90781.62	119723.37
48	90786.5	119729.39
49	90794.02	119723.26
50	90795.1	119724.57
51	90805.45	119737.07
52	90830.84	119767.74
53	90838.06	119762.01
54	90838.69	119761.51
55	90845.45	119770.3
56	90845.65	119770.13
57	90848.73	119767.6
58	90851.72	119765.14
59	90855.43	119762.09
60	90855.18	119761.78
61	90856.25	119760.94
62	90857.51	119759.94

63	90862.23	119756.22
64	90869.36	119750.6
65	90866.12	119746.47
66	90862.65	119742.03
67	90886.06	119722.59
68	90886.45	119722.22
69	90886.66	119721.67
70	90886.57	119721.05
71	90877.57	119710.39
72	90879.8	119708.4
73	90876.39	119704.35
74	90878.04	119702.89
75	90853.25	119672.8
76	90854.18	119672.04
77	90851.52	119668.94
78	90850.65	119669.65
79	90830.92	119645.7
80	90825.74	119650
81	90846.94	119624.42
82	90866.78	119603.43
83	90867.09	119602.52
84	90956.91	119527.35
85	90967.62	119540.09
86	91024.13	119607.37
87	91028.34	119611.23
88	91029.69	119612.87
89	91031.09	119614.5
1	91036.06	119620.46
1	90956.3	119644.1
2	90918.55	119612.95
3	90897.34	119630.65
4	90860.04	119661.42
5	90904.48	119714.88
6	90905.4	119716
7	90907.55	119714.02
8	90910.51	119711.31
9	90908.89	119709.54
10	90950.9	119658.61
11	90946.99	119655.39
1	90956.3	119644.1