

**УТВЕРЖДАЮ**  
**ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»**  
**Генеральный директор**  
**М.И. Филипович**

«21» февраля 2022 г.

**Акт**

**по результатам государственной историко-культурной экспертизы**  
раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году

г. Санкт-Петербург

«21» февраля 2022 года

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена обществом с ограниченной ответственностью «Союз Экспертов Северо-Запада» (ООО «СЭС»), ИНН 7810900757, адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, вн. тер. г. Муниципальный округ Екатерингофский, наб. Обводного канала, д.199-201, литера В, помещ. 11-Н, этаж 1, на основании договора от 15.12.2021 г. № Э-57-21 на проведение государственной историко-культурной экспертизы (Приложение № 14. Копия договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы).

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 15 декабря 2021 года по 21 февраля 2022 года.

**2. Место проведения экспертизы:**

г. Санкт-Петербург.

**3. Заказчик экспертизы:**

Общество с ограниченной ответственностью «Коммендантский 9» (ООО «Коммендантский 9»), ИНН 7839091604. Юридический по адресу: 19005, Санкт-Петербург, ул. Парфёновская, дом 4, строение 1, помещение 8-Н. Почтовый адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 126, лит. Б, офис 86-Н.

**4. Сведения об эксперте:**

ФИО	Филипович Максим Иванович
Образование	Высшее - СПбГАСУ
Специальность	инженер-реставратор
Ученая степень (звание) (при наличии)	-
Стаж работы	19 лет
Место работы и должность	ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»; должность – генеральный директор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	Приказ об аттестации Минкультуры России № 63 от 16.01.2020 г. 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; - 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;

- проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия.
------------------------------------------------------------------------------------------

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

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

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

Эксперт

Филипович М.И.

*(подписано усиленной электронной подписью)*

**6. Цели и объекты экспертизы:**

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

Определение возможности обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ, в соответствии разделом документации, обосновывающим меры по обеспечению сохранности указанных объектов культурного наследия: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году.

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

Раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанный ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году.

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

- проектная документация: «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанная ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году;

- раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанный ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения

«Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году;

- копия распоряжения КГИОП от 20.08.2021 г. № 153-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (Приложение № 3);

- копия распоряжения КГИОП от 24.04.2017 г. № 179-р «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» (Приложение № 5);

- копия плана границ территории объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», утвержденного КГИОП от 31.08.2005 г. (Приложение № 6);

- копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» от 28.01.2022 г. (Приложение № 7);

- копия распоряжения КГИОП от 01.02.2016 г. № 40-4 «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Приложение № 8);

- документы технического учета: копия технического паспорта от 2005 г. на здание по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, дом 53, литера А, копии поэтажных планов от 2005 г., копия ведомости помещений по состоянию на 21.11.2005 г.; копия технического паспорта от 2003 г. на здание по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 53, лит. Ф, копии поэтажных планов от 08.07.2015 г., копия ведомости помещений от 08.07.2015 г. (Приложение № 9);

- правоустанавливающие документы: копии выписок из ЕГРН на здание от 20.12.2021 г. № 99/2021/439503574 и на земельный участок от 02.12.2021 г. № КУВИ-002/2021/159304795; копии выписок из ЕГРН на здание от 20.01.2022 г. № 99/2022/444557823 и на земельный участок от 01.02.2022 г. № 99/2022/446788053 (извлечение стр. 1-22) (Приложение № 10);

- копия градостроительного плана земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53 (Приложение № 11);

- копия письма КГИОП от 11.10.2021 г. № 01-25-23593/21-0-1 (Приложение № 12).

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

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты 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 г. № 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 г. № 569, Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 г. №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в городе Санкт-Петербурга».

В рамках настоящей экспертизы экспертом были проведены следующие исследования:

- изучение и анализ материалов и проектной документации, представленных заявителем на экспертизу (пункт 7 настоящего Акта);
- историко-архивные и библиографические исследования в полном объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории застройки участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены архивные дела в Центральном государственном архиве Санкт-Петербурга (ЦГА СПб), Центральном государственном историческом архиве Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центральном государственном архиве научно-технической документации Санкт-Петербурга (ЦГАНТД СПб), Центральном государственном архиве кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), Российском государственном архиве древних актов (РГАДА), Российской национальной библиотеке (РНБ), материалы архива КГИОП, также материалы, хранящиеся в открытом доступе. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе иконографические материалы. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта, п. 10.2. Акта) и альбом иконографии (Приложение №1. Иконографические материалы);
- визуальное обследование объекта экспертизы с проведением натурной фотофиксации современного состояния от 15 декабря 2021 года (Приложение № 2). Визуальное обследование проводилось в целях установления

особенностей архитектурного облика объекта культурного наследия, конструктивного и технического состояния памятника, в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений.

При проведении государственной историко-культурной экспертизы эксперт соблюдал принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивал объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивал результаты исследований, ответственно и точно формулировал выводы в пределах своей компетенции.

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

Указанные исследования проведены с применением методов архитектурного и семантического анализа, сопоставления натуральных исследований и материалов историко-архивных исследований, 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:**

1. Объект культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя»:

В соответствии с распоряжением КГИОП от 20.08.2021 г. № 153-рп здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, было включено в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» (Приложение № 3).

Границы и режим использования территории, предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», который включает в себя следующие корпуса: Главный трикотажный корпус (1 очередь), Отбельный корпус и Красильный корпус, утверждены распоряжением КГИОП от 20.08.2021 г. № 153-рп (Приложение № 3).

На объект культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» в настоящее время не оформлен паспорт (письмо КГИОП от 21.11.2021 г. № 01-

30-2199/21-0-1) (Приложение № 7).

В 2005 году филиалом ПИБ Петроградского района составлен технический паспорт на здание фабрики по адресу: г. Санкт-Петербург, Петроградский район, Пионерская улица, дом 53, литера А (Приложение № 9). Технический паспорт включает в себя план земельного участка по состоянию на 2005 год, сведения о площади здания, описание конструктивных элементов. поэтажные планы здания составлены по данным от ноября 2005 года и отображают планы объекта культурного наследия и поздних пристроек (пристройка к главному корпусу, корпус АЗ, пристройки вдоль юго-восточного фасада главного корпуса и юго-западного фасада красильного корпуса) (Приложение № 9). В приложении № 9 содержится ведомость помещений здания.

Охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» в настоящее время не утверждено.

2. Объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя»:

В соответствии с решением Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов от 05.12.1988 г. № 963 «О взятии под охрану зданий, находящихся на территориях Ленинграда и г. Гатчины» на государственную охрану принят объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», арх. Э.Мендельсон, Пионерская ул., 6. Актуальный адрес объекта: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф (Приложение № 4).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» утвержден распоряжением КГИОП от 24.04.2017 г. № 179-р (Приложение № 5).

Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» утверждены КГИОП от 31.08.2005 г. (Приложение № 6).

На объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» оформлен паспорт объекта от 28.01.2022 г. (Приложение № 7).

Распоряжением КГИОП от 01.02.2016 г. № 40-4 утверждено охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (Приложение № 8).

В 2003 году ПИБ Петроградского района составлен технический паспорт на здание (ТЭЦ) по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 53, лит. Ф

(Приложение № 9). Согласно данным паспорта здание построено в 1927 году. В Приложении № 9 представлены поэтажные планы здания от 08.07.2015 г., составленные по состоянию на 28.03.2003 г., и ведомость помещений здания по состоянию на 28.07.2003 г.

В соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 г. № 218 «О государственной регистрации недвижимости» с 2017 года государственный кадастровый учет недвижимости и государственная регистрация прав на нее проводится в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Актуальные сведения государственного кадастра недвижимости об объектах культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» отражены в выписках из ЕГРН (Приложение № 10).

#### **10.1. Собственник или пользователь объекта:**

Согласно выпискам из ЕГРН от 20.12.2021 г. № 99/2021/439503574 и от 02.12.2021 г. № КУВИ-002/2021/159304795 нежилое здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А с кадастровым номером 78:07:0003157:1563 и земельный участок по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53 с кадастровым номером 78:07:0003157:2349 находятся в собственности общества с ограниченной ответственностью «Коммendantский 9», ИНН 7839091604

В соответствии с выписками из ЕГРН от 20.01.2022 г. № 99/2022/444557823 и от 01.02.2022 г. № 99/2022/446788053 нежилое здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, с кадастровым номером 78:07:0003157:1562 и земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, с кадастровым номером 78:08:0003157:1815 находятся в собственности физического лица на основании договора от 25.11.2021 г. Объект недвижимости (ТЭЦ фабрики «Красное знамя») передано в аренду общества с ограниченной ответственностью «ТЕПЛОЭНЕРГО», ИНН: 7802853012.

Правоустанавливающие документы представлены в Приложении № 6 к настоящему Акту.

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

Исторические сведения об исследуемых объектах были получены из документов и материалов, указанных в пункте 11 настоящего Акта, и иных материалах, имеющихся в открытом доступе.

История фабрики начинается с еще 1855 года, когда французский купец И.О.Натус открыл на Гончарной улице маленькую трикотажно-чулочную мастерскую. В 1866 году эту мастерскую приобрел немец Ф.-В.Керстен. После

смерти В.П. Керстена в 1884 году дело унаследовала его сестра, купчиха 2-й гильдии Екатерина Петровна. В 1909 году её сын Андрей Семёнович вместе с компаньонами Н. С. Эдельманом и К. П. Емельяновым возглавили акционерное общество «В.П. Керстен». Постепенно «Санкт-Петербургская чулочно-трикотажная фабрика и прачечная военно-учебных заведений на Большой Спасской» стала самым крупным и механизированным предприятием трикотажной промышленности страны. В 1919 году фабрика Акционерного общества «В. П. Керстен» была национализирована и включена в состав правления «Петронитрик».

В конце 1921 – начале 1922 годов организуется трест «Петротекстиль», который объединил все трикотажные фабрики Петрограда, в том числе Трикотажно-чулочную фабрику. В 1923 году официально фабрика переименована в производственно-трикотажное объединение «Красное знамя».

В 1925 году в связи с запланированным расширением предприятия к исторической территории фабрики присоединяется большой трапециевидный участок, ограниченный улицами Большой Гребецкой, Корпусной, Большой Разночинной и Малой Разночинной.

В составе треста «Ленинградтекстиль» был создан Отдел новых работ под названием «Строительная контора главного инженера по расширению фабрики», которую возглавил инженер Е. А. Третьяков. В отделе сотрудничали такие видные ленинградские архитекторы и инженеры, как Л.П.Шишко, С.О.Овсянников, В.Н.Пясецкий и другие. Было принято прогрессивное, на период инноваций 1920-х годов, решение – использовать зарубежный проектный и строительный опыт.

В августе 1925 года в Берлине, в качестве эксперта по строительно-техническим вопросам был рекомендован выдающийся немецкий архитектор и инженер Э.Мендельсон, который получил европейскую известность как автор оригинального проекта шляпной фабрики в Луккенвальде, построенной в 1921-1923 годы. Трест «Ленинградтекстиль» обратился за составлением проекта к Э.Мендельсону. В октябре 1925 года три варианта проекта, составленных Э.Мендельсоном совместно с инженером Э.Лаазером, были представлены заказчику. Окончательный вариант проекта был принят 25 мая 1926 года, одобрен в Москве. Э.Мендельсоном разработан проектный макет фабрики (илл. 13. Приложение № 1).

Строительство фабрики началось в июне 1926 года под руководством инженера Е. А. Третьякова. Согласно рапорту Е.А.Третьякова от 17 июля 1926 года, при передаче ему материалов проекта по расширению фабрики для доработки и исполнения работ «работы по проектированию являются не законченными...». На основе авторского проекта Э.Мендельсона ленинградские архитекторы С.О.Овсянников и И.А.Претро выполнили рабочие чертежи фабрики с привязкой к существующему участку действующим «русским»

нормам проектирования.

Генеральный план фабрики «Красное знамя» был утвержден Управлением губернского инженера по журналу № 42 технического совещания от 25 июня 1926 года с пометкой «с тем, чтобы были выполнены все требования, изложенные в отношении УГИ от 30-го июня 1926 г.».

В конце июля – начале августа 1926 года Э.Мендельсон заключил договор с трестом «Ленинградтекстиль» о выполнении детального проекта второй очереди строительства новой фабрики. На Техническом совещании от 2 августа 1926 года было принято решение не возводить световой фонарь в уровне 4 этажа главного трикотажного корпуса. Протоколом строительного совещания от 26 августа 1926 года было принято решение на месте шлоттов в коньке отбельного корпуса выполнить световой фонарь.

К концу ноября 1926 года, за четыре месяца после начала строительства, были вчерне построены основные объекты первой очереди: главный четырехэтажный трикотажный корпус, здания красильного и отбельного корпусов. Завершены все строительные работы по фундаментам и земляным работам. В этом же году велись работы по фундаменту силовой подстанции, лестничной клетке.

При анализе генерального плана, подписанного арх. И.А.Претро от 26 декабря 1926 года, установлено, что производственный корпус вдоль Большой Разночинной улицы, юго-западная часть главного четырехэтажного трикотажного корпуса и «черная красильня № 2» относились ко второй очереди строительства. На плане отчетливо прослеживаются отличия в конфигурации отбельного и красильных корпусов по отношению к первоначальным чертежам.

В ходе проектирования, ведущегося практически параллельно со строительством, оригинальное авторское решение комплекса было изменено и упрощено. Причиной этому послужили жилые постройки, расположенные по красной линии Большой Гребецкой улицы (в настоящее время дом 51 и 55 по Пионерской улице), первоначальным проектом Э.Мендельсона предусматриваемые к сносу. Но, к моменту начала реализации первой очереди проекта, стала очевидной невозможность сноса жилых зданий. Разработка проекта строительства второй очереди – красильного корпуса, значительно затянулась.

Фасад протяженного главного корпуса воспроизводит основную схему исходного проекта Э.Мендельсона: метрический ритм железобетонного каркаса с геометрической решеткой на фасадах, максимальные площади стекла. В архитектуре поперечных корпусов – красильного и отбельного – были использованы новаторские рамные каркасные конструкции в виде двухпролетных железобетонных рам.

У советских специалистов вызвала сомнение рациональность и техническая необходимость возведения вентиляционных шахт из

железобетонных конструкций в соответствии с проектом Э.Мендельсона. В результате чего, сомнения и отсутствие опыта в строительстве подобных конструкций, привели к тому, что вентиляционную шахту было решено возводить лишь над красильным корпусом из железного каркаса с деревянным заполнением. К ее строительству приступили в 1927 году.

В 1927 году были завершены основные бетонные работы по силовой подстанции, в полном объеме завершившиеся в зимний сезон 1927-1928 гг. В этот же период были начаты и внутренние железобетонные конструкции, завершенные в 1928 году в остекленном и утепленном здании. Постройка станции была закончена осенью 1928 года. Первый ток станция дала 1 мая 1929 года.

В октябре 1927 года архитектором И.А.Претро был составлен проект возведения на территории фабрики эстакады для паропроводов, соединяющей красильный корпус и тепло-силовую подстанцию. Строительство согласно разработанному проекту, завершилось лишь в 1930 году.

Низкое качество работ и отступления от проекта, оскорбительная кампания с политической подоплекой вынудили Э.Мендельсона устраниваться в 1927 году от надзора за строительством, а затем и полностью отказаться от авторства неосуществленного предприятия. Впоследствии свой проект фабрики (макет) он датировал начальной стадией - 1925 годом. За зданием тепло-силовой станции немецкий архитектор признавал свое авторство.

Постройка корпусов первой очереди официально завершилась в 1929 году монтажом привезенного из Германии оборудования, в новые помещения переезжали производственные цеха. Но, по материалам архива фабрики, часть станков не была установлена вплоть до 1930 года. Все новые производственные корпуса были полностью запущены только в 1932 году.

В 1934 году ГУТП утвердило проект второй очереди реконструкции, включающей расширение новой фабрики. Однако по данным годовых отчетов за период с 1938 по 1942 годы, сведений о завершении строительства и вводе в эксплуатацию южной части главного и чулочно-красильного корпусов не выявлено. Согласно топографической съемке от 1946 года, юго-западная часть главного корпуса и чулочно-красильный корпус еще не отображены.

В годы Великой Отечественной войны фабрика «Красное знамя» была вынуждена снизить объем производства до минимума. Производственные корпуса новой фабрики были полностью законсервированы. Ряд производственных зданий и сооружений пострадали от авиабомб и артиллерийских обстрелов. Особенно пострадали от длительной консервации производственные помещения и инженерные коммуникации.

Восстановление и последующая реконструкция начались еще в период военных действий и развернулись особенно широко по окончании войны, когда потребовалось быстрое восстановление производства для обеспечения

массового выпуска товаров широкого потребления.

Проектно-сметная документация на восстановление и реконструкцию фабрики «Красное знамя» была разработана трестом Ленгоспроектстрой (впоследствии Текстильпроект, позднее – Гипроленпром) в течение 1946-1947 годов на основании задания от 11 февраля 1946 года. Реконструкция осуществлялась на прежней территории фабрики.

На генеральном плане развития Ленинграда на 1956-1965 годы, составленному в 1955 году мастерской № 1 проектного института «ЛЕНПРОЕКТ» за подписью А.И.Наумова, на исследуемом участке фабрики «Красное знамя» отмечены постройки первой очереди строительства, производственный (складской) корпус юго-восточнее главного трикотажного корпуса, постройки комплекса «Деточаг».

В 1957 году фабрика была передана в ведение Управления текстильной промышленности Ленинградского совнархоза, а в январе 1966 года вошла в состав управления «Лентрикотаж» Министерства легкой промышленности РСФСР.

В период с конца 1950-х годов, при смене оборудования, в здании тепло-силовой подстанции были изменены некоторые конструкции, на фасаде устроена металлическая лестница, угольная шахта в объеме лестничной клетки переоборудована в технологическое помещение, в бывшем стволе шахты устроены перекрытия. В процессе дальнейшей эксплуатации были демонтированы некоторые конструкции покрытия котельного зала.

В период между 1957 и 1962 годами по красной линии Большой Разночинной улицы к главному трикотажному цеху пристраивается узкий протяжённый производственный корпус, примыкающий к северному углу главного корпуса. По этой причине была заложена часть оконных проемов в месте примыкания. Была устроена дополнительная лестничная клетка (в наст. время Л4). В 1960-х годах Конструкторским бюро были разработаны чертежи по разборке вентиляционной башни красильного корпуса. На аэрофотоснимке 1966 года отчетливо зафиксировано отсутствие световых конструкций крыш отбельного и красильного корпусов (демонтированы и закрыты).

В 1978 году на базе фабрики было создано производственное трикотажное объединение «Красное знамя».

В 1987 году мастерской ГПИ-3 был разработан проект реконструкции здания тепло-силовой станции.

В 1991 году к юго-востоку от здания ТЭЦ была установлена железобетонная труба.

В начале 2000-х годов еще функционировала ТЭЦ, впоследствии были демонтированы дымовые трубы и котлы. Длительное время здание продолжало не эксплуатироваться.

После 2010 годов была окончательно демонтирована эстакада, между

красильным корпусом и тепло-силовой станцией, разобрана поздняя кирпичная труба. На незастроенном участке восточнее тепло-силовой станции возведен жилой комплекс (в 2017-2018 годах).

В 2018-2019 годах были выполнены мероприятия по реставрации тепло-силовой станции.

Главный трикотажный корпус, красильный и отбельный цеха фабрики «Красное знамя» в настоящее время не эксплуатируются.

### **10.3. Анализ градостроительной ситуации участка проектирования:**

Территория проектирования и проведения работ расположена в границах земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003157:2349 по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, и находится со стороны Пионерской улицы.

На рассматриваемом земельном участке, северо-восточнее территории проведения работ (согласно границам проектирования в рассмотренном разделе), расположен объект культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» (литера А) и занимает центральную и северо-восточную обращенную на Большую Разночинную улицу часть участка.

В юго-восточной части рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003157:2349 (в сторону Чкаловского проспекта) расположены поздние разновременные строения (литеры З, Щ, Ш, Ж). С северо-западной и северной стороны по Б.Разночинной и Корпусной ул. земельный участок ограничен поздними и современными строениями (дома 28, 30, 32 по Б.Разночинной ул. и до 3 по Корпусной ул.). С западной стороны вдоль Пионерской улицы, на сопряженных земельных участках с кадастровыми номерами 78:07:0003157:13 и 78:07:0003157:15, расположены: трехэтажное на высоком цокольном этаже здание № 51 и пятиэтажное здание № 55 с одноэтажными пристройками. Между зданиями 51 и 55 находится территория рассматриваемого земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003157:2349 с поздним одноэтажным строением и воротами, которое согласно рассмотренному Разделу предусматривается к разборке.

К западному углу исследуемого земельного участка примыкает земельный участок с кадастровым номером 78:08:0003157:1815 по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53 (литера Ф), на котором расположен объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя».

В соответствии градостроительными регламентами правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 г. № 524 (далее Правила), исследуемый земельный участок с кадастровым номером

78:07:0003157:2349 располагаются 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 (Приложение № 11).

Согласно Закону Санкт-Петербурга № 820-7, исследуемый земельный участок расположен в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(07)01 (Приложение № 13). Для квартала 3157 установлены режимы использования земель, общие требования к градостроительным регламентам (далее Режимы).

Согласно установленным требованиям, демонтаж, реконструкция зданий и сооружений осуществляется при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

Представленной заявителем (заказчиком) документацией (см. п. 7 настоящего акта) предусматривается проведение работ по приспособлению для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», которое предусматривает освобождение объекта от поздних и диссонирующих пристроек (разборку юго-западной части здания, примыкающей к главному трикотажному корпусу (1 очередь), и перпендикулярного ей корпуса, некапитальной постройки (гараж, хозпостройка), а также одноэтажной постройки у Пионерской улицы, лит. Ц).

В составе проектной документацией проектной организацией разработан раздел по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» и объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного на сопряженном земельном участке. Анализ предусмотренных мероприятий по обеспечению сохранности объектов культурного наследия представлен ниже в соответствующем разделе Акта.

#### **10.4. Описание объектов, современное состояние**

Объект культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А. Производственные корпуса фабрики имеют сложную в плане форму и состоят из четырех-пятиэтажного на высоком цокольном этаже главного корпуса, торцевым узким фасадом, обращенным на Большую Разночинную улицу, и перпендикулярно примыкающих к нему двух одноэтажных корпусов на

высоких цокольных этажах, обращенных в северо-западную дворовую территорию. Корпуса соединены между собой переходными блоками с лестничными клетками и лифтовыми шахтами.

Главный трикотажный корпус (1 очередь) представляет собой практически прямоугольное в плане здание с выступающими ризалитами (переходами) с повышенными лестничными объемами (Л-2 и Л-3) и слабо выступающего торцевого ризалита в юго-восточной части. Наружные и внутренние стены и колонны выполнены в виде железобетонного каркаса с кирпичным заполнением. Фасадные плоскости (в настоящее время лицевой фасад закрыт строительной сеткой) облицованы лицевой кирпичной кладкой, чередующейся с большими оконными проемами с карнизами простого сечения. Цокольный этаж, карнизы, объемы лестничных клеток и ризалитов (переходов) оштукатурены и окрашены. Со стороны продольных фасадов к зданию примыкают поздние одноэтажные, разномасштабные пристройки из силикатного и пустотелого кирпича, металлические навесы и будки, кирпичная стена-ограждение со стороны Большой Разночинной улицы. На фасаде объекта проходят инженерные коммуникации. Перекрытия в здании плоские, в виде каркасных конструкций из железобетонных рам, связанных балками в поперечном направлении. Лестницы Л-2 и Л-3 идентичны, из железобетонных лестничных маршей и площадок, на лестнице Л-3 наблюдается утрата ограждения.

В ходе визуального осмотра выявлены утраты и разрушения отделочных слоев, следы загрязнений и переувлажнения, поздних ремонтных работ, наблюдается разрушение кирпичной кладки, коррозия металла железобетонных конструкций, нарушение температурно-влажностного режима, инженерные коммуникации не функционируют, выявлены аварийные участки крыши. Наблюдаются деформации и утраты оконных заполнений, частично проемы закрыты поздними конструкциями. В целом техническое состояние здания оценивается как неудовлетворительное.

Отбельный и красильный корпуса (перпендикулярные главному корпусу) прямоугольные в плане с ризалитами в северо-западной части, на высоком цокольном этаже. Они идентичны в конструктивном исполнении. Конструкция корпусов – историческая рамная, двухпролетная, двухшарнирная. Каркас образован из монолитных железобетонных Г-образных полурам, расположенных по крайним осям, и средней стойкой с V-образными консолями в верхней части. В цокольном этаже имеются ряды разновременных и разномасштабных колонн. В настоящее время имеются значительные нарушения по наружной части каркасов – разрушение бетона с оголением арматуры, что привело к коррозии, биопоражения и переувлажнения, разрушения карнизной зоны, разрушение и обрушение бетона колонн цокольного этажа.

В отбельном корпусе на протяжении всего конька располагается световой фонарь, в красильном корпусе световые фонари располагаются по обеим сторонам ската. В красильном корпусе имеются проемы бывшей вентиляционной шахты. В настоящее время все световые конструкции закрыты деревянными щитами и металлическим кровельным покрытием. Позднее кровельное покрытие поражено коррозией, деформировано, что сказалось на железобетонных конструкциях каркаса. Кирпичные стены корпусов фрагментарно оштукатурены и окрашены. Наблюдается повсеместная утрата отделочных слоев, разрушение, утраты и деструкция кладки. В настоящее время большая часть оконных проемов заложена кирпичом, стеклоблоками, изменены габариты в свету. Фрагменты зданий скрыты поздними пристройками и навесами. Инженерные коммуникации не функционируют, нарушен температурно-влажностный режим. Конструкции колонн и перекрытия имеют отверстия, деструкцию бетона с оголением арматуры, что привело к коррозионным повреждениям, трещины. В целом техническое состояние корпусов оценивается как неудовлетворительное.

С юго-западной стороны к главному корпусу примыкает поздняя четырехэтажная пристройка с перпендикулярным ей одноэтажным на цокольном этаже цехе. Фасадные плоскости четырехэтажной пристройки оштукатурены и окрашены. В отделке цоколя наблюдаются бетонные блоки. Междуэтажные перекрытия плоские по железобетонным балкам прямоугольного сечения, опирающиеся на колонны прямоугольного сечения. Доступ в цокольный этаж ограничен, выявлены завалы. В ходе визуального осмотра выявлены утраты и разрушения отделочных слоев, загрязнения, биопоражения и переувлажнения, следы протечек, в том числе продукты коррозии металла поздних инженерных конструкций на фасаде (трубы и каналы), следы поздних ремонтных работ, наблюдается значительное разрушение отделки с оголением железобетонного каркаса и сквозные отверстия в юго-западной части здания, перекося (проседание) в месте примыкания к объекту культурного наследия, перекося оконных рам, повреждения кровельного покрытия.

Перпендикулярный одноэтажный корпус имеет укороченные габариты. Поперечные рамы каркаса выполнены железобетонными, с жесткими узлами сопряжения. В настоящее время имеются значительные нарушения по наружной части каркасов – разрушение бетона с оголением арматуры, что привело к коррозионным повреждениям, биопоражения и переувлажнения, разрушения карнизной зоны. Покрытие - скатное, металлическое, по центральной оси заполнение выполнено из металлических листов. Имеются утраты покрытия, сквозные отверстия, проникновение атмосферных осадков. Стены выполнены из кирпичного заполнения между железобетонным каркасом, оштукатурены и окрашены. Кладка не однородная – выполнена с фрагментами (вставками) из

силикатного кирпича. Наблюдаются утраты и разрушения штукатурного слоя, деструкция, утраты и вывалы кирпичной кладки, биопоражения. В стенах прослеживается нарушение строгой вертикали и трещины. С северо-западной стороны к корпусу примыкает одноэтажная постройка с пристройкой вдоль границы участка, в которой устроены подсобные, гаражные помещения. Оконные проемы прямоугольной формы, имеют заполнения стеклоблоками. В цокольном этаже проемы преимущественно заложены кирпичной кладкой или пенобетонными блоками. В северном углу помещение цеха устроена двухуровневая встройка, на которую ведет металлическая лестница. Конструкции имеют коррозионные повреждения арматуры несущих конструкций, низкое и разнородное качество кирпичной кладки.

Объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» расположен по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, на пересечении Пионерской и Корпусной улиц. Здание имеет сложную конфигурацию, с разновысокими и разноэтажными объемами, прямоугольное в плане с полуциркульным завершением с северо-западной стороны. Междуэтажное сообщение организовано при помощи двух лестниц. Конструктивная система здания преимущественно каркасная, в виде рамной монолитной системы, и стеновая и комбинированная. Перекрытия бетонные сборные и монолитные. Наружные стены – кирпичные и монолитные. Фасадные плоскости выполнены в виде открытой кирпичной кладки и оштукатурены, цоколь облицован известняком. Проемы прямоугольной формы: узкие горизонтальные на угловом и южном объемах и крупные выразительные на боковых продольных фасадах основного объема. В целом, после проведения реставрационных работ, фасады здания находятся в удовлетворительном состоянии. Наблюдаются локальные высолы и биоповреждения, подтеки на карнизном выступе восточного фасада. В настоящее время здание не используется, отсутствует отделка, имеются следы поздних ремонтных работ, дефекты элементов конструкций. В южной части располагается электроподстанция.

Здания 51 и 55 по Пионерской улице при визуальном осмотре в целом находятся в удовлетворительном состоянии. Стены трехэтажного на высоком цокольном этаже здания № 51 выполнены из кирпича, фасады оформлены лицевой кирпичной кладкой. Кровля покрыта металлом. Оконные и дверные проемы прямоугольной формы, заполнения современные. По центральной оси расположен арочный проезд, над которым находится балкон с металлическим ограждением. Пятиэтажное здание № 55 сложено из кирпича, фасады оштукатурены и окрашены. По центральной оси располагается трехгранный эркер. Оконные и дверные проемы прямоугольной формы, заполнения современные, в уровне первого этажа с металлическими ставнями. С юго-западной стороны к зданию 55 примыкает одноэтажная пристройка. С юго-

восточной стороны к зданию примыкает одноэтажное строение с воротами. В настоящее время здание не эксплуатируется, находится в неудовлетворительном состоянии. Стены и парапетные продольные стенки выполнены из кирпича, оштукатурены и окрашены, с восточной и северной стороны наблюдается разрушение, трещина и проседание кладки, утраты штукатурного слоя и переувлажнение. Проемы прямоугольной формы, закрыты металлическими ставнями и воротами.

Визуальный осмотр дополнительно подтвержден фотофиксацией от 15 декабря 2021 года (Приложение № 2).

## **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:**

#### 1) ЦГА СПб:

- Фонд Р-1916. Ленинградская ордена Ленина трикотажно-чулочная фабрика «Красное знамя» Министерства легкой промышленности РСФСР. Ленинград. 1918-1970. Опись 3. Дело 205, Дело 206, Дело 213, Дело 222-225 (Приложение № 1), Дело 229, Дело 234, Дело 242, Дело 263, Дело 266, Дело 305, Дело 306, Дело 310, Дело 383, Дело 385, Дело 430, Дело 439, Дело 479, Дело 485, Дело 486, Дело 496, Дело 537, Дело 552, Дело 577, Дело 589, Дело 596, Дело 618, Дело 642, Дело 650, Дело 660, Дело 662, Дело 667, Дело 674, Дело 680, Дело 688, Дело 707,

- Фонд Р-1916. Ленинградская ордена Ленина трикотажно-чулочная фабрика «Красное знамя» Министерства легкой промышленности РСФСР. Ленинград. 1918-1970. Опись 4. Дело 1, Дело 4, Дело 19, Дело 26, Дело 30, Дело 39, Дело 47, Дело 55, Дело 65, Дело 66,

- Фонд Р-4370. Опись 2. Дело 704. Трикотажно-чулочная фабрика «Красная Знамя». Проект расширения фабрики. 12.10.1929-12.04.1930,

- Фонд Р-1552. Опись 7. Дело 1412. «Красное Знамя» Ленинградская Красильно-Аппретурно-Швейная фабрика. Протокол заседания производственной комиссии фабрики и справка о состоянии работ по расширению фабрики. 08.11.1926-26.11.1926,

- Фонд Р-1552. Опись 13. Дело 658. «ЛЕНИНГРАДТЕКСТИЛЬ» - Ленинградский Государственный Текстильный трест. Протоколы Технического Сопровождающего и Технического Управления Текстильного треста об установлении сроков постройки новых корпусов фабрики «Красное Знамя». 11.09.1926-18.09.1926,

- Фонд Р-1552. Опись 14. Дело 673. Ревизионная Комиссия Текстильного и Пенькового трестов. О результатах обследования постройки зданий по

расширению трикотажно-чулочной фабрики «Красное Знамя». 06.12.1926,

- Фонд Р-960. Опись 5. Дело 204. Документы проверки хода капстроительства на трикотажной фабрике «Красное Знамя». 10.10.1935–04.11.1935,

- Фонд Р-960. Опись 7. Дело 962. Приемо-сдаточный акт комбината показательных предприятий фабрики «Красное знамя». 14.06.1937–01.09.1937,

- Фонд Р-4965. Опись 1. Дело 3272. Фабрика «Красное знамя». Годовые отчеты по кап. строительству. 01.01.1939–31.12.1939,

- Фонд Р-4965. Опись 2. Дело 4136. Фабрика «Красное знамя». Годовые отчеты организаций по капитальному строительству. 01.01.1955–31.12.1955;

2) ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 168. Дело 319. Атлас г. Петербурга. 1798 г. (Приложение № 1),

3) ЦГАНТД СПб:

- Фонд Р-200. Опись 2. Дело 18. Проекты расширения фабрики "Красное Знамя". Синьки, 46 гр. 01.01.1926–31.12.1926;

- Фонд Р-192. ЛОУ Строительного контроля. Опись 1.1. УД. Дело 111. Строительная контора по расширению «Красное Знамя». 01.01.1929–31.12.1929;

- Фонд Р-192. Ленинградское областное управление строительного контроля. Ленинград 1922-1932 гг. Опись 3-1. ПД. Дело 1352. Проект здания фабричных корпусов, красильно-аппретурного и швейного отдела чулочно-трикотажной фабрики «Красное Знамя» - ул. Красного Курсанта, 27. 18.08.1926 (Приложение № 1);

- Фонд Р-192. Ленинградское областное управление строительного контроля. Ленинград 1922-1932 гг. Опись 3-1. ПД. Дело 2504 Проект силовой станции и ремонтной мастерской при фабрике «Красное Знамя» - Гребецкая, 71. 04.02.1928 (Приложение № 1);

- Фонд Р-192. Ленинградское областное управление строительного контроля. Ленинград 1922-1932 гг. Опись 3-1. ПД. Дело 4174. Проект канализации сети фабрики «Красное знамя» - ул. Красного Курсанта. 23.01.27 (Приложение № 1);

- Фонд Р-192. Ленинградское областное управление строительного контроля. Ленинград 1922-1932 гг. Опись 3-1. ПД. Дело 9797. Силовая ст. по конк. На лучш. Стройку. 01.10.1929 (Приложение № 1);

- Фонд Р-205. Опись 24. Дело 518. Основные положения для проектирования реконструкции очистных сооружений водоснабжения трикотажно-чулочной фабрики «Красное знамя». 01.01.1960–31.12.1960;

4) Архив КГИОП:

- Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Комплекс построек фабрики Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, 53, лит. А. ООО «НИИПИ Спецреставрация». Рег. № 3-792 от 28.09.2015 (№ 3-

10343 от 10.11.2015),

- Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих включение объектов культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф (Пионерская ул., б) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, выполненной с целью уточнения сведений об объекте культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» (рег. № 01-26-752 от 14.02.2017),

- Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Комплекс построек фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., 53, в составе: «Главный трикотажный цех», «Красильный цех», «Отбельный цех», «Чулочно-красильный цех», в целях обоснования целесообразности включения в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (рег. № 01-26-795/21-0-0 от 05.04.2021).

Перечисленные архивные материалы использованы при составлении альбома иконографии (Приложение № 1) и исторических справок (см. п. 10.2 настоящего Акта).

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

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

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

3) Закон Санкт-Петербурга от 20.06.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге»;

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

5) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;

6) ТСН 30-305-2002 Санкт-Петербурга Градостроительство. Реконструкция и застройка нецентральных районов Санкт-Петербурга;

7) Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г.

№ 190-ФЗ;

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

9) ГОСТ 31937-2011. Здания и сооружения. Правила обследования мониторинги технического состояния;

10) СП 22.13330.2011. Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83;

11) Копия решения Исполкома Ленинградского городского Совета народных депутатов от 05.12.1988 г. № 963 «О взятии под охрану зданий, находящихся на территориях Ленинграда и г. Гатчины» (Приложение № 4);

12) Письмо КГИОП от 21.11.2021 г. № 01-30-2199/21-0-1 (Приложение № 7);

13) Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX - начала XX века: Справочник / Междунар. благотворит. фонд спасения Петербурга - Ленинграда, Гос. музей истории Санкт-Петербурга; [Авт.-сост. А.М. Гинзбург, Б.М. Кириков] Под общ. ред. Б.М. Кирикова. - СПб.: Пилигрим, 1996;

14) Архитектурное наследия авангарда в России и Германии. Фонд Прусского культурного наследия и Гёте-институтом, по случаю восьмого заседания Петербургского Диалога с 30 сентября по 3 октября 2008 года в Санкт-Петербурге. Издатель: Йорг Хаспель по заказу рабочей группы по культуре Петербургского Диалога;

15) Всеобщая история архитектуры. Том 11: Архитектура капиталистических стран XX в. / Под редакцией А. В. Иконникова (ответственный редактор), Ю. Ю. Савицкого, Н. П. Былинкина, С. О. Хан-Магомедова, Ю. С. Яралова, Н. Ф. Гуляницкого. — 1973;

16) Диброва К.Ю. Проклятие Мендельсона: Здания и Судьбы. - СПб.: «Нестор-История», 2013;

17) Из истории советской архитектуры 1926—1932 гг.: Документы и материалы. Творческие объединения / Ответственный редактор К. Н. Афанасьев; Составитель, автор статей и примечаний В. Э. Хазанова. — Москва: Издательство «Наука», 1970;

18) Казусь И. А. Организация архитектурно-градостроительного проектирования в СССР: этапы, проблемы, противоречия (1917-1933): Автореф. дис. на соиск. учен. степ. к.архит.: Спец. 18.00.01 / Казусь И.А. ; Рос. акад. архитектуры и строит. наук (РААСН), Науч.-исслед. ин-т теории архитектуры и градостроительства. - М., 2001;

19) Кириков Б. М., Штиглиц М. С. Архитектура ленинградского авангарда = Leningrad avan-garde architecture: путеводитель / Б.М. Кириков, М.С. Штиглиц; Правительство Санкт-Петербурга, Ком. по гос. контролю, исползн. и охране памятников истории и культуры. - Санкт-Петербург: Коло, 2008;

20) «Красное знамя», трикотажно-чулочная фабрика (Ленинград).

Технико-информационный бюллетень. - Л.: Сектор кадров техпропаганды и бюро ИТС Трикотажно-чулочной ф-ки «Красное знамя», 1934-1935;

21) Макагонова М.Л. Фабрика «Красное Знамя» Э.Мендельсона и формирование ленинградского конструктивизма // Петербургские чтения. Вып.1.: Науч. конф., посвящ. 290-летию С.-Петербурга, 24-28 мая 1993 г. Культура С.-Петербурга, XVIII-XX век / С.-Петерб. ассоц. исследователей города. - СПб, 1993;

22) Макагонова М.Л.: Эрих Мендельсон в Ленинграде: фабрика «Красное знамя» // Невский архив, Выпуск 2. Санкт-Петербург 1995;

23) Мендельсон Э. Берлин. Проект красильно-аппретурной фабрики «Красное знамя» в Ленинграде // Современная архитектура. № 3. 1927;

24) Очерки истории Ленинграда: [В 4 т. / Отв. ред. М.П. Вяткин]; Акад. наук СССР. Ин-т истории. Т. 1-. Т. 4: Период Великой Октябрьской социалистической революции и построения социализма в СССР. 1917-1941 гг. / [Ред. С.И. Аввакумов и др.]. - Наука. [Ленингр. отд-ние], 1964;

25) Сукновалов А.Е., Фоменков И.Н. Фабрика «Красное Знамя»: Очерки истории ленингр. гос. ордена Ленина трикотажно-чулочной ф-ки «Красное Знамя». 1855-1967 г. - Ленинград: Лениздат, 1968;

26) Цылов Н. Атлас тринадцати частей С.Петербурга. Репринтное воспроизведение. – М.: ЗАО «Центрполиграф», 2003 (Приложение № 1);

27) Штиглиц М.С. Промышленная архитектура Петербурга. - СПб.: Журн. «Нева», 1995;

28) Штиглиц М.С. Промышленная архитектура Петербурга в сфере «индустриальной археологии» / М.С. Штиглиц. - СПб.: Белое и черное, 2003;

29) Электронные порталы – <https://www.citywalls.ru>, <http://retromap.ru>, <http://www.etomesto.ru>, <https://pastvu.com> и другие (Приложение № 1).

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

### **12.1. Анализ документации, проектных решений:**

Согласно проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году, представленной заказчиком (заявителем), в составе которой разработан экспертируемый раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, предусматривается проведение работ по сохранению объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя». Принятые

проектной документацией решения анализируются в рамках отдельной государственной историко-культурной экспертизы.

Объект экспертизы – раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф (далее Раздел), разработан обществом с ограниченной ответственностью «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году на основании требований ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ в целях оценки воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

В соответствии с Разделом предусматривается разборка поздней пристройки к объекту культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» (юго-западная часть дома 53, литера А по Пионерской улице), позднего некапитального одноэтажного сооружения (хозяйственные помещения, гараж) северо-западнее пристройки и поздней одноэтажной постройки по Пионеркой ул., д. 53, лит. Ц, расположенной между домами 51 и 55 по Пионерской ул.

В рассматриваемом Разделе собраны исходные документы в отношении рассматриваемых объектов, описание характеристик и технического состояния объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», демонтируемых объектов и исторической застройки, расположенной на сопряженных земельных участках, состояние территории проведения работ, описание проведения работ по разборке пристроек и построек, описание мероприятий по обеспечению сохранности объектов культурного наследия и окружающей застройки.

В рамках проведенного обследования выявлено, что объект культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» в настоящее время не эксплуатируется и в целом находится в ограниченно-работоспособном состоянии, выявлены дефекты и повреждения крыш и покрытий, полов, отмостки, элементов каркаса, поздние конструктивные и планировочные докомпановки, дефекты отделочных материалов фасадов и заполнений проемов. Состояние объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» оценивается как ограниченно-работоспособное, в настоящее время не эксплуатируется, выявлены дефекты отделочных слоев, элементов конструкций (лестниц, перекрытий и крыши).

Разбираемые одноэтажные постройки (некапитальное сооружение (гараж, хозяйственная постройка), здание литера Ц) и юго-западная пристройка к объекту культурного наследия в настоящее время не эксплуатируются. Некапитальное

сооружение (гараж, хозпостройка) сложено из силикатного кирпича, выведено из эксплуатации. Здание (д. 53, лит. Ц) выполнено кирпичным, в настоящее время не эксплуатируется. Юго-западная четырехэтажная часть пристройки к объекту культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» находится в ограниченно-работоспособном состоянии, отдельные участки конструкций – в аварийном состоянии (элементы стен, колонны каркаса, перекрытий, крыши и лестницы). Состояние одноэтажного корпуса, перпендикулярного четырехэтажной части пристройки, оценивается как ограниченно-работоспособное, при этом отдельные конструкции находятся в аварийном состоянии (перекрытия и покрытия, крыша и кровля, поля, отмостка и наружные стены).

В Разделе представлено описание исторических зданий по адресу: Пионерская ул., д. 51, лит. А и Пионерская ул., д. 55, лит. А, расположенных на сопряженных с территорией проведения демонтажных работ земельных участках. Согласно результатам обследования здания в целом находятся в ограниченно-работоспособном состоянии, отдельные элементы конструкций и отделки имеют дефекты и повреждения, включая локальные дефекты надподвального перекрытия дома 51, кровли и стен, включая отделку, лестничных клеток по причине протечек. Здания в настоящее время используются как офисные.

В рамках обследования выполнено исследование территории проведения работ в границах земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003157:2349 по адресу: Российская Федерация, город Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, ограниченного Пионерской, Корпусной и Б.Разночинной улицами. По территории участка проходят инженерные сети. Территория, прилегающая к участку, характеризуется развитой транспортной инфраструктурой. Согласно результатам геологических исследований территория преимущественно представлена поздними техногенными насыпными грунтами, расположена в сейсмически спокойном районе. Гидрогеологические условия участка характеризуются наличием подземных вод, подпитываемых за счет инфильтрации атмосферных осадков.

По результатам анализа материалов обследования по объектами культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», демонтируемым постройками и юго-западной пристройке, исследования территории проведения работ, экспертом установлено, что разработанные документы в полной мере отражают существующее состояние исследуемой территории и обследованных заданий и сооружений.

Согласно рассмотренному Разделу, разборка юго-западной пристройки к объекту культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» и одноэтажных

неэксплуатируемых построек (некапитальное сооружение (гараж, хозпостройка), здание лит.Ц) на территории участка организуется следующим образом.

До начала проведения работ предусматривается выполнение дополнительного тщательного обследования демонтируемых поздних построек с целью уточнения технического состояния, при этом уточняются объемы работ и комплекс мероприятий по обеспечению безопасного ведения работ и сохранности объектов культурного наследия и окружающей исторической застройки.

Работы по демонтажу выполняются в два периода: подготовительный и основной.

В подготовительный период предусматривается выполнение следующих работ: по периметру территории проведения работ устраивается ограждение с информационными надписями с учетом опасных зон при демонтаже элементов здания, устройство временных лесов и освещения, производится отключение инженерных сетей, обустривается строительная площадка (площадка для временного складирования строительных отходов, временные сооружения/помещения), организуются зоны пешеходного движения и движения строительной техники. В связи с тем, что торцевой южный фасад четырехэтажной пристройки и здание литера Ц расположены вблизи с пешеходной зоной, проектными решениями предусматривается временная аренда примыкающих территорий вдоль Пионерской улицы, в целях обеспечения безопасности движения. Проезд на территории обеспечивается как с Пионерской улицы, так и с Большой Разночинной улицы.

Согласно принятой последовательности демонтажа, перед проведением работ по разборке элементов конструкций предусматривается демонтаж инженерных сетей с фасадов и крыш, инженерного оборудования в помещениях.

В основной период работ проводится поэтапная разборка конструкций по схеме «сверху-вниз», начиная с кровельного покрытия, для исключения самопроизвольного обрушения элементов конструкций. В месте примыкания демонтируемых конструкций юго-западной четырехэтажной пристройки к объекту культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» и вдоль Пионерской улицы предусматривается ручная разборка с применением средств малой техники (в том числе электромолотков, сварки). Проектом исключается демонтаж двух рядом лежащих плит перекрытий. Часть одноэтажной пристройки лит. Ц около здания по Пионерской ул., д. 55, предполагается демонтировать вручную. Оконные и дверные заполнения, перегородки, отделочные материалы фасадов и помещений зданий разбираются вручную с использованием ручного электроинструмента и простых механических приспособлений.

Конструкции, расположенные в удалении от объектов культурного наследия и окружающей застройки, предусматривается демонтировать механизированным способом с использованием малой механизированной техники.

В соответствии с проектом не предусматривается демонтаж существующих конструкций фундаментов юго-западной пристройки и одноэтажных построек, не выполняется демонтаж подземных инженерных коммуникаций. Проектом не предусматривается выполнение работ с использованием землеройных механизмов, ручных ударных и пневматических инструментов вблизи действующих подземных коммуникаций и сооружений.

Не допускается проведение работ при неблагоприятных погодных условиях (гололеде, тумане, грозе и усиленном ветре, снегопаде).

В рассмотренном разделе содержится подробное описание технологии и способов проведения работ по разборке конструкций поздней юго-западной пристройки и одноэтажных построек.

## **12.2. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия:**

В качестве мероприятий по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» и окружающей застройки, согласно рассмотренному Разделу 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, предполагается в обязательном порядке выполнение геотехнического мониторинга с установкой маячков и датчиков до начала работ, в период проведения работ и после завершения работ. В сферу мониторинга, помимо объектов культурного наследия, попадает историческая окружающая застройка (д. 51 и д. 55 по Пионерской ул.).

При выполнении мониторинга выполняется следующее:

- выявление возможных осадков, расчет относительной разности осадков и горизонтального смещения,
- выполнение визуального контроля над техническим состоянием конструкций,
- динамический контроль (наблюдение за параметрами колебаний),
- контроль над состоянием маячков и датчиков трещин,
- контроль над соблюдением технологического регламента ведения работ.

При выявлении деформаций и повреждений технического состояния объектов культурного наследия и окружающей застройки работы приостанавливаются, разрабатывается комплекс мероприятий по

дополнительному обследованию и укреплению конструкций. В рассмотренном Разделе подробно описаны критерии и механизмы приостановки работ, описание сведений о составе и результатах мониторинга, расчетные зоны проведения геомониторинга.

Согласно расчетам геотехнического обоснования, влияние работ по демонтажу на объекты культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» и окружающую застройку минимально, величины возможных осадок не превышают допустимых значений.

Несмотря на сопряженность участка проведения работ с территорией объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», следует учесть значительную (более 30 метров) удаленность объекта от разбираемых конструкций, а также наличие между площадкой проведения работ озелененной незастроенной территории (юго-восточнее объекта).

Разделом проектной документации предусмотрены следующие мероприятия по обеспечению сохранности объектов культурного наследия и исторической застройки:

- обеспечение соблюдения требований по безопасному ведению работ, согласно разработанному проекту,
- применение «щадящих» методов ведения работ по разборке конструкций, использование ручного метода вблизи с объектом культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», вдоль Пионерской ул. и вблизи исторического здания д. 55 по Пионерской ул.,
- снижение пылеобразования при помощи полива конструкций, площадки ведения работ,
- исключение и минимизация вибрации и загрязнения,
- исключается демонтаж фундаментов и подземных инженерных коммуникаций в месте проведения работ, что обеспечивает сохранность и неизменность геологического и гидрологического строения участка,
- сведение к минимуму технологического влияния от работы оборудования, машин и механизмов, устанавливаются четкие границы работы техники,
- рациональная и безопасная организация строительной площадки – не предусматривается размещение временных сооружений, хозяйственных, бытовых и складских площадок, проездов и проходов у стен объектов культурного наследия и окружающей застройки, а также в опасной зоне,
- исключается закапывание в грунт и сжигание на территории проведения работ отходов и остатков строительных материалов,
- устанавливается защитное ограждение по периметру демонтируемых объектов,

- устанавливаются временные защитные экраны из деревянных щитов на оконных проемах фасадов, обращенных к участку проведения работ, устанавливаются защитные строительные леса по периметру проведения работ,

- при проведении работ исключается использование опасных методов ведения демонтажных работ (не предусматривается выполнение работ по методу обрушения (падения) конструкций, взрыва, сжигания и подобных методов).

Предусмотренные виды работ по разборке элементов конструкций поздней юго-западной пристройки и одноэтажных построек (некапитальное сооружение (гараж, хозпостройка), здание лит. Ц) не оказывают негативного влияния и не нарушают исторических особенностей и технического состояния объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», исторической окружающей застройки.

### **12.3. Заключение по результатам государственной историко-культурной экспертизы:**

По результатам проведенных исследований и анализа раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году, экспертом установлено следующее.

1. Меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, разработаны в достаточном объеме и не

противоречат требованиям Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

2. При проведении работ по демонтажу поздней пристройки и построек (юго-западной четырехэтажной пристройки к объекту культурного наследия, примыкающего к ней одноэтажного корпуса, одноэтажного некапитального сооружения (гараж, хозпостройка) и одноэтажного здания лит. Ц) применяется поэтапная разборка конструкций по схеме «сверху-вниз» с использованием «щадящих» методов проведения работ (ручной способ разборки с использованием ручных инструментов).

Проектом предусматривается сохранение фундаментов зданий и подземных инженерных коммуникаций, тем самым обеспечивается неизменность существующего геологического и гидрологического состояния участка.

Мероприятиями исключается и минимизируется пылевое, вибрационное и динамическое воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку. Выполняется дополнительная защита оконных проемов при помощи деревянных щитов. По периметру демонтируемых сооружений устраиваются защитные строительные леса.

3. Для обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» и исторической окружающей застройки, рассмотренным Разделом предусмотрено осуществление геотехнического мониторинга за техническим состоянием конструкций с установкой маячков и датчиков до начала работ, в период проведения работ и после завершения работ. Предусматривается постоянный визуальный осмотр и инструментальный контроль на протяжении всего периода производства работ.

4. Согласно выполненным расчетам, при проведении работ по демонтажу поздних сооружений не превышаются допустимые значения возможных осадок окружающей исторической застройки и объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя». Дополнительно следует учесть значительную (более 30 метров) удаленность объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» от территории проведения работ, наличие между площадкой проведения работ озелененной незастроенной территории (юго-восточнее объекта).

5. Предусмотренные решения по демонтажу не оказывают негативного воздействия и не нарушают особенностей объектов культурного наследия

регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», в части объемно-пространственного, архитектурного, конструктивного и объемно-планировочного решений, обеспечивают сохранность конфигурации.

### **13. Вывод экспертизы:**

По результатам анализа раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году, экспертом сделан вывод о возможности **(положительное заключение)** обеспечения сохранности объектов культурного наследия, при проведении земляных, строительных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ.

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

Приложение № 1. Иконографические материалы;

Приложение № 2. Материалы фотофиксации от 15 декабря 2021 года;

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия («Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя»);

Приложение № 4. Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации («ТЭЦ фабрики «Красное знамя»);

Приложение № 5. Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия («ТЭЦ фабрики

«Красное знамя»);

Приложение № 6. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия («ТЭЦ фабрики «Красное знамя»);

Приложение № 7. Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя»; копия письма КГИОП от 24.11.2021 г. № 01-30-2199/21-0-1;

Приложение № 8. Копия охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия («ТЭЦ фабрики «Красное знамя»);

Приложение № 9. Документы технического учета: копия технического паспорта от 2005 г. на здание по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, дом 53, литера А, копии поэтажных планов от 2005 г., копия ведомости помещений по состоянию на 21.11.2005 г.; копия технического паспорта от 2003 г. на здание по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 53, лит. Ф, копии поэтажных планов от 08.07.2015 г., копия ведомости помещений от 08.07.2015 г.;

Приложение № 10. Правоустанавливающие документы: копии выписок из ЕГРН на здание от 20.12.2021 г. № 99/2021/439503574 и на земельный участок от 02.12.2021 г. № КУВИ-002/2021/159304795; копии выписок из ЕГРН на здание от 20.01.2022 г. № 99/2022/444557823 и на земельный участок от 01.02.2022 г. № 99/2022/446788053 (извлечение стр. 1-22);

Приложение № 11. Копия градостроительного плана земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53;

Приложение № 12. Иная документация;

Приложение № 13. Извлечение из Закона Санкт-Петербурга № 820-7;

Приложение № 14. Копия договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы;

Приложение № 15. Копии договоров с экспертами.

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

**Подпись эксперта (подписано усиленной электронной подписью):**

Филипович М.И.

21.02.2022 г.

---

(подписано усиленной электронной подписью)

**Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году

## **Иконографические материалы**

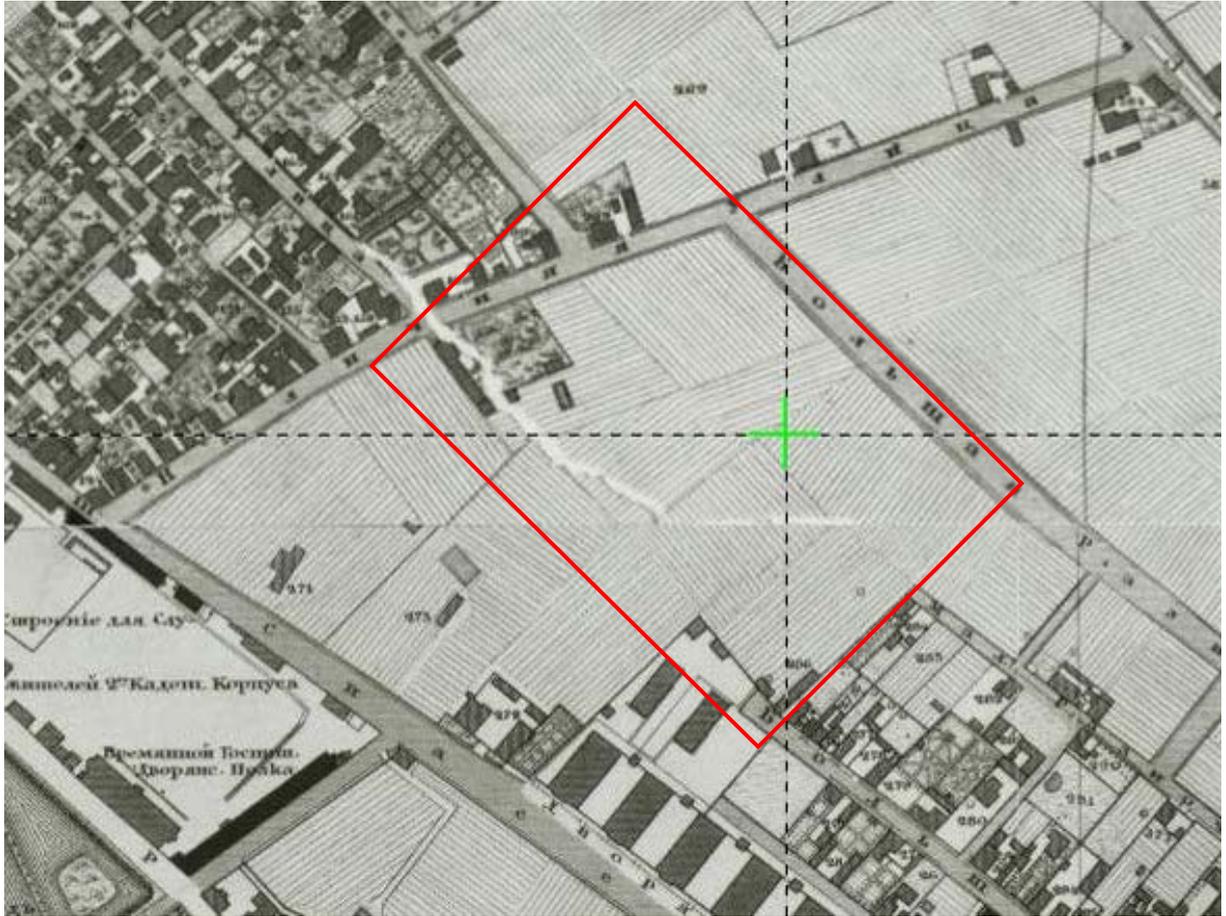
## Иконографические материалы



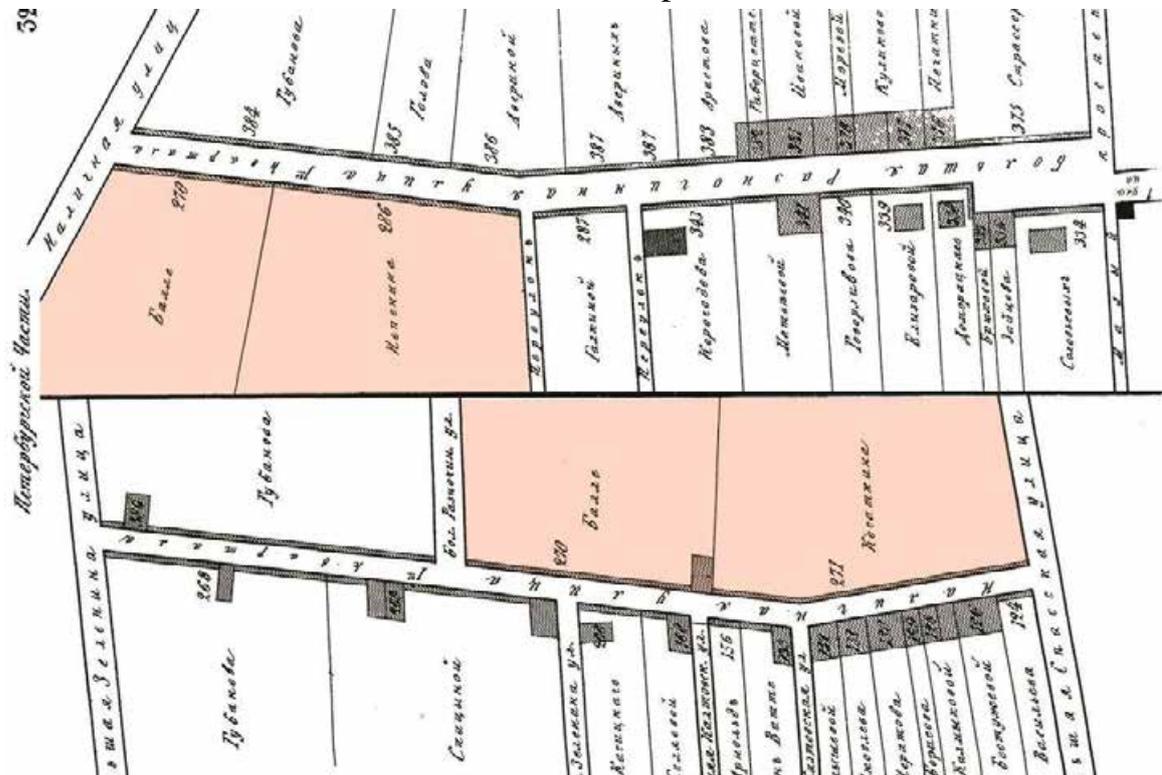
Илл. 1. Фрагмент плана С. Петербурга в 1738 г. к ст П.Н.Петрова. Архив РНБ, шифр К 4-Л CD/568.



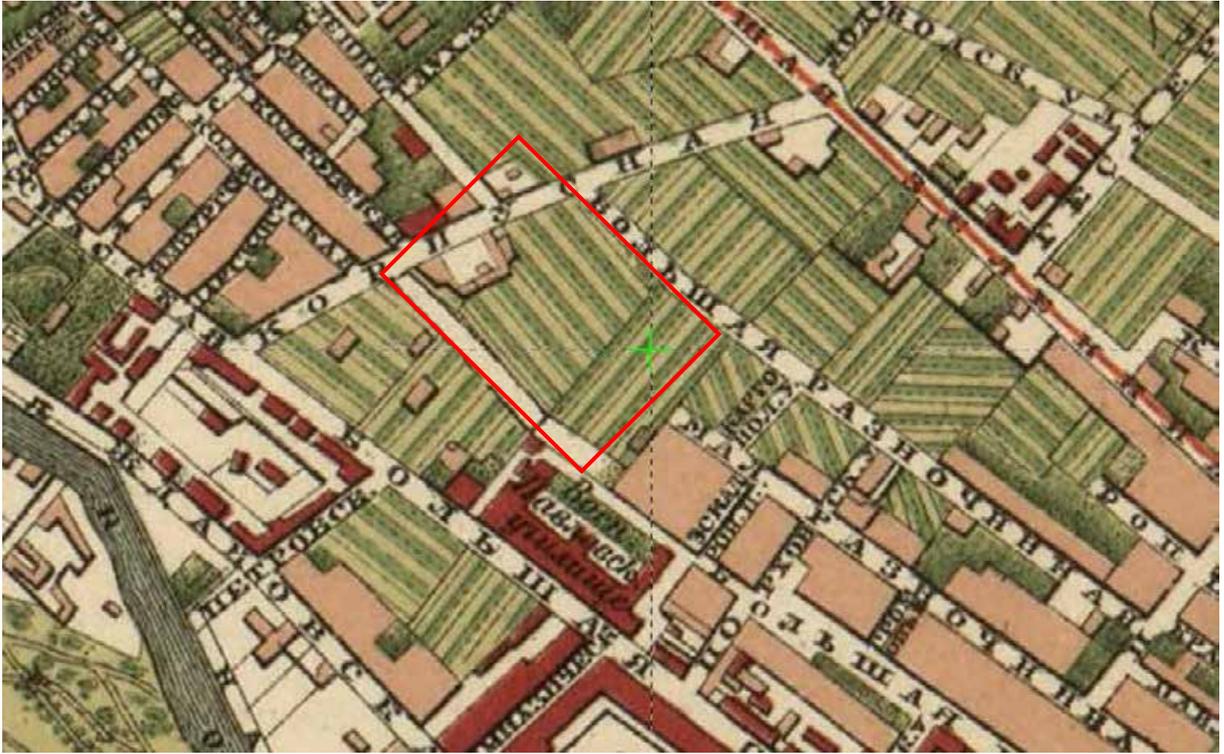
Илл. 2. «Атлас столичного города С.-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51-го квартала. Сочинён в Санкт-Петербурге при Сенате». 1798 г.



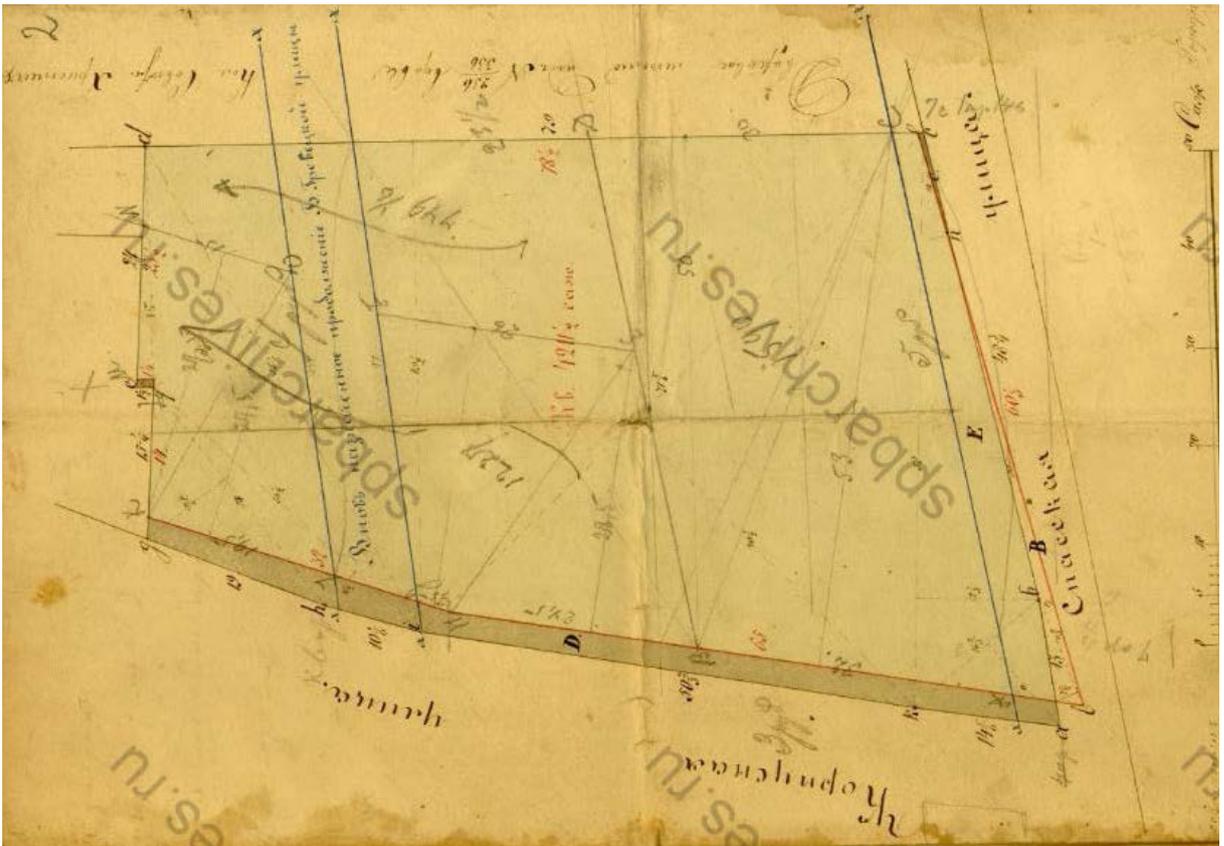
Илл. 3. Фрагмент подробного плана столичного города Ст. Петербурга, снятого под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Электронный портал Retromap.



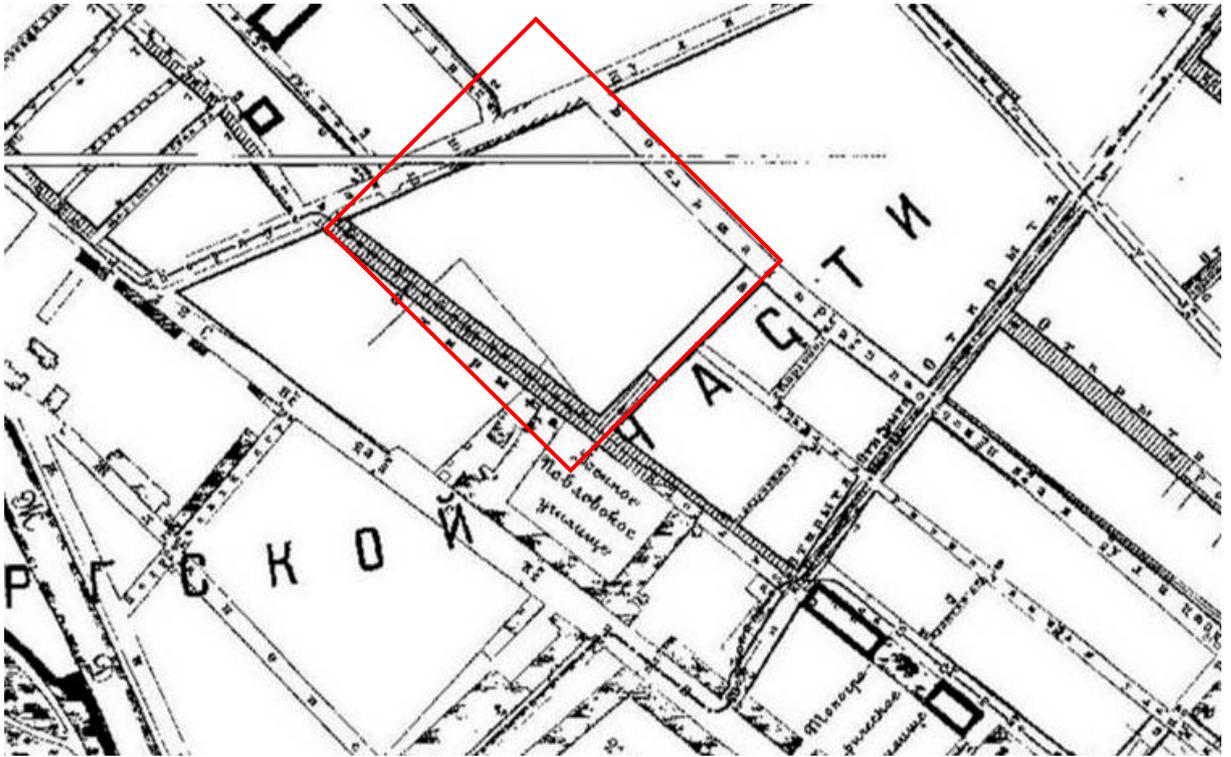
Илл. 4. Атлас тринадцати частей С. Петербурга. Сост. Н.Цылов. 1849 г. Большая Разночинная улица, Малая Разночинная улица, Большая Гребецкая улица.



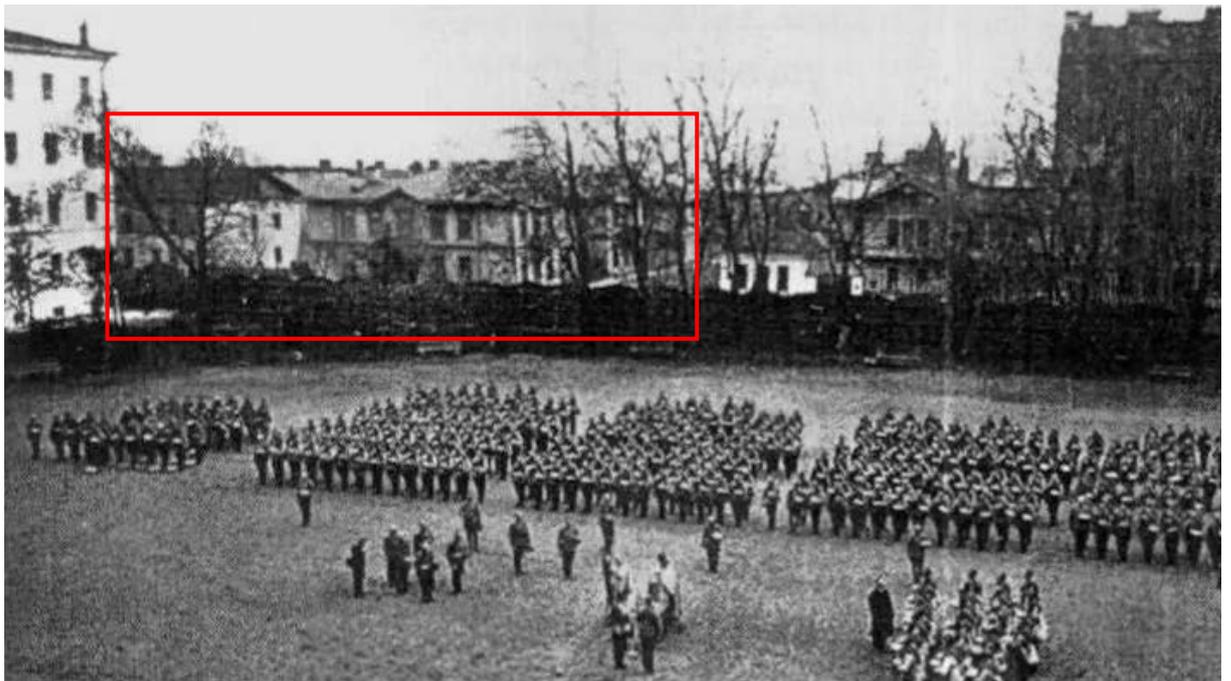
Илл. 5. Фрагмент плана С. Петербурга, составленный по новейшим сведениям. С. Петербург. Издание картографического заведения А. Ильина. 1880 г. Электронный портал Retromap.



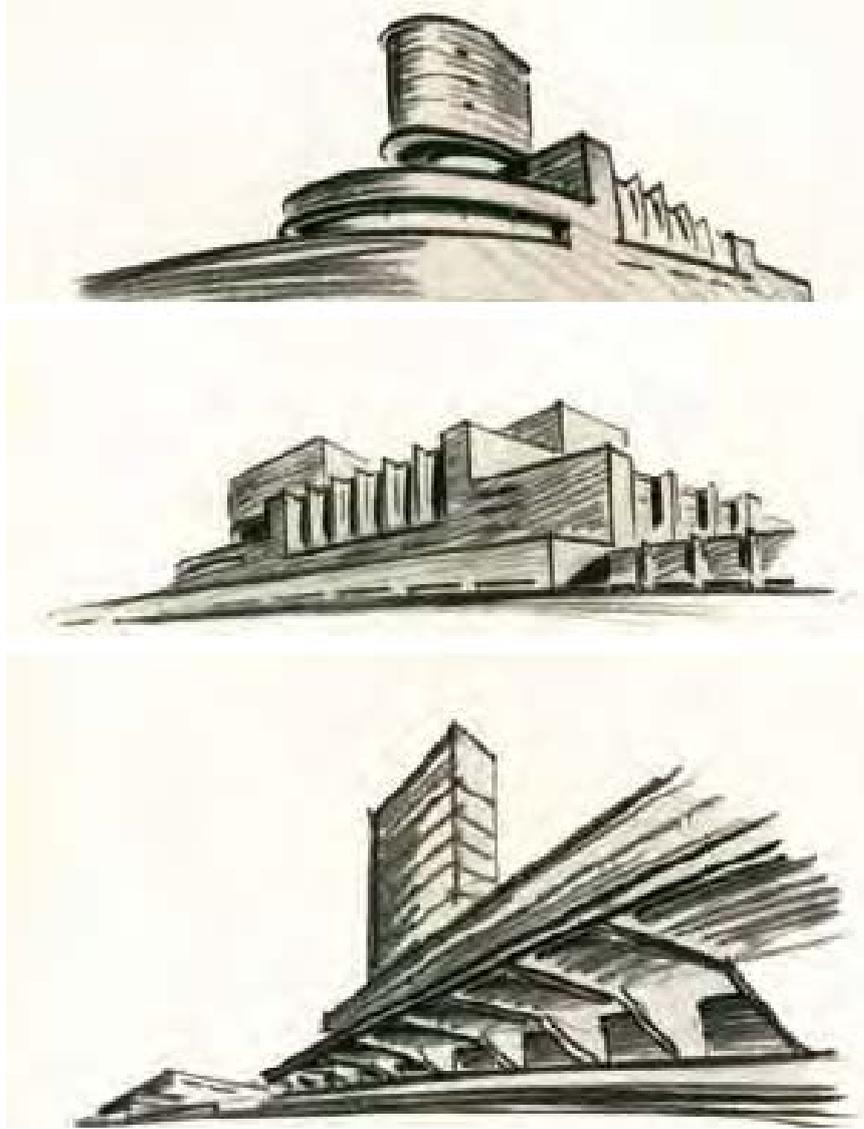
Илл. 6. План участка Д.Я.Яковлева по Большой Спасской ул., 27 и Корпусной ул., 1. 07.04.1881 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2132. На чертеже отражено устройство современной Большой Гребцовой улицы.



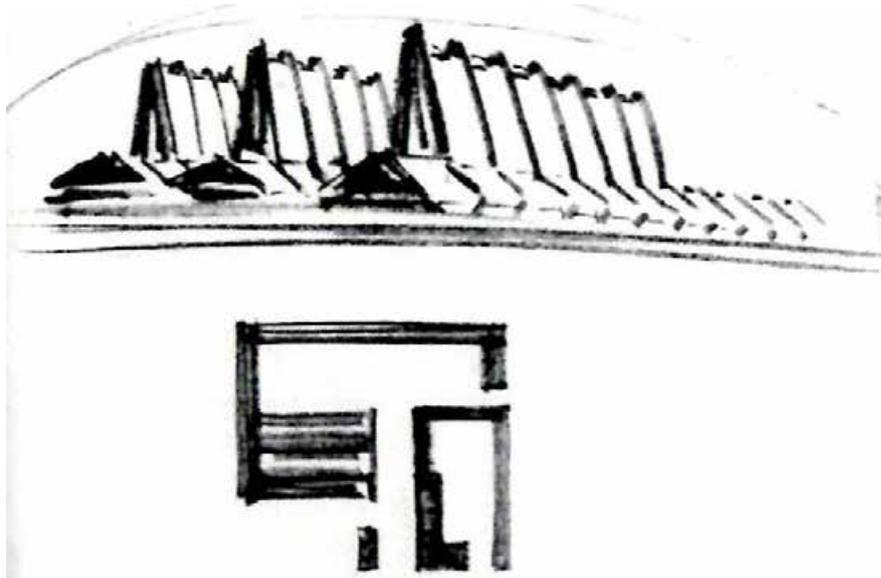
Илл. 7. Фрагмент плана столичного города С.-Петербурга 1905 г.



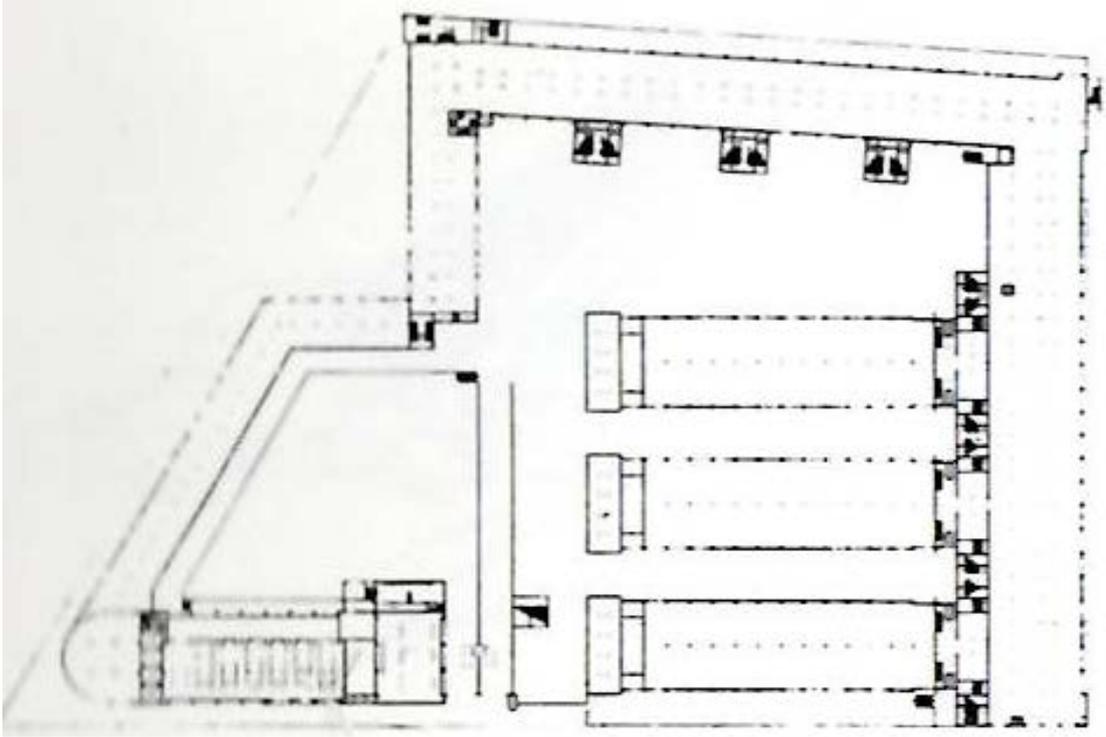
Илл. 8. Пляц Павловского военного училища. 1912-1916. Электронный портал Pastvu.ru. Утраченные постройки на исследуемом участке.



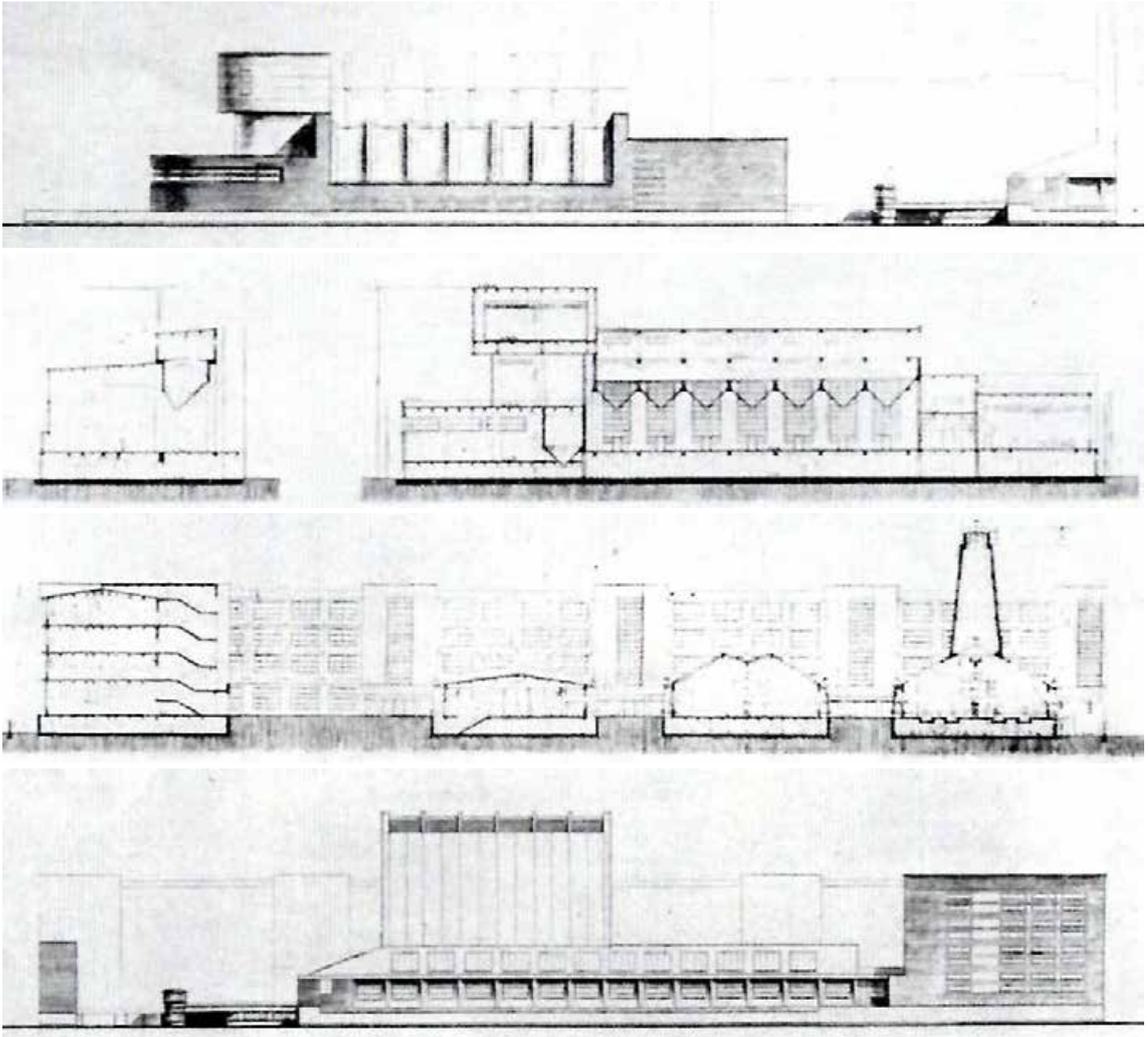
Илл. 9. Проект фабрики «Красное знамя». Силовая станция. Котельный и турбинный цех. Здание правления завода. Рисунки. 1925. Зеви. Б. Эрих Мендельсон. Базель, Бостон, Берлин, 1999 г. С. 120.



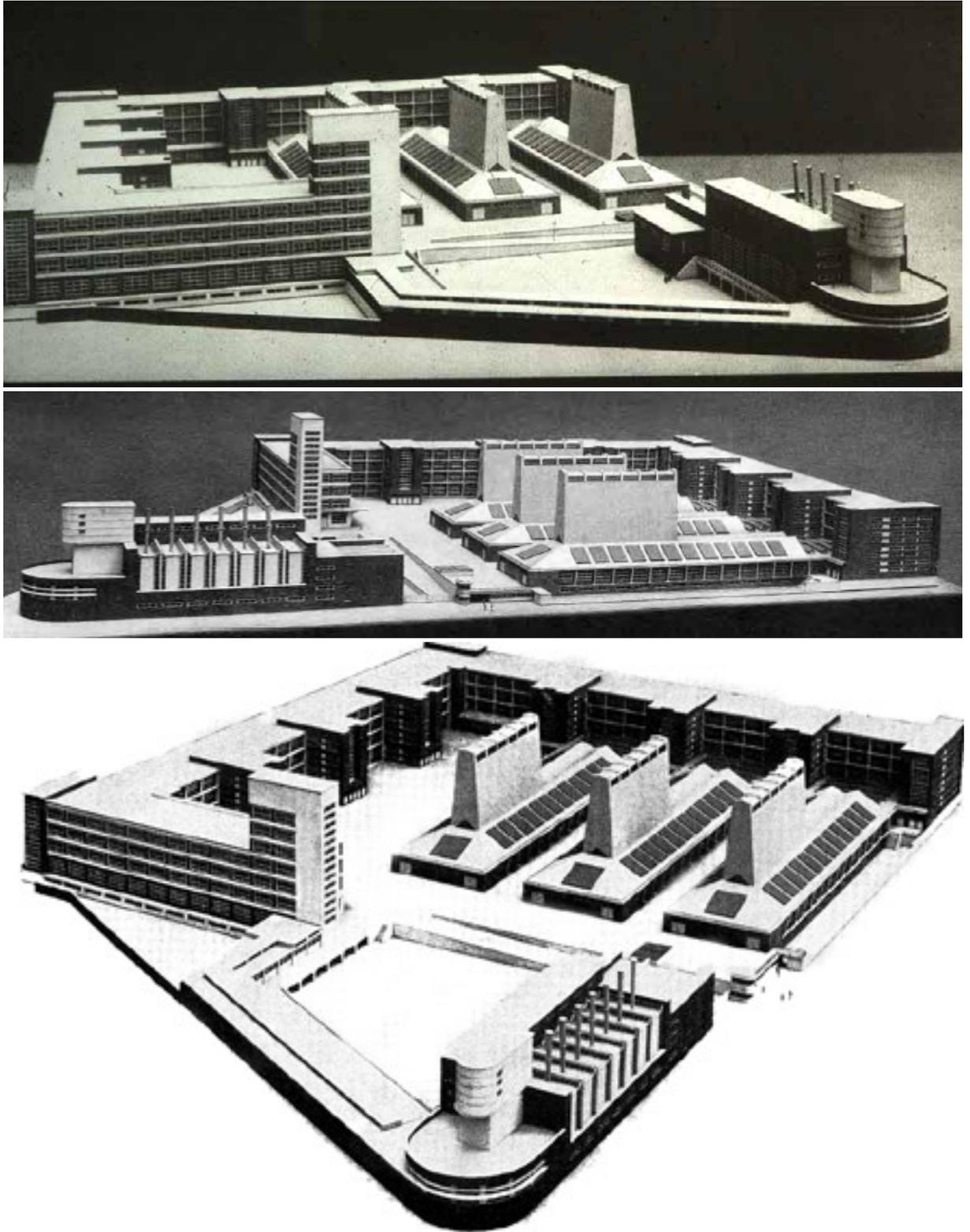
Илл. 10. Проект фабрики «Красное знамя». Рисунки. Арх. Э. Мендельсон. 1925. Зеви. Б. Эрих Мендельсон. Базель, Бостон, Берлин, 1999 г. С. 119.



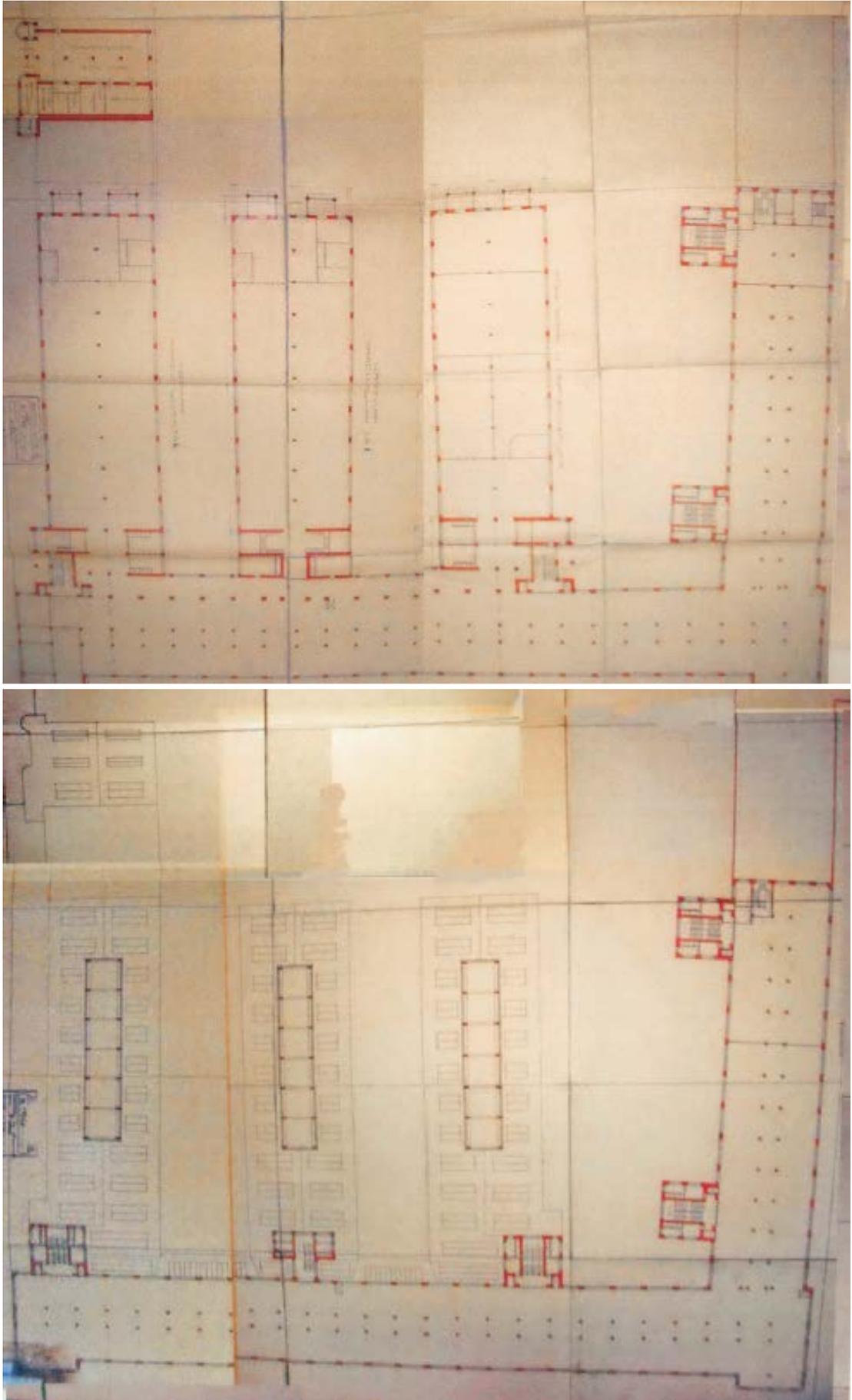
Илл. 11. Генеральный план территории фабрики «Красное знамя». Арх. Э. Мендельсон. 1925. Зеви. Б. Эрих Мендельсон. Базель, Бостон, Берлин, 1999 г.



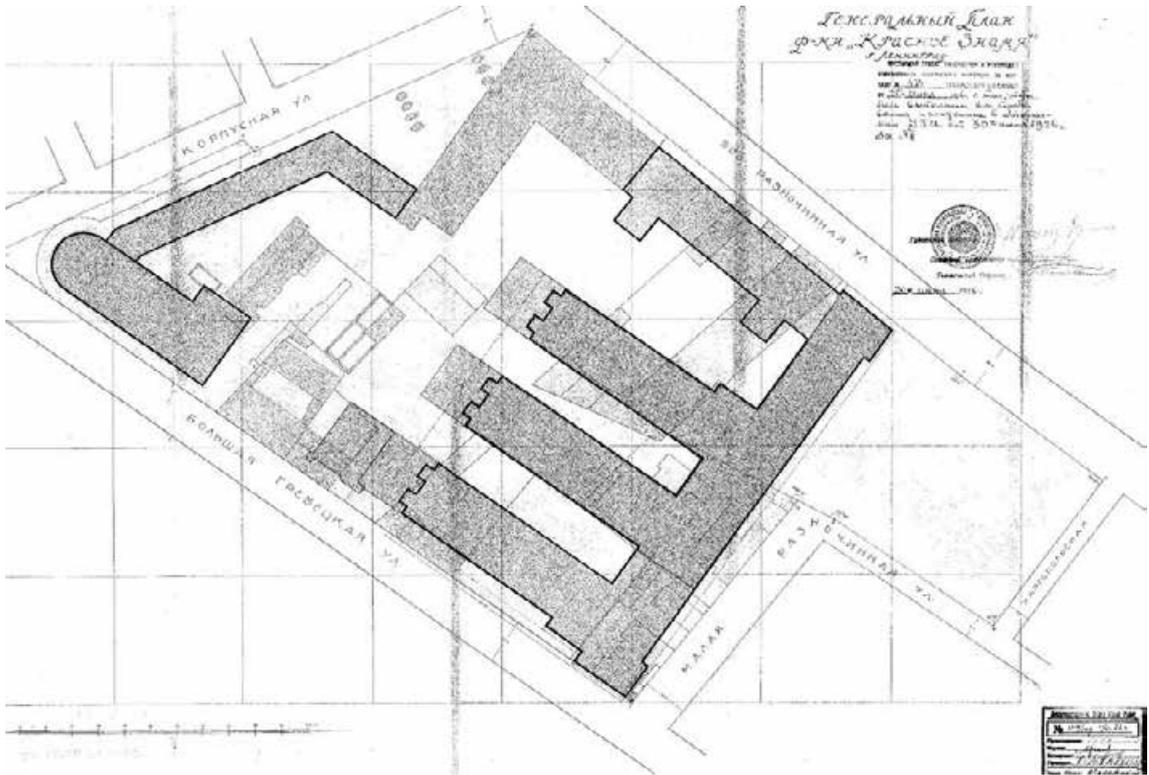
Илл. 12. Проект фабрики «Красное знамя». Чертежи. Арх. Э. Мендельсон. 1925. Зеви. Б. Эрих Мендельсон. Базель, Бостон, Берлин, 1999 г. С. 76.



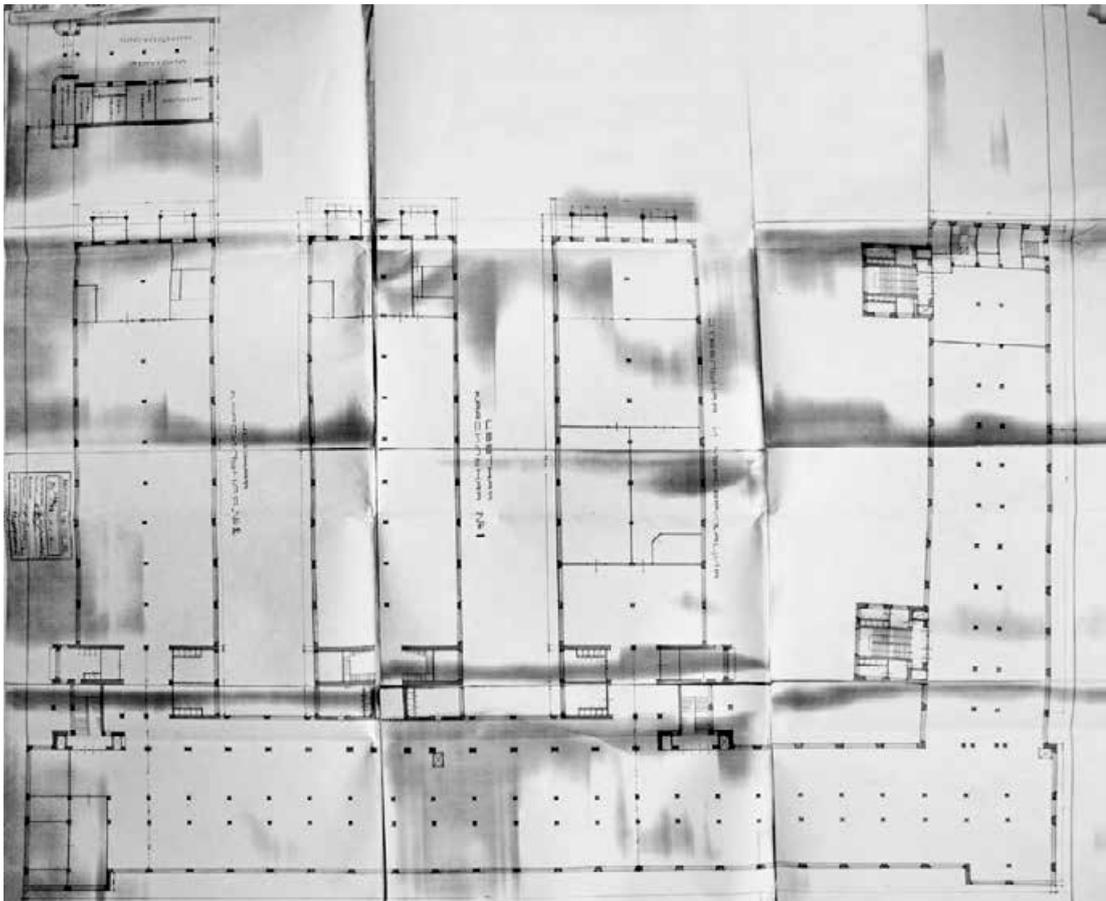
Илл. 13. Модель фабрики «Красное Знамя». Ленинград. Эрих Мендельсон.  
1918-1932 гг. Идентификатор архива ArkOP\_011:2637.



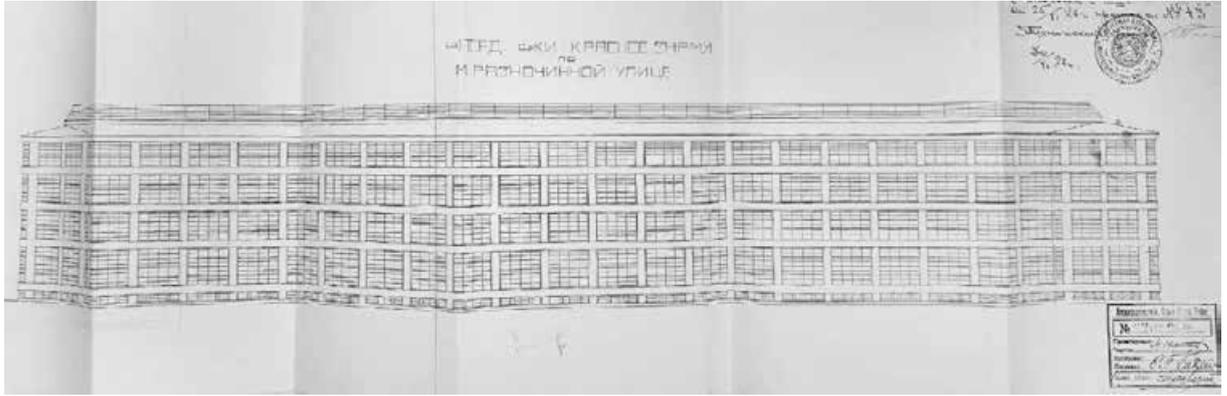
Илл. 14. Центральный, Красильные и Отбельный корпуса. 1-2 этаж. 1925 г.  
ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 3-1. Д. 6455.



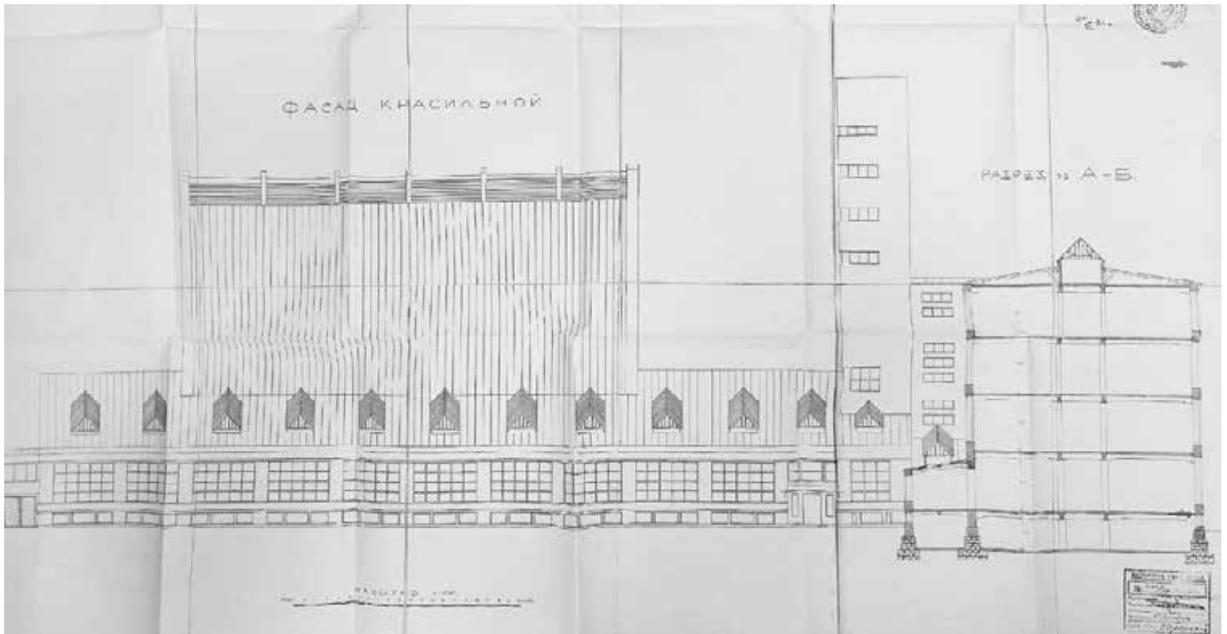
Илл. 15. Генеральный план ф-ки «Красное знамя» г. Ленинград. Проект рассмотрен и утвержден от 25.07.1926 г. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Описание 3.1. Дело 1352. Л.14.



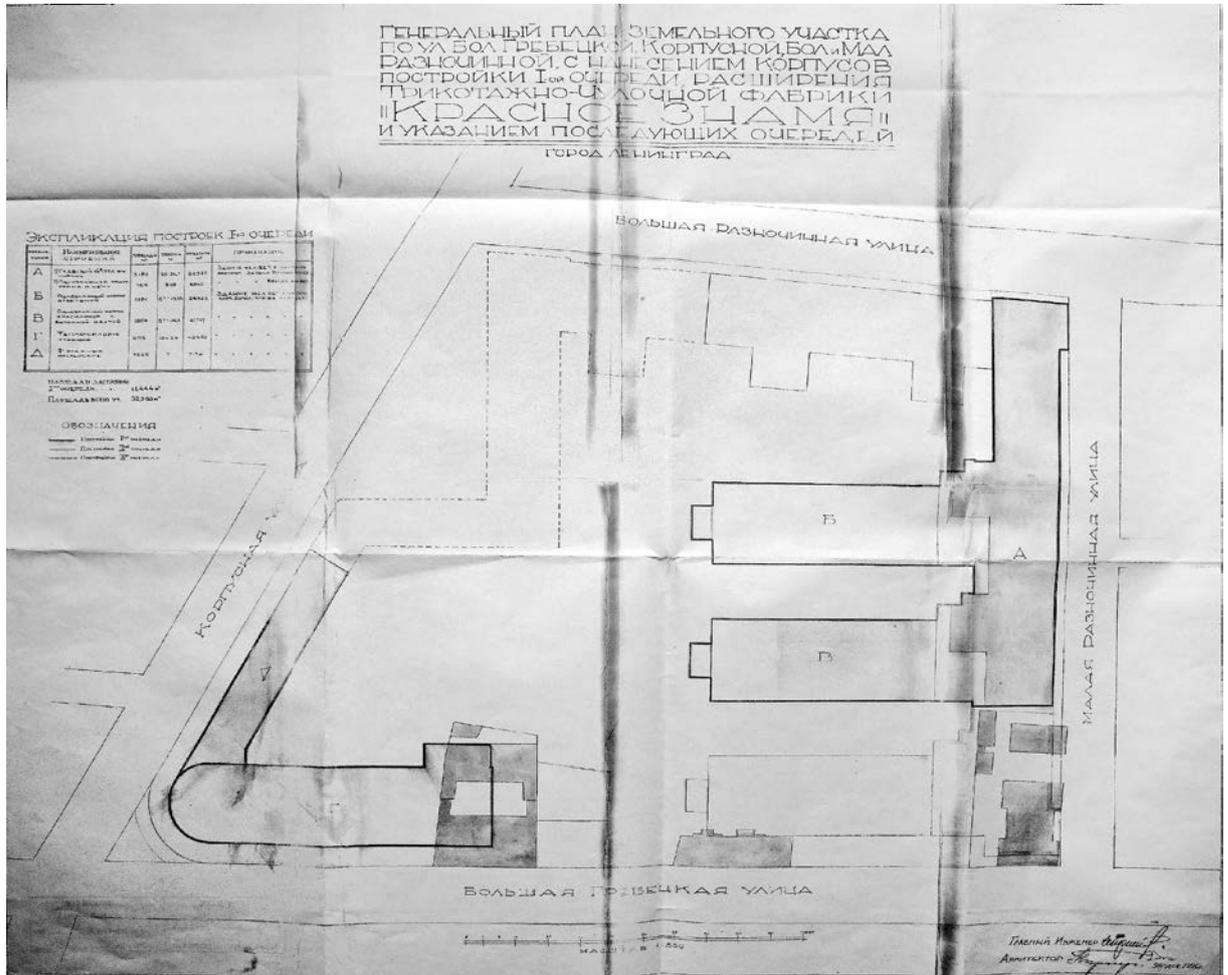
Илл. 16. Проектный план типового этажа новой фабрики «Красное знамя» (вариант). Ленинградтекстиль. Отдел новых работ. С.О.Овсянников. 14.07.1926 г. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Описание 3.1. Дело 1352. Л.11.



Илл. 17. Фасад ф-ки Красное знамя по М.Разночинной улице. Проект рассмотрен и утвержден от 25.07.1926 г. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 1352. Л.17.



Илл. 18. Фасад красильной. Разрез по А-Б. Проект рассмотрен и утвержден от 25.07.1926 г. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 1352. Л.16.



**ЭКСПЛИКАЦИЯ ПОСТРОЕК I-ой ОЧЕРЕДИ**

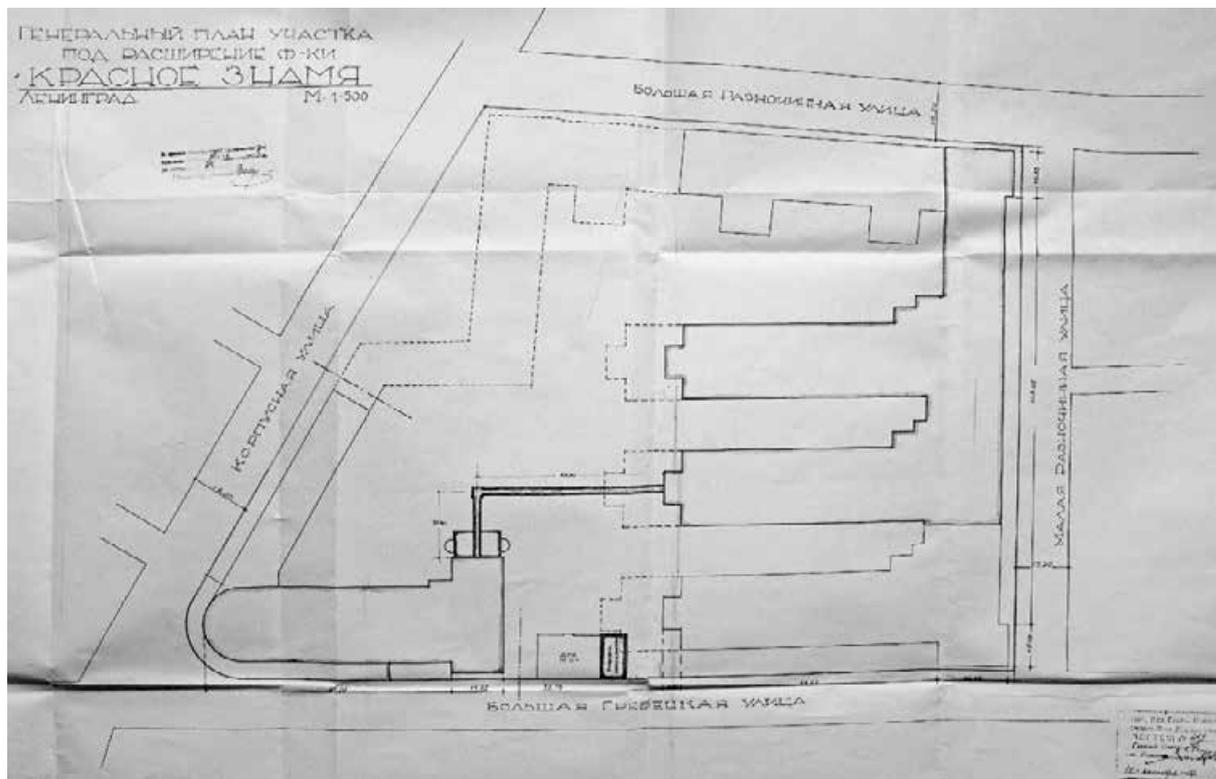
Обозначения	Наименование строений	Площадь м <sup>2</sup>	Высота м	Кубатура м <sup>3</sup>	Примечание
А	1) Главный 4-этажн. корпус	3182	25-34,7	82327	Здание жел.-бет. с частичн. кирпичи. Заполн. Крыша жел.-бет.
Б	2) Одноэтажная пристройка к нему	765	9,08	6945	" " " " " " Крыша жел.-бет.
Б	Одноэтажный корпус отбельной	1880	8,7-19,35	24823	Здание жел.-бет. с частичн. кирпич. Заполн. Крыша жел.-бет.
В	Одноэтажный корпус красильной с вытяжной шахтой	1880	8,7-36,5	27707	" " " " " "
Г	Тепло-силовая станция	2715	10-20	45440	" " " " " "
Д	2-этажные мастерские	1022	7	7154	" " " " " "

Площадь застройки  
I-ой очереди... 11444 м<sup>2</sup>  
Площадь всего уч. 52,000 м<sup>2</sup>

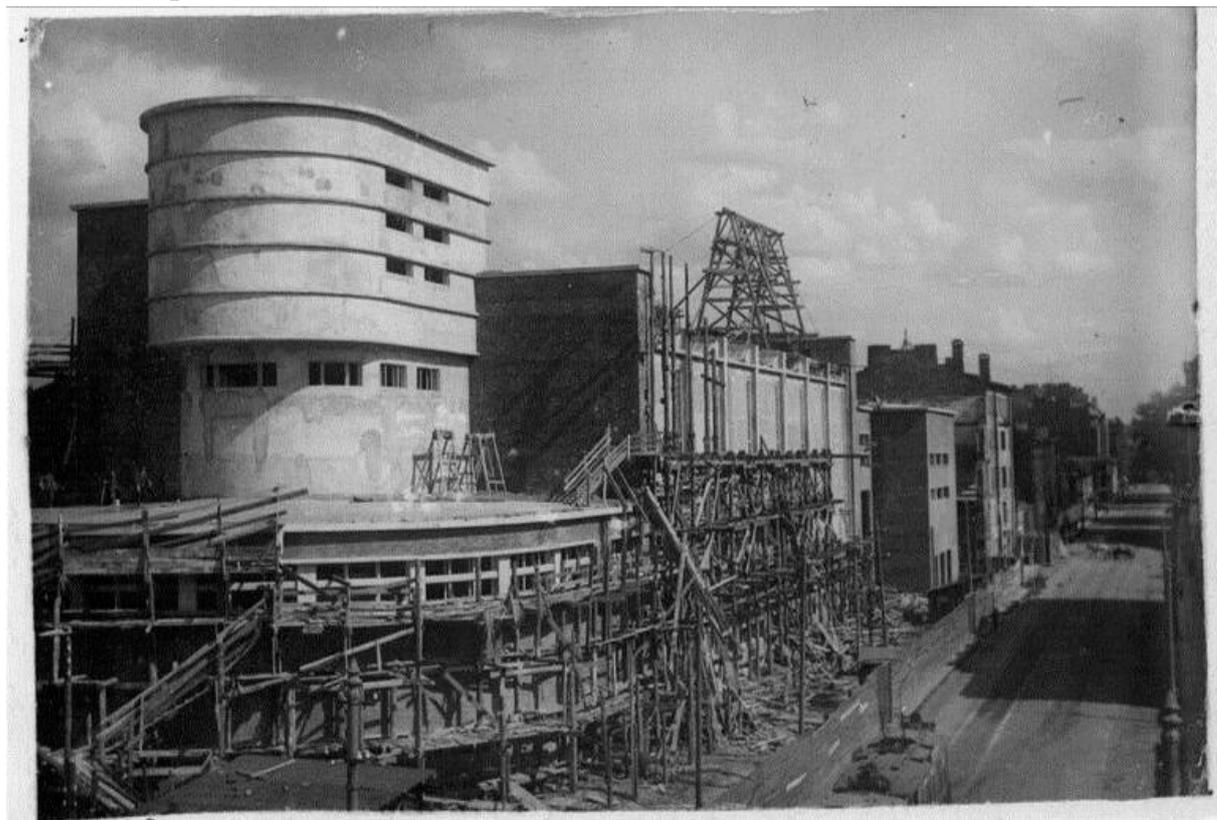
**ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Постройки I-ой очереди
- Постройки II-ой очереди
- Постройки III-ой очереди

Илл. 19. Генеральный план земельного участка по ул. Бол. Гребецкой, Корпусной Бол. и Мал. Разночинной, с нанесением корпусов постройки I-ой очереди, расширения Трикотажно-Чулочной фабрики «Красное знамя» и указанием последующих очередей. Ленинградтекстиль. Отдел новых работ. И.А.Претро. 29.12.1926 г. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 2504. Л.9



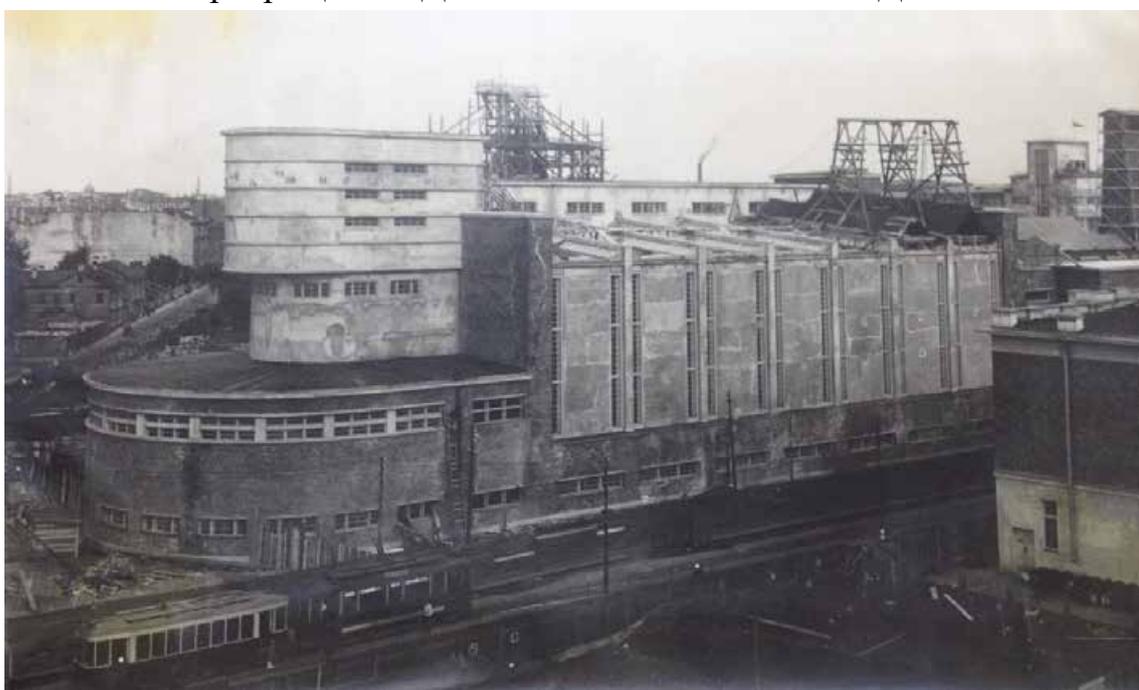
Илл. 20. Проект эстакады для паропроводов на территории постройки новой Трикотажно-Чулочной ф-ки Ленинградтекстиля «Красное знамя». Утвержден 19 сентября 1928 г. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 5038. Л.10.



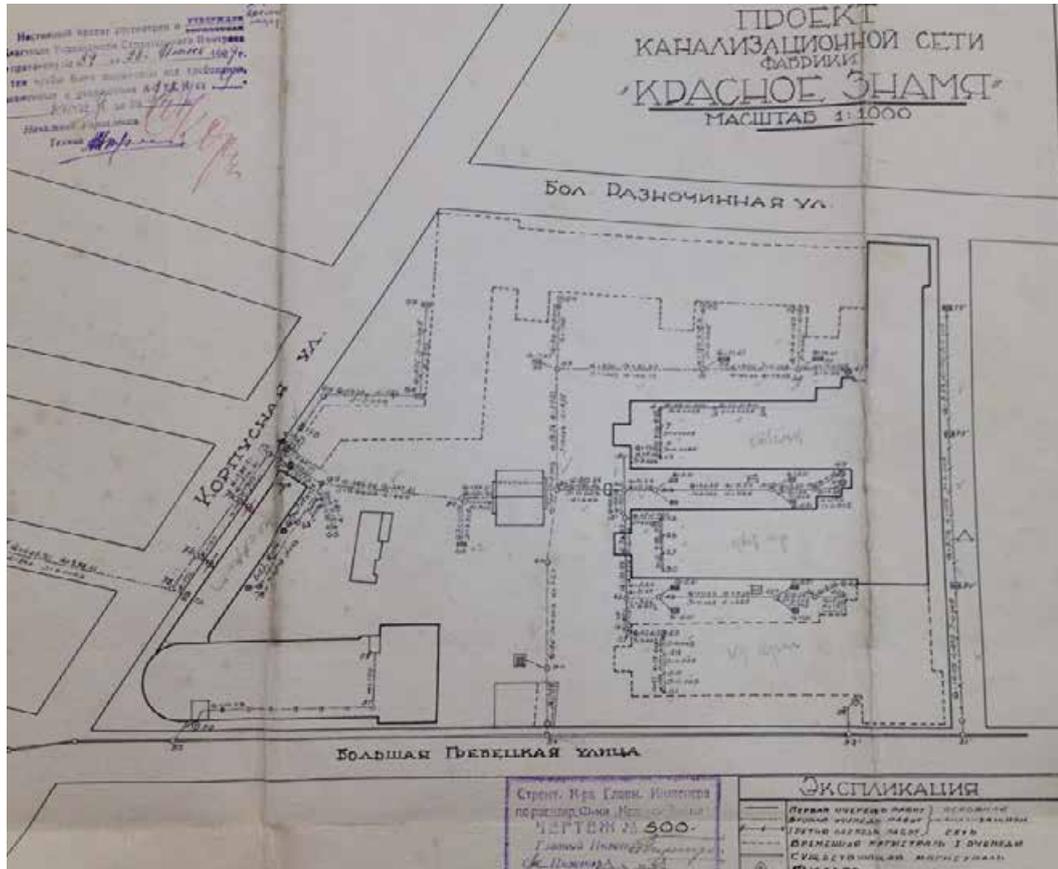
Илл. 21. Одно из зданий чулочно-трикотажной фабрики "Красное Знамя". 1928 г. Электронный портал pastvu.



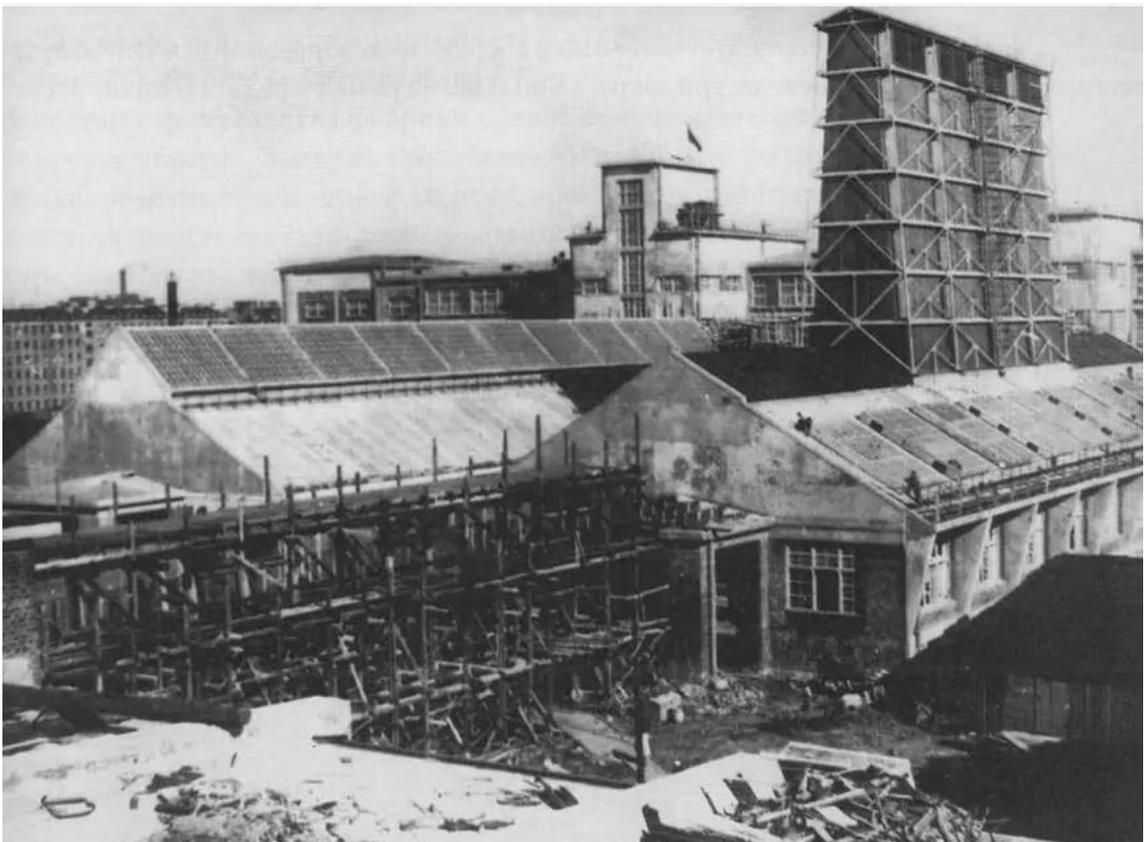
Илл. 22. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 14.07.1929 г.  
 Фотография к пояснительной записке по постройке Силовой станции. Фото  
 Н.Штерцер. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.



Илл. 23. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК. 14.07.1929 г.  
 Фотография к пояснительной записке по постройке Силовой станции. ЦГАНТД  
 СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.



Илл. 24. Проект канализационной сети фабрики «Красное знамя». Чертеж 02.12.1927 г. Утвержден с пометкой «как времен. мера» 28.06.1929. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 4174.



Илл. 25. Цеха во дворе фабрики «Красное знамя». Начало 1930 гг. Электронный портал ВКонтакте, сообщество «Острова Петроградской».



Илл. 26. Новые корпуса и силовая станция чулочно-трикотажной фабрики «Красное Знамя». 1931 г. Серия «Ленинград с аэроплана» для журнала «СССР на стройке». Электронный портал Pastvu.com.



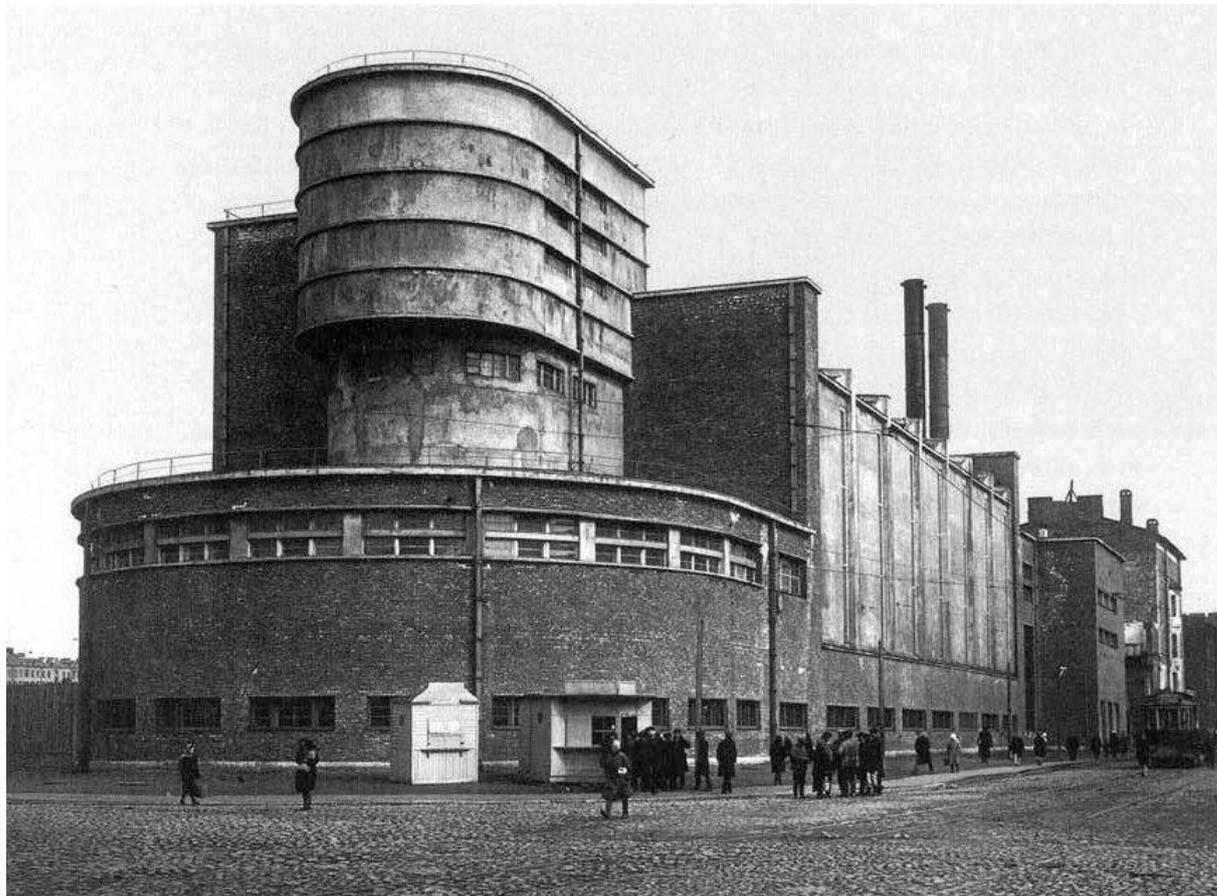
Илл. 27. На территории фабрики "Красное знамя": отбельный и красильный цеха. Точная дата не установлена. Электронный портал Pastvu.com.



Илл. 28. Трикотажная фабрика «Красное Знамя». 1930-1939 гг. Электронный портал Pastvu.com.



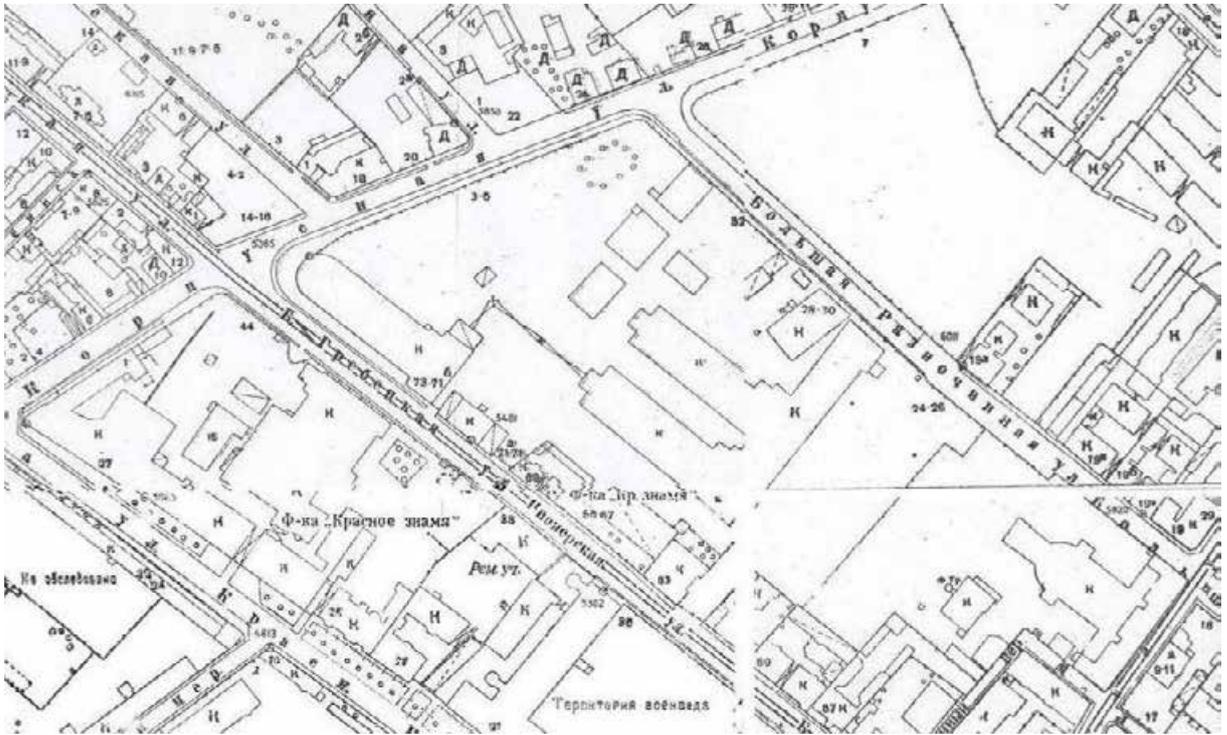
Илл. 29. Трикотажная фабрика «Красное Знамя». 1930-1939 гг. Почтовая карточка. Электронный портал Pastvu.com.



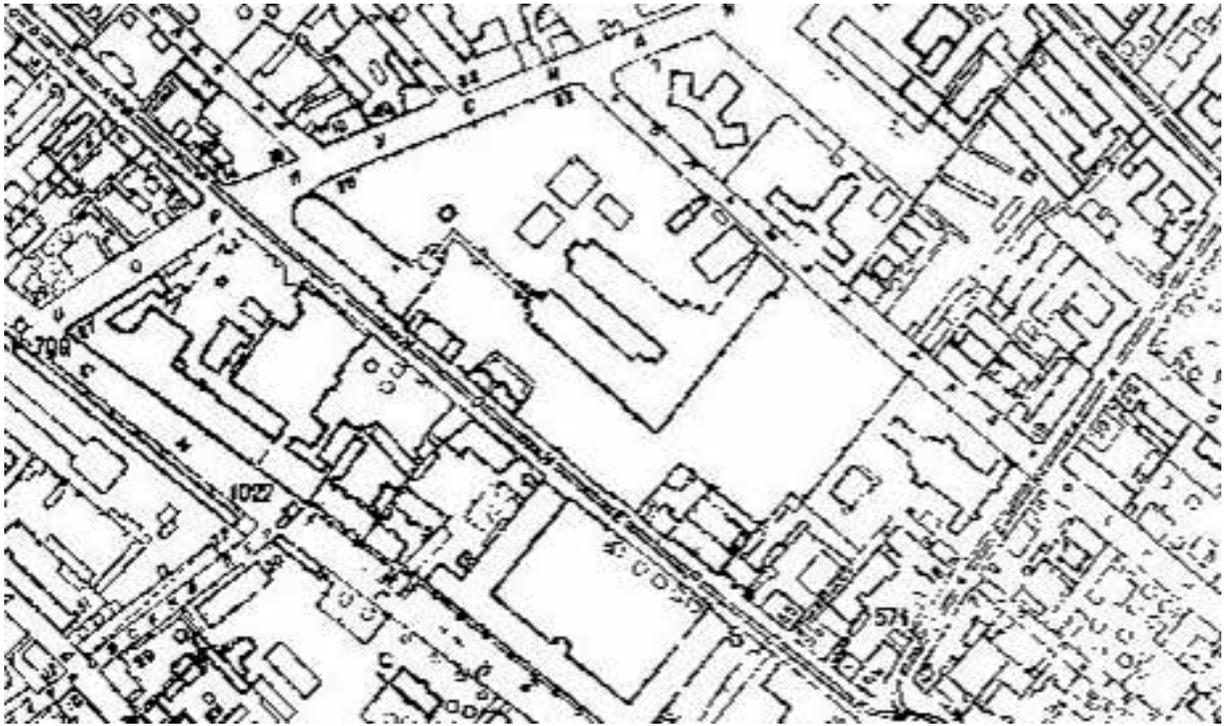
Илл. 30. Силовая подстанция трикотажной фабрики "Красное знамя". 1930-1939 гг. Почтовая карточка. Электронный портал Pastvu.com.



Илл. 31. Корпусная улица. 1931-1936 гг. Почтовая карточка. Электронный портал Pastvu.com.



Илл. 32. Топофилька 1932 г. Трест ГРИИ.



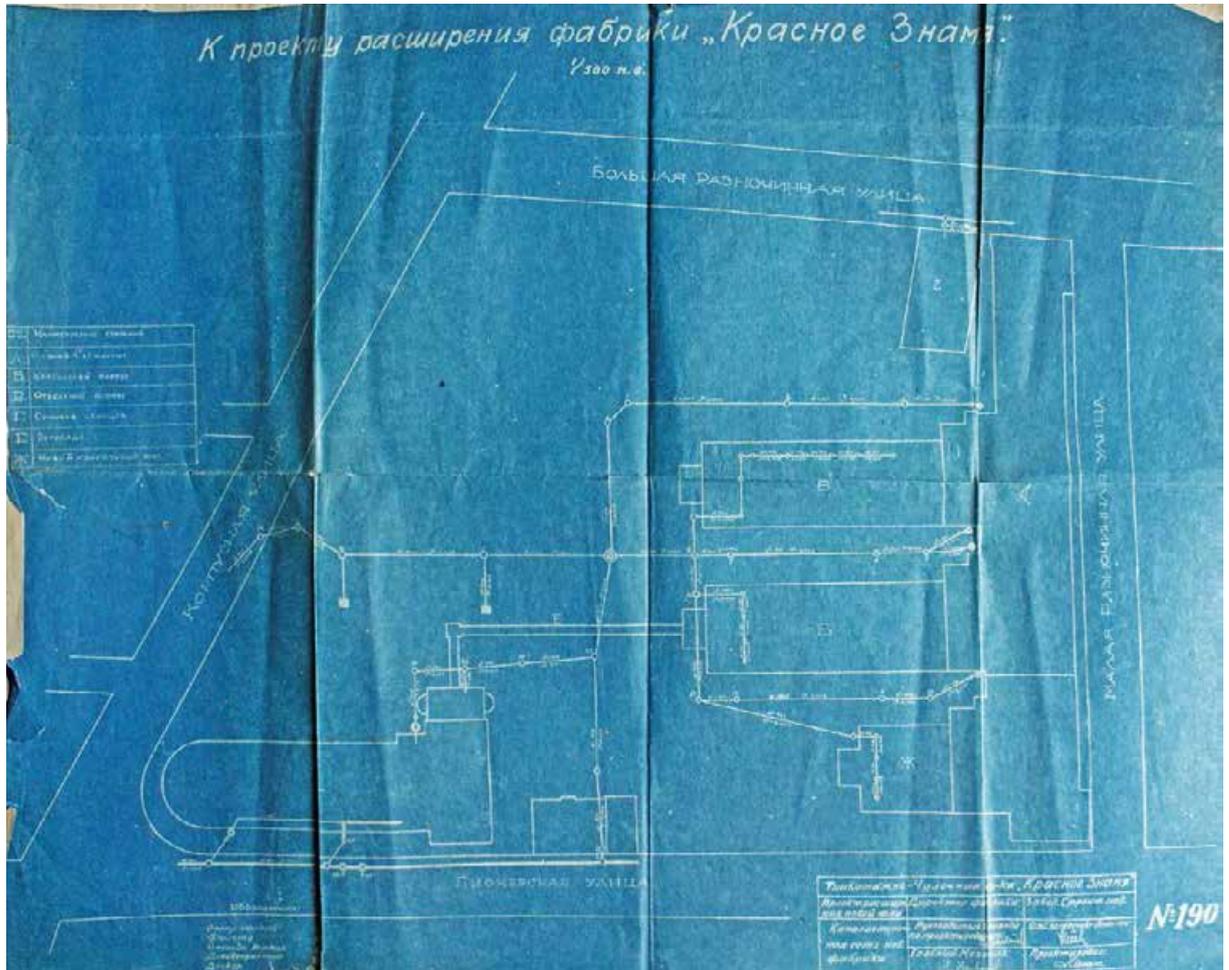
Илл. 33. Фрагмент плана Ленинграда. 1934 г.



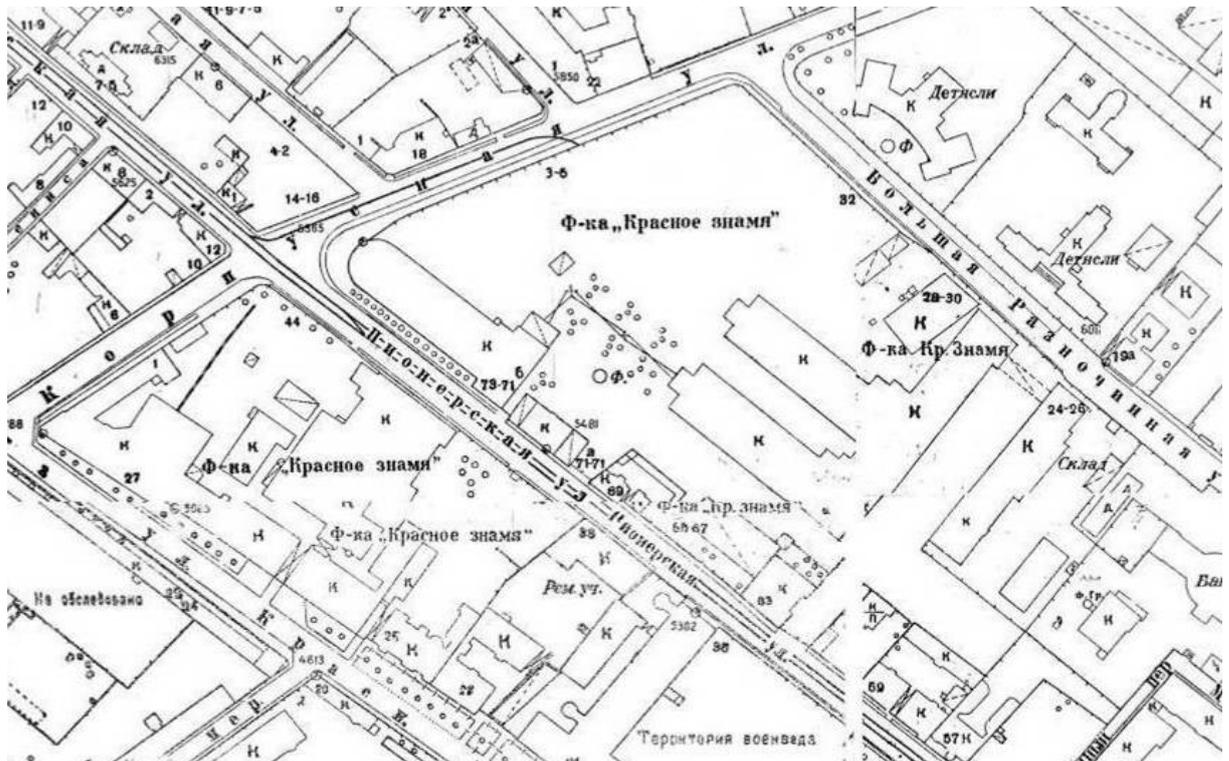
Илл. 34. Фотосъёмка с военных летних учений 1939-1940-х гг. Электронный ресурс Old-spb. Двухэтажный дом по Пионерской улице, на месте которого построена юго-западная часть главного корпуса, все еще стоит.



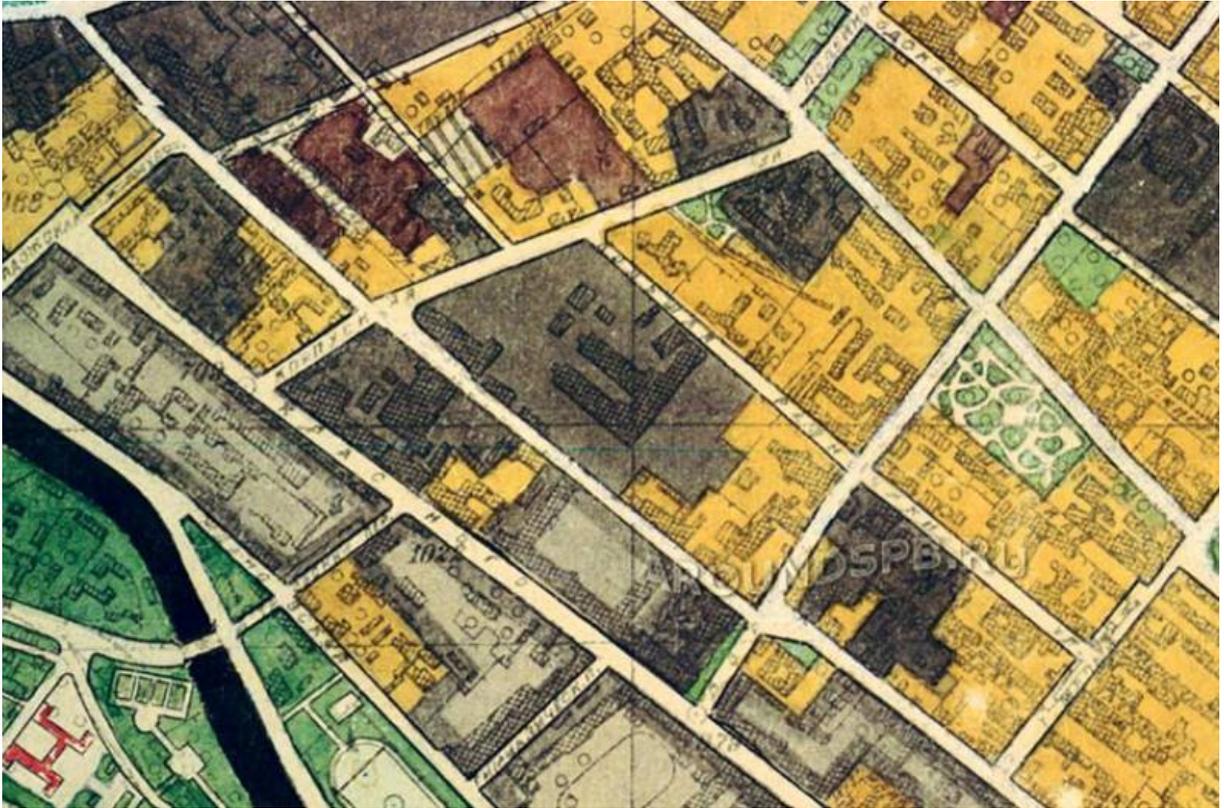
Илл. 35. Аэрофотоснимки с немецких разведывательных самолётов времён ВОВ. 1942 г. Электронный портал ЭтоМесто.



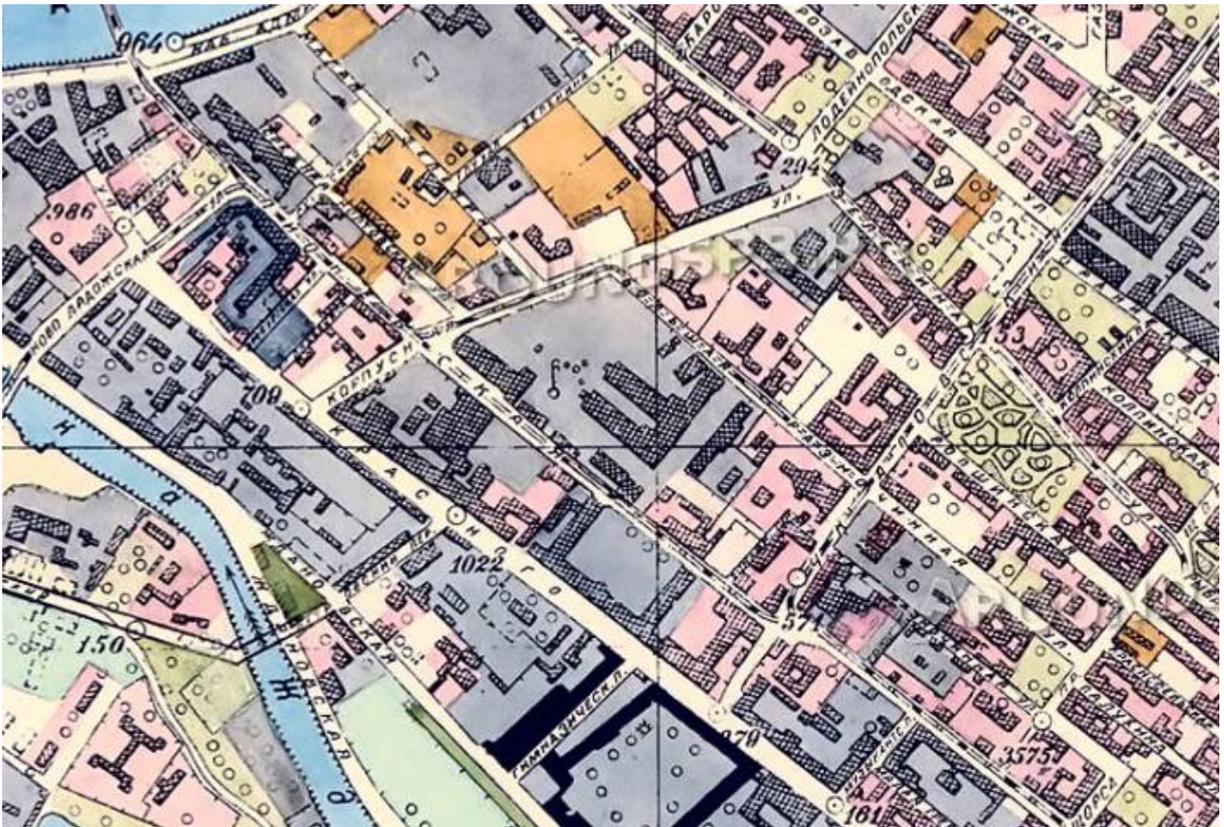
Илл. 36. Канализационная сеть новой фабрики к проекту расширения фабрики «Красное знамя». Чертеж № 190. Без даты. Архив фабрики. Примечание: Габариты и конфигурация нового красильного корпуса не соответствует возведенному.



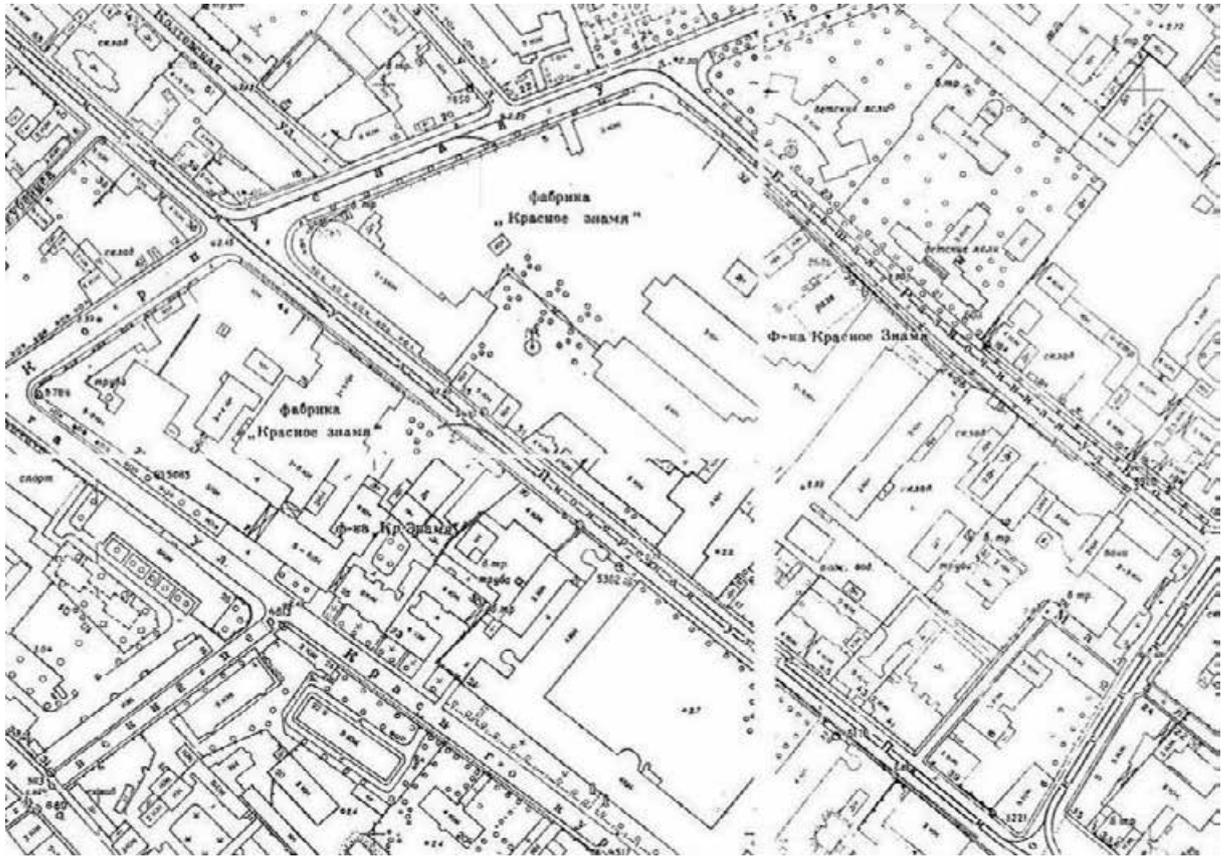
Илл. 37. Топосъемка 1946 г. ТГРИИ.



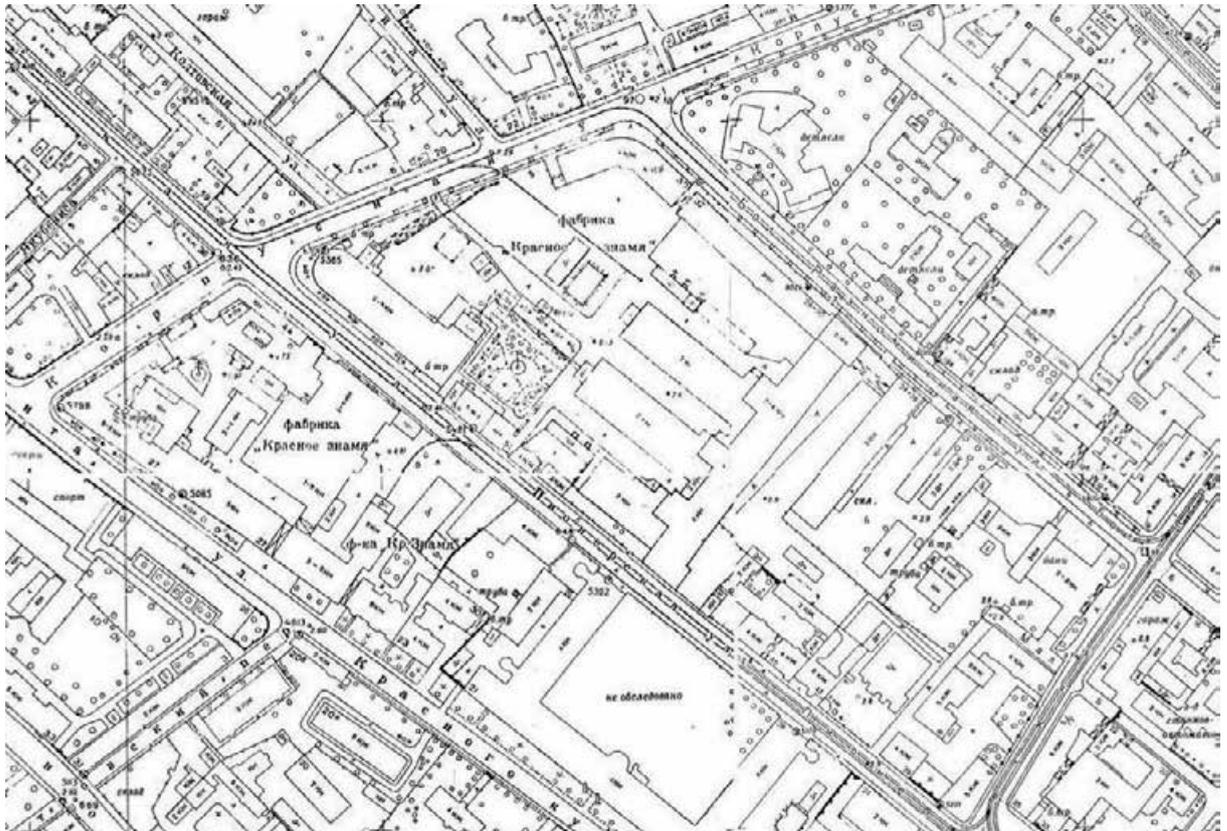
Илл. 38. Фрагмент генерального плана Ленинграда. Управление по делам архитектуры ЛЕНГОРИСПОЛКОМА Д.Т. Ахр.Н.В.Баранов. Сентябрь 1948 г.



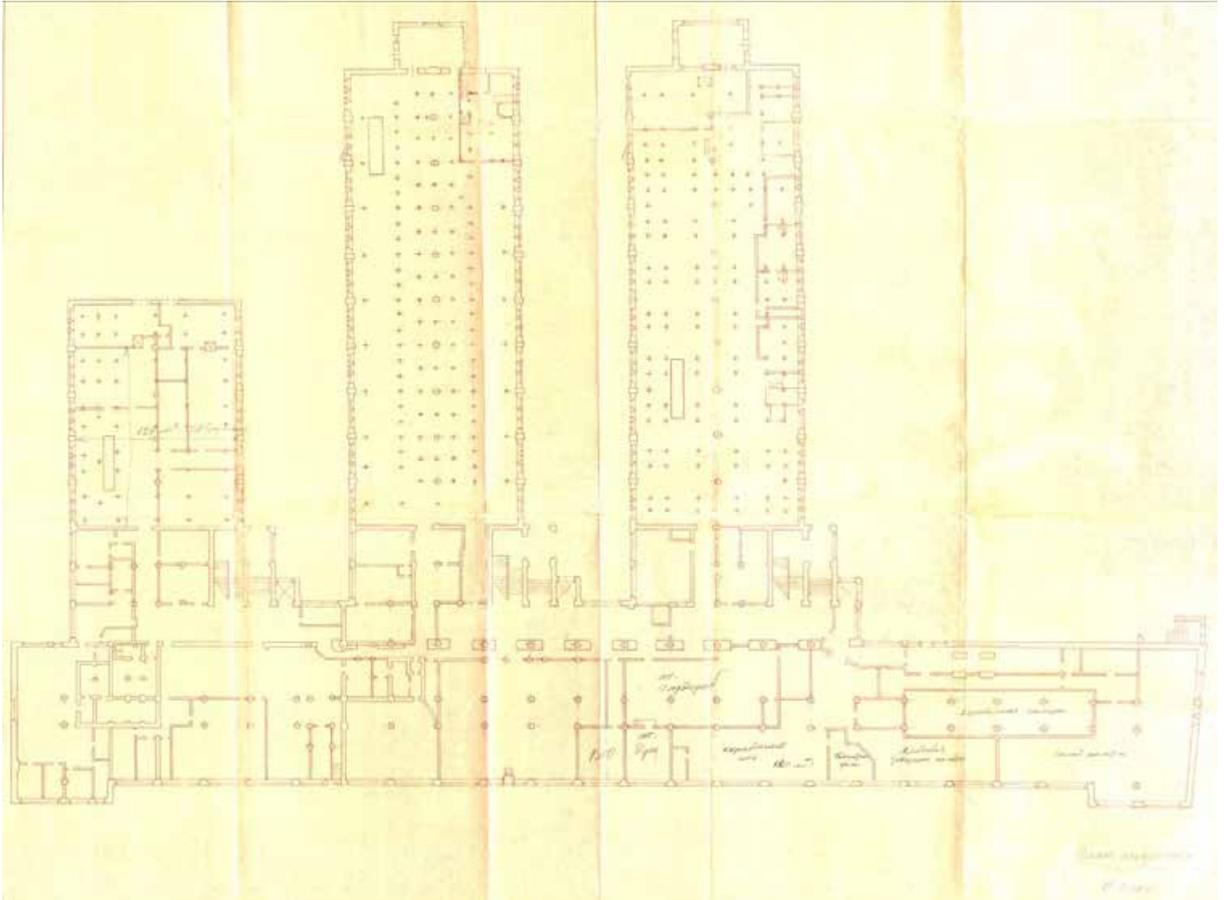
Илл. 39. Фрагмент генерального плана развития Ленинграда на 1956-1965 года. Управление по делам архитектуры. Мастерская № 1. А.И.Наумов. 1955 г.



Илл. 40. Топосъёмка 1957 г. Трест ГРИИ.



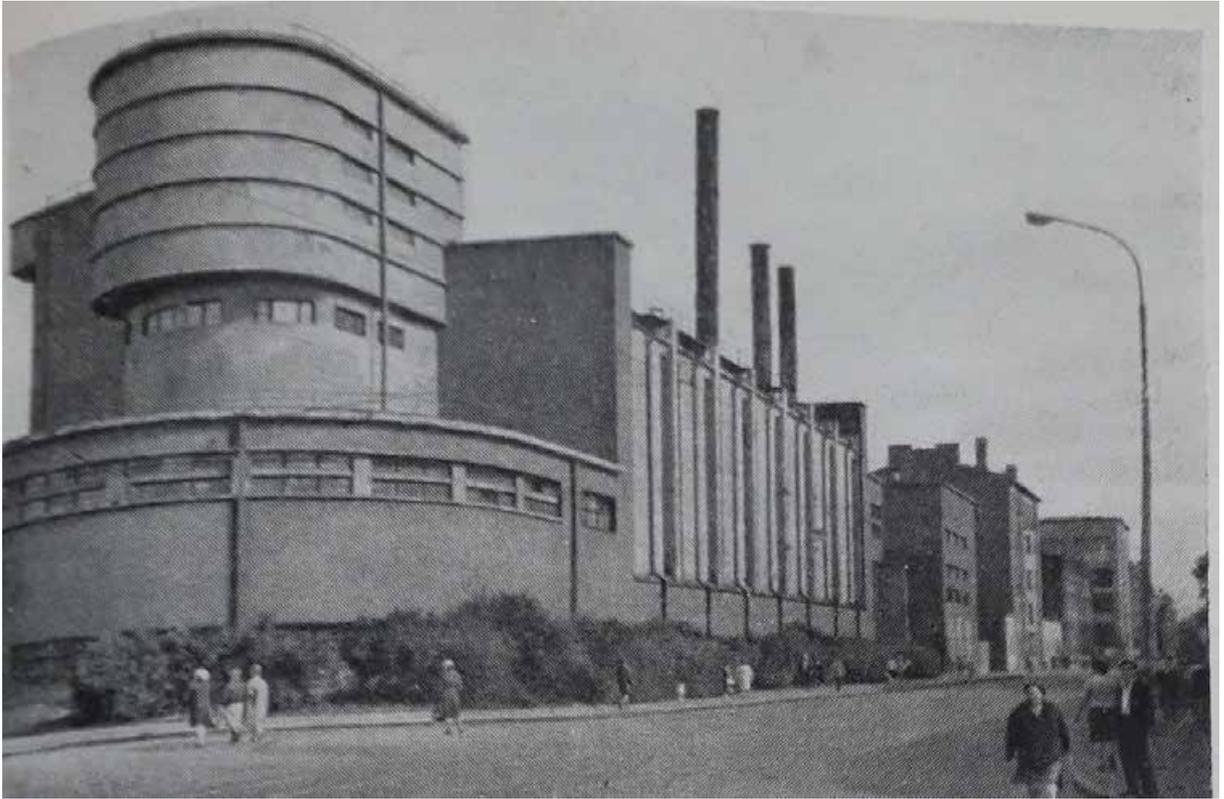
Илл. 41. Топосъёмка 1962 г. Трест ГРИИ.



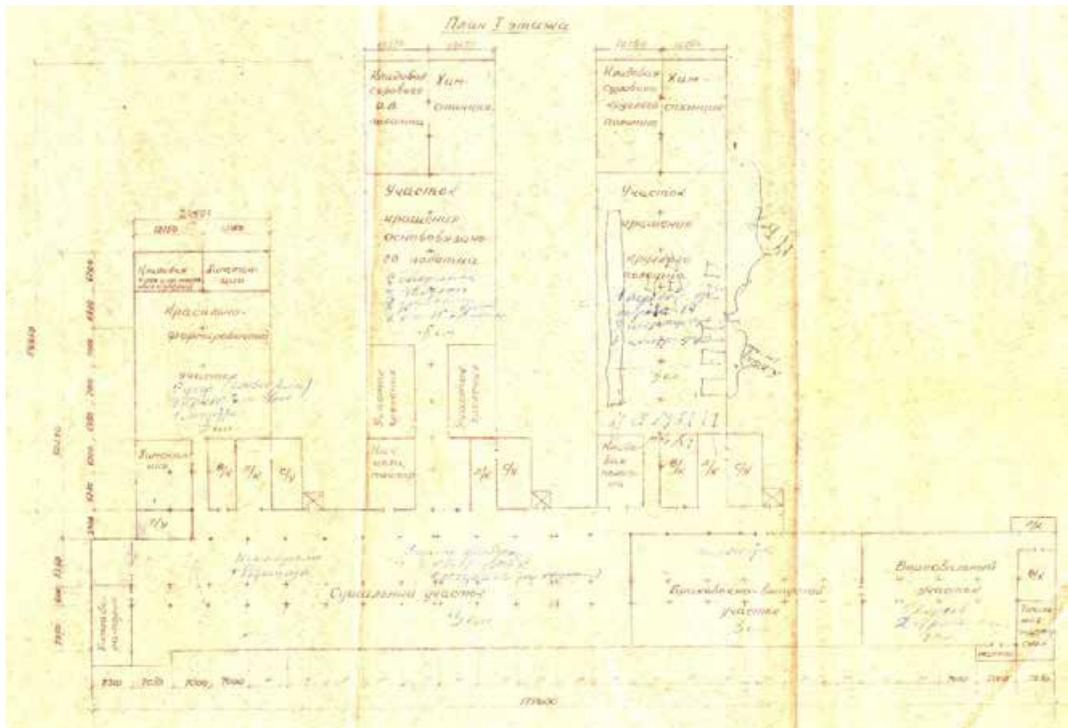
Илл. 42. План цокольного этажа. Новая фабрика. Без даты. Архив фабрики.



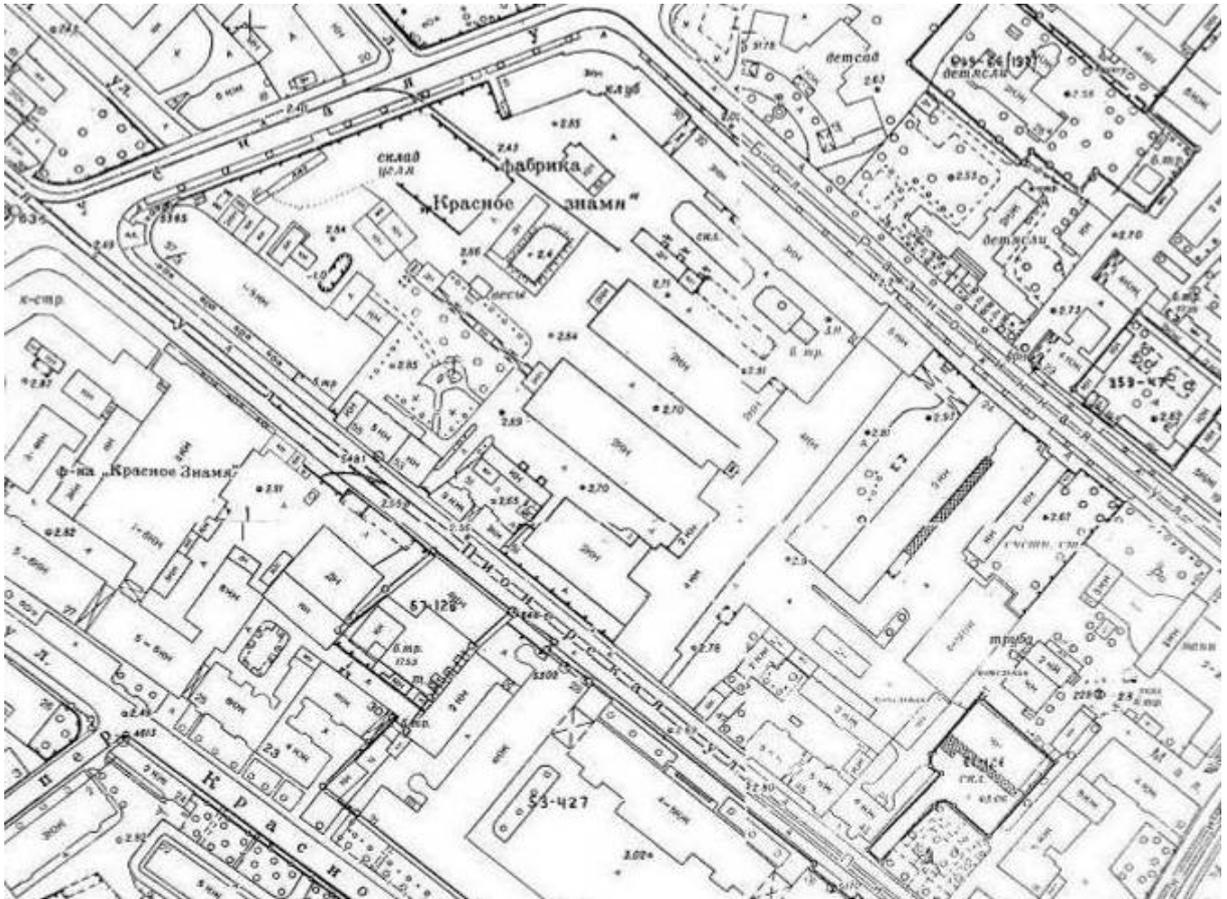
Илл. 43. Фрагмент. Фотография Ленинграда, снятая американским спутником 17 мая 1966 г. Электронный портал RetroMap.



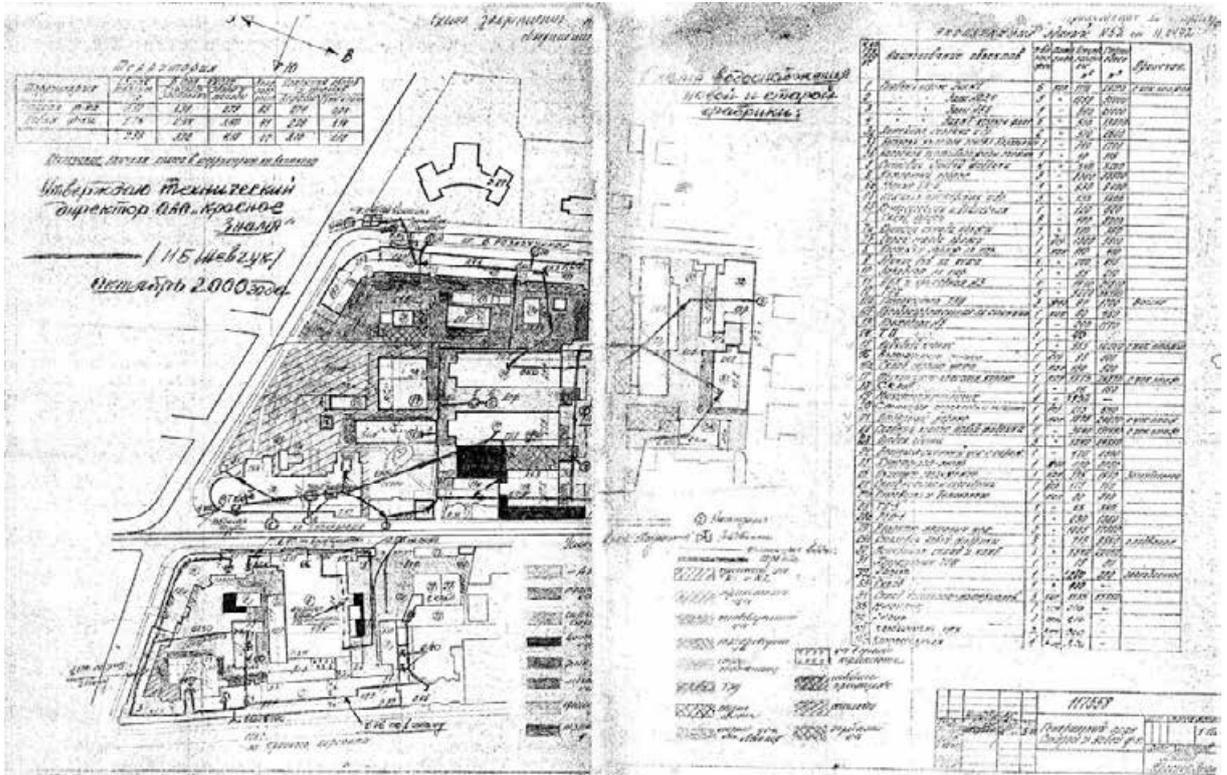
Илл. 44. Здание ТЭЦ в наши дни Фото 1966 года. Фабрика «Красное знамя». Очерки истории ленинградской гос. ордена Ленина трикотажно-чулочн. фабрики «Красное знамя». 1855-1967 гг.



Илл. 45. План I этажа. Технологическая часть. Новая фабрика. Без даты. МЛП СССР Гос. проектный институт № 3. Архив фабрики.



Илл. 46. Топосъёмка 1978 г. ТГРИИ.



Илл. 47. Схема водоснабжения новой и старой фабрики. Генеральный план. Октябрь 2000 года. ЛПТО «Красное знамя». Архив фабрики.

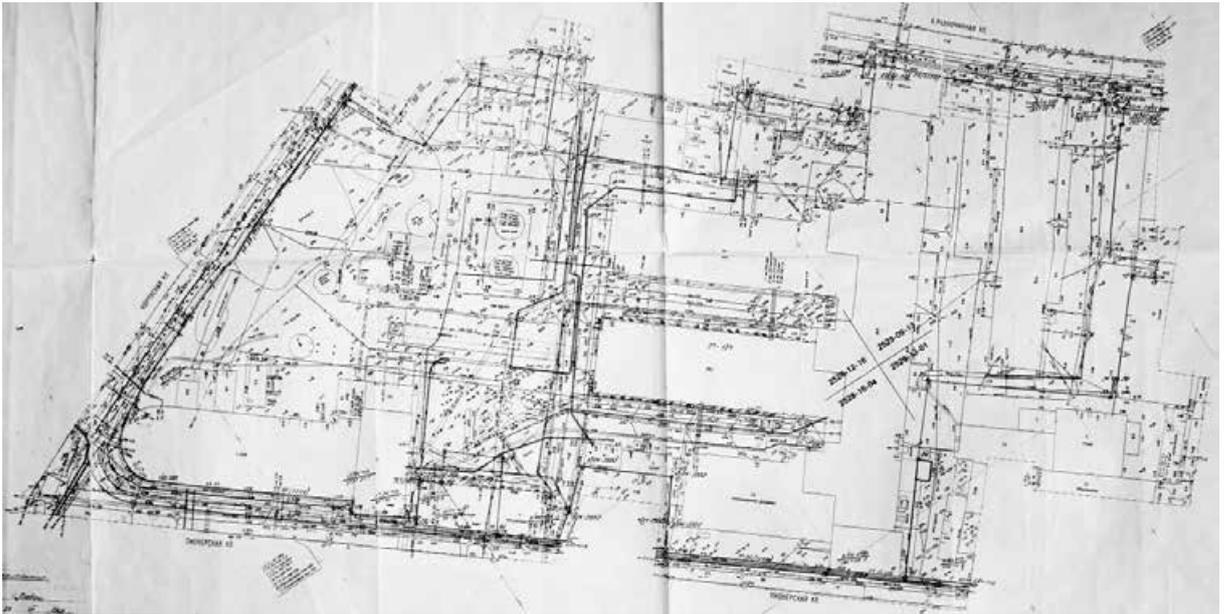


Илл. 48. Пионерская улица. 2000 г. Почтовая карточка. Электронный портал Pastvu.com.

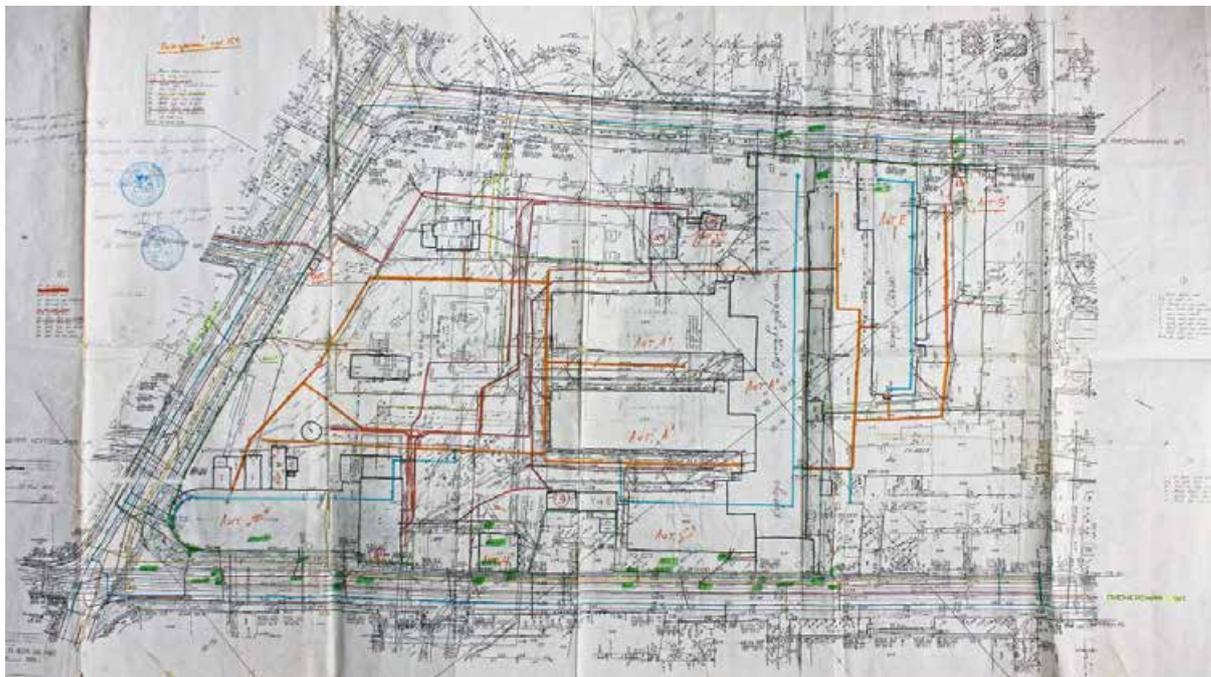




Илл. 49. Комплекс построек фабрики «Красное знамя». Фото начала 2000-х гг.



Илл. 50. Проект границ землепользования, Петроградский р-н, Пионерская ул., д. 53. Бюро дежурного плана города от 06.02.2007. Штампы от 1969 г., 1968 г., 1994 г., 2006 г., 2007 г. Архив фабрики.



Илл. 51. Проект границ землепользования ОАО по производству трикотажных изделий «Красное знамя». Штамп от 08.02.2007 г. Архив фабрики. Топоъемка Треста ГРИИ от 02.10.1992. Откорректирован Бюро Дежурного плана города от 24.09.2004 (последняя), проверен от 25.01.2007. Схема внутриплощадочных сетей. Главный инженер ОАО «Красное знамя» от 26.11.2010 (последний штамп).

## Список иллюстраций

- Илл. 1. Фрагмент плана С. Петербурга в 1738 г. к ст П.Н.Петрова. Архив РНБ, шифр К 4-Л CD/568.
- Илл. 2. «Атлас столичного города С.-Петербурга, состоящий из одиннадцати частей и 51-го квартала. Сочинён в Санкт-Петербурге при Сенате». 1798 г.
- Илл. 3. Фрагмент подробного плана столичного города Ст. Петербурга, снятого под начальством генерал-майора Шуберта. 1828 г. Электронный портал Retromap.
- Илл. 4. Атлас тринадцати частей С. Петербурга. Сост. Н.Цылов. 1849 г. Большая Разночинная улица, Малая Разночинная улица, Большая Гребецкая улица.
- Илл. 5. Фрагмент плана С. Петербурга, составленный по новейшим сведениям. С. Петербург. Издание картографического заведения А. Ильина. 1880 г. Электронный портал Retromap.
- Илл. 6. План участка Д.Я.Яковлева по Большой Спасской ул., 27 и Корпусной ул.,1. 07.04.1881 г. ЦГИА СПб. Фонд 515. Описание 4. Дело 2132. На чертеже отражено устройство современной Большой Гребецкой улицы.
- Илл. 7. Фрагмент плана столичного города С.-Петербурга 1905 г.
- Илл. 8. Пляц Павловского военного училища. 1912-1916. Электронный портал Pastvu.ru. Утраченные постройки на исследуемом участке.
- Илл. 9. Проект фабрики «Красное знамя». Силовая станция. Котельный и турбинный цех. Здание правления завода. Рисунки. 1925. Зеви. Б. Эрих Мендельсон. Базель, Бостон, Берлин, 1999 г. С. 120.
- Илл. 10. Проект фабрики «Красное знамя». Рисунки. Арх. Э. Мендельсон. 1925. Зеви. Б. Эрих Мендельсон. Базель, Бостон, Берлин, 1999 г. С. 119.
- Илл. 11. Генеральный план территории фабрики «Красное знамя». Арх. Э. Мендельсон. 1925. Зеви. Б. Эрих Мендельсон. Базель, Бостон, Берлин, 1999 г.
- Илл. 12. Проект фабрики «Красное знамя». Чертежи. Арх. Э. Мендельсон. 1925. Зеви. Б. Эрих Мендельсон. Базель, Бостон, Берлин, 1999 г. С. 76.
- Илл. 13. Модель фабрики «Красное Знамя». Ленинград. Эрих Мендельсон. 1918-1932 гг. Идентификатор архива ArkOP\_011:2637.
- Илл. 14. Центральный, Красильные и Отбельный корпуса. 1-2 этаж. 1925 г. ЦГАНТД СПб. Ф. 192. Оп. 3-1. Д. 6455.
- Илл. 15. Генеральный план ф-ки «Красное знамя» г. Ленинград. Проект рассмотрен и утвержден от 25.07.1926 г. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Описание 3.1. Дело 1352. Л.14.
- Илл. 16. Проектный план типового этажа новой фабрики «Красное знамя» (вариант). Ленинградтекстиль. Отдел новых работ. С.О.Овсянников. 14.07.1926 г. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Описание 3.1. Дело 1352. Л.11.
- Илл. 17. Фасад ф-ки Красное знамя по М.Разночинной улице. Проект рассмотрен и утвержден от 25.07.1926 г. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Описание 3.1. Дело 1352. Л.17.

- Илл. 18. Фасад красильной. Разрез по А-Б. Проект рассмотрен и утвержден от 25.07.1926 г. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 1352. Л.16.
- Илл. 19. Генеральный план земельного участка по ул. Бол. Гребецкой, Корпусной Бол. и Мал. Разночинной, с нанесением корпусов постройки I-ой очереди, расширения Трикотажно-Чулочной фабрики «Красное знамя» и указанием последующих очередей. Ленинградтекстиль. Отдел новых работ. И.А.Претро. 29.12.1926 г. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 2504. Л.9
- Илл. 20. Проект эстакады для паропроводов на территории постройки новой Трикотажно-Чулочной ф-ки Ленинградтекстиля «Красное знамя». Утвержден 19 сентября 1928 г. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 5038. Л.10.
- Илл. 21. Одно из зданий чулочно-трикотажной фабрики "Красное Знамя". 1928 г. Электронный портал [pastvu](#).
- Илл. 22. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК.14.07.1929 г. Фотография к пояснительной зписке по постройке Силовой станции. Фото Н.Штерцер. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.
- Илл. 23. Конкурсная комиссия на лучшую стройку при ЛОУСК.14.07.1929 г. Фотография к пояснительной зписке по постройке Силовой станции. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 9797.
- Илл. 24. Проект канализационной сети фабрики «Красное знамя». Чертеж 02.12.1927 г. Утвержден с пометкой «как времен. мера» 28.06.1929. ЦГАНТД СПб. Фонд 192. Опись 3.1. Дело 4174.
- Илл. 25. Цеха во дворе фабрики «Красное знамя». Начало 1930 гг. Электронный портал ВКонтакте, сообщество «Острова Петроградской».
- Илл. 26. Новые корпуса и силовая станция чулочно-трикотажной фабрики «Красное Знамя». 1931 г. Серия «Ленинград с аэроплана» для журнала «СССР на стройке». Электронный портал [Pastvu.com](#).
- Илл. 27. На территории фабрики "Красное знамя": отбельный и красильный цеха. Точная дата не установлена. Электронный портал [Pastvu.com](#).
- Илл. 28. Трикотажная фабрика «Красное Знамя». 1930-1939 гг. Электронный портал [Pastvu.com](#).
- Илл. 29. Трикотажная фабрика «Красное Знамя». 1930-1939 гг. Почтовая карточка. Электронный портал [Pastvu.com](#).
- Илл. 30. Силовая подстанция трикотажной фабрики "Красное знамя". 1930-1939 гг. Почтовая карточка. Электронный портал [Pastvu.com](#).
- Илл. 31. Корпусная улица. 1931-1936 гг. Почтовая карточка. Электронный портал [Pastvu.com](#).
- Илл. 32. Топосъёмка 1932 г. Трест ГРИИ.
- Илл. 33. Фрагмент плана Ленинграда. 1934 г.
- Илл. 34. Фотосъёмка с военных летних учений 1939-1940-х гг. Электронный ресурс [Old-spb](#). Двухэтажный дом по Пионерской улице, на месте которого построена юго-западная часть главного корпуса, все еще стоит.

- Илл. 35. Аэрофотоснимки с немецких разведывательных самолётов времён ВОВ. 1942 г. Электронный портал ЭтоМесто.
- Илл. 36. Канализационная сеть новой фабрики к проекту расширения фабрики «Красное знамя». Чертеж № 190. Без даты. Архив фабрики. Примечание: Габариты и конфигурация нового красильного корпуса не соответствует возведенному.
- Илл. 37. Топосъёмка 1946 г. ТГРИИ.
- Илл. 38. Фрагмент генерального плана Ленинграда. Управление по делам архитектуры ЛЕНГОРИСПОЛКОМА Д.Т. Ахр.Н.В.Баранов. Сентябрь 1948 г.
- Илл. 39. Фрагмент генерального плана развития Ленинграда на 1956-1965 года. Управление по делам архитектуры. Мастерская № 1. А.И.Наумов. 1955 г.
- Илл. 40. Топосъёмка 1957 г. Трест ГРИИ.
- Илл. 41. Топосъёмка 1962 г. Трест ГРИИ.
- Илл. 42. План цокольного этажа. Новая фабрика. Без даты. Архив фабрики.
- Илл. 43. Фрагмент. Фотография Ленинграда, снятая американским спутником 17 мая 1966 г. Электронный портал RetroMap.
- Илл. 44. Здание ТЭЦ в наши дни Фото 1966 года. Фабрика «Красное знамя». Очерки истории ленинградской гос. ордена Ленина трикотажно-чулочн. фабрики «Красное знамя». 1855-1967 гг.
- Илл. 45. План I этажа. Технологическая часть. Новая фабрика. Без даты. МЛП СССР Гос. проектный институт № 3. Архив фабрики.
- Илл. 46. Топосъёмка 1978 г. ТГРИИ.
- Илл. 47. Схема водоснабжения новой и старой фабрики. Генеральный план. Октябрь 2000 года. ЛПТО «Красное знамя». Архив фабрики.
- Илл. 48. Пионерская улица. 2000 г. Почтовая карточка. Электронный портал Pastvu.com.
- Илл. 49. Комплекс построек фабрики «Красное знамя». Фото начала 2000-х гг.
- Илл. 50. Проект границ землепользования, Петроградский р-н, Пионерская ул., д. 53. Бюро дежурного плана города от 06.02.2007. Штампы от 1969 г., 1968 г., 1994 г., 2006 г., 2007 г. Архив фабрики.
- Илл. 51. Проект границ землепользования ОАО по производству трикотажных изделий «Красное знамя». Штамп от 08.02.2007 г. Архив фабрики. Топосъёмка Треста ГРИИ от 02.10.1992. Откорректирован Бюро Дежурного плана города от 24.09.2004 (последняя), проверен от 25.01.2007. Схема внутриплощадочных сетей. Главный инженер ОАО «Красное знамя» от 26.11.2010 (последний штамп).

**Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году

**Материалы фотофиксации от 15 декабря 2021 года**

Фотофиксация от 15 декабря 2021 г.  
Фасады. Схема фотофиксации

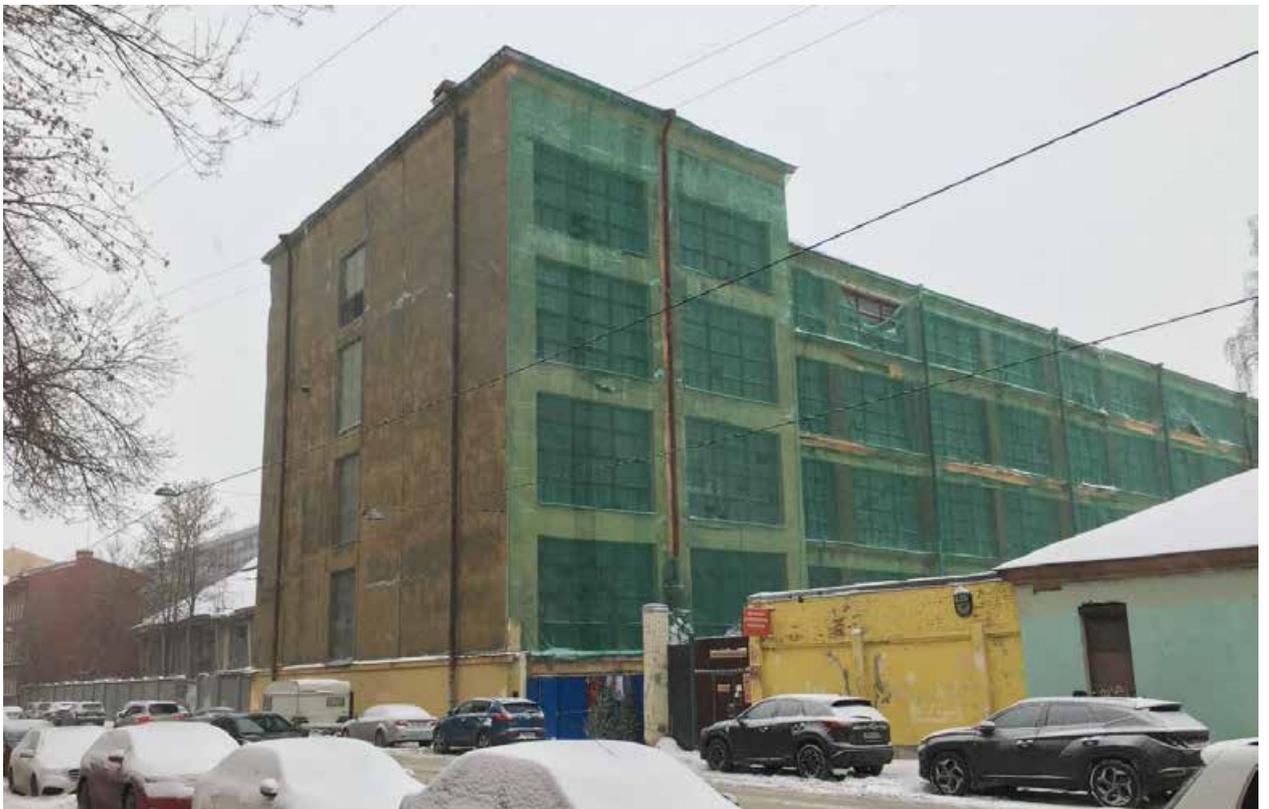


Фото 1. Общий вид с юго-востока.



Фото 2. Вид переходного блока и четырехэтажного корпуса по Пионерской ул.



Фото 3. Юго-западный фасад дворового корпуса.



Фото 4. Западная часть корпуса.



Фото 5. Здание литера Ц, лицевой фасад.



Фото 6. Здание литера Ц, общий вид со двора.



Фото 7. Здание литера Ц, дворовой фасад.



Фото 8. Вид вдоль не капитальных гаражных строений на дом 51.



Фото 9. Общий вид с севера.



Фото 10. Общий вид дворового корпуса.



Фото 11. Поздние пристройки с севера.



Фото 12. Вид дворового фасада с северо-запада.

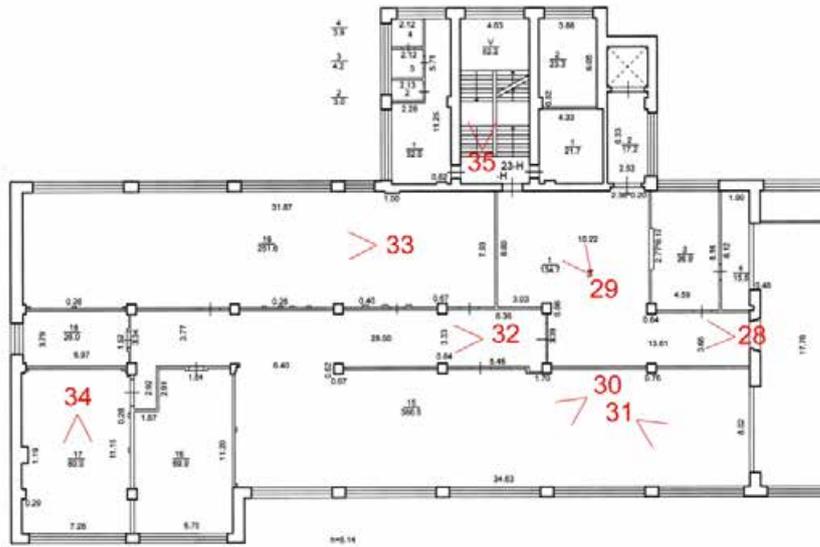


Фото 13. Общий вид с северо-востока.



Фото 14. Юго-восточный фасад пристройки.

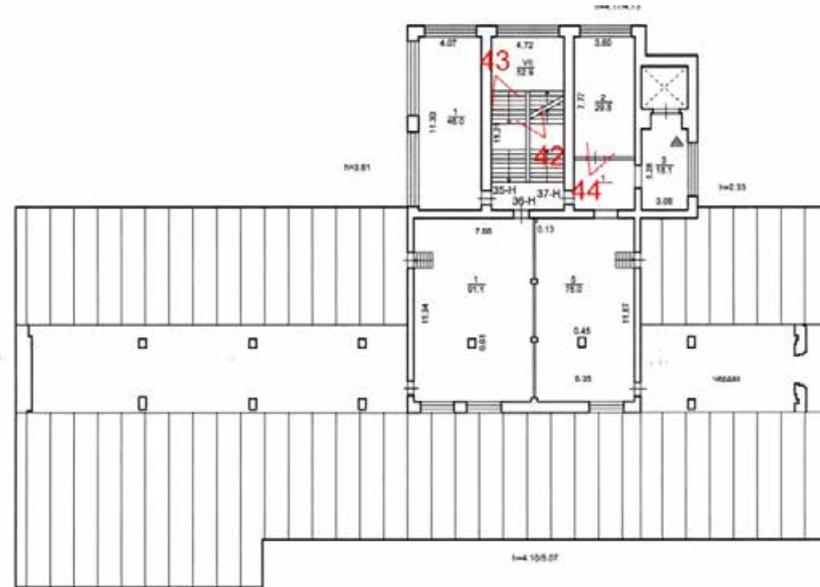




3 этаж



4 этаж



5 этаж



Фото 15. Общий вид 1-го этажа.



Фото 16. Северная часть помещения первого этажа.



Фото 17. Помещение в переходном блоке.



Фото 18. Общий вид чулочного цеха.



Фото 19. Примыкание чулочного цеха к корпусу.

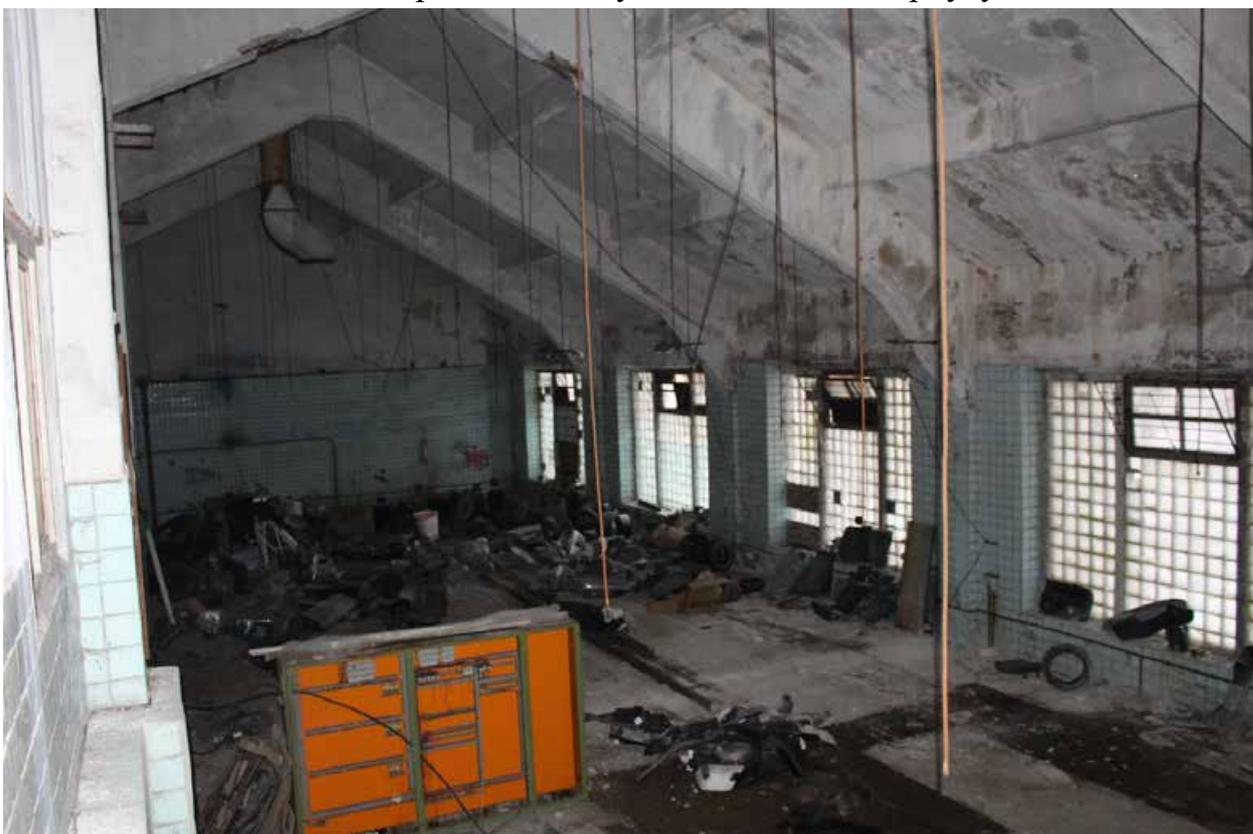


Фото 20. Вид цеха с высоты антресоли.



Фото 21. Лестница на 1 этаже.



Фото 22. Вид с лестницы на цокольный этаж.



Фото 23. Помещение санузла в переходном блоке.



Фото 24. Вид на стену, примыкающую к объекту культурного наследия.



Фото 25. Помещения в западной части, 2 этаж.



Фото 26. Вид на помещение на 2 этаже.



Фото 27. Лестница второго этажа.



Фото 28. Коридор, 3 этаж.



Фото 29. Вход и лифт, 3 этаж.



Фото 30. Помещение на юго-востоке, 3 этаж.



Фото 31. Юго-восточная стена, 3 этаж.



Фото 32. Коридор на запад, 3 этаж.



Фото 33. Помещение на северо-западе, 3 этаж.



Фото 34. Помещение на юге, 3 этаж.



Фото 35. Лестница на третьем этаже.



Фото 36. Общий вид 4 этажа.



Фото 37. Проемы в стене, примыкающей к объекту культурного наследия.



Фото 38. Вход на лестницу, 4 этаж.



Фото 39. Помещение на юге, 4 этаж.



Фото 40. Помещения вдоль северной стены, 4 этаж.



Фото 41. Лестница, 4 этаж.



Фото 42. Междуетажная площадка 4-5 этажи.



Фото 43. Вид на 5 этаж.



Фото 44. Помещение на 5 этаже.

Объект культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя». Фасады. Схема фотофиксации

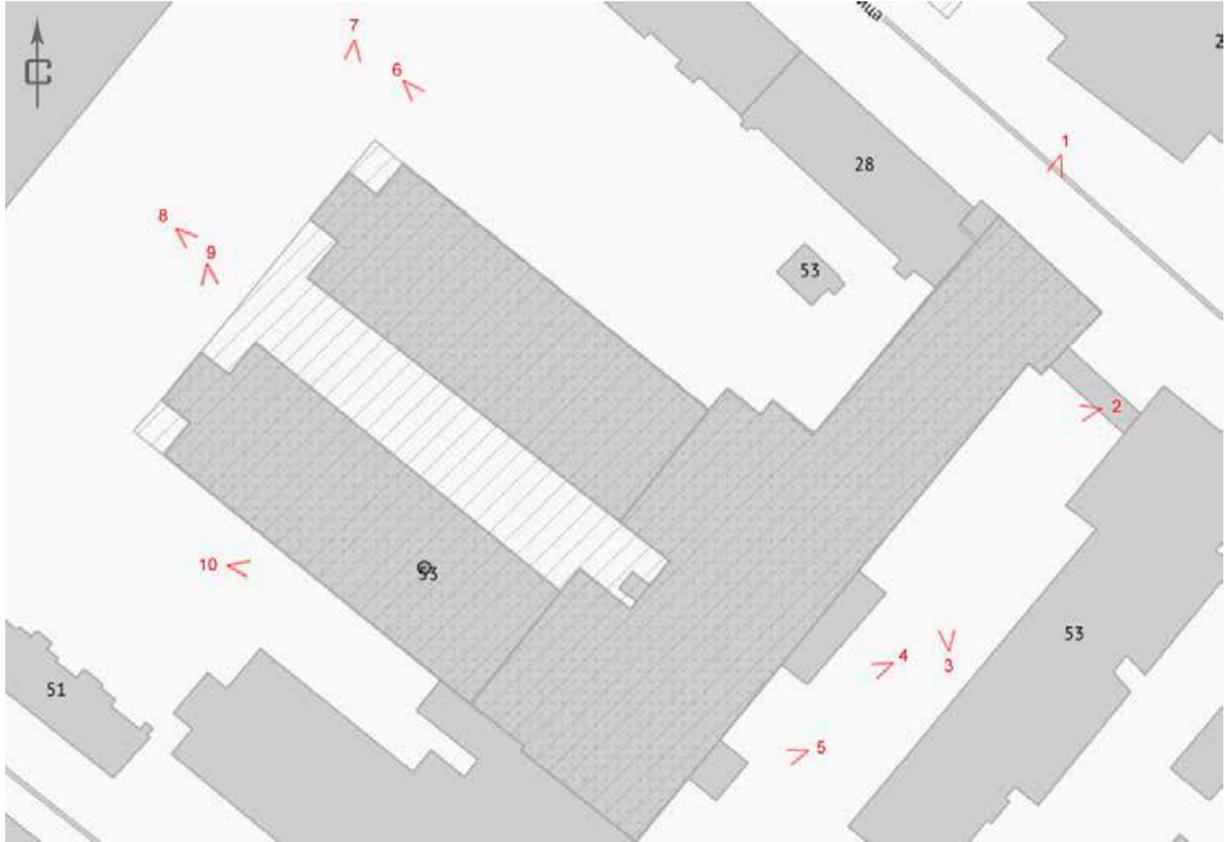


Фото 1. Вид с востока.



Фото 2. Вид вдоль южного фасада, с востока.



Фото 3. Вид вдоль южного фасада, на восток.



Фото 4. Центральная часть лицевого фасада.



Фото 5. Юго-западная часть лицевого фасада.



Фото 6. Вид главный корпус и отбельный корпус.



Фото 7. Вид на северные части отбельного и красильного корпусов.



Фото 8. Вид на двор между отбельным и красильным корпусами.



Фото 9. Вид красильного корпуса с севера.

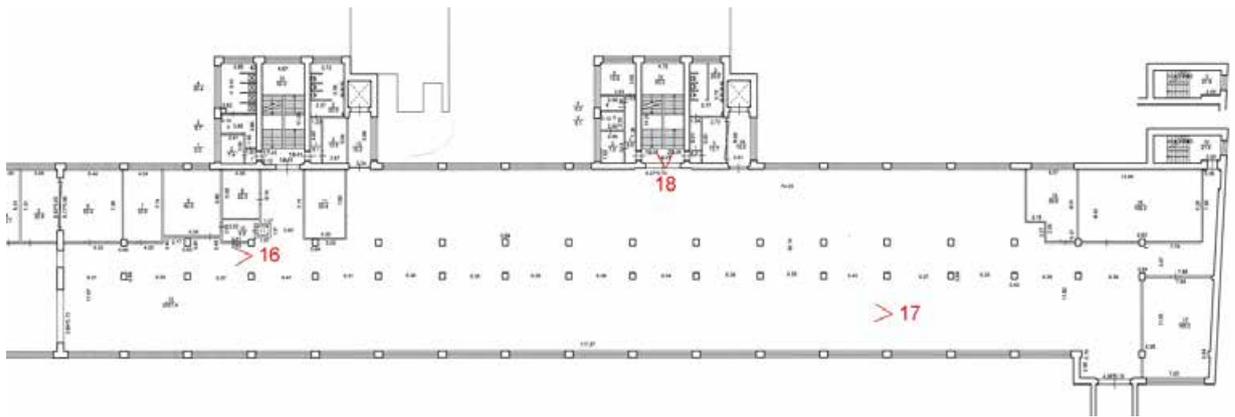


Фото 10. Западный фасад красильного корпуса.

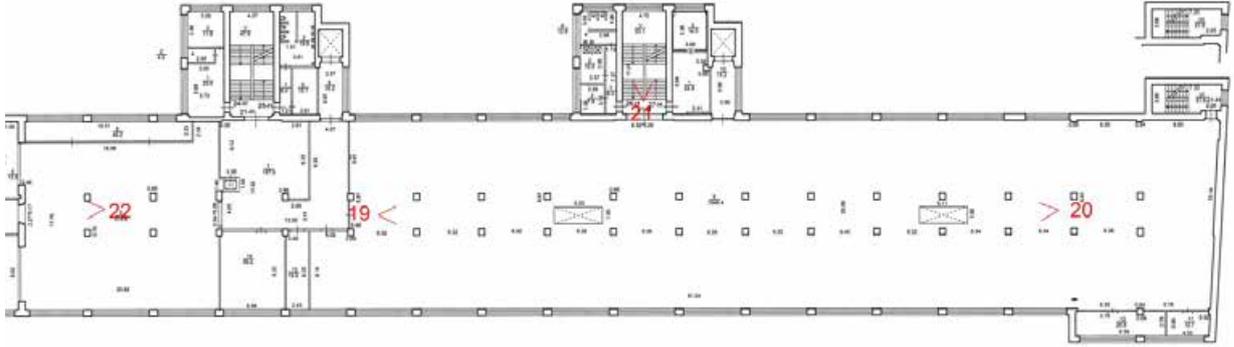
# Интерьеры. Схемы фотофиксации



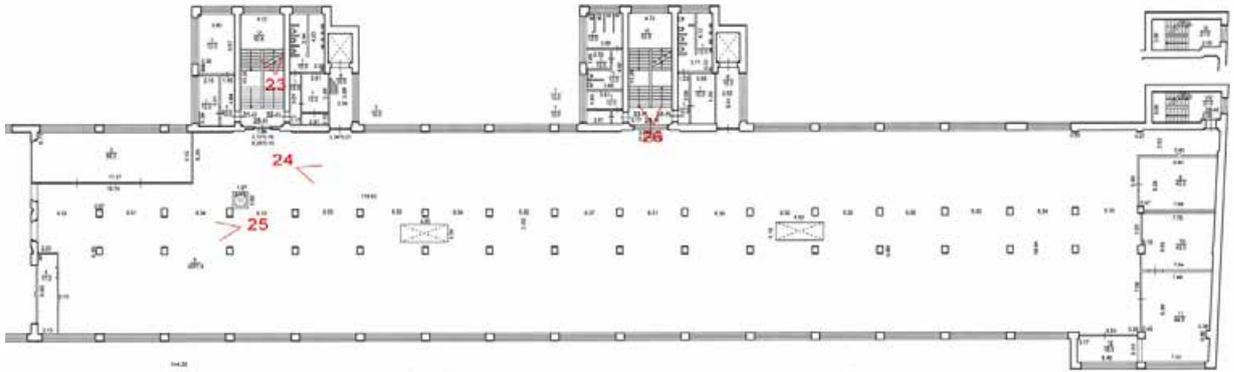
1 этаж



2 этаж



3 этаж



4 этаж



5 этаж



Фото 10. Вид на запад, центральная часть, 1 этаж.



Фото 11. Вид центральной части с востока, 1 этаж.



Фото 12. Западная часть отбельного корпуса, 1 этаж.



Фото 13. Вид на северо-запад, 1 этаж.



Фото 14. Л-2, 1 этаж.



Фото 15. Общий вид красильного корпуса, 1 этаж.



Фото 16. Вид на запад, 2 этаж.

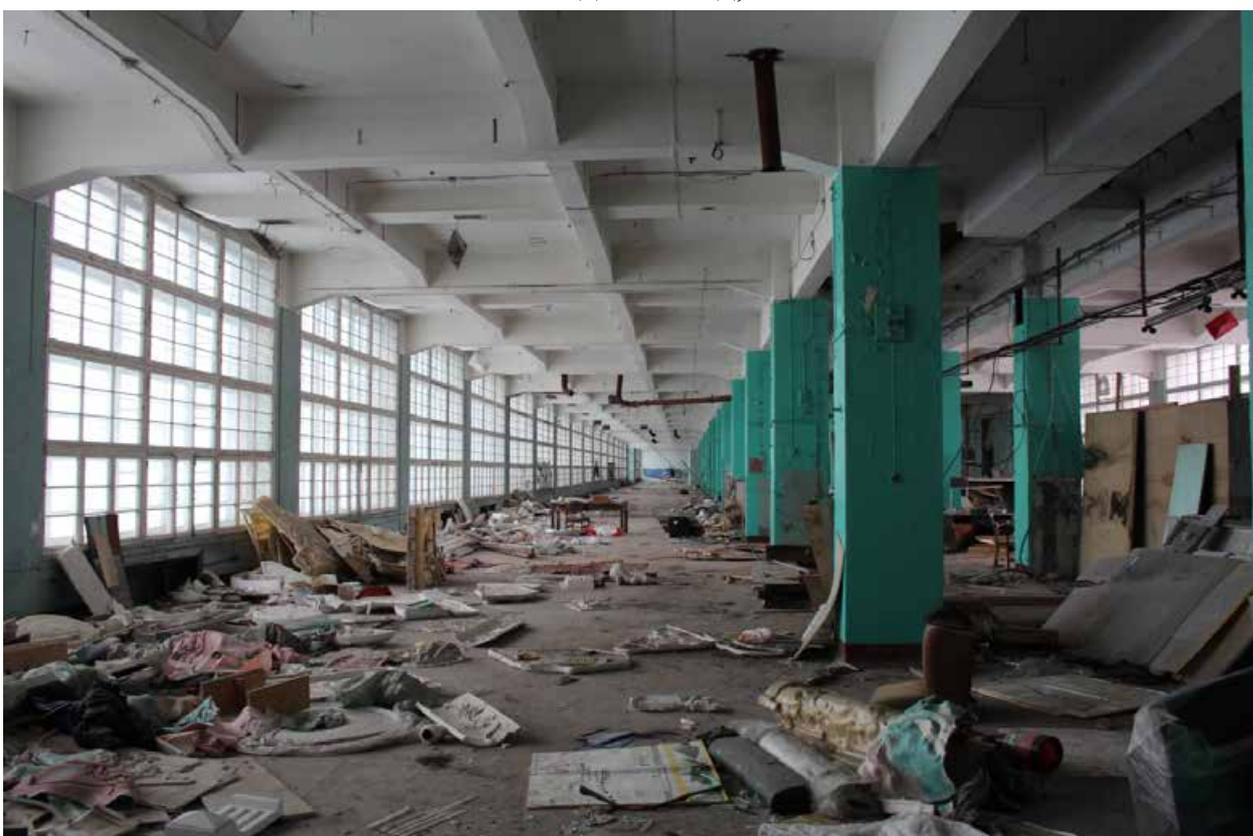


Фото 17.Общий вид, 2 этаж.



Фото 18. Л-3, 2 этаж.

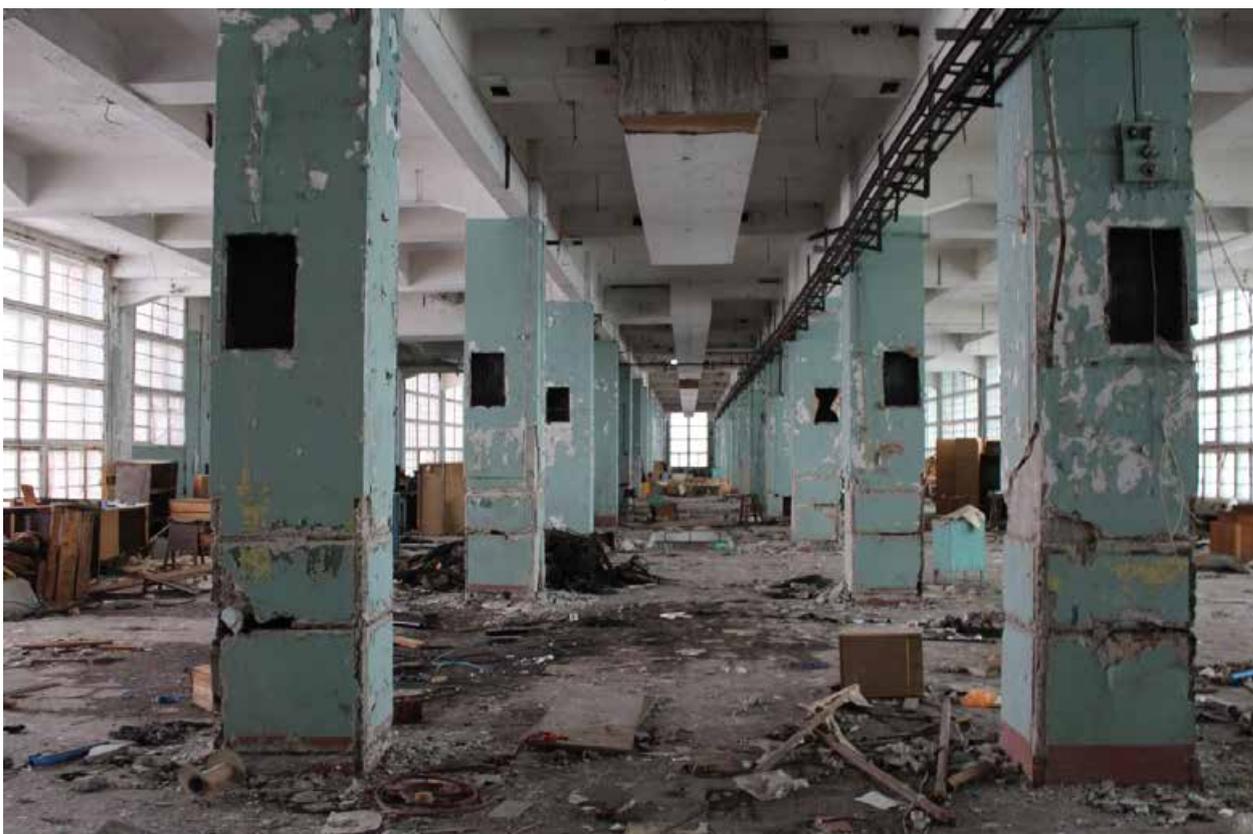


Фото 19. Общий вид центральной части 3 этажа.

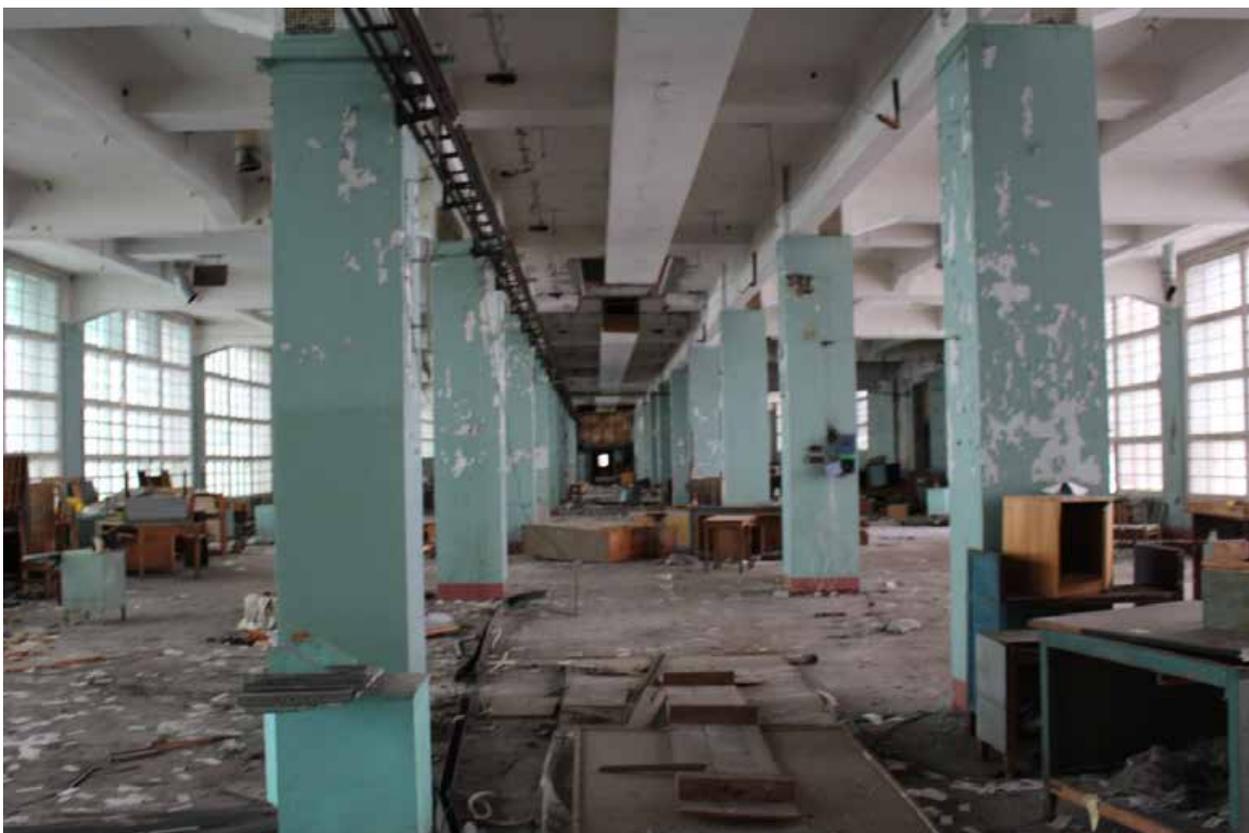


Фото 20. Общий вид с востока, 3 этаж.



Фото 21. Л-3, 3 этаж.



Фото 22. Вид на запад, 3 этаж.



Фото 23. Вид на междуэтажную площадку Л-2, 4 этаж.



Фото 24. Вид на юго-восток, 4 этаж.

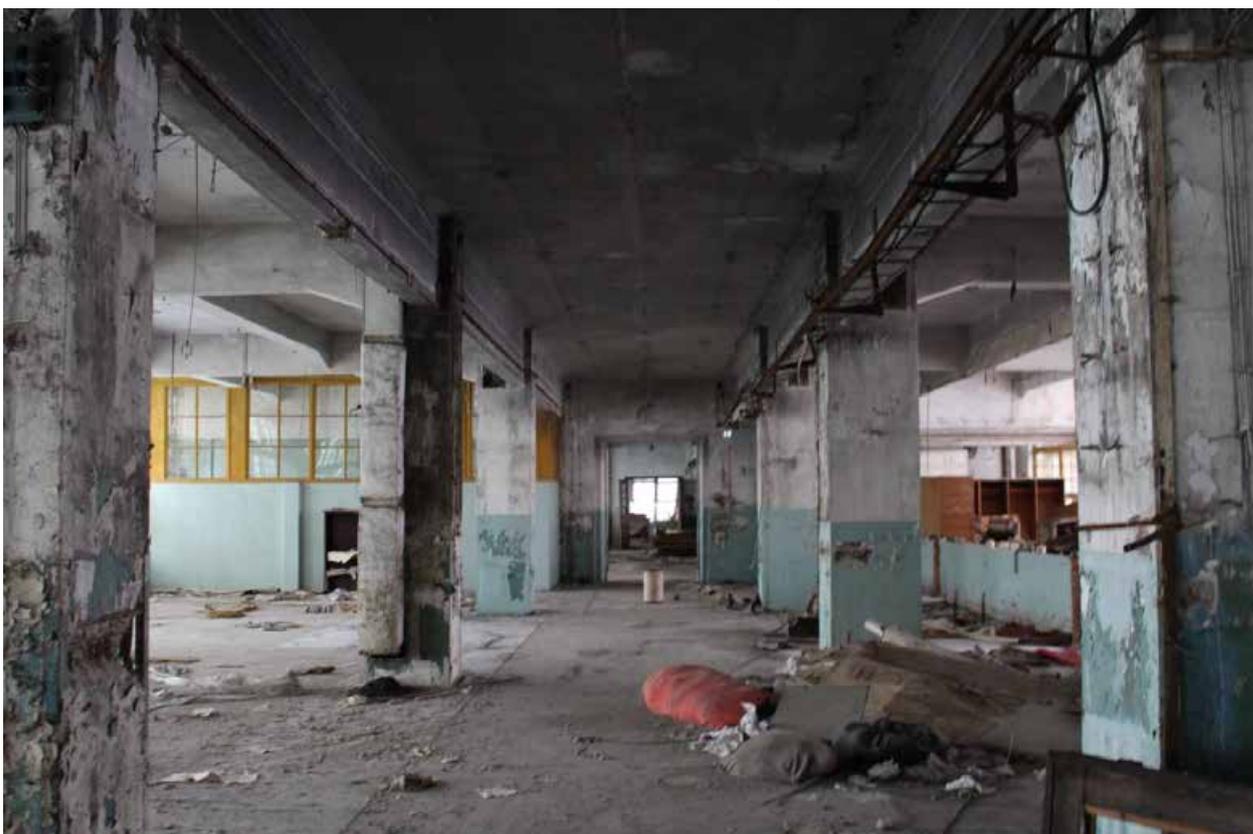


Фото 25. Вид на запад, 4 этаж.

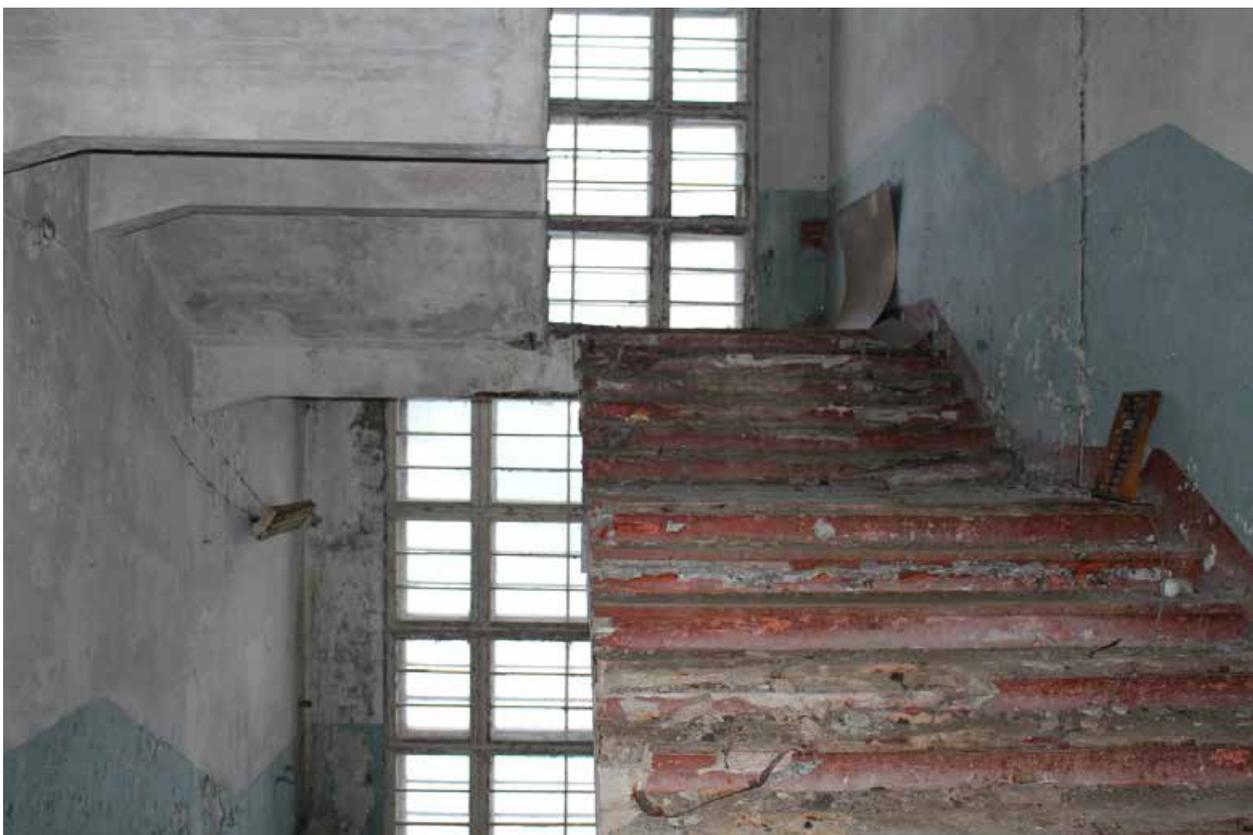


Фото 26. Л-3, 4 этаж.



Фото 27. Площадка 5 этажа, Л-2.



Фото 28. Помещение 4 пом. 39-Н, 5 этаж.



Фото 29. Площадка 5 этажа, Л-3.



Фото 30. Помещение 5 этажа.

Объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя». Фасады. Схема фотофиксации

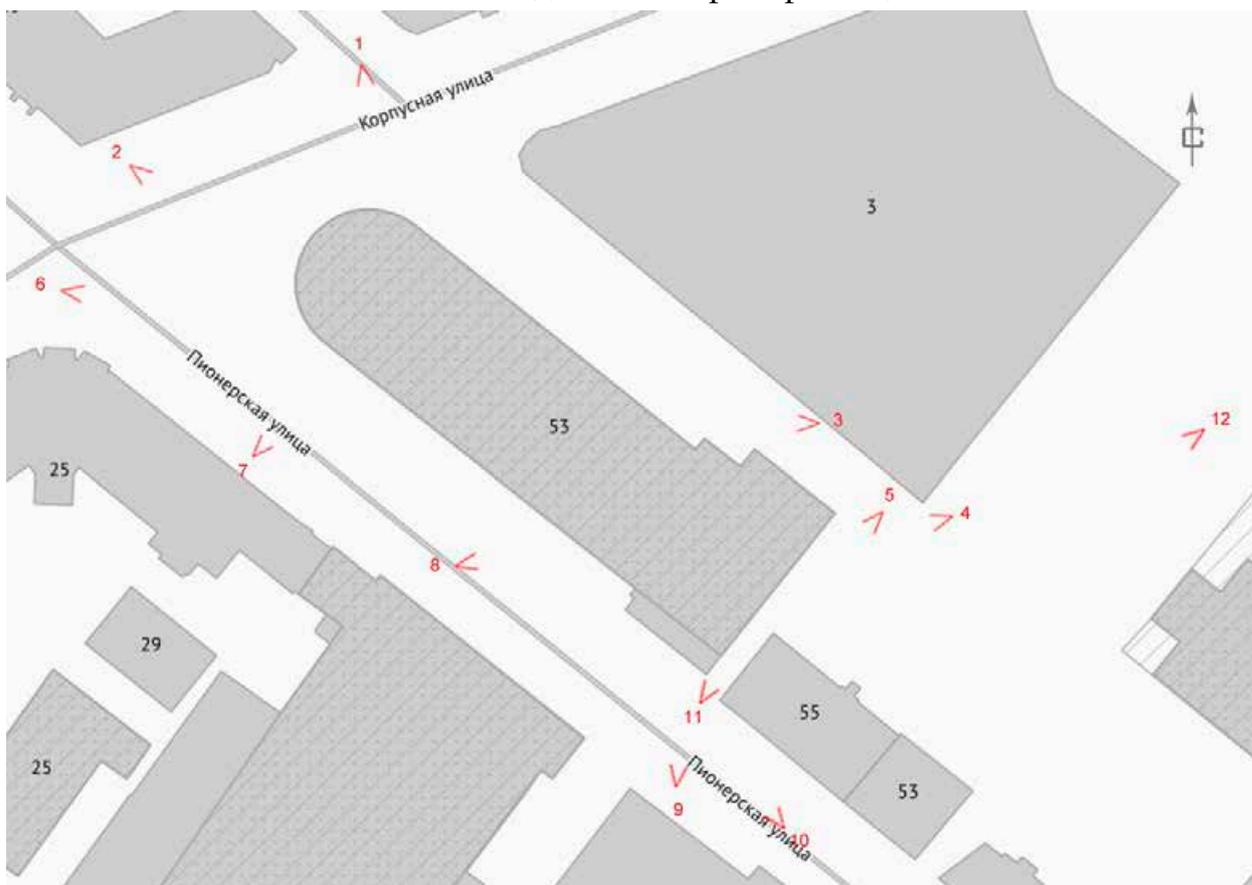


Фото 1. Общий вид с севера.



Фото 2. Общий вид с северо-запада.



Фото 3. Вид северо-восточного фасада.

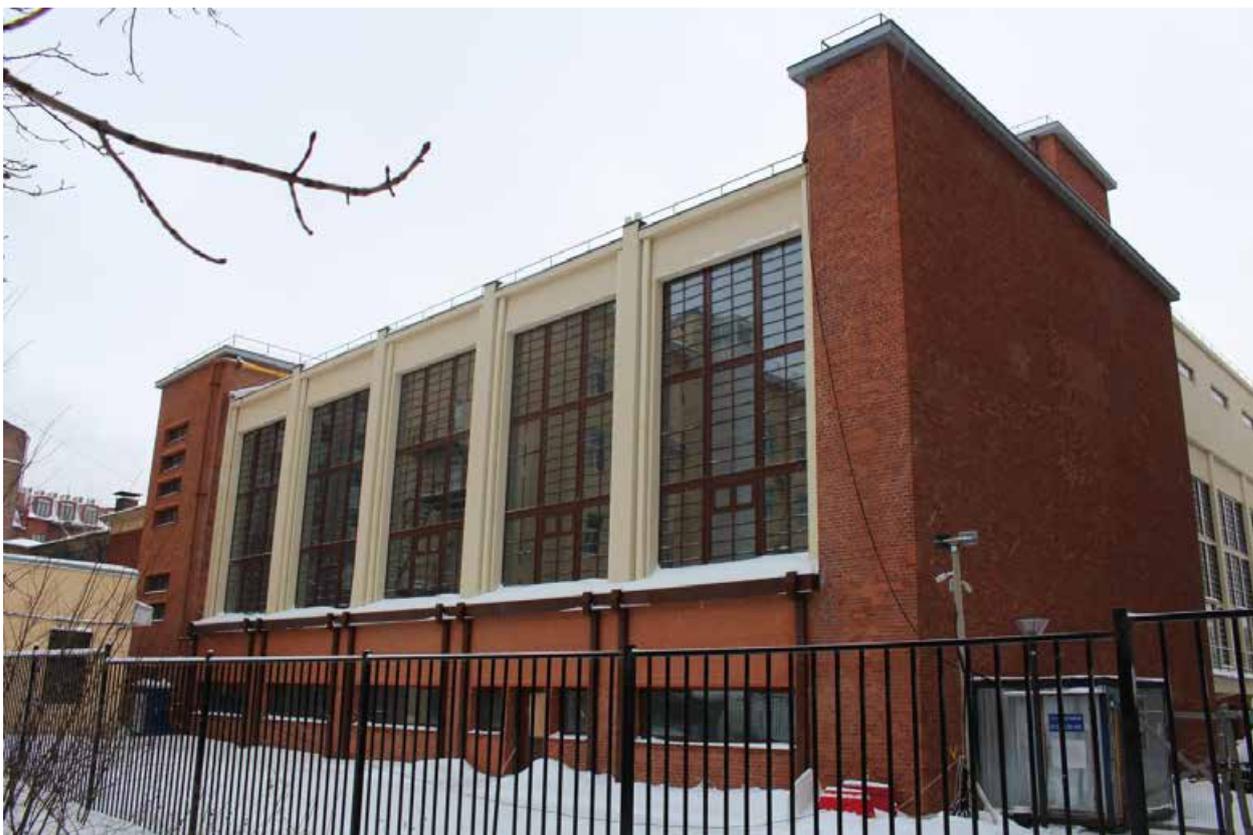


Фото 4. Общий вид с северо-востока.



Фото 5. Вид вдоль юго-восточного фасада.



Фото 6. Общий вид с запада по Пионерской ул.



Фото 7. Фрагмент юго-западного фасада.



Фото 8. Южный фрагмент юго-западного фасада.



Фото 9. Вид с юга.



Фото 10. Общий вид с юго-востока.



Фото 11. Вид вдоль южного фасада.



Фото 12. Вид от производственных корпусов фабрики.

## Список фотографий

## Фасады.

- Фото 1. Общий вид с юго-востока.
- Фото 2. Вид переходного блока и четырехэтажного корпуса по Пионерской ул.
- Фото 3. Юго-западный фасад дворового корпуса.
- Фото 4. Западная часть корпуса.
- Фото 5. Здание литера Ц, лицевой фасад.
- Фото 6. Здание литера Ц, общий вид со двора.
- Фото 7. Здание литера Ц, дворовой фасад.
- Фото 8. Вид вдоль не капитальных гаражных строений на дом 51.
- Фото 9. Общий вид с севера.
- Фото 10. Общий вид дворового корпуса.
- Фото 11. Поздние пристройки с севера.
- Фото 12. Вид дворового фасада с северо-запада.
- Фото 13. Общий вид с северо-востока.
- Фото 14. Юго-восточный фасад пристройки.

## Интерьеры.

- Фото 15. Общий вид 1-го этажа.
- Фото 16. Северная часть помещения первого этажа.
- Фото 17. Помещение в переходном блоке.
- Фото 18. Общий вид чулочного цеха.
- Фото 19. Примыкание чулочного цеха к корпусу.
- Фото 20. Вид цеха с высоты антресоли.
- Фото 21. Лестница на 1 этаже.
- Фото 22. Вид с лестницы на цокольный этаж.
- Фото 23. Помещение санузла в переходном блоке.
- Фото 24. Вид на стену, примыкающую к объекту культурного наследия.
- Фото 25. Помещения в западной части, 2 этаж.
- Фото 26. Вид на помещение на 2 этаже.
- Фото 27. Лестница второго этажа.
- Фото 28. Коридор, 3 этаж.
- Фото 29. Вход и лифт, 3 этаж.
- Фото 30. Помещение на юго-востоке, 3 этаж.
- Фото 31. Юго-восточная стена, 3 этаж.
- Фото 32. Коридор на запад, 3 этаж.
- Фото 33. Помещение на северо-западе, 3 этаж.
- Фото 34. Помещение на юге, 3 этаж.
- Фото 35. Лестница на третьем этаже.
- Фото 36. Общий вид 4 этажа.
- Фото 37. Проемы в стене, примыкающей к объекту культурного наследия.

Фото 38. Вход на лестницу, 4 этаж.

Фото 39. Помещение на юге, 4 этаж.

Фото 40. Помещения вдоль северной стены, 4 этаж.

Фото 41. Лестница, 4 этаж.

Фото 42. Междуэтажная площадка 4-5 этажи.

Фото 43. Вид на 5 этаж.

Фото 44. Помещение на 5 этаже.

Объект культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя». Фасады

Фото 1. Вид с востока.

Фото 2. Вид вдоль южного фасада, с востока.

Фото 3. Вид вдоль южного фасада, на восток.

Фото 4. Центральная часть лицевого фасада.

Фото 5. Юго-западная часть лицевого фасада.

Фото 6. Вид главный корпус и отбельный корпус.

Фото 7. Вид на северные части отбельного и красильного корпусов.

Фото 8. Вид на двор между отбельным и красильным корпусами.

Фото 9. Вид красильного корпуса с севера.

Фото 10. Западный фасад красильного корпуса.

Интерьеры.

Фото 10. Вид на запад, центральная часть, 1 этаж.

Фото 11. Вид центральной части с востока, 1 этаж.

Фото 12. Западная часть отбельного корпуса, 1 этаж.

Фото 13. Вид на северо-запад, 1 этаж.

Фото 14. Л-2, 1 этаж.

Фото 15. Общий вид красильного корпуса, 1 этаж.

Фото 16. Вид на запад, 2 этаж.

Фото 17. Общий вид, 2 этаж.

Фото 18. Л-3, 2 этаж.

Фото 19. Общий вид центральной части 3 этажа.

Фото 20. Общий вид с востока, 3 этаж.

Фото 21. Л-3, 3 этаж.

Фото 22. Вид на запад, 3 этаж.

Фото 23. Вид на междуэтажную площадку Л-2, 4 этаж.

Фото 24. Вид на юго-восток, 4 этаж.

Фото 25. Вид на запад, 4 этаж.

Фото 26. Л-3, 4 этаж.

Фото 27. Площадка 5 этажа, Л-2.

Фото 28. Помещение 4 пом. 39-Н, 5 этаж.

Фото 29. Площадка 5 этажа, Л-3.

Фото 30. Помещение 5 этажа.

Объект культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя». Фасады.

Фото 1. Общий вид с севера.

Фото 2. Общий вид с северо-запада.

Фото 3. Вид северо-восточного фасада.

Фото 4. Общий вид с северо-востока.

Фото 5. Вид вдоль юго-восточного фасада.

Фото 6. Общий вид с запада по Пионерской ул.

Фото 7. Фрагмент юго-западного фасада.

Фото 8. Южный фрагмент юго-западного фасада.

Фото 9. Вид с юга.

Фото 10. Общий вид с юго-востока.

Фото 11. Вид вдоль южного фасада.

Фото 12. Вид от производственных корпусов фабрики.

**Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году

**Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия («Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя»)**



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

окул

20.08.2021

№ 153-рп

**О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», об утверждении границ и режима использования территории объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия**

В соответствии с подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктами 3.1, 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 05.04.2021 № 01-26-795/21-0-0), с учетом решения заочного голосования рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 06.07.2021-16.07.2021 № 03-05-6/2021:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения памятник «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А.

2. Исключить из Списка выявленных объектов культурного наследия, утвержденного приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15, объект «Комплекс построек фабрики «Красное знамя», числящийся под номерами 1350, 1350.1 – 1350.4.

3. Утвердить:

3.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, согласно приложению № 1 к распоряжению.

3.2. Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, согласно приложению № 2 к распоряжению.

3.3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного

по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, согласно приложению № 3 к распоряжению.

4. Начальнику Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

4.1. Направление в Министерство культуры Российской Федерации заявления о регистрации в реестре объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» в срок, не превышающий двух месяцев со дня издания распоряжения.

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

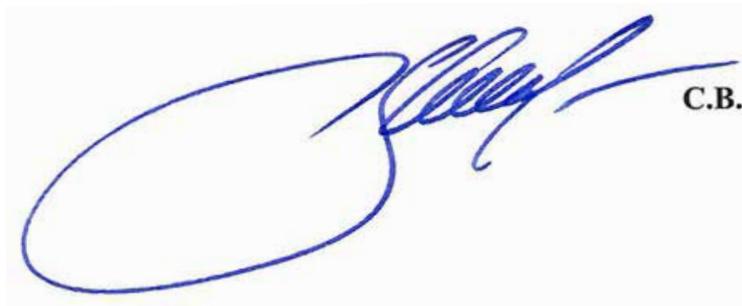
4.3. Уведомление лиц, являющихся собственниками или иными законными владельцами объекта, указанного в пункте 1 распоряжения, о включении объекта культурного наследия в реестр в срок, не превышающий трёх рабочих дней со дня издания распоряжения.

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

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

5. Контроль за выполнением распоряжения возложить на заместителя председателя КГИОП Аганову Г.Р.

Председатель КГИОП

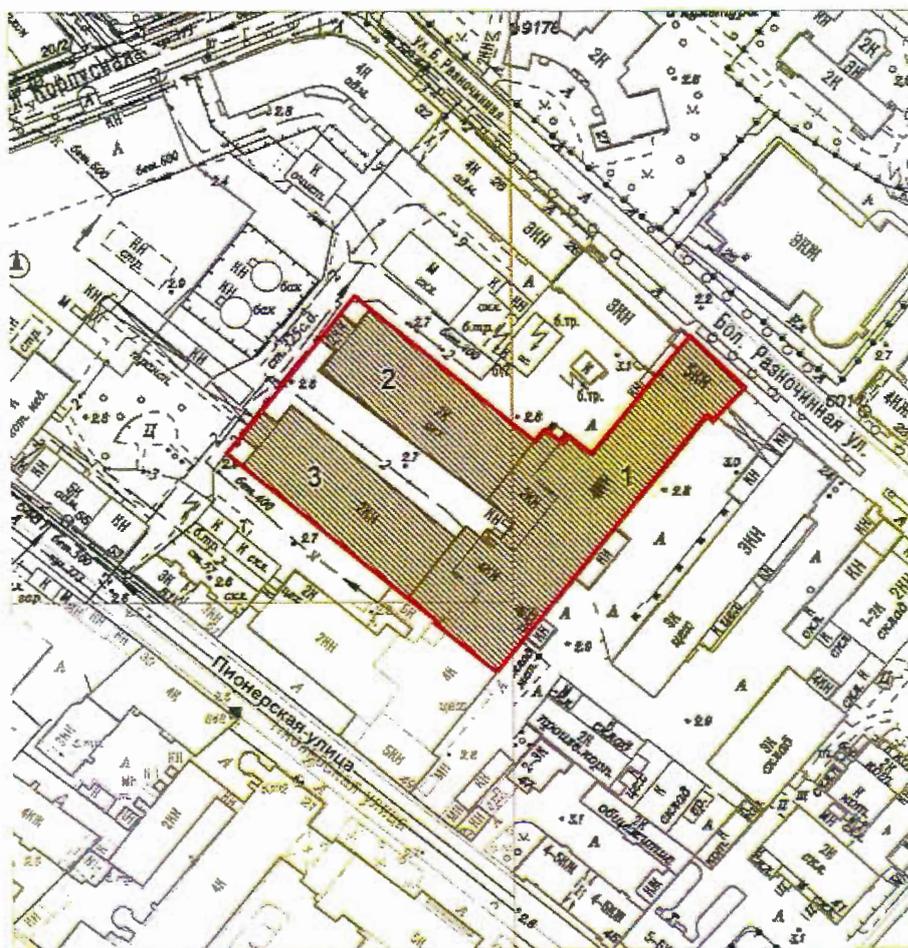


С.В. Макаров

Приложение № 1 к распоряжению КГИОП  
от 20.08.2021 № 153-рп

Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя»  
(далее – объект культурного наследия),  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:



Масштаб 1:2000

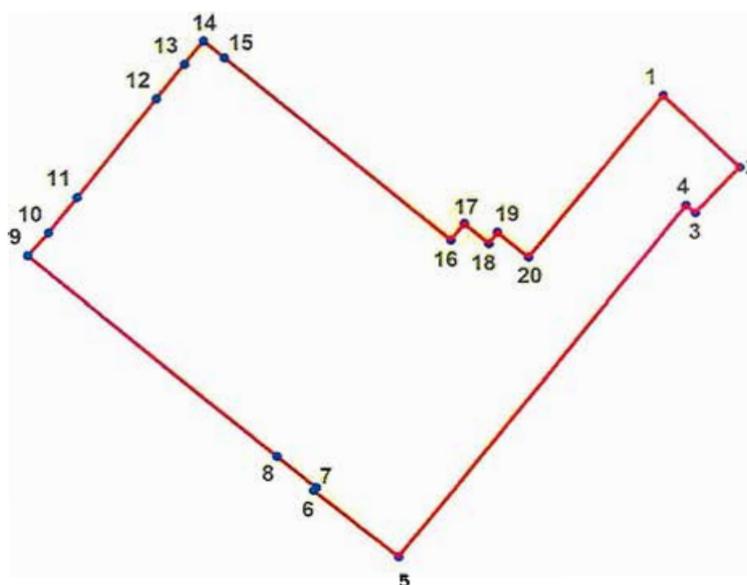
Условные обозначения:

-  Граница территории объекта культурного наследия
-  Объект культурного наследия

Экспликация:

1. Главный трикотажный корпус (1 очередь)
2. Отбельный корпус
3. Красильный корпус

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



Условные обозначения:

- Граница объекта культурного наследия
- 1 Номер поворотной (характерной) точки (см. таблицу)

Номер характерной точки	Координаты характерных точек в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра объектов недвижимости (м)	
	X	Y
1.	97089,63	112059,52
2.	97072,15	112077,91
3.	97060,98	112067,09
4.	97062,90	112064,77
5.	96976,40	111994,61
6.	96992,96	111974,02
7.	96993,76	111974,68
8.	97001,37	111965,21
9.	97050,73	111904,80
10.	97056,31	111909,92
11.	97064,97	111916,92
12.	97088,99	111936,37
13.	97097,54	111943,32
14.	97103,29	111947,96
15.	97099,00	111953,03
16.	97054,46	112007,67
17.	97058,43	112010,97
18.	97053,61	112016,98
19.	97056,26	112019,03
20.	97050,23	112026,53

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП  
от 20.08.2021 № 153-рп

Режим использования территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя»,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А

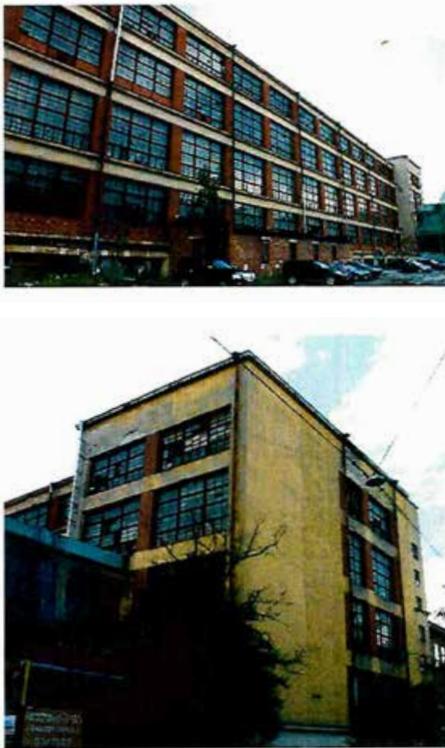
1. На территории объекта культурного наследия запрещаются: строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории объекта культурного значения объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных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

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

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

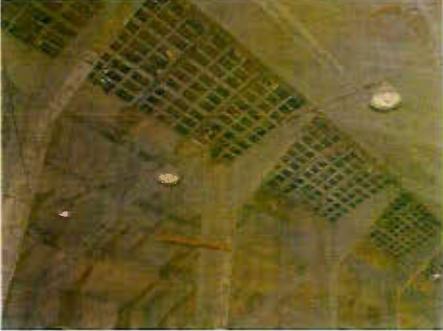
Приложение № 3 к распоряжению КГИОП  
от 20.08.2021 № 153-рп

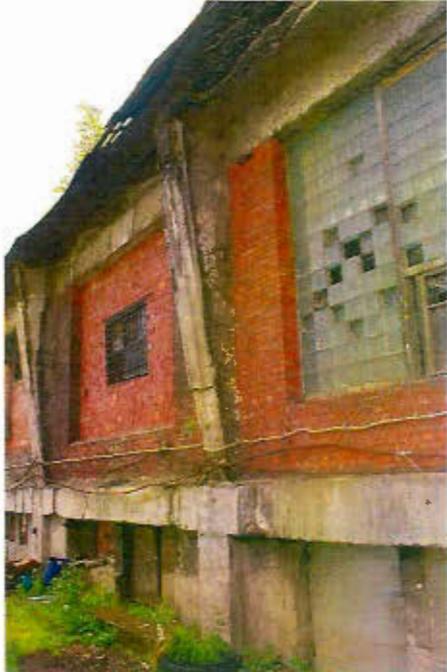
Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя»,  
расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение территории:	<p>Историческое местоположение корпусов памятника согласно схеме:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Главный трикотажный корпус (1 очередь) (№1),</li> <li>- Отбельный корпус (№2),</li> <li>- Красильный корпус (№3);</li> </ul>	
<p>I. «Главный трикотажный корпус (1 очередь)», 1926-1929 гг., архитекторы Э. Мендельсон (проект), С.О. Овсянников, И.А. Претро, инженер Е.А. Третьяков</p>			
1.	Объемно-пространственное решение:	<p>Историческое местоположение 4-5 этажного (с надстройками) на цокольном этаже корпуса с повышенными объемами (башнями) лестничных клеток, примыкающих к ним одноэтажных объемов с дворовой стороны, и ризалитом по крайней (восточной) оси юго-восточного фасада;</p>	

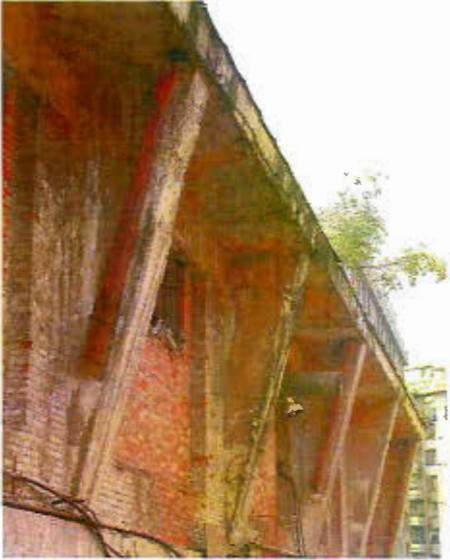
		<p>Плоская конфигурация крыш;</p> <p>Местоположение, габариты и конфигурация (с треугольным завершением) световых фонарей в завершении одноэтажных ризалитов дворовой стороны*;</p> <p>*в настоящее время световые конструкции утрачены,</p>	 
2.	<p>Конструктивная система:</p>	<p>Местоположение, конфигурация конструктивных элементов корпуса: основной несущий железобетонный стоечно-балочный каркас, наружные капитальные стены, световые фонари;</p> <p>Историческое местоположение, конфигурация (плоская) междуэтажных железобетонных перекрытий между цокольным-четвертым этажами, в том числе лестничных объемов;</p> <p>Исторические лестницы (Л-2 и Л-3) – местоположение, габариты и конфигурация площадок, маршей;</p>	  
3.	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>Историческое архитектурно-художественное решение фасадов в приемах</p>	

		<p>конструктивизма;</p> <p>Материал и характер отделки фасадов с выявлением ритма железобетонного каркаса и горизонталью остекления:</p> <p>Историческое архитектурно-художественное решение фасадов в виде кирпичной облицовки простенков, гладких и профилированных штукатурных поверхностей горизонтальных профилей;</p> <p>исторические «лежачие» оконные проемы 2-4 этажей – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольная);</p> <p>габариты ширины и верхняя вертикальная отметка проемов первого этажа,</p> <p>вертикальное лестничное остекление;</p> <p>исторические оконные заполнения – габариты, рисунок расстекловки (многочастная, модульная);</p> <p>исторические дверные проемы входов на лестницы Л-2 и Л-3 – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольная).</p>	
<p>II. «Отбельный корпус», 1926-1929 гг., архитекторы Э. Мендельсон (проект), С.О. Овсянников, И.А. Претро, инженер Е.А. Третьяков</p>			
1.	Объемно-пространственное решение:	Местоположение корпуса с северо-западным ризалитом, на цокольном этаже;	

		<p>Местоположение, исторические габариты, конфигурация (скатная), крыши, высотные отметки, световой фонарь* по центральной оси;</p> <p>*в настоящее время световой фонарь утрачен,</p>	
2.	<p>Конструктивная система:</p>	<p>Местоположение, габариты и конфигурация конструктивных элементов (железобетонные двухпролетные рамы, опоры и пилоны, наружные кирпичные стены);</p> <p>Световой фонарь, состоящий из верхнего и нижнего остекления: местоположение (по всей протяженности конька), конструкция и конфигурация (расстекловка) нижнего остекления;</p>	  
3.	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>Историческое архитектурно-художественное решение фасадов в приемах конструктивизма;</p> <p>Материал и характер отделки фасадов:</p> <p>историческое архитектурно-художественное решение</p>	

		<p>фасадов с выявленным железобетонным каркасом и кирпичным заполнением простенок; гладких и профилированных штукатурных поверхностей;</p> <p>исторические оконные проемы 1 этажа – местоположение, конфигурация (прямоугольная), габариты* ширины и верхняя вертикальная отметка проемов;</p> <p>*в настоящее время габариты изменены и искажены,</p> <p>исторические оконные заполнения* – рисунок расстекловки (многочастная, модульная);</p> <p>*в настоящее время утрачены,</p> <p>исторический дверной проем ризалита торцевого фасада – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольная);</p> <p>Декоративное оформление фасадов:</p> <p>ребра железобетонного рамного каркаса, поддерживающие карниз большого выноса;</p> <p>пилоны в уровне цокольного этажа;</p> <p>щипцовое завершение торцевых фасадов;</p>	   
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>III. «Красильный корпус», 1926-1929 гг., 1930 г., архитекторы Э. Мендельсон (проект), С.О. Овсянников, И.А. Прстро, инженер Б.А. Третьяков</p>			
1.	<p>Объемно-пространственное решение:</p>	<p>Местоположение корпуса с северо-западным двухэтажным ризалитом, расположенных на цокольном этаже;</p> <p>Местоположение, исторические габариты, конфигурация (скатная), крыши, высотные отметки, световой фонарь* в плоскости скатов крыши* и местоположение проема вентиляционной шахты **;</p> <p>*в настоящее время световые конструкции фонаря и проемов в скатах утрачены, **шахта утрачена в 1960-х годах,</p>	 
2.	<p>Конструктивная система:</p>	<p>Местоположение, габариты и конфигурация конструктивных элементов (железобетонные двухпролетные рамы, опоры и пилоны, наружные кирпичные стены);</p> <p>Световые фонари - местоположение (в плоскости скатов крыши в пролетах между рамными конструкциями), историческая конструкция и рисунок расстекловки (многочастная) нижнего остекления;</p>	 
3.	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>Историческое архитектурно-художественное решение фасадов в приемах конструктивизма;</p> <p>Материал и характер отделки фасадов:</p>	

	<p>историческое архитектурно-художественное решение фасадов с выявленным железобетонным каркасом и кирпичным заполнением простенков, гладких и профилированных штукатурных поверхностей;</p> <p>исторические оконные проемы 1 этажа – местоположение, конфигурация (прямоугольная), габариты* ширины и верхняя вертикальная отметка проемов;</p> <p>*в настоящее время габариты изменены и искажены,</p> <p>исторические оконные заполнения* – рисунок расстекловки (многочастная, модульная);</p> <p>*в настоящее время утрачены,</p> <p>исторический дверной проем ризалита торцевого фасада – местоположение, габариты, конфигурация (прямоугольная);</p> <p>Декоративное оформление фасадов:</p> <p>ребра рамного каркаса, поддерживающие карниз большого выноса;</p> <p>пилоны в уровне цокольного этажа;</p> <p>щипцовое завершение торцевых фасадов.</p>	  
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

**Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году

**Копия решения органа государственной власти о включении в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации («ТЭЦ фабрики «Красное знамя»)**

Ex 65  
26/11/88



Ленинградский городской Совет народных депутатов  
ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

103 11/11/88

**РЕШЕНИЕ**

от 05.12.88 № 963  
Ленинград

О взятии под охрану зданий,  
находящихся на территориях  
Ленинграда и г. Гатчины

В соответствии с Законом РСФСР "Об охране и использовании памятников истории и культуры" и учитывая большую архитектурно-хозяйственную и историческую ценность застройки Ленинграда Исполнительный комитет Ленинградского городского Совета народных депутатов РЕШИЛ:

Включить в государственный список памятников истории и культуры местного значения здания и сооружения гражданской и промышленной архитектуры, расположенные на территории Ленинграда и г. Гатчины, согласно приложениям I, 2.

Председатель  
Секретарь



*[Handwritten signature]*

В. Я. Хезрев

Л. А. Хоцченкова

13 12 88

Приложение I  
к решению Исполкома  
Ленсовета  
от 05.12.88 № 963

СПИСОК  
памятников архитектуры, подлежащих  
государственной охране как памятники  
местного значения

Наименование памятника	Дата сооружения	Авторы	Местонахождение памятника
I	2	3	4
<u>Василеостровский район</u>			
Котельная мастерская Литийского судостроительного завода	конец XIX - начало XX в.		Косая линия, 16
Сквер на стрелке Васильевского острова	1896 г. 1926 г.	садовод В.И. Визе перепланировка, арх. Л.И. Ильин	Пушкинская пл.
Дом архитектора Г.Э. Боссе	1847- 1849 гг.	арх. Г.Э. Боссе	4 линия, 15
Здание для игры в мяч "Бедепом"	1771-1773 1872-1873	арх. И.И. Горностаев	Университетская наб., 9
Сад у здания Академии Художеств	1840-е гг.	арх. А.П. Брюллов	Университетская наб., 17
Румянцевский сквер	1856-1867	арх. Н.Н. Ковригин	Шевченко пл.
<u>Выборгский район</u>			
Дача Фаберже	1900-е гг.		Песочное шоссе, 16
<u>Дзержинский район</u>			
Дом Кушелева-Безбородко	1857-1858	арх. Р.Р. Генрихсен	Кутузова наб., 24 Фурманова ул., 1
Казармы Кавалергардского полка	1800-1806	арх. Л.И. Руска	Воинова ул., 41-43

1	2	3	4
<u>Октябрьский район</u>			
Дом Кочубея	1853-1855	арх. Г. Э. Боссе	Профсоюзов бульвар, 7
<u>Петроградский район</u>			
Корпус электромеханического завода Гейслера	1910 г.	арх. Р. И. Кригер	Имлочкова ул., 20
Государственная типография	1909 г.	арх. Л. Н. Бенуа	Чкаловский пр., 15
Солодовня пивоваренного общества "Новая Бавария"	1911-1912	гражд. инж. Л. А. Серк	Петровский пр., 9
ТЭЦ фабрики "Красное знамя"	1920 г.	арх. Э. Мендельсон	Пионерская ул., 6
Полковая школа Гренадерского полка	1850-е гг.		Чапаева ул., 24
Манеж Гренадерского полка	1803-1807	арх. Л. И. Руска	Чапаева ул., 26
<u>Петродворцовый район</u>			
Здание электростанции в Пролетарском парке	1908 г.		Пролетарский парк
Карульня в Пролетарском парке	1836 г.	арх. И. И. Шарлемань	Красный пр., 2а
Дом на пристани в Нижнем парке	XIX в.	арх. Н. Л. Бенуа	Нижний парк у Самсоновского канала
Нижняя дача в парке Александрия и служебные постройки при ней: карульня с оградой и воротами, офицерский домик, швейцарский домик, кухня, ледник, служебный домик	1833-1885 1896 г. 1890-1900	арх. А. О. Томишко	парк Александрия
Дом мельника	1847-1848	арх. А. И. Штакеншнейдер	Мельничная ул., 2
Сторожка	1847-1848	арх. Э. Л. Ган	Мельничная ул., 2
Здание фермы в усадьбе "Сергиевка"	1820-1830		Ораниенбаумское шоссе, 2

**Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году

**Копия решения органа государственной власти об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия («ТЭЦ фабрики «Красное знамя»)**



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

окуд

24.04.2014№ 149-р

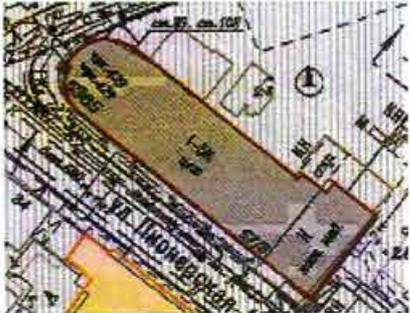
**Об утверждении предмета охраны  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
«ТЭЦ фабрики «Красное знамя»**

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф (Пионерская ул., 6), согласно приложению к настоящему распоряжению.
2. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 24.10.2014 № 10-697 «Об определении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя».
3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП.
4. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

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

Г.Р. Аганова

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«ТЭЦ фабрики «Красное знамя»,  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф  
(Пионерская ул., 6)

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1.	Объемно-пространственное решение	<p>Местоположение, габариты и конфигурация сложного в плане двух-шестиэтажного здания, состоящего из трёх объёмов;</p> <p>Крыша – габариты и конфигурация (плоская, односкатная, со световыми фонарями);</p> <p>8 световых фонарей над бывшим котельным залом и 3 световых фонаря над бывшим турбинным отделением (над бывшим помещением насосной) – местоположение, габариты и конфигурация световых фонарей.</p>	  
2.	Конструктивная система здания	<p>Железобетонный каркас в виде сложной массивной рамной монолитной железобетонной системы стоек, ригелей, ребристых перекрытий и покрытий;</p> <p>Исторические наружные и внутренние капитальные стены – кирпичные, наружные стены верхнего уровня – монолитные железобетонные;</p>	 

		<p>две лестничные клетки – местоположение, габариты, конфигурация в плане;</p> <p>центральная лестница в южной части здания – материал (железобетонная) с металлическим ограждением - рисунок: из прямых вертикальных стоек прямоугольного сечения и горизонтальных в три ряда плоских тяг на клепках, поручень - материал (дерево), профиль;</p>	 
3.	Объемно-планировочное решение	Историческое объемно-планировочное решение в пределах капитальных стен	
4.	Архитектурно-художественное решение фасадов	<p>Архитектурно-художественное решение в приемах конструктивизма с экспрессионистической окраской;</p> <p>материал и характер фасадной поверхности – открытая кирпичная кладка и окрашенная гладкая штукатурка;</p> <p>угловая северо-западная часть здания, параболическая в плане – нижняя часть трактована как цоколь, верхняя составлена из полуцилиндрических объемов, верхний из которых сильно вынесен, вместе образуя трёхъярусную башню, примыкающую к кирпичному торцу объема бывшего котельного зала;</p> <p>«лежачие окна», ленточное остекление проемов с заглубленными относительно плоскости фасада простенками, образующие ячейки оконных лент, расположенных одна над другой – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов.</p>	   

тяги полуцилиндрического объема;

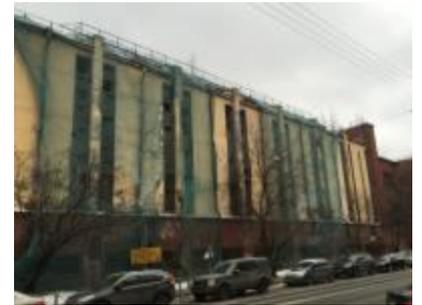
завершающий горизонтальный профиль;

*юго-западный фасад* – состоит из двух частей: фасада бывшего котельного зала и фасада бывшего турбинного отделения;

*фасад бывшего котельного зала* заключен в краснокирпичное обрамление торцевой стены и турбинного отделения. По горизонтали членится на две части – первый этаж с горизонтальными лежащими окнами, на нём расположена основная часть, прорезанная вертикальными оконными проемами, соответствующими ритму железобетонных столбов;

«лежащие» оконные проемы первого этажа – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов;

вертикальное ленточное остекление с геометрической мелкой расстекловкой в металлических переплетах оконных проемов центрального объема – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных проемов;



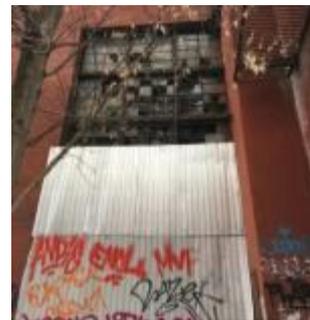
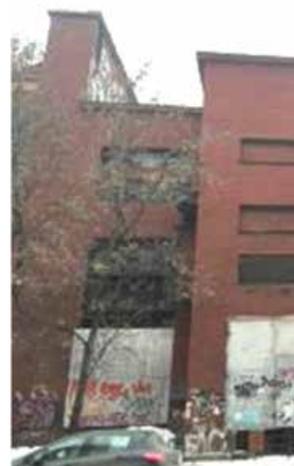
«лежачие» окна завершающего аттикового этажа – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов;

гладкие лопатки между вертикальными окнами, повышены над карнизом, с фланкирующими скатами световых фонарей на кровле;

завершающий горизонтальный профиль;

*фасад помещения насосной бывшего турбинного отделения*

окна на одной оси по вертикали: нижнее большое, вытянутое по вертикали – местоположение, ширина и верхняя отметка проёма; два друг над другом, вытянутые по горизонтали – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных проемов;



*южный фасад бывшего турбинного отделения* из двух частей: нижняя кирпичная стена с оконными проемами и верхняя – с витражным остеклением зала;

«лежачие» окна первого этажа - местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнений оконных проемов;

витражные окна, составленные из отдельных ячеек, разделены переплетами (каждый витраж составлен из 9-ти ячеек со своей мелкой расстекловкой) – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнений оконных проемов;

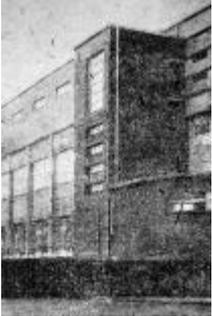
лопатки, повышенные над карнизом;

завершающий горизонтальный профиль;

*восточный фасад* – южная часть – бывшее турбинное отделение; северная часть – бывший котельный зал с витражной плоскостью остекления, аттиковым завершением; фланкирующими с севера и юга лестничными клетками;

«лежачие» окна завершающего аттикового этажа – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнений оконных проемов;



		<p>«лежачие» южной лестничной клетки – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнений оконных проемов;</p> <p>прямоугольное окно 1-го этажа южной лестничной клетки – местоположение, ширина и верхняя отметка проёма;</p> <p>квадратные окна 2-4-го этажей южной лестничной клетки – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнений оконных проемов;</p> <p>«лежачие» окна и витражное окно (в первоначальных габаритах) 6-го этажа северной лестничной клетки – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнений оконных проемов;</p> <p>витражные окна (7 осей) бывшего котельного отделения, составленные из отдельных ячеек, расчленены переплетами (каждый витраж составлен из 9-ти ячеек со своей мелкой расстекловкой) – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнений оконных проемов;</p> <p>«лопатки» в простенках между витражными окнами.</p>	     
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.	<p>Декоративно-художественное оформление интерьеров</p>	<p>Элементы конструкций открытого железобетонного каркаса, в том числе – опоры (их конфигурация и габариты) в межоконных простенках западной стены бывшего котельного зала, пилоны, открытые поперечные и продольные балки перекрытия бывшего котельного зала со световыми фонарями в плоскости кровли;</p> <p>7 железобетонных бункеров отделки бункерного отделения бывш. котельного зала;</p> <p>кессоны из железобетонных продольных и поперечных балок перекрытия бывшего турбинного зала;</p> <p>железобетонный бак на ярусах бывшего отделения водоподготовки в северной части здания – местоположение, габариты, материал;</p> <p>лучеобразно расходящиеся балки железобетонных перекрытий ярусов бывшего отделения водоподготовки в северной части здания;</p> <p>кранбалка – местоположение (бывший турбинный зал), металл, клепка, с элементами конструкции;</p>	     
----	---------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>приборные панели, облицованные мрамором, расположенные полукругом;</p> <p>пульт управления: мраморная столешница, деревянные фасады, профилированный бетонный цоколь</p>	
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

**Приложение № 6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году

**Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия («ТЭЦ фабрики «Красное знамя»)**

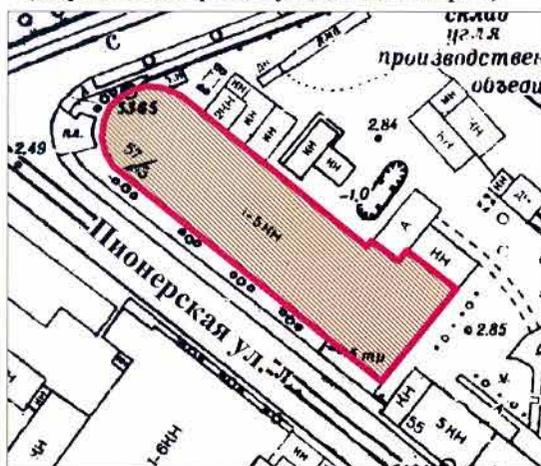
Заместитель председателя Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры - начальник управления государственного учета памятников



Б. М. Кириков  
31.08.2005

**План границ территории  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
"ТЭЦ фабрики "Красное Знамя"".**

г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., 55  
(Адрес: Пионерская ул., д. 53, литер Ф)



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: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ /

**Приложение № 7 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году

**Копия паспорта объекта культурного наследия регионального значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя»; копия письма КГИОП от 24.11.2021 г. № 01-30-2199/21-0-1**

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

Экземпляр № 2

781711247760005

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



12.09.2017

Дата съемки (число, месяц, год)

## 1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

ТЭЦ фабрики "Красное знамя"

## 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

1926-1928 гг.

## 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

- Решение Исполнительного комитета Ленинградского городского Совета народных депутатов "О взятии под охрану зданий, находящихся на территориях Ленинграда и г. Гатчины" № 963 от 05.12.1988 г.

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

Санкт-Петербург, Пионерская ул., 6

## 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 31.08.2005 г.

## 8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

Объемно-пространственное решение: Местоположение, габариты и конфигурация сложного в плане двух-шестиэтажного здания, состоящего из трёх объёмов; Крыша – габариты и конфигурация (плоская, односкатная, со световыми фонарями); 8 световых фонарей над бывшим котельным залом и 3 световых фонаря над бывшим турбинным отделением (над бывшим помещением насосной) – местоположение, габариты и конфигурация световых фонарей. Конструктивная система здания: Железобетонный каркас в виде сложной массивной рамной монолитной железобетонной системы стоек, ригелей, ребристых перекрытий и покрытий; исторические наружные и внутренние капитальные стены – кирпичные, наружные стены верхнего уровня – монолитные железобетонные; две лестничные клетки – местоположение, габариты, конфигурация в плане; центральная лестница в южной части здания – материал (железобетонная) с металлическим ограждением - рисунок: из прямых вертикальных стоек прямоугольного сечения и горизонтальных в три ряда плоских тяг на клепках, поручень - материал (дерево), профиль; Объемно-планировочное решение: историческое объемно-планировочное решение в пределах капитальных стен. Архитектурно-художественное решение фасадов: в приемах конструктивизма с экспрессионистической окраской; материал и характер фасадной поверхности – открытая кирпичная кладка и окрашенная гладкая штукатурка; угловая северо-западная часть здания, параболическая в плане – нижняя часть трактована как цоколь, верхняя составлена из полуцилиндрических объёмов, верхний из которых сильно вынесен, вместе образуя трёхъярусную башню, примыкающую к кирпичному торцу объёма бывшего котельного зала; «лежачие окна», ленточное остекление проемов с заглубленными относительно плоскости фасада простенками, образующие ячейки оконных лент, расположенных одна над другой – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов. Тяги полуцилиндрического объёма; завершающий горизонтальный профиль; юго-западный фасад – состоит из двух частей: фасада бывшего котельного зала и фасада бывшего турбинного отделения; фасад бывшего котельного зала заключен в краснокирпичное обрамление торцевой стены и турбинного отделения. По горизонтали членится на две части – первый этаж с горизонтальными лежачими окнами, на нём расположена основная часть, прорезанная вертикальными оконными проемами, соответствующими ритму железобетонных столбов; «лежачие» оконные проемы первого этажа – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; вертикальное ленточное остекление с геометрической мелкой расстекловкой в металлических переплетах оконных проемов центрального объёма – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; «лежачие» окна завершающего аттикового этажа – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; гладкие лопатки между вертикальными окнами, повышены над карнизом, с фланкирующими скатами световых фонарей на кровле; завершающий горизонтальный профиль; фасад помещения насосной бывшего турбинного отделения окна на одной оси по вертикали: нижнее большое, вытянутое по вертикали – местоположение, ширина и верхняя отметка проёма; два друг над другом, вытянутые по горизонтали – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; южный фасад бывшего турбинного отделения из двух частей: нижняя кирпичная стена с оконными проемами и верхняя – с витражным остеклением зала; «лежачие» окна первого этажа - местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; витражные окна, составленные из отдельных ячеек, разделены переплетами (каждый витраж составлен из 9-ти ячеек со своей мелкой расстекловкой) – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; лопатки, повышенные над карнизом; завершающий горизонтальный профиль; восточный фасад – южная часть – бывшее турбинное отделение; северная часть – бывший котельный зал с витражной плоскостью остекления, аттиковым завершением; фланкирующими с севера и юга лестничными клетками; «лежачие» окна завершающего аттикового этажа – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; «лежачие» южной лестничной клетки – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; прямоугольное окно 1-го этажа южной лестничной клетки – местоположение, ширина и верхняя отметка проёма; квадратные окна 2-4-го этажей южной лестничной клетки – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет

(коричневый) заполнения оконных проемов; «лежачие» окна и витражное окно (в первоначальных габаритах) 6-го этажа северной лестничной клетки – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки, цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; витражные окна (7 осей) бывшего котельного отделения, составленные из отдельных ячеек, расчленены переплетами (каждый витраж составлен из 9-ти ячеек со своей мелкой расстекловкой) – местоположение, габариты, конфигурация, исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных проемов; «лопатки» в простенках между витражными окнами. Декоративно-художественное оформление интерьеров: Элементы конструкций открытого железобетонного каркаса, в том числе – опоры (их конфигурация и габариты) в межоконных простенках западной стены бывшего котельного зала, пилоны, открытые поперечные и продольные балки перекрытия бывшего котельного зала со световыми фонарями в плоскости кровли; 7 железобетонных бункеров отделки бункерного отделения бывш. котельного зала; кессоны из железобетонных продольных и поперечных балок перекрытия бывшего турбинного зала; железобетонный бак на ярусах бывшего отделения водоподготовки в северной части здания – местоположение, габариты, материал; лучеобразно расходящиеся балки железобетонных перекрытий ярусов бывшего отделения водоподготовки в северной части здания; кранбалка – местоположение (бывший турбинный зал), металл, клепка, с элементами конструкции; приборные панели, облицованные мрамором, расположенные полукругом; пульт управления: мраморная столешница, деревянные фасады, профилированный бетонный цоколь.

- Распоряжение КГИОП "Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения "ТЭЦ фабрики "Красное знамя"» № 179-р от 24.04.2017 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 объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиям к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 19.01.2009 г.

Всего в паспорте листов

4

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Заместитель председателя КГИОП		Аганова Галина Рэмовна
должность		инициалы, фамилия

М.П.

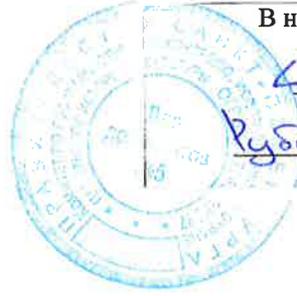
28 . 01 . 2022

Дата оформления паспорта  
(число, месяц, год)

В настоящем документе прошито  
и скреплено печатью

4 (четыре) листа(ов)

Рубинская В. А.



*Рубинская В. А.*



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](mailto:kgiop@gov.spb.ru)  
<https://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

Генеральному директору  
ООО «СЭС»

Филиповичу М. И.

[expertiza-szd@mail.ru](mailto:expertiza-szd@mail.ru)

№01-30-2199/21-0-1 от 24.11.2021

На № 687512 от 28.10.2021

Рег. № 01-30-2199/21-0-0 от 28.10.2021

**Уважаемый Максим Иванович!**

В ответ на Ваше обращение КГИОП сообщает, что паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики "Красное знамя"», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, будет предоставлен после внесения соответствующих сведений в автоматизированную информационную систему единого государственного реестра объектов культурного наследия и присвоения данному объекту регистрационного номера.

**Начальник отдела государственного реестра  
объектов культурного наследия**

**Д.С. Брыков**

К.Л. Рубиновская  
(812) 710-4727

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 023F23850082ADC9B844ADAB476C0FF5C1  
Владелец **Брыков Дмитрий Сергеевич**  
Действителен с 12.08.2021 по 12.08.2022

**Приложение № 8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году

**Копия охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия («ТЭЦ фабрики «Красное знамя»)**



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

01 ФЕВ 2016

№ 40-4

**Об утверждении охранного обязательства  
собственника или иного законного владельца  
объекта культурного наследия регионального  
значения «ТЭЦ фабрики «Красное знамя», 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 «ТЭЦ фабрики "Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская ул, д. 53, лит. Ф (Пионерская ул., 6), включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – объект), согласно приложению к настоящему распоряжению.

2. Начальнику Юридического управления КГИОП обеспечить направление копии настоящего распоряжения КГИОП с копией утвержденного охранного обязательства собственнику объекта, другим лицам, к обязанностям которых относится его исполнение, а также в орган кадастрового учета для регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, в течение трех рабочих дней со дня утверждения охранного обязательства.

3. Начальнику отдела государственного учета объектов культурного наследия Управления государственного учета объектов культурного наследия КГИОП обеспечить направление настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством в Министерство культуры Российской Федерации для приобщения к учетному делу объекта.

4. Начальнику отдела информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия Управления популяризации и информационно-аналитического обеспечения охраны объектов культурного наследия КГИОП обеспечить размещение настоящего распоряжения КГИОП с утвержденным охранным обязательством на сайте КГИОП в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и в локальной компьютерной сети КГИОП.

5. Контроль за выполнением настоящего распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП - начальником Управления государственного учета объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП -  
начальник Управления государственного  
учета объектов культурного наследия

Г.Р. Аганова

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

"ТЭЦ фабрики "Красное знамя"

(указать наименование объекта культурного наследия в соответствии с правовым актом о его принятии на государственную охрану)

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

О	Т	С	У	Т	С	Т	В	У	Е	Т	-	-	-	-
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Раздел 1. Данные об объекте культурного наследия, включенном в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(заполняются в случае, предусмотренном п. 5 ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия(памятниках 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):

имеется  отсутствует  V  
(нужное отметить знаком "V")

При наличии паспорта объекта культурного наследия он является неотъемлемой частью охранного обязательства.

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранный обязательство вносятся следующие сведения:

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

"ТЭЦ фабрики "Красное знамя"

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:

1926-1928 гг. - архитекторы Э. Мендельсон (проект), С.О.Овсянников, И.А. Претро, инж. Е.А. Третьяков.

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного

наследия:

федерального  регионального  V муниципального  значения  
(нужное отметить знаком "V")

4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

памятник  V ансамбль   
(нужное отметить знаком "V")

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

Решение исполкома Ленгорсовета № 963 от «05» декабря 1988 г.

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

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации)

Санкт-Петербург

(населенный пункт)

улица Пионерская д. 6 корп./стр. --- помещение/квартира ---

иные сведения:

Пионерская ул., д. 53, лит. Ф (согласно выписке из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 09.09.2015 № 90-10143762)

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия (для объектов археологического наследия прилагается графическое отражение границ на плане земельного участка, в границах которого он располагается):

утверждены КГИОП от 31.08.2005, согласно приложению № 1 к настоящему охранному обязательству

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

распоряжение КГИОП об определении предмета охраны объекта культурного наследия от 24.10.2014 № 10-697, согласно приложению № 2 к настоящему охранному обязательству

9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта (на момент утверждения охранного обязательства):

Прилагается: 19 (девятнадцать) изображений,  
(указать количество)

согласно приложению № 3 к настоящему охранному обязательству.

10. 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/земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, в границах зон охраны другого объекта культурного наследия:

Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга"

11. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон 73-ФЗ):

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

2) на территории памятника, ансамбля разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) в случае нахождения памятника или ансамбля на территории достопримечательного места подлежат также выполнению требования и ограничения, установленные в соответствии со статьей 5.1 Закона 73-ФЗ, для осуществления хозяйственной деятельности на территории достопримечательного места;

4) особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Закона 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанному объекту.

12. Иные сведения, предусмотренные Законом 73-ФЗ:

Действие охранного обязательства прекращается со дня принятия Правительством Российской Федерации решения об исключении объекта культурного наследия из реестра.

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия  
(заполняется в соответствии со статьей 47.2 Закона 73-ФЗ)

13. Требования к сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

Состав (перечень) и сроки (периодичность) проведения работ по сохранению объекта культурного наследия, в отношении которого утверждено охранное обязательство, определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия:

Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (далее - КГИОП)

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранные обязательства)

на основании акта технического состояния объекта культурного наследия, составленного в порядке, установленном пунктом 2 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

NN Пп	Наименование работ	Сроки выполнения	Примечание
1	На основании задания КГИОП выполнить техническое обследование объекта культурного наследия, данные результатов обследования представить в КГИОП на согласование.	В течение 18 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
2	На основании задания КГИОП и результатов технического обследования, разработать проект ремонта и реставрации объекта культурного наследия и представить на согласование в КГИОП.	В течение 24 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	
3	Выполнить ремонт и реставрацию объекта культурного наследия на основании задания и письменного разрешения КГИОП, в соответствии с согласованной КГИОП документацией.	В течение 36 месяцев со дня утверждения охранного обязательства актом КГИОП.	

14. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ, консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Законом 73-ФЗ.

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

КГИОП

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия. В случае если охранное обязательство утверждено не данным органом охраны, указать его полное наименование и почтовый адрес)

Дальнейшее взаимодействие с региональным органом охраны объектов культурного наследия собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия обязан осуществлять в порядке, установленном статьей 36 Закона 73-ФЗ.

15. Работы по сохранению объекта культурного наследия должны организовываться собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия в соответствии с порядком, предусмотренным статьей 45 Закона 73-ФЗ.

16. Собственник (иной законный владелец) земельного участка, в границах которого расположен объект археологического наследия, обязан:

обеспечивать неизменность внешнего облика;

сохранять целостность, структуру объекта археологического наследия;

организовывать и финансировать спасательные археологические полевые работы на данном объекте археологического наследия в случае, предусмотренном статьей 40, и в порядке, установленном статьей 45.1 Закона 73-ФЗ.

### Раздел 3. Требования к содержанию объекта культурного наследия (заполняется в соответствии со статьей 47.3 Закона 73-ФЗ)

17. При содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, 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, 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 объекта культурного наследия в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

5) 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;

б) незамедлительно извещать:

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

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 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;

7) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

18. 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.

19. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия объектов, либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, осуществляют действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона 73-ФЗ.

20. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, в предписании, направляемом

КГИОП

(указать наименование органа охраны объектов культурного наследия, утвердившего охранное обязательство)

собственнику или иному законному владельцу объекта культурного наследия, устанавливаются следующие требования:

1) к видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанные объекты, в том числе ограничение хозяйственной деятельности;

2) к использованию объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия;

3) к благоустройству в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия, включенному в реестр (заполняется в соответствии со статьей 47.4 Закона 73-ФЗ)

21. Условия доступа к объекту культурного наследия, включенному в реестр (периодичность, длительность и иные характеристики доступа), устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, с учетом мнения собственника или иного законного владельца такого объекта, а также с учетом вида объекта культурного наследия, включенного в реестр, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия, включенного в реестр.

Условия доступа к объектам культурного наследия, включенным в реестр, используемым в качестве жилых помещений, а также к объектам культурного наследия религиозного назначения, включенным в реестр, устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия по согласованию с собственниками или иными законными владельцами этих объектов культурного наследия.

При определении условий доступа к памятникам или ансамблям религиозного назначения учитываются требования к внешнему виду и поведению лиц, находящихся в границах территорий указанных объектов культурного наследия религиозного назначения, соответствующие внутренним установлениям религиозной организации, если такие установления не противоречат законодательству Российской Федерации.

В случае, если интерьер объекта культурного наследия не относится к предмету охраны объекта культурного наследия, требование к обеспечению доступа во внутренние помещения объекта культурного наследия, включенного в реестр, не может быть установлено.

Условия доступа к объектам культурного наследия, расположенным на территории Российской Федерации и предоставленным в соответствии с международными договорами Российской Федерации дипломатическим представительствам и консульским учреждениям иностранных государств в Российской Федерации, международным организациям, а также к объектам культурного наследия, находящимся в собственности иностранных государств и международных организаций, устанавливаются в соответствии с международными договорами Российской Федерации.

Физические и юридические лица, проводящие археологические полевые работы, имеют право доступа к объектам археологического наследия, археологические полевые работы на которых предусмотрены разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ. Физическим и юридическим лицам, проводящим археологические полевые работы, в целях проведения указанных работ собственниками и (или) пользователями земельных участков, в границах которых расположены объекты археологического наследия, должен быть обеспечен доступ к земельным участкам, участкам водных объектов, участкам лесного фонда, на территорию, определенную разрешением (открытым листом) на проведение археологических полевых работ.

Обеспечить доступ гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства в помещения Памятника, каждую рабочую пятницу с 10.00 до 17.00, а также в Международный день посещения музеев и памятников культуры, а именно 18 (восемнадцатого) мая ежегодно, в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях (заполняется в случаях, определенных подпунктом 4 пункта 2 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ)

22. Требования к размещению наружной рекламы:

Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также на их территориях, за исключением достопримечательных мест.

Запрет или ограничение распространения наружной рекламы на объектах культурного наследия, находящихся в границах достопримечательного места и включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также требования к ее распространению устанавливаются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, и вносятся в правила землепользования и застройки, разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Указанные требования не применяются в отношении распространения 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). В таком случае актом соответствующего органа охраны объектов культурного наследия устанавливаются требования к размещению наружной рекламы на данном объекте культурного наследия (либо его территории), включая место (места) ее возможного размещения, требования к внешнему виду, цветовым решениям, способам крепления.

Раздел 6. Иные обязанности лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"

23. Для лица (лиц), указанного (указанных) в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ, устанавливаются обязанности:

1) по финансированию мероприятий, обеспечивающих выполнение требований в отношении объекта культурного наследия, включенного в реестр, установленных статьями 47.2 - 47.4 Закона 73-ФЗ;

2) по соблюдению требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, либо особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Закона 73-ФЗ.

24. Собственник, иной законный владелец, пользователь объекта культурного наследия, земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия (в случае, указанном в пункте 11 статьи 47.6 Закона 73-ФЗ), а также все лица, привлеченные ими к проведению работ по сохранению (содержанию) объекта культурного наследия, обязаны соблюдать требования, запреты и ограничения, установленные законодательством об охране объектов культурного наследия.

25. Дополнительные требования в отношении объекта культурного наследия:

1) Осуществлять размещение дополнительного оборудования и дополнительных элементов, переоборудование и переустройство на объекте культурного наследия, его территории, в соответствии с порядком, установленным законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга, предусматривающим получение согласования с КГИОП.

2) Не допускать уничтожения или повреждения объекта культурного наследия, а также действий, создающих угрозу уничтожения, повреждения объекта культурного наследия или причинения ему иного вреда.

3) 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.

4) Проводить обследование технического состояния объекта культурного наследия и территории не реже одного раза в пять лет.

Выводы и рекомендации обследований представлять в КГИОП на согласование.

5) Исполнять требования предписаний КГИОП об устранении нарушений законодательства в области сохранения и использования объекта культурного наследия и обеспечении сохранности объекта культурного наследия в установленные в них сроки.

6) В установленном порядке обеспечивать установку на объекте культурного наследия информационных надписей и обозначений, обеспечивая их содержание, а также ремонт и восстановление в случае выявления повреждения или утраты.

7) Безвозмездно предоставлять должностным лицам КГИОП информацию и документы по вопросам охраны объекта культурного наследия (в том числе, касающуюся вопросов обеспечения сохранности и содержания объекта культурного наследия и его территории).

8) Обеспечить условия соответствия объекта культурного наследия требованиям пожарной безопасности в соответствии с действующим законодательством исходя из требований по сохранению облика, интерьера и предмета охраны объекта культурного наследия, в том числе при необходимости обеспечить разработку специальных технических условий, отражающих специфику обеспечения их пожарной безопасности и содержащих комплекс необходимых инженерно-технических и организационных мероприятий по обеспечению пожарной безопасности.

9) В случае, если территория объекта культурного наследия ограничена по периметру фундамента, Собственник обеспечивает уборку прилегающей территории от промышленных и бытовых отходов на расстоянии 10 метров от фундамента объекта культурного наследия.

10) Собственник (иной законный владелец) объекта культурного наследия обязан беспрепятственно по предъявлению служебного удостоверения и копии приказа (распоряжения) руководителя (заместителя руководителя) КГИОП о назначении проверки, либо задания КГИОП обеспечивать доступ должностных лиц КГИОП, уполномоченных на осуществление государственного надзора за состоянием, содержанием, сохранением, использованием, популяризацией и государственной охраной объектов культурного наследия к объекту культурного наследия, для посещения и обследования используемых указанными лицами при осуществлении хозяйственной и иной деятельности территории, зданий, производственных, хозяйственных и иных нежилых помещений, строений, сооружений, являющихся объектами культурного наследия либо находящиеся в зонах охраны таких объектов, земельных участков, на которых такие объекты расположены либо которые находятся в зонах охраны таких объектов, а с согласия собственников жилые помещения, являющиеся объектами культурного наследия, в целях проведения исследований, испытаний, измерений, расследований, экспертизы и других мероприятий по контролю.

11) Направлять в КГИОП, ежегодно в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным, уведомление о выполнении требований охранного обязательства.

12) Учреждениям и организациям, предоставляющим услуги населению, выполнять в соответствии с законодательством Российской Федерации требования по обеспечению доступа к объекту культурного наследия инвалидов, которые включают, в том числе, следующие условия доступности объектов культурного наследия для инвалидов:

1. обеспечение возможности самостоятельного передвижения по территории объекта культурного наследия, обеспечение возможности входа и выхода из объекта культурного наследия, в том числе с использованием кресел-колясок, специальных подъемных устройств, возможности кратковременного отдыха в сидячем положении при нахождении на объекте культурного наследия, а также надлежащее размещение оборудования и носителей информации, используемых для обеспечения доступности объектов для инвалидов с учетом ограничений их жизнедеятельности;

2. дублирование текстовых сообщений голосовыми сообщениями, оснащение объекта

культурного наследия знаками, выполненными рельефно-точечным шрифтом Брайля;

3. сопровождение инвалидов, имеющих стойкие расстройства функции зрения и самостоятельного передвижения;

4. обеспечение условий для ознакомления с надписями, знаками и иной текстовой и графической информацией, допуск тифлосурдопереводчика;

5. допуск собаки-проводника при наличии документа, подтверждающего специальное обучение собаки-проводника, выдаваемого в установленном порядке;

6. дублирование голосовой информации текстовой информацией, надписями и (или) световыми сигналами; допуск сурдопереводчика;

7. оказание помощи инвалидам в преодолении барьеров, мешающих ознакомлению с объектами культурного наследия (памятниками истории и культуры) народов Российской Федерации наравне с другими лицами.

Объем и содержание мер, обеспечивающих доступность для инвалидов объектов культурного наследия; определяется собственником (пользователем) объекта культурного наследия с учетом установленного порядка.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде нормы установленного порядка применяются с учетом требований по сохранению объекта культурного наследия, предусмотренных Законом 73-ФЗ.

В случаях, когда обеспечение доступности для инвалидов объекта культурного наследия невозможно или может препятствовать соблюдению требований, обеспечивающих состояние сохранности и сохранение объекта культурного наследия, привести к изменению его особенностей, составляющих предмет охраны, собственником (пользователем) объекта культурного наследия предусматривается доступность объекта культурного наследия в дистанционном режиме посредством создания и развития в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» интернет-ресурса об объекте культурного наследия и обеспечения доступа к нему инвалидов, в том числе создание и адаптация интернет-ресурса для слабовидящих.

Приложение:

1. План границ территории объекта культурного наследия, утвержденный КГИОП от 31.08.2005.
2. Предмет охраны объекта культурного наследия, определенный распоряжением КГИОП от 24.10.2014 № 10-697.
3. Фотографическое изображение объекта культурного наследия.

**План границ территории  
объекта культурного наследия  
регионального значения  
"ТЭЦ фабрики "Красное Знамя".**

г. Санкт-Петербург, Пионерская ул., 55  
(Адрес: Пионерская ул., д. 53, литер Ф)



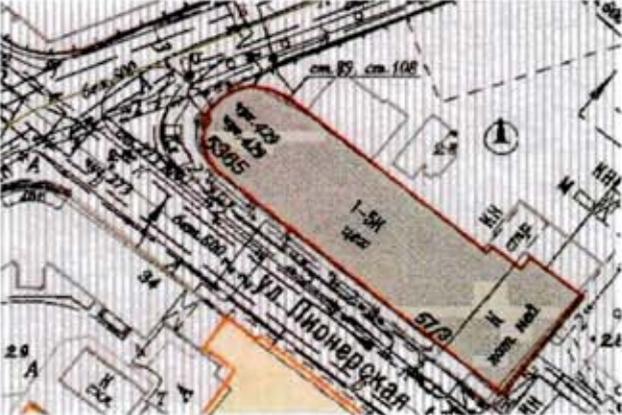
Масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

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

Приложение № 2  
к охранному обязательству

Предмет охраны  
объекта культурного наследия регионального значения  
«ТЭЦ фабрики «Красное знамя»,  
расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф  
(Пионерская ул., 6)

№ п.п.	Видовая принадлежность предмета охраны	Элемент предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное решение:	местоположение, габариты и конфигурация сложного в плане одно- пятиэтажного здания, состоящего из трех объемов крыша – габариты и конфигурация (плоская, односкатная, со световыми фонарями);	 
2	Конструктивная система здания:	железобетонный каркас наружные и внутренние капитальные стены, две лестничные клетки – местоположение, габариты, конфигурация в плане;	

центральная лестница в южной части здания – материал (железобетонная) с металлическим ограждением - рисунок: из прямых вертикальных стоек прямоугольного сечения и горизонтальных в три ряда плоских тяг на клепках, поручень- материал (дерево), профиль;



конструкция световых фонарей из металлической обрешетки центрального зала бывш. котельного отделения



3 Объемно-планировочное решение:

историческое объемно-планировочное решение в пределах капитальных стен.

<p>4 Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>архитектурно-художественное решение в приемах конструктивизма; местоположение, габариты, конфигурация оконных проемов;</p> <p>исторический рисунок расстекловки и цвет (коричневый) заполнения оконных проемов, их профиль;</p> <p>материал и характер фасадной поверхности – (открытая кирпичная кладка и окрашенная гладкая штукатурка),</p> <p>угловая северо-западная часть здания параболическая в плане – нижняя часть трактована как цоколь, на котором верхняя составлена из полуцилиндрических объемов, верхний из которых сильно вынесен, вместе образуя башню;</p> <p>«лежачие окна» - местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>ленточное остекление проемов с заглубленными относительно плоскости фасада простенками, образующие ячейки оконных лент, расположенных одна над другой;</p> <p>тяги полуцилиндрического объема;</p> <p>«лежачие» окна по торцевым фасадам полуцилиндрического выносного объема;</p> <p>венчающий карниз полуцилиндрического объема;</p>	 
-------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

юго-западный фасад – состоит из части фасада основного объема и фасада бывшего турбинного отделения;  
 основной фасад горизонтально членится на две части – нижняя высокая цокольная и верхняя – акцентирована на всю высоту здания оконными узкими вертикальными проемами между ними;

архитектурно-художественные элементы: в том числе:

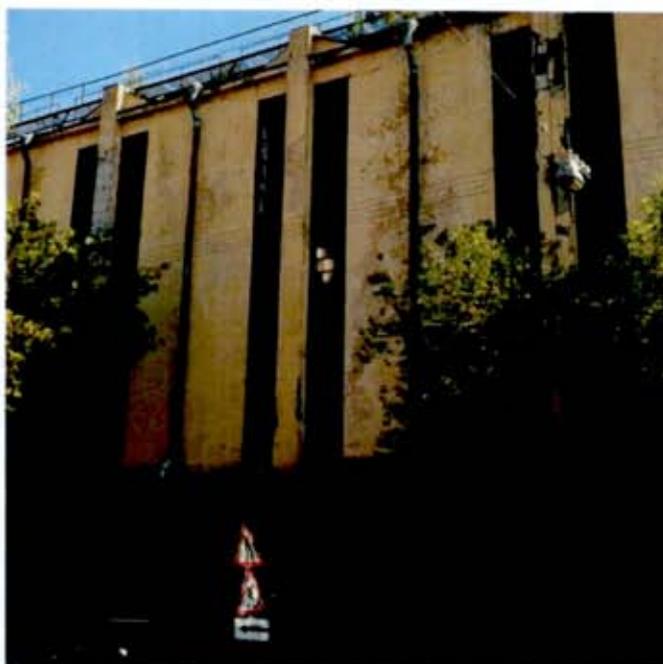
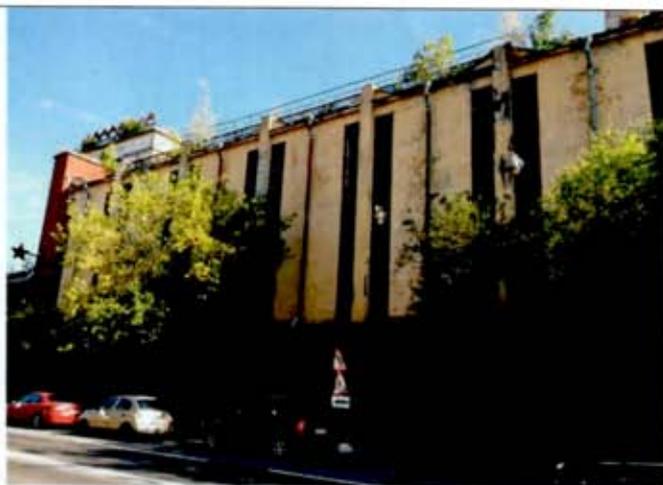
«лежачие» оконные проемы цокольного этажа;

вертикальное ленточное остекление с геометрической мелкой растекловкой в металлических переплетах оконных проемов центрального двусветного объема;

гладкие лопатки между ленточными окнами, повышены над карнизом, с фланкирующими скатами световых фонарей на кровле;

венчающий карниз;

фасад бывш. турбинного отделения – окна на одной оси по вертикали – нижнее – большое вытянутое вверх и два друг над другом вытянутые по горизонтали;



южный фасад бывш. турбинного отделения – нижняя цокольная часть и верхняя с витражным остеклением зала;

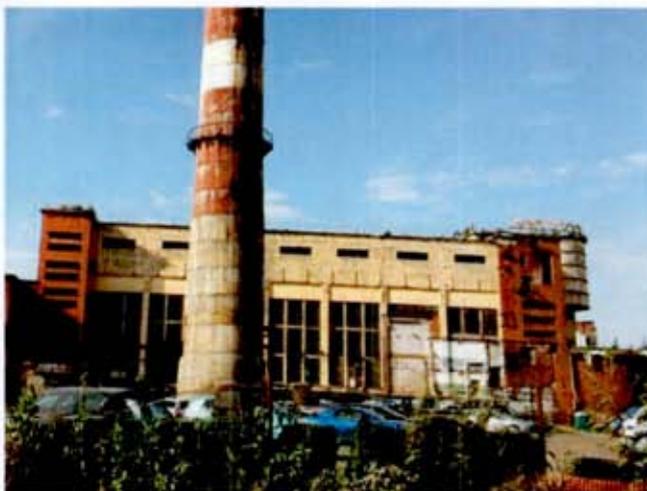
«лежачие» окна цокольного этажа;

витражные окна, составленные из отдельных ячеек, расчленены переплетами (каждый витраж составлен из 9-ти ячеек со своей мелкой расстекловкой);

лопатки, повышенные над карнизом;

венчающий карниз;

восточный фасад – большая часть бывш. котельного зала и с востока – бывш. турбинного отделения, с выступом лестничной клетки;



	<p>архитектурно-художественные элементы, в том числе –</p> <p>«лежачие» окна северной и южной лестничных клеток;</p> <p>витражные окна, составленные из отдельных ячеек, расчленены горизонтально-вертикальными тягами;</p> <p>лопатки в простенках между витражными окнами;</p>	
<p>5 Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>элементы конструкций открытого железобетонного каркаса, в том числе - опоры (их конфигурация и габариты) в межоконных простенках западной стены бывш. котельного зала, пилоны, открытые поперечные и продольные балки перекрытия бывш. котельного зала с световыми фонарями в плоскости кровли;</p>	 

псевдокессоны (имитация из железобетонных продольных и поперечных балок) перекрытия бывш. турбинного зала;



лучеобразно расходящиеся балки железобетонных перекрытий ярусов бывш.отделения водоподготовки в северной части здания;



железобетонный бак на ярусах бывш.отделения водоподготовки в северной части здания;

кранбалка – местоположение (бывш. турбинный зал), металл, клепка, с элементами конструкции;



пульт управления на профилированном бетонном цоколе, деревянные фасады, мраморная столешница и шкафы с приборами, расположенные полукругом – мраморная облицовка фасадов;



Приложение № 3  
к охранному обязательству

Фотографическое изображение объекта культурного наследия  
регионального значения  
**«ТЭЦ фабрики «Красное знамя»»,**  
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская ул., д. 53, литера Ф  
(согласно решению исполкома Ленгорсовета от 05.12.1988 № 963: Пионерская ул., 6)



Фото 1. Полуциркульный северо-западный фасад и юго-западный фасад.



Фото 2. Фрагмент юго-западный фасад.



Фото 3. Фрагмент юго-западного фасада.



Фото 4. Северо-западный фасад.



Фото 5. Фрагмент Северо-восточного фасада.

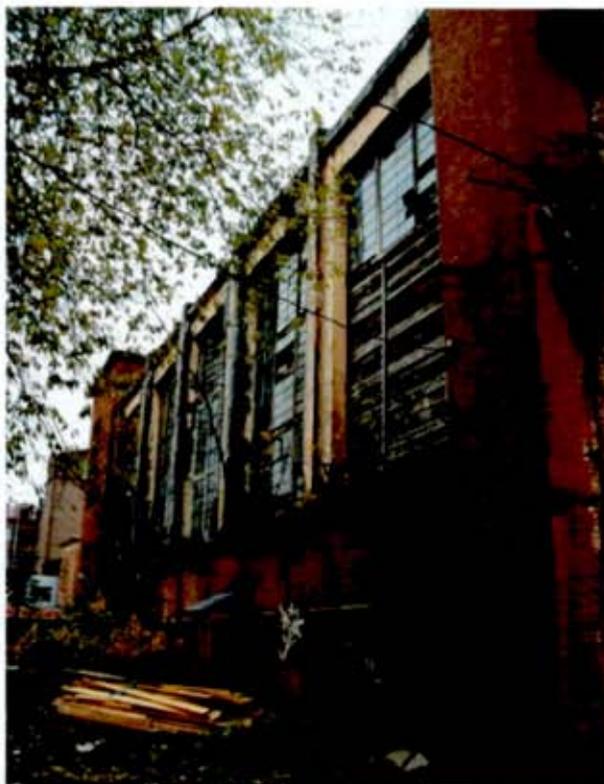


Фото 6. Юго-восточный фасад.



Фото 7. Бывш. котельный зал.



Фото 8. Бывш. котельный зал.



Фото 9. Бывш. котельный зал.

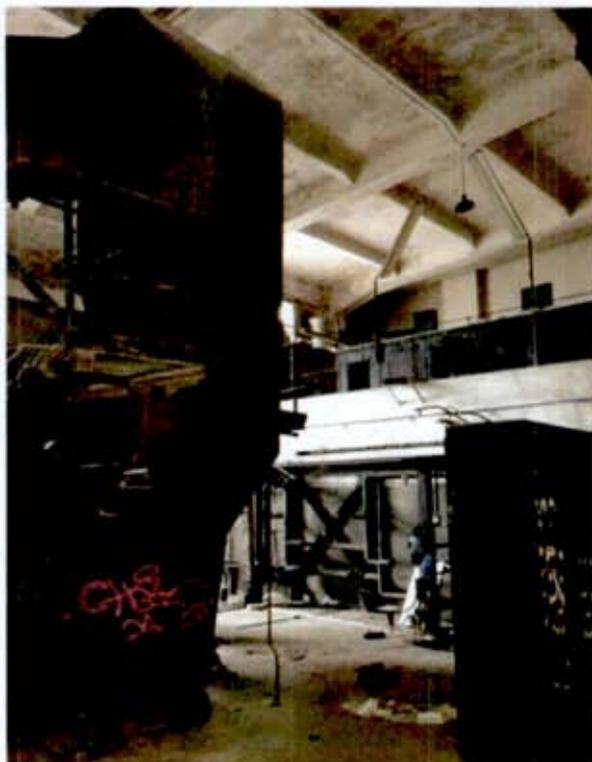


Фото 10. Бывш. турбинный зал.



Фото 11. Бывш. турбинный зал.



Фото 12. Пульт управления в бывш. турбинном зале.

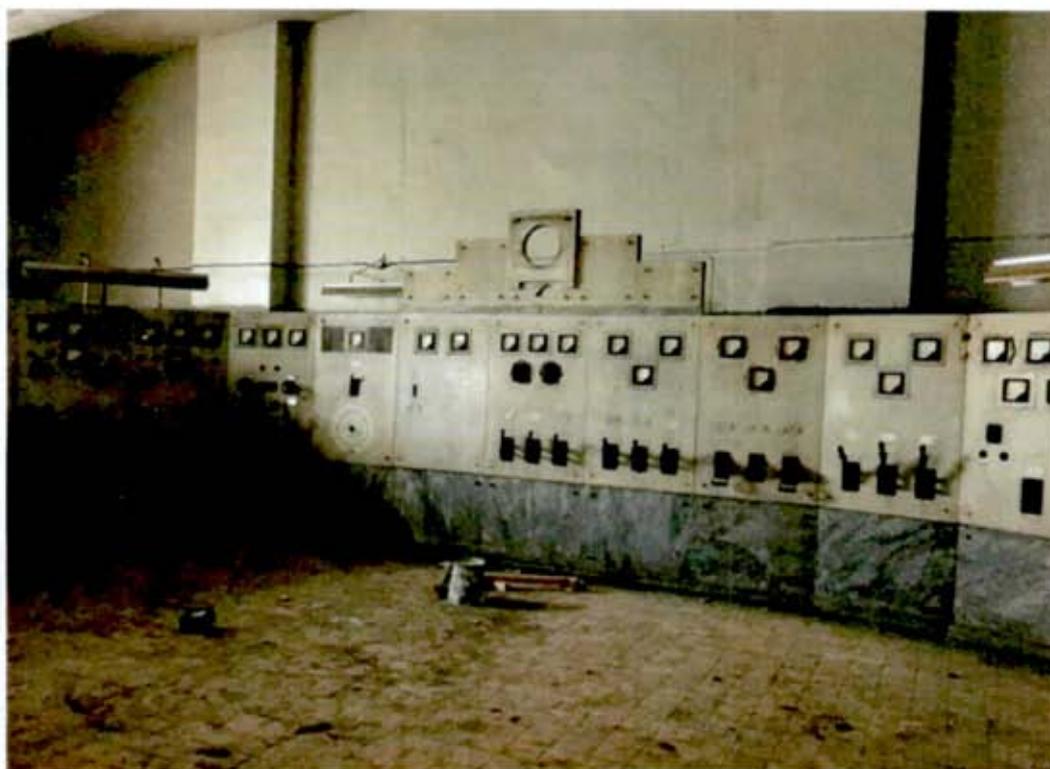


Фото 13. Шкафу с приборами в бывш. турбинном зале.



Фото 14. Бывш. отделение водоподготовки.

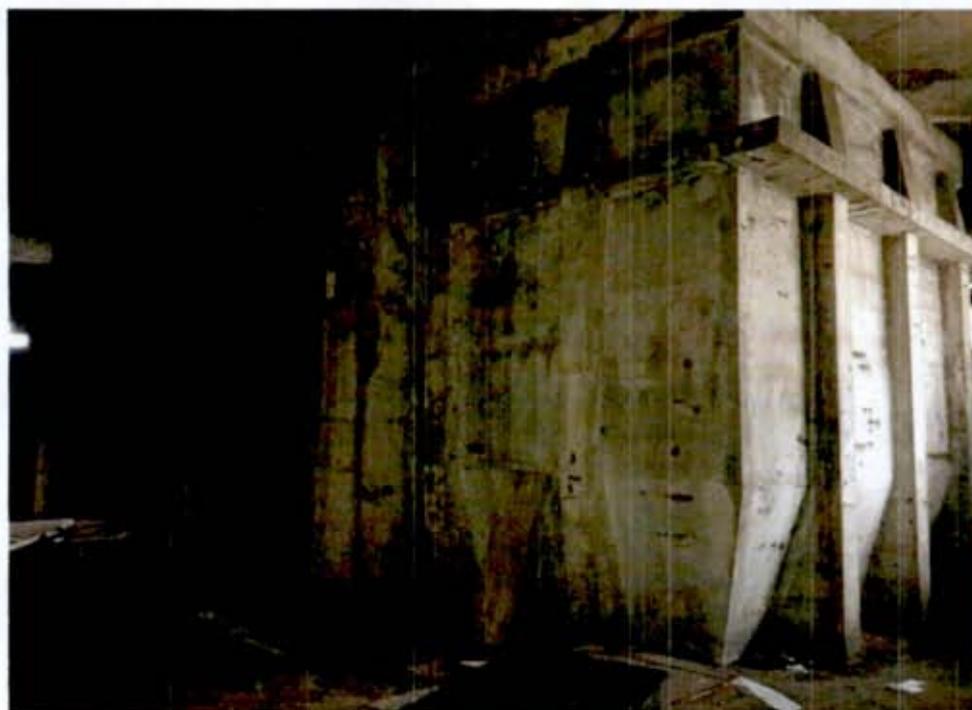


Фото 15. Железобетонный бак в бывш. отделение водоподготовки.



Фото 16. Центральная лестница в южной части здания.



Фото 17. Лестница в северной части здания.



Фото 18. Кровля северо-западной части здания.



Фото 19. Кровля юго-восточной части здания.

**Приложение № 9 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году

**Документы технического учета: копия технического паспорта от 2005 г. на здание по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, дом 53, литера А, копии поэтажных планов от 2005 г., копия ведомости помещений по состоянию на 21.11.2005 г.; копия технического паспорта от 2003 г. на здание по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 53, лит. Ф, копии поэтажных планов от 08.07.2015 г., копия ведомости помещений от 08.07.2015 г.**

**КОПИЯ**

Администрация Санкт-Петербурга  
Комитет по управлению городским имуществом  
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Проектно-инвентаризационное бюро  
Петроградского района

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На здание фабрики  
(название нежилого строения)  
район Петроградский  
город(пос.) Санкт-Петербург  
улица(пер.) Пионерская, дом 53, литера А

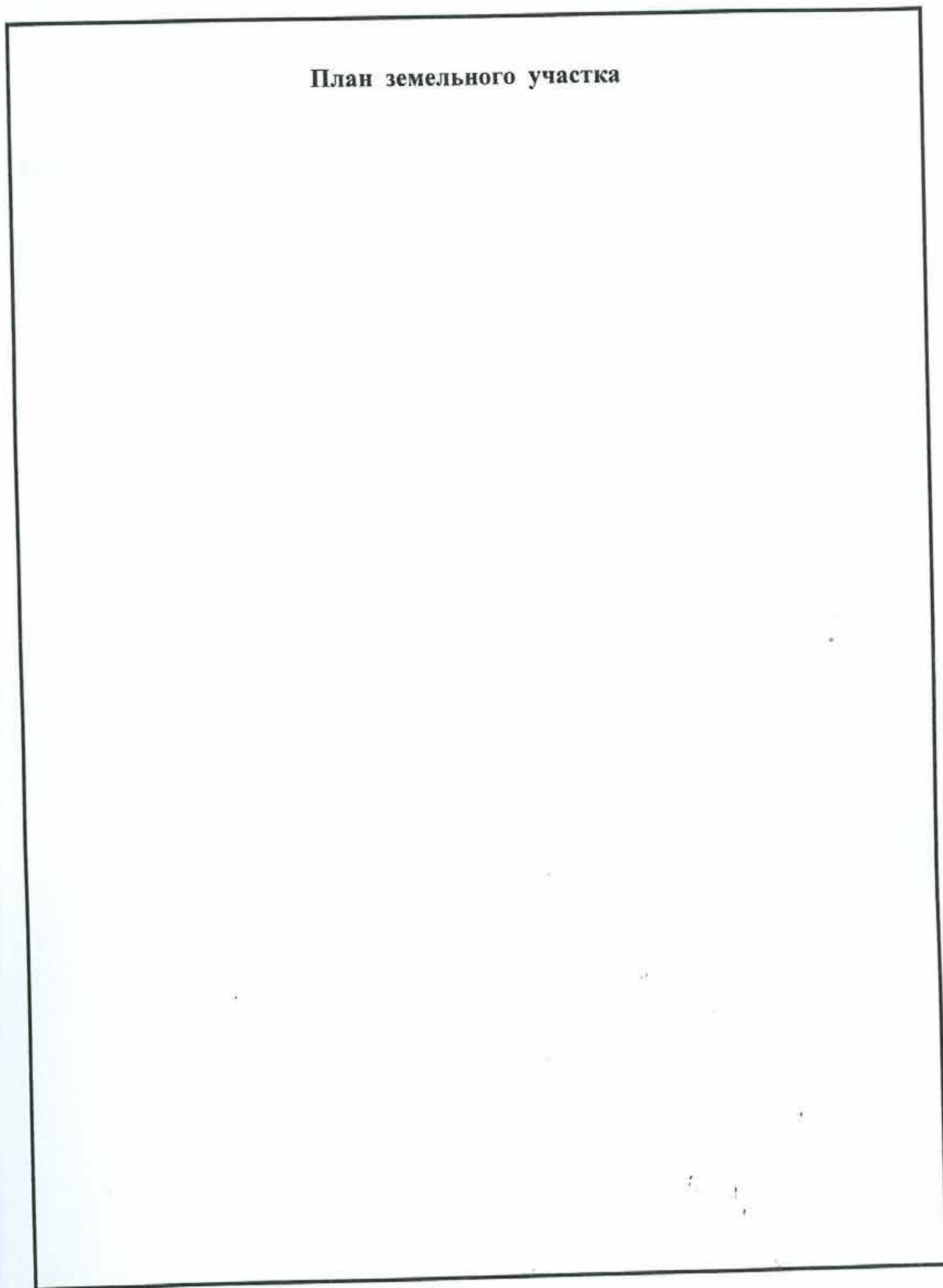
*Здание главного корпуса "новой фабрики", инв.№ 16599  
Здание красильно трикотажного корпуса ("нов.ф-ка"), инв.№ 16594  
Здание чулочно-красильного корпуса ("новая фабрика"), инв.№ 16592  
Здание отбельного корпуса ("новая фабрика"), инв.№ 16598*

*Наименование и инвентарные номера по данным ОАО "Красное знамя"*

Квартал № 159

Инвентарный № 2

**План земельного участка**

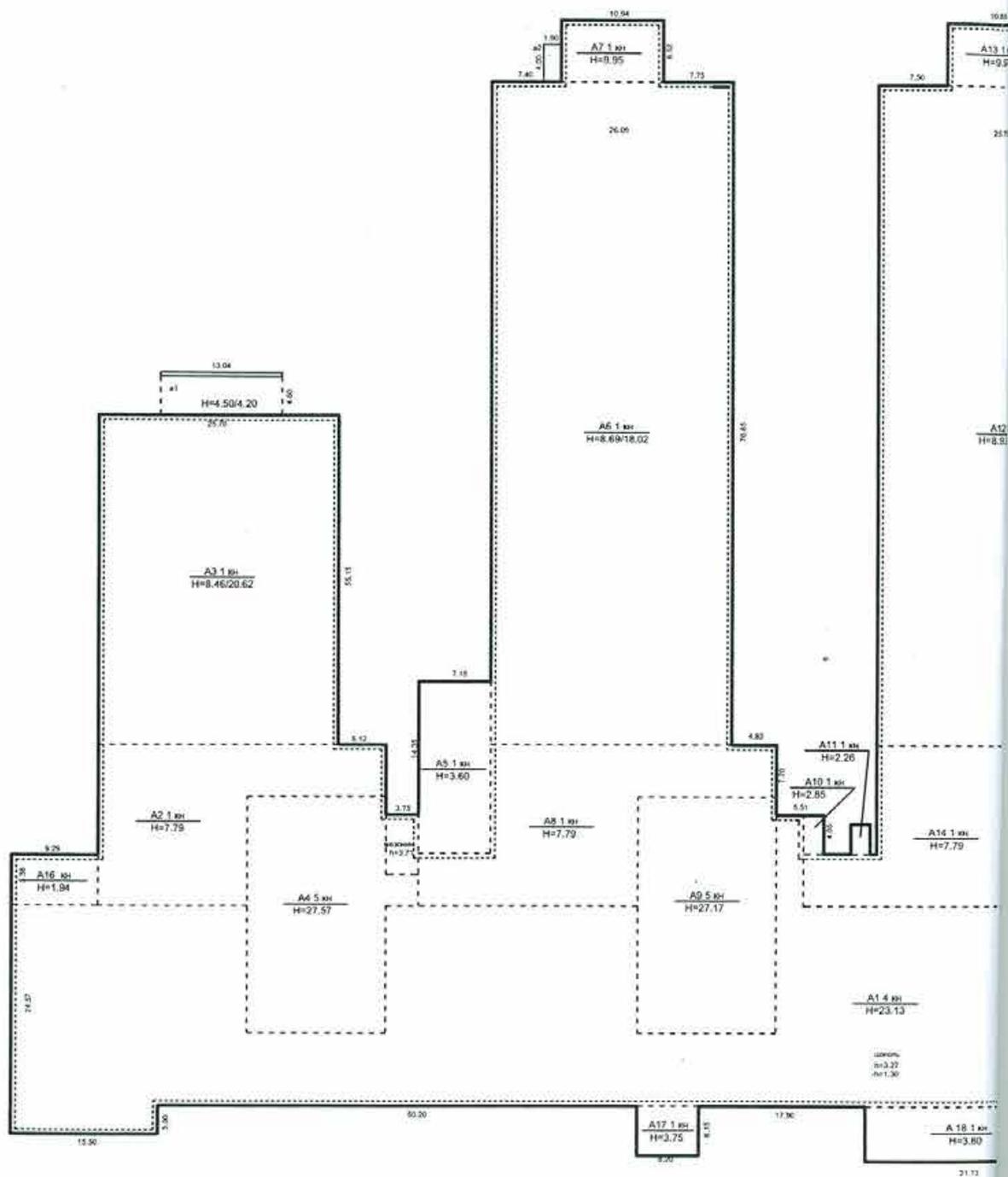


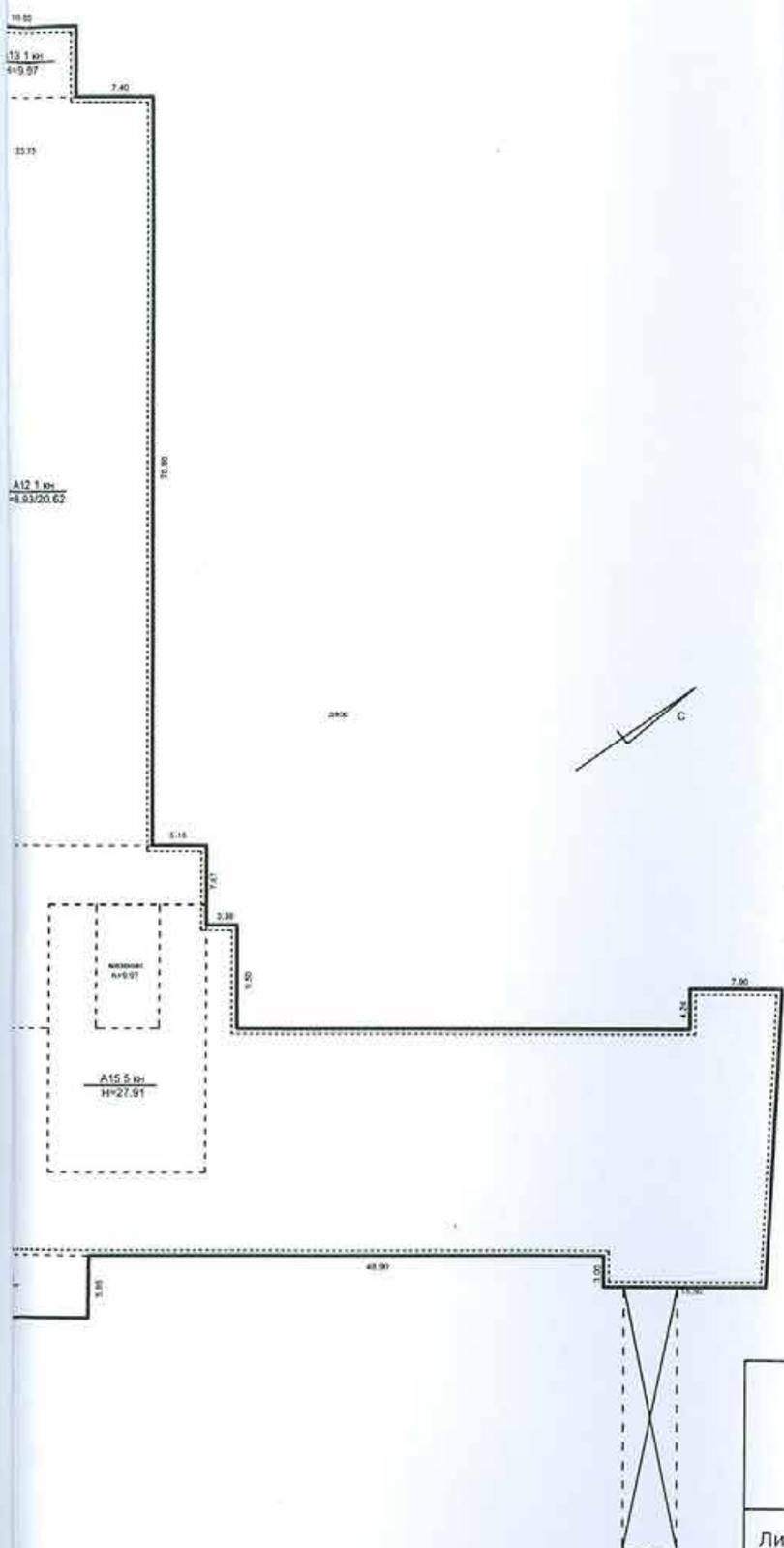
и.2005 г.

Инв.№ 159/2

Пионерская улица, дом 53

Литера А





Филиал ГУ ГУИОН проектно-инвентаризационное бюро Петроградского района г. Санкт-Петербург			Инв.№ 159/2
Листов	Ситуационный план здания по адресу: Пионерская улица, дом 53, литера А		Масштаб схема
Лист №			
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись 
	Начальник филиала	Козодаев А.Н.	
11.05.2	Исполнитель	Ролдугина Т.В.	
24.11.05	Инженер бригадир	Бурова Е.В.	
	Копировал		



#### IV. Общие сведения

Назначение *производственное*

Использование *здание главного корпуса новой фабрики", здание красильно-трикотажного корпуса("нов.ф-ка"),  
здание чулочно-красильного корпуса(новая фабрика"), здание отбельного корпуса("новая фабрика")*

Количество мест(мощность)

- а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_  
 г) \_\_\_\_\_

#### V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек, и.т.п)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м.)
1	2	3	4	5	6
А	А1				83082
	А2				3269
	А3				22451
	А4				11961
	А5				512
	А6				27089
	А7				802
	А8				3630
	А9				10759
	А10				26
	А11				15
	А12				29306
	А13				801
	А14				3672
	А15				11109
	А16				162
	А17				189
	А18				445
	переход				709
	мезонин				90
	мезонин				701
		ИТОГО			210780

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

итера А1, А2, А4-А18  
 группа капитальности І

Год постройки 1927-1929г.г.

Число этажей 1-4-5,цоколь

Вид внутренней отделки простая

№Эл.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов(материал, конструкция,отделка и прочее)	Техническое состояние(осадка,трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправ.	Износ в проц.	Текущ. измен.		
								Износ в проц.		
								% износа к строению	элементу	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ленточные ж/бет., монолит. тн. стаканы под колонны	трещины в цоколе сырые места	6		6	35%	2.1		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные штукатуренные колонны ж/бет. монолит.	выпучивание оподание штукатурки трещины	28		28	40%	11.2		
	б) перегородки	кирпичные, деревянные	трещины в местах сопряжения							
3	Перекрытия	а) чердачное	железобетонные монолитные	15		15	35%	5.25		
		междуэтажное	железобетонные монолитные							
		в) надподвальное								
4	Крыша	рулонная по жел/бет. плитам	ржавчина, пробоины неплотность фальцев повреждение верх. слоя	7		7	45%	3.15		
5	Полы		сколы	6		6	40%	2.4		
		цементные	истертость в ход.местах							
		кислитовые керам. плитка	мелкие дефекты плитуса							
6	Проемы	а) оконные	деревянные двойные	9		9	35%	3.15		
		б) дверные	деревянные простые металлическая		трещины в местах сопряжения коробок, полотна осели и имеют неплотный притвор перекос, мелкие трещины					
7	Внутренняя отделка	побелка,штукатурка, масляная окраска, стен.панели	повреждение окрасочного слоя трещины по штукатурке загрязнение окр.слоя	3		3	50%	1.5		
8	Санитарно и электротехнич. устройства:			22		22	45%	9.9		
	Строительные электро- и радиотехнические работы	а)отопление	от груп.котельн.							
		б)водопровод	от гор.сети		капельные течи,					
		в)канализация	сброс в гор.сеть		ослабление сальниковых					
		г)ГВС	нет		набивок					
		душ	есть		повреждение эмалевого пок-					
		е)электроосвещ.	скрытая, открыт.проводка		крытия, следы прежних					
		ж)радио	от гор.сети		ремонтов					
		з)телефон	есть		неисправность и ослабление					
		и)вентиляция	естественная и прит.выт.		закреплений отдельных приборов					
		клифты	есть							
электрослаботоч.		есть								
газоснабжение	нет									
кондиционир.воздуха	нет									
9	Прочие работы	отмостка плитные ступени	трещины, выбоины	3		3	40%	1.2		
Итого:				100	x	100.0	x	39.9	x	
Процент износа,приведенный к 100 по формуле:				процент износа(гр.9)*100		40 %				
				удельный вес(гр.7)						

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Питера АЗ

Год постройки 1955

Число этажей 1, цоколь

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки простая

№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.д.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с погр.	Износ в проц.	Текущ. измен.		
								Износ в проц.		
								% износа к строению гр.7 к гр.8	элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ленточные ж/бет., монолит. стаканы под колонны	трещины в цоколе сырые места	6	0.84	5.04	30%	1.51		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные оштукатуренные колонны ж/бет. монолит.	выпучивание оподание штукатурки трещины	28	0.84	23.52	35%	8.23		
	б) перегородки	кирпичные, деревянные	трещины в местах сопряжения							
3	а) чердачное	железобетонные монолитные	следы протечек, мокрые пятна неровность потолка	15		15	30%	4.5		
		междуэтажное	железобетонные монолитные							
	в) надподвальное									
4	Крыша	рулонная по жел/бет. плитам	ржавчина, пробоины неплотность фальцев повреждение верх. слоя	7		7	45%	3.15		
5	Полы	цементные	сколы истертость в ход. местах	6		6	40%	2.4		
		кислитовые	мелкие дефекты плитуса							
		керам. плитка								
6	а) оконные	деревянные двойные	трещины в местах сопряжения коробок, полотна осели и имеют	9		9	35%	3.15		
		б) дверные	деревянные простые металлическая						перекос, мелкие трещины	
7	Внутренняя отделка	побелка, штукатурка, масляная окраска, стен. панели	повреждение окрасочного слоя трещины по штукатурке загрязнение окр. слоя	3		3	50%	1.5		
8	Санитарно и электротехнич. устройства:			22		22	45%	9.9		
	Строительств	а) отопление	от груп. котельн.							
		б) водопровод	от гор. сети						капельные течи,	
		в) канализация	сброс в гор. сеть						ослабление сальниковых	
		г) ГВС	нет						набивок	
		душ	есть						повреждение эмалевого пок-	
		е) электроосвещ.	скрытая, открыт. проводка						крытия, следы прежних	
		ж) радио	от гор. сети						ремонт	
		з) телефон	есть						неисправность и ослабление	
		и) вентиляция	естественная и прит. выт.						закреплений отдельных прибо-	
к) лифты		есть	ров							
электрослаботочеч.	есть									
газоснабжение	нет									
кондиционир. воздух	нет									
9	Прочие работы	отмостка плитные ступени	трещины, выбоины	3		3	40%	1.2		
Итого:				99	x	93.6	x	35.5	x	
Процент износа, приведенный к 100 по формуле:				процент износа(гр.9)*100		38 %				
				удельный вес(гр.7)						

# VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Итера \_\_\_\_\_  
 группа капитальности **II**

Год постройки 1850г.

Число этажей **I**

Вид внутренней отделки **простая**

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

Процент износа,приведенный к 100 по формуле:

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

## IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	литера _____	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Электросвещение												
Прочие работы												
Итого:			x			100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками	литера	Уд. вес по таблице	Поправки	Уд. вес с поправками
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыши												
Полы												
Проемы												
Отделочн. работы												
Итого:		100	x			100	x			100	x	

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

Литер по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)							Стоимость измерителя с поправками	Количество(объем-куб.м.; площадь-кв.м.)	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в рублях
						на:											
						удельный вес	группу капитальн.	климатич. район	на отделку фасада	на превыш.объема	на подвал						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
A	A1,A2,A4-A18	14	52a	м3	13.70	1.000							13.70	188329	2580107	40	1548064
	A3	14	52a	м3	13.70	0.936							12.82	22451	287822	38	178450
															2867929		1726514



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

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв.м.)	Лесборника	Негаблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на клим. район	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
		длина(м)	ширина, высота (м)									

### XIV. Общая стоимость(в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действительн.	восстановит.	действительн.	восстановит.	действительн.	восстановит.	действительн.
1969г	2867929	1726514	1658	995			2869587	1727509

07.11.2005 г.

Исполнил:

Т.В.Ролдугина

21.11.2005

Проверил:

Е.В. Бурова

Начальник ПИБ Петроградского р-на  
филиала ГУ ГУИОН

А.Н. Козодаев

### XV. Отметка о следующих обследованиях

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



Прошнуровано, пронумеровано,  
скреплено печаттю 11 листів  
Начальник філіала

Підпись

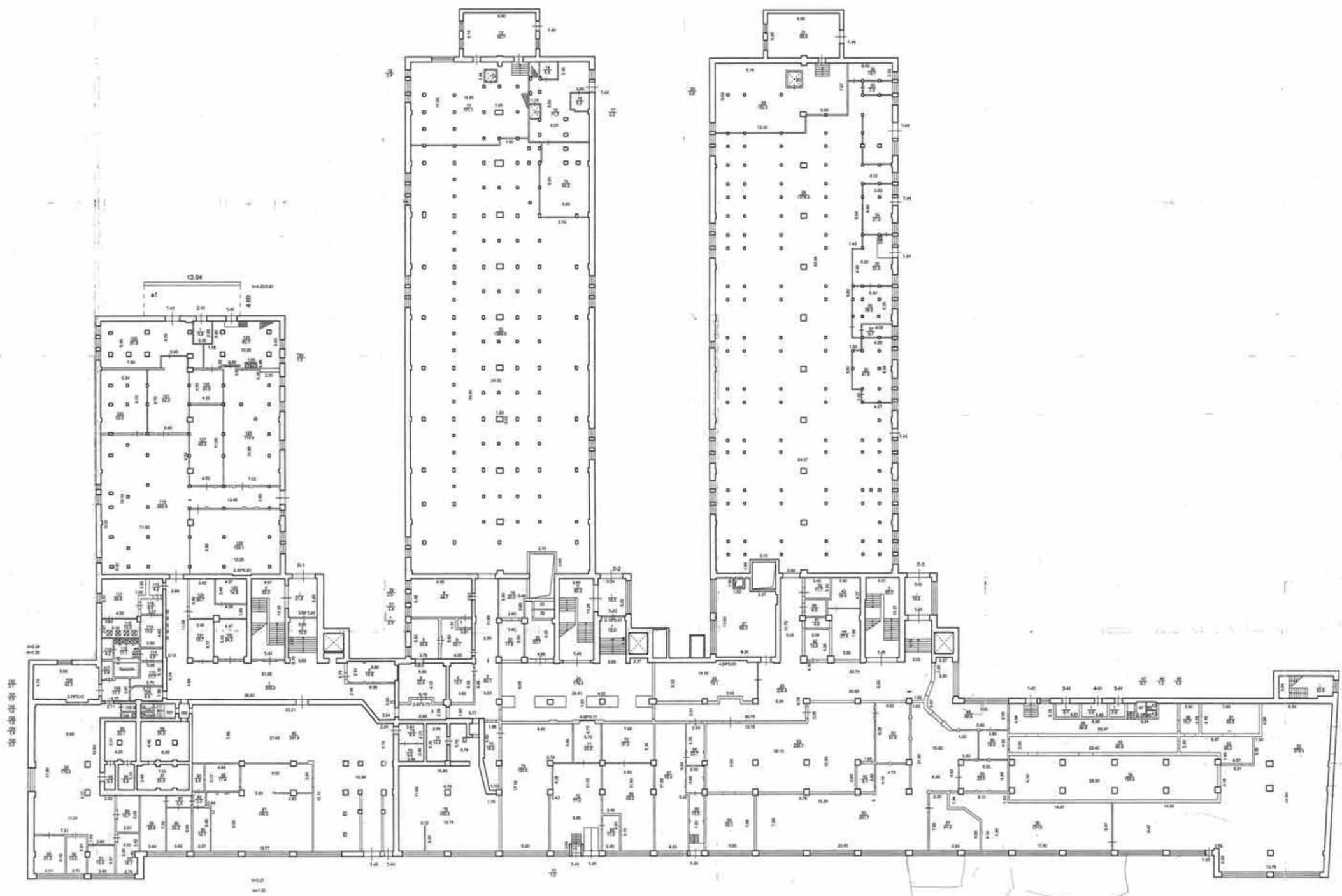
(Прокопенко Н.Д.)

30.11.2015.

т.и. 2005 г.  
Инв.№ 159/2

Литера А

ПЛАН ЦОКОЛЬНОГО ЭТАЖА

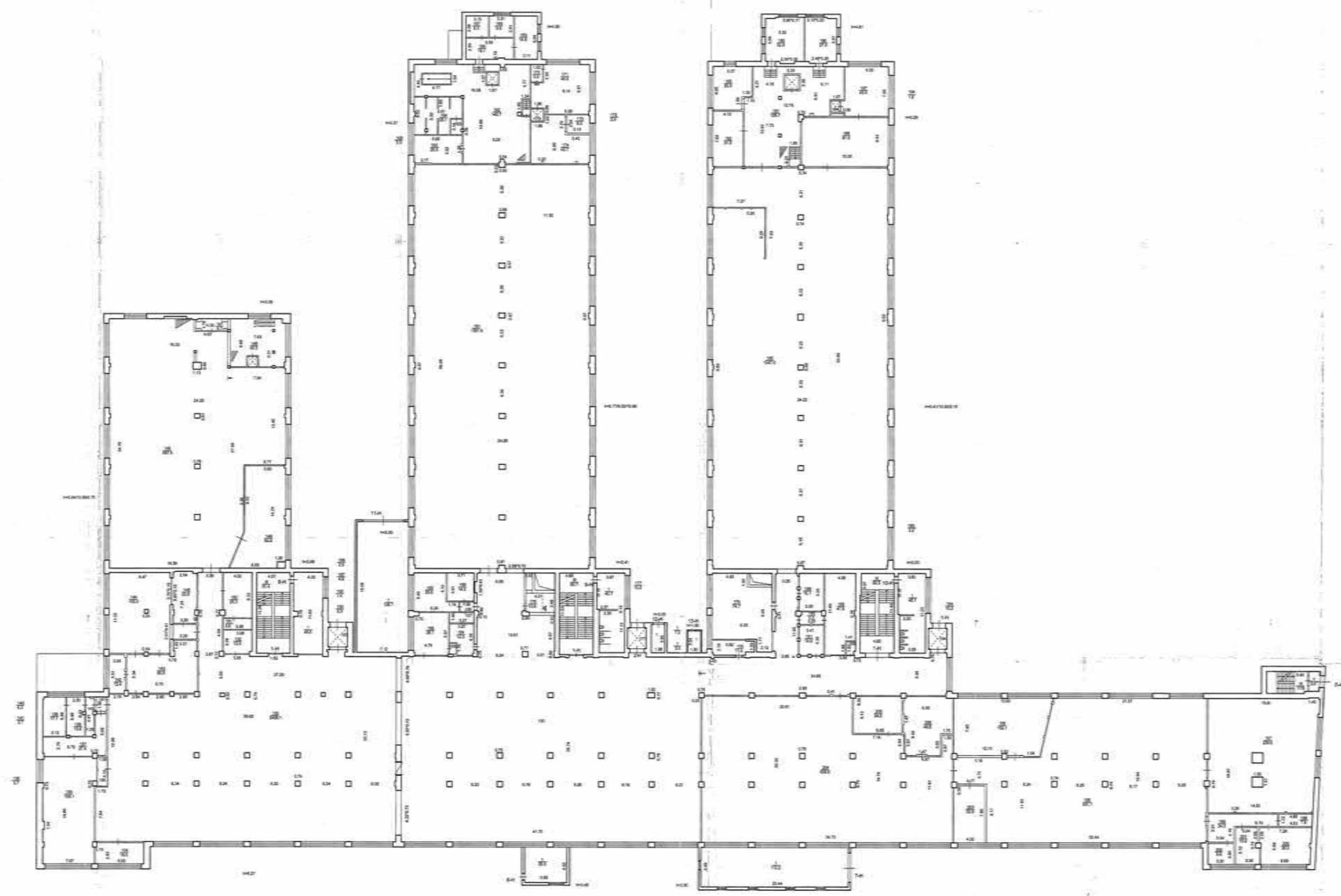


ООО «СЕРВИС ГРУПП» инженерно-проектная фирма г. Санкт-Петербург		Инд. №
		159/2
Лист №	Экспликация помещений по адресу: Полтавский район, д.п. 13, литер А, объект «Полтавский завод»	Масштаб
1		1:200
Дизайн	Демоскина И.И.	Выполнено А.С.
Архитектура	Смирнова Е.В.	Свердлов С.В.
Структура	Смирнова Е.В.	Свердлов С.В.
Инженер	Смирнова Е.В.	Свердлов С.В.
Конструктор	Смирнова Е.В.	Свердлов С.В.

т.л. 2005 г.  
Инв. № 159/2

Литера А

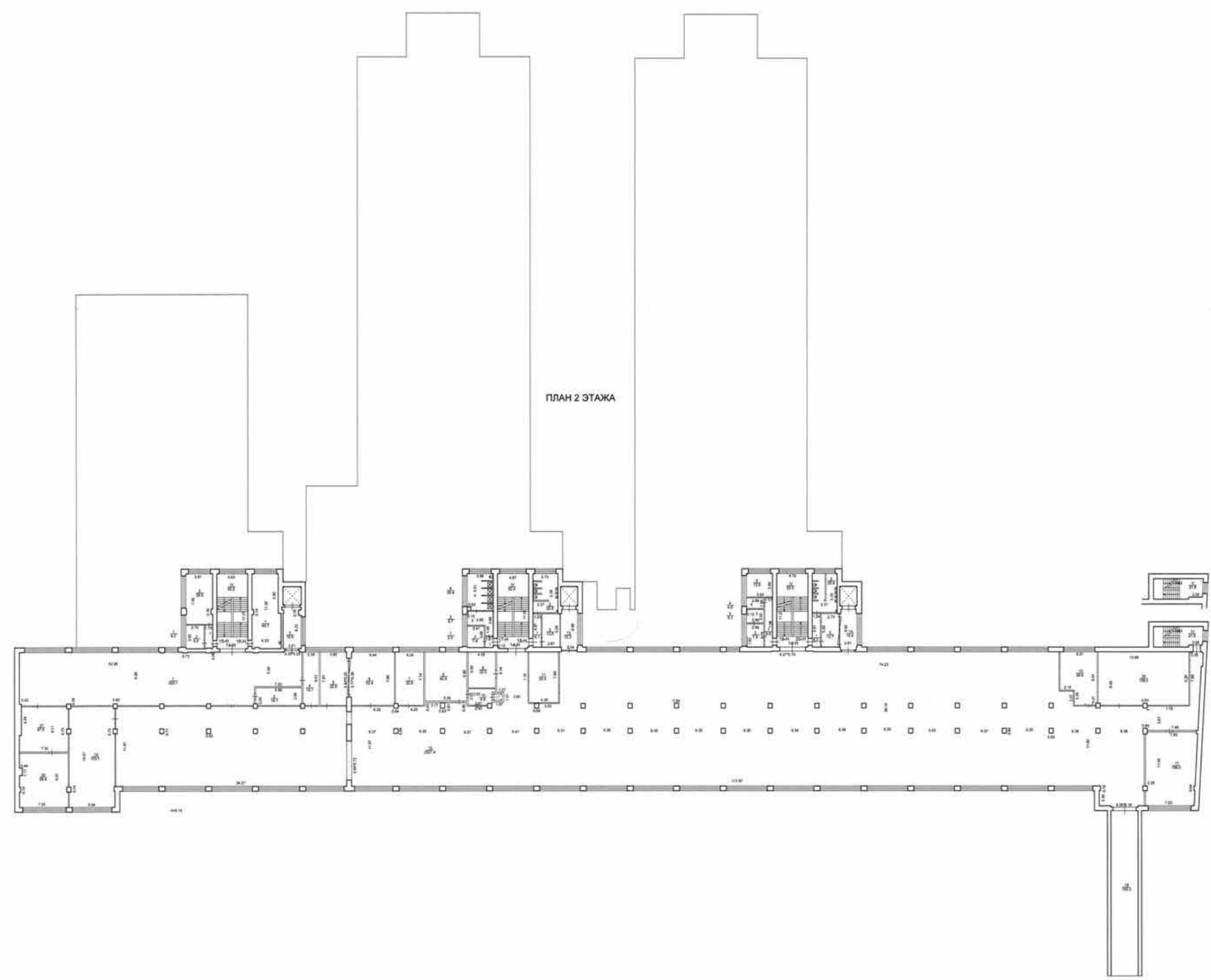
ПЛАН 1 ЭТАЖА



Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная проектная организация «Спецпроект»		Итого
Инв. № 159/2		159/2
Лист №	1	Всего листов
Дата	2005 г.	Итого
Исполнитель	С.С.С.	Итого
Проверенный	С.С.С.	Итого
Составитель	С.С.С.	Итого

т.и. 2005 г.  
Инв.№ 159/2

Литера А



Фирма ПУ ГИРОН		№ инв.
Инженерно-проектное бюро		159/2
Санкт-Петербург		
Лист №	Полный комплект чертежей по адресу:	Листов
1	Санкт-Петербург, ул. Б. Садовая, д. 10, литер А	1/200
в	этаж 2	
Дата	Исполнитель	Масштаб
17.05.2005	Колесников А.И.	1:200
17.05.2005	Колесников Т.В.	
17.05.2005	Борисов Е.В.	



т.и. 2005 г.  
Инв.№ 159/2

Литера А

ПЛАН 4 ЭТАЖА

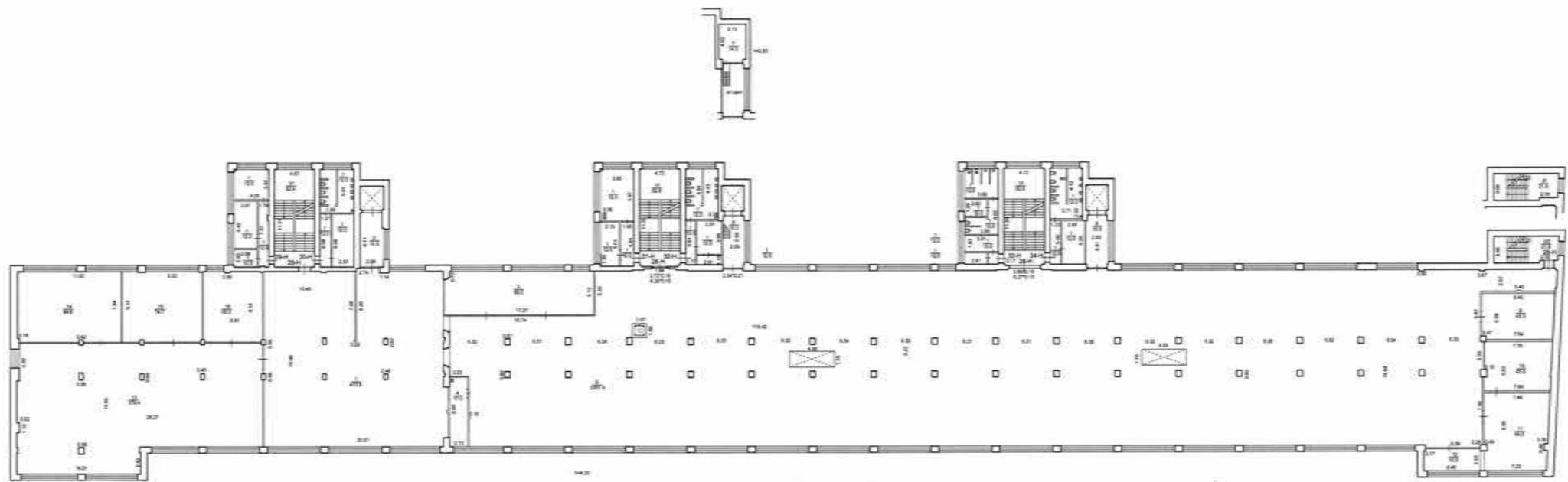
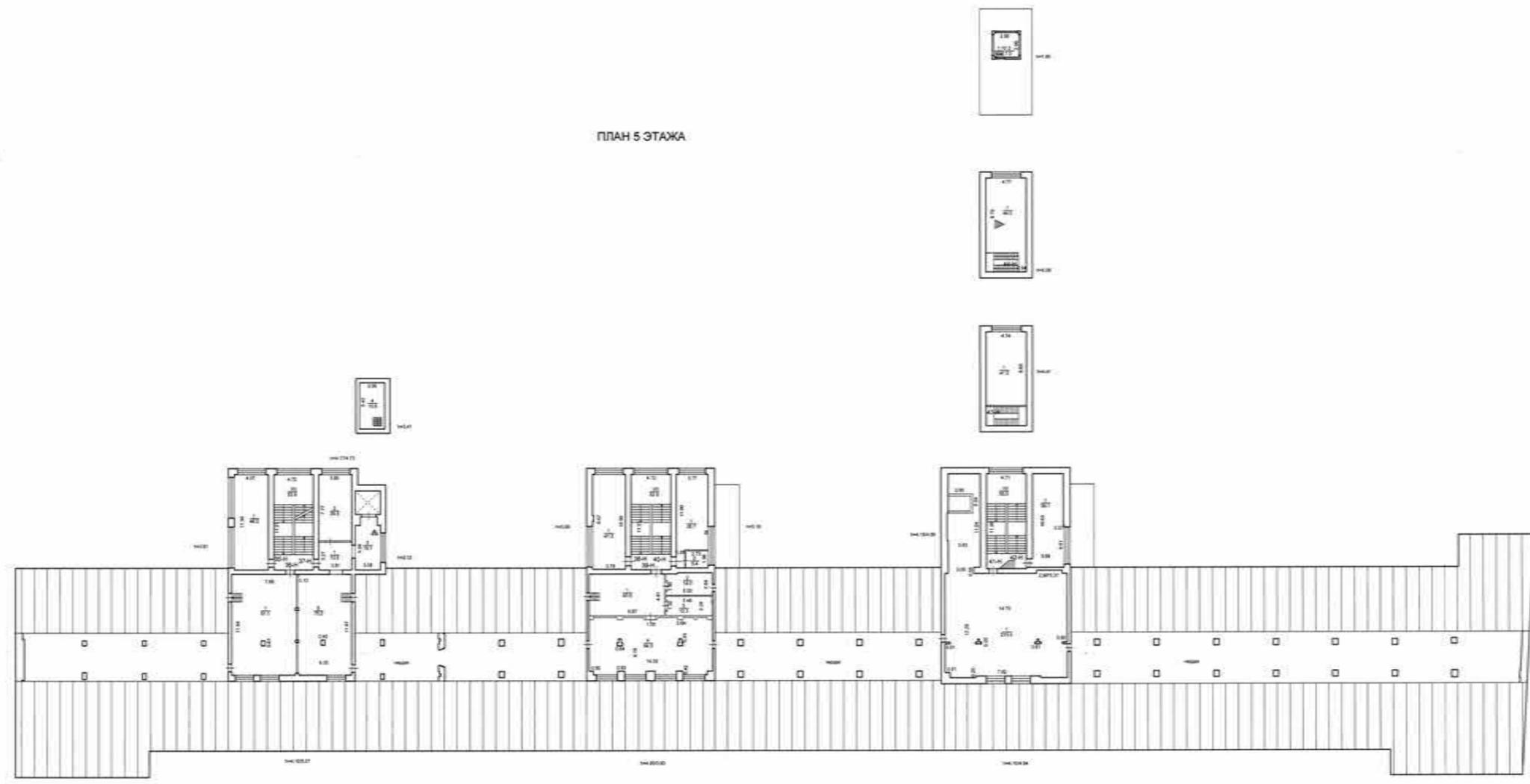


Схема 7У/100Н Проектно-конструкторские планы Проектируемого здания г. Санкт - Петербург		Инв.№ 159/2
Разраб. Т.И.	Проектный отдел Ленинский район, д.м. 15, литера А этаж 4 этаж	Масштаб 1:200
Дата 08.08.2005	Составитель плана Мещеряков В.С.	Проверил [Подпись]
[Подпись] [Подпись]	[Подпись] [Подпись]	[Подпись] [Подпись]

т.и. 2005 г.  
Инв.№ 159/2

Литера А

ПЛАН 5 ЭТАЖА

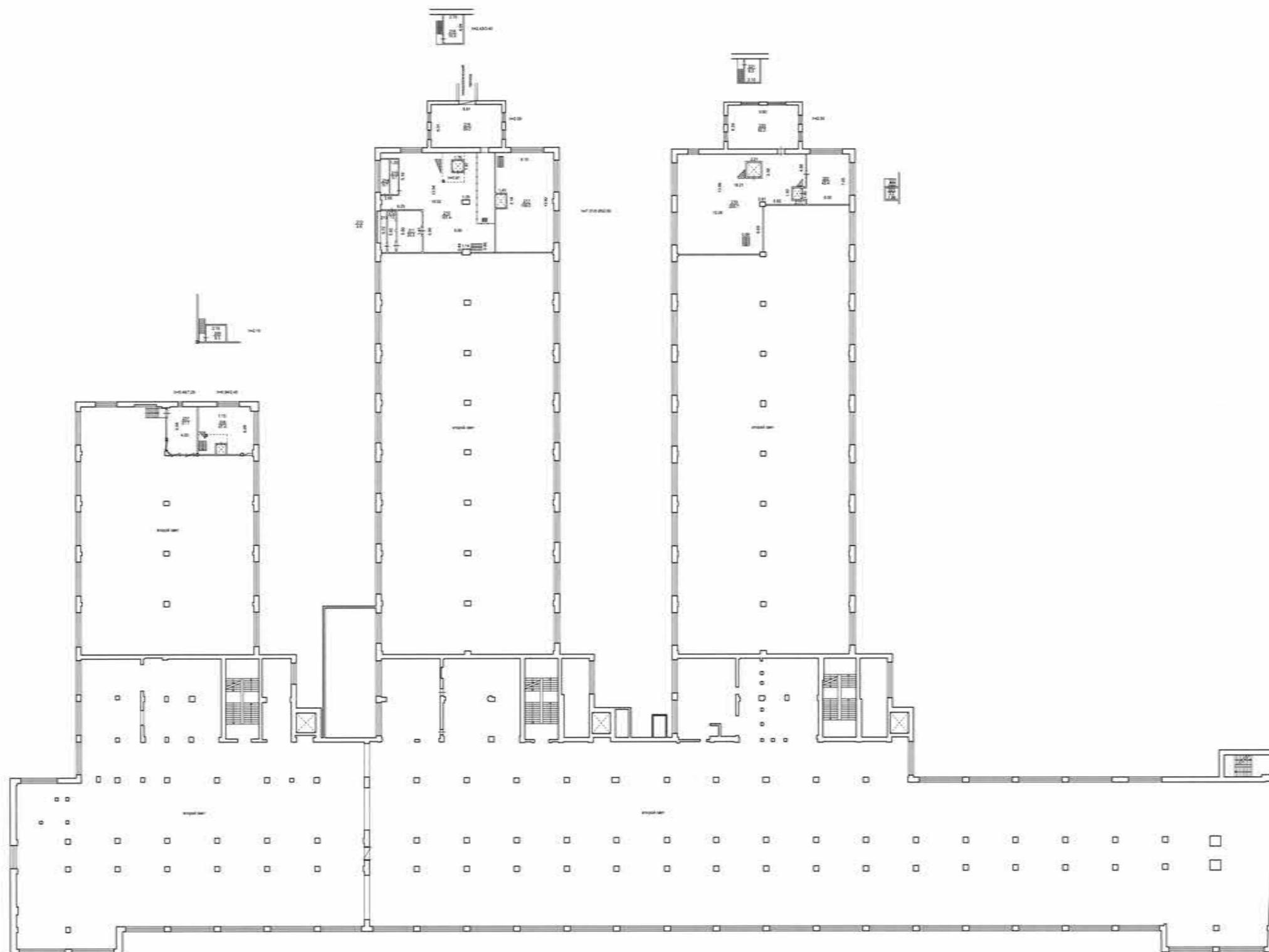


Фирма ОУ ТИЖИ		Имя ИР
Инженерно-проектное бюро "Свет - Сервис"		159/2
Дата	Получено от кого по адресу	Исполнитель
15.07.05	Технический отдел, ул. Т.Л. №10, к. 4	И.И.И.
Лист	из 1 листа	1/100
Дата	Составитель	Менеджер
15.07.05	Иванов И.И.	Сидорова С.С.
Проектировщик	Инженер	Иванов И.И.
Исполнитель	Инженер	Иванов И.И.
Компьютер	Инженер	Иванов И.И.

т.ж. 2005 г.  
Инв.№ 159/2

Литера А

ПЛАН АНТРЕСОЛЕЙ



Ветер ТУ ДИОИ		Ив.№
Инженерно-проектный институт		159/2
г. Санкт-Петербург		
Лист №	Литерный лист плана по объекту	Масштаб
1	Литерный лист, план А, антресоль	1:500
Дата	Составитель	Выполнил
	С.С.С.	С.С.С.
Проверил	С.С.С.	С.С.С.
Согласовано	С.С.С.	С.С.С.

Филиал ГУП «ГУИОН» – ПИБ Василеостровского и Петроградского районов  
 Ведомость помещений и их площадей  
 Приложение к поэтажному плану  
 Адрес: г.Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А

### Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
цокольный	<b>1-Н</b>	1	коридор	206.2		3.27	
		2	кабинет	19.6		3.27	
		3	кабинет	32.5		3.27	
		4	кабинет	19.1		3.27	
		5	гардеробная	20.8		3.27	
		6	гардеробная	20.1		3.27	
		7	коридор	2.3		3.27	
		8	душевая	44.7		3.27	
		9	коридор	80.7		3.27	
		10	цех	1366.9		3.27	
		11	склад	171.1		3.27	
		12	лифт	2.4		3.27	
		13	склад	60.7		3.27	
		14	склад	5.9		3.27	
		15	склад	71.7		3.27	
		16	склад	6.2		3.27	
		17	лифт	2.2		3.27	
		18	мастерская	54.0		3.27	
		19	кабинет	20.0		3.27	
		20	кладовая	17.9		3.27	
		21	венткамера	2.9		3.27	
		22	венткамера	2.9		3.27	
		23	венткамера	23.7		3.27	
		24	вестибюль	170.4		3.27	
		25	коридор	226.0		3.27	
		26	цех	73.1		3.27	
		27	кабинет	82.3		3.27	
		28	кабинет	1378.3		3.27	
		29	склад	152.0		3.27	
		30	лифт грузопассажирский	4.8		3.27	
		31	склад	59.6		3.27	
		32	кладовая	13.7		3.27	
		33	кладовая	7.3		3.27	
		34	кладовая	27.3		3.27	
		35	кладовая	33.3		3.27	
		36	кладовая	29.9		3.27	
		37	кладовая	6.7		3.27	
		38	кладовая	41.6		3.27	
		39	кладовая	11.7		3.27	
		40	кладовая	6.6		3.27	
		41	коридор	4.8		3.27	
		42	кладовая	13.8		3.27	
		43	венткамера	16.6		3.27	
		44	венткамера	27.9		3.27	
		45	коридор	55.8		3.27	
		46	коридор	66.5		3.27	
		47	коридор	2.7		3.27	
		48	туалет	1.0		3.27	
		49	туалет	1.0		3.27	
		50	коридор	10.7		3.27	
		51	бойлерная	32.2		3.27	
		52	коридор	28.0		3.27	

53	склад	379.9	3.27
54	венткамера	165.9	3.27
55	коридор	46.8	3.27
56	склад	131.0	3.27
57	цех	41.9	3.27
58	венткамера	29.6	3.27
59	склад	15.9	3.27
60	цех	287.7	3.27
61	сушильная	37.9	3.27
62	венткамера	9.1	3.27
63	гардеробная	238.7	3.27
64	душевая	52.1	3.27
65	коридор	15.5	3.27
66	коридор	23.7	3.27
67	склад	75.4	3.27
68	цех	69.2	3.27
69	кабинет	11.0	3.27
70	кабинет	37.2	3.27
71	кабинет	20.5	3.27
72	коридор	77.5	3.27
73	тамбур	1.3	3.27
74	склад	125.5	3.27
75	коридор	16.5	3.27
76	мастерская	168.2	3.27
77	кладовая	14.4	3.27
78	мастерская	9.4	3.27
79	мастерская	8.6	3.27
80	цех	331.4	3.27
81	цех	148.9	3.27
82	кабинет	17.4	3.27
83	коридор	5.4	3.27
84	коридор	3.3	3.27
85	кабинет	14.1	3.27
86	кабинет	20.2	3.27
87	коридор	5.5	3.27
88	кабинет	25.8	3.27
89	кабинет	14.7	3.27
90	кабинет	16.1	3.27
91	кабинет	13.9	3.27
92	кабинет	13.5	3.27
93	кабинет	21.2	3.27
94	цех	179.2	3.27
95	коридор	5.3	3.27
96	насосная	8.2	3.27
97	гардеробная	23.8	3.27
98	гардеробная	34.8	3.27
99	гардеробная	22.1	3.27
100	коридор	2.7	3.27
101	коридор	5.5	3.27
102	туалет	1.6	3.27
103	туалет	1.2	3.27
104	туалет	1.4	3.27
105	умывальная	2.0	3.27
106	коридор	11.1	3.27
107	кладовая	3.8	3.27
108	кабинет	42.3	3.27
109	компрессорная	8.4	3.27
110	коридор	11.7	3.27
111	коридор	4.5	3.27
112	душевая	17.1	3.27
113	сауна	4.2	3.27
114	гардеробная	13.2	3.27
115	душевая	13.3	3.27
116	коридор	6.5	3.27
117	гардеробная	29.9	3.27
118	коридор	4.2	3.27
119	склад	260.8	3.27
120	склад	53.6	3.27
121	склад	54.0	3.27

	122	склад	81.3	3.27
	123	склад	60.7	3.27
	124	лифт	1.0	3.27
	125	склад	20.5	3.27
	126	склад	119.9	3.27
	127	склад	49.3	3.27
	128	склад	109.1	3.27
	129	венткамера	26.7	3.27
	130	венткамера	14.9	3.27
	131	мастерская	19.7	3.27
	132	склад	24.2	3.27
I	133	цех	2409.1	5.27
	134	кабинет	18.6	5.27
	135	кабинет	105.1	5.27
	136	кладовая	5.7	5.27
	137	коридор	27.9	5.27
	138	лаборатория	17.1	5.27
	139	лаборатория	13.6	5.27
	140	коридор	6.3	5.27
	141	коридор	2.7	5.27
	142	кабинет	12.4	5.27
	143	мастерская	56.9	5.27
	144	мастерская	103.0	5.27
	145	мастерская	23.9	5.27
	146	цех	687.8	10.68
	147	кладовая	6.7	10.68
	148	мастерская	45.3	3.39
	149	мастерская	84.4	10.68
	150	венткамера	25.3	5.27
	151	венткамера	5.6	5.27
	152	венткамера	12.9	5.27
	153	лифт	8.3	5.27
	154	кабинет	12.3	5.27
	155	кладовая	1.4	5.27
	156	кабинет	28.1	5.27
	157	кладовая	4.8	5.27
	158	коридор	2.5	5.27
	159	кладовая	14.5	5.27
	160	кабинет	26.6	5.27
	161	цех	1361.6	10.88
	162	коридор	142.7	3.37
	163	кладовая	25.6	3.37
	164	кладовая	29.1	3.37
	165	кладовая	3.3	3.37
	166	коридор	19.1	4.59
	167	кабинет	9.3	4.59
	168	кабинет	9.6	4.59
	169	кабинет	18.8	4.59
	170	кладовая	3.9	4.59
	171	мастерская	49.9	4.59
	172	лифт	2.9	4.59
	173	кладовая	8.0	4.59
	174	кладовая	43.7	4.59
	175	кладовая	12.8	2.96
	176	антресоль	6.1	2.96
	177	лифт	10.5	5.27
	178	кабинет	11.4	5.27
	179	мастерская	74.7	5.27
	180	цех	1347.0	10.92
	181	коридор	128.7	3.29
	182	склад	31.5	3.29
	183	склад	29.9	3.29
	184	лифт	1.8	3.29
	185	кабинет	32.9	4.61
	186	кабинет	27.8	4.61
	187	склад	43.4	3.29
	188	склад	81.6	3.29
	189	склад	16.1	3.27
	190	коридор	5.5	3.27

		191	кладовая	14.6	3.27	
		192	венткамера	47.8	3.27	
		193	кладовая	2.2	3.27	
		194	лифт	10.2	3.27	
		195	склад	102.1	3.27	
		196	цех	551.7	3.27	
		197	склад	235.5	3.27	
		198	кладовая	7.9	3.27	
		199	коридор	24.5	3.27	
		200	мастерская	35.3	3.27	
		201	мастерская	15.9	3.27	
		202	кабинет	9.8	3.27	
		203	кабинет	33.9	3.27	
		204	цех	606.6	3.27	
		205	склад	49.6	3.27	
		206	склад	34.0	3.27	
-		207	кабинет	27.7	5.48	
		208	мастерская	47.4	6.94	
		209	машинное отделение	6.3	2.15	
		210	коридор	167.4	7.31	
		211	венткамера	20.2	7.31	
		212	венткамера	7.0	7.31	
		213	венткамера	4.6	7.31	
		214	венткамера	5.7	7.31	
		215	венткамера	5.7	7.31	
		216	венткамера	59.0	2.59	
		217	мастерская	109.0	7.31	
		218	машинное отделение	10.9	3.4	
		219	склад	200.7	7.31	
		220	венткамера	62.2	2.59	
		221	машинное отделение	6.5	3.4	
		222	склад	43.4	7.31	
		223	машинное отделение	3.2	3.4	
		Итого по помещению 1-Н:		18882.1		
цоко льны й	<b>2-Н</b>	1	кладовая	5.8	3.27	
		Итого по помещению 2-Н:		5.8		
цоко льны й	<b>3-Н</b>	1	кладовая	6.1	3.27	
		Итого по помещению 3-Н:		6.1		
цоко льны й	<b>4-Н</b>	1	кладовая	6.6	3.27	
		Итого по помещению 4-Н:		6.6		
цоко льны й	<b>5-Н</b>	1	кладовая	3.9	3.27	
		Итого по помещению 5-Н:		3.9		
1	<b>6-Н</b>	1	компрессорная	29.0	3.45	
		Итого по помещению 6-Н:		29.0		
1	<b>7-Н</b>	1	мастерская	112.2	3.3	
		Итого по помещению 7-Н:		112.2		
1	<b>8-Н</b>	1	венткамера	48.6	2.68	
		Итого по помещению 8-Н:		48.6		
1	<b>9-Н</b>	1	туалет	40.7	2.41	
		Итого по помещению 9-Н:		40.7		
1	<b>10-Н</b>	1	туалет	40.1	2.53	
		Итого по помещению 10-Н:		40.1		
1	<b>11-Н</b>	1	склад	128.7	3.3	
		Итого по помещению 11-Н:		128.7		
1	<b>12-Н</b>	1	венткамера	7.2	2.55	
		Итого по помещению 12-Н:		7.2		
1	<b>13-Н</b>	1	венткамера	5.5	1.96	
		Итого по помещению 13-Н:		5.5		
2	<b>14-Н</b>	1	цех	320.1	5.15	
		2	кабинет	18.1	5.15	
		3	коридор	16.6	5.15	

		4	кладовая	19.1	5.15
		5	кладовая	32.9	5.15
		6	кладовая	53.4	5.15
		7	кладовая	32.6	5.15
		8	кладовая	42.6	5.15
		9	венткамера	22.3	5.15
		10	кладовая	8.9	5.15
		11	кладовая	33.4	5.15
		12	цех	2521.4	5.15
		13	коридор	15.3	5.15
		14	коридор	15.4	5.15
		15	кабинет	39.6	5.15
		16	склад	109.2	5.15
		17	склад	166.0	5.15
		18	галерея	100.3	5.15
		19	кабинет	103.7	5.15
		20	кабинет	58.4	5.15
		21	кабинет	47.6	5.15
		Итого по помещению 14-Н:		3776.9	
2	15-Н	1	коридор	4.0	5.15
		2	кабинет	9.9	5.15
		3	кабинет	29.8	5.15
		Итого по помещению 15-Н:		43.7	
2	16-Н	1	мастерская	45.7	5.15
		Итого по помещению 16-Н:		45.7	
2	17-Н	1	коридор	2.0	5.15
		2	раздевалка	7.4	5.15
		3	коридор	9.7	5.15
		4	душевая	20.4	5.15
		Итого по помещению 17-Н:		39.5	
2	18-Н	1	коридор	6.1	5.15
		2	туалет	20.5	5.15
		3	кладовая	13.5	5.15
		Итого по помещению 18-Н:		40.1	
2	19-Н	1	коридор	8.6	5.15
		2	кладовая	7.9	5.15
		3	кладовая	5.1	5.15
		4	кладовая	4.0	5.15
		5	кладовая	13.9	5.15
		Итого по помещению 19-Н:		39.5	
2	20-Н	1	коридор	6.2	5.15
		2	туалет	20.6	5.15
		3	кладовая	13.7	5.15
		Итого по помещению 20-Н:		40.5	
3	21-Н	1	коридор	134.7	5.14
		2	коридор	17.2	5.14
		3	склад	36.9	5.14
		4	склад	15.5	5.14
		5	цех	376.6	5.14
		6	венткамера	40.2	5.14
		7	коридор	157.6	5.14
		8	коридор	15.2	5.14
		9	цех	1848.4	5.14
		10	коридор	15.2	5.14
		11	кабинет	12.1	5.14
		12	кабинет	25.8	5.14
		13	кабинет	19.9	5.14
		14	кабинет	56.2	5.14
		15	склад	386.5	5.14
		16	кабинет	69.9	5.14
		17	кабинет	80.0	5.14
		18	кабинет	26.0	5.14
		19	склад	251.6	5.14
		Итого по помещению 21-Н:		3585.5	
3	22-Н	1	кладовая	32.0	5.14
		2	кладовая	3.0	5.14
		3	кладовая	4.2	5.14
		4	кладовая	3.9	5.14
		Итого по помещению 22-Н:		43.1	

3	<b>23-Н</b>	1	мастерская	21.7	5.14
		2	мастерская	23.3	5.14
			Итого по помещению 23-Н:	45.0	
3	<b>24-Н</b>	1	кладовая	23.5	5.14
		2	кладовая	4.2	5.14
		3	кладовая	11.8	5.14
			Итого по помещению 24-Н:	39.5	
3	<b>25-Н</b>	1	коридор	6.0	5.14
		2	кладовая	13.1	5.14
		3	туалет	19.6	5.14
			Итого по помещению 25-Н:	38.7	
3	<b>26-Н</b>	1	коридор	8.3	5.14
		2	раздевалка	7.8	5.14
		3	душевая	10.0	5.14
		4	туалет	12.8	5.14
			Итого по помещению 26-Н:	38.9	
3	<b>27-Н</b>	1	кладовая	24.8	5.14
		2	кладовая	14.5	5.14
			Итого по помещению 27-Н:	39.3	
4	<b>28-Н</b>	1	цех	410.8	4.3
		2	коридор	15.8	4.3
		3	склад	88.0	4.3
		4	кабинет	17.0	4.3
		5	цех	2251.9	4.3
		6	коридор	15.3	4.3
-		7	машинное отделение	14.0	2.83
4		8	коридор	15.3	4.3
		9	склад	43.3	4.3
		10	склад	43.0	4.3
		11	склад	64.5	4.3
		12	склад	16.3	4.3
		13	цех	379.4	4.3
		14	цех	94.6	4.3
		15	цех	74.7	4.3
		16	цех	55.3	4.3
			Итого по помещению 28-Н:	3599.2	
4	<b>29-Н</b>	1	коридор	8.9	4.3
		2	кладовая	5.4	4.3
		3	мастерская	14.6	4.3
		4	мастерская	13.7	4.3
			Итого по помещению 29-Н:	42.6	
4	<b>30-Н</b>	1	коридор	7.7	4.3
		2	туалет	17.7	4.3
		3	кладовая	15.6	4.3
			Итого по помещению 30-Н:	41.0	
4	<b>31-Н</b>	1	коридор	7.0	4.3
		2	кладовая	10.7	4.3
		3	кладовая	23.0	4.3
			Итого по помещению 31-Н:	40.7	
4	<b>32-Н</b>	1	коридор	5.9	4.3
		2	туалет	19.3	4.3
		3	раздевалка	11.3	4.3
		4	водомерный узел	3.3	4.3
			Итого по помещению 32-Н:	39.8	
4	<b>33-Н</b>	1	коридор	1.5	4.3
		2	кладовая	3.5	4.3
		3	коридор	7.2	4.3
		4	туалет	10.0	4.3
		5	кладовая	4.7	4.3
		6	туалет	12.9	4.3
			Итого по помещению 33-Н:	39.8	
4	<b>34-Н</b>	1	коридор	6.2	4.3
		2	туалет	20.1	4.3
		3	техническое помещение	13.9	4.3
			Итого по помещению 34-Н:	40.2	
5	<b>35-Н</b>	1	кабинет	46.0	3.61
			Итого по помещению 35-Н:	46.0	
5	<b>36-Н</b>	1	склад	91.1	4.1
			Итого по помещению 36-Н:	91.1	

5	<b>37-Н</b>	1	коридор	12.5		4.3	
		2	склад	29.5		4.3	
		3	коридор	18.1		2.33	
-		4	машинное отделение	15.8		3.41	
5		5	склад	75.0		3.41	
Итого по помещению 37-Н:				150.9			
5	<b>38-Н</b>	1	мастерская	41.3		3.09	
Итого по помещению 38-Н:				41.3			
5	<b>39-Н</b>	1	склад	43.6		3.93	
		2	гардеробная	14.0		3.93	
		3	гардеробная	12.3		3.93	
		4	склад	94.0		3.93	
Итого по помещению 39-Н:				163.9			
5	<b>40-Н</b>	1	мастерская	35.7		3.18	
		2	мастерская	5.4		3.18	
Итого по помещению 40-Н:				41.1			
5	<b>41-Н</b>	1	венткамера	215.5		4.1	
Итого по помещению 41-Н:				215.5			
5	<b>42-Н</b>	1	мастерская	39.1		4.15	
Итого по помещению 42-Н:				39.1			
техн ичес кий этаж	<b>43-Н</b>	1	техническое помещение	41.0		4.41	
Итого по помещению 43-Н:				41.0			
техн ичес кий этаж	<b>44-Н</b>	1	техническое помещение	44.0		5.06	
		2	техническое помещение	7.3		1.8	
Итого по помещению 44-Н:				51.3			
Итого по нежилым помещениям :				31896.9			

## Лестницы

Этаж	№ помеще-ния	№ части помеще-ния	Наименование части помещения	Общая площадь, кв. м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв. м	Высота, м	Примечание
цоко льны й	<b>Л4ЛК</b>	I	лестница	23.9			
1		II	тамбур	3.6			
		III	лестница	17.9			
2		IV	лестница	21.6			
		V	лестница	21.6			
3		VI	лестница	21.6			
		VII	лестница	21.6			
4		VIII	лестница	21.6			
		IX	лестница	21.6			
Итого по помещению Л4ЛК:				175.0			
1	<b>Л1ЛК</b>	I	тамбур	21.6			
цоко льны й		II	лестница	52.5			
1		III	лестница	51.4			
2		IV	лестница	52.2			
3		V	лестница	52.2			
4		VI	лестница	52.4			
5		VII	лестница	52.9			
Итого по помещению Л1ЛК:				335.2			
1	<b>Л2ЛК</b>	I	тамбур	19.5			
цоко льны й		II	лестница	52.0			
1		III	лестница	53.7			

2		IV	лестница	52.4			
3		V	лестница	47.9			
4		VI	лестница	52.8			
5		VI	лестница	52.9			
Итого по помещению Л2ЛК:				331.2			
1	ЛЗЛК	I	тамбур	19.9			
цоко льный		II	лестница	52.0			
1		III	лестница	52.3			
2		IV	лестница	53.0			
3		V	лестница	53.1			
4		VI	лестница	52.8			
5		VII	лестница	53.0			
Итого по помещению ЛЗЛК:				336.1			
Итого по лестницам :				1177.5			

По состоянию на 21.11.2005 г.

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 33074.4

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,  
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: 0.0

необорудованная площадь, кв. м: 0.0

Исполнил: \_\_\_\_\_ Осадчая Г.М. /

Проверил: \_\_\_\_\_ Константинова А.В. /

Начальник филиала ГУП  
«ГУИОН»  
ПИБ Василеостровского и  
Петроградского районов: \_\_\_\_\_ Н.Д. Прокопенко /

« 30 » \_\_\_\_\_ ноября 2015 г.

Прошнуровано, пронумеровано,  
скреплено печатью 8 листов

Начальник филиала

Подпись \_\_\_\_\_

(Прокопенко Н.Д.)

30.11.2015г

Администрация Санкт-Петербурга  
Комитет по управлению городским имуществом  
ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ

Проектно-инвентаризационное бюро  
Петроградского района

# ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание (часть) ТЭЦ  
район Петроградский  
город (пос.) Санкт-Петербург  
улица (пер.) Ул.Пионерска, д.53,лит. Ф

Квартал № 159  
Инвентарный № 2





VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера Ф Год постройки 1927 Число этажей 1-2-3-4-6  
 Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простая

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Уд. вес	Попр.	Уд. вес с погр.	Износ %	% износа к стр.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты	бутовый ленточный	трещины по окнами, значит. искр. цоколя	13.0		13.0	30.0	3.90
2	Стены и их наружная отделка	кирпичные, частично оштукатурены и окрашены	трещины в кладке карниза, выпад. отд. кирп.	29.0		29.0	35.0	10.15
	Перегородки	кирпичные						
3	чердачное	ж/б сборные и монолит. по ж/б балкам	неровности потлка, сырые пятна в местах опирания	22.0		22.0	35.0	7.70
	междуэтажное	ж/б сборные и монолитные по ж/б балкам						
	надподвальное							
4	Крыша	метал. по дер. строп и обреш и рулон по ж/б	имеются протечки	4.0		4.0	45.0	1.80
5	Полы	цементные, линолеум	изношены в ходовых местах	3.0		3.0	45.0	1.35
6	Проемы оконные	деревянные створные и глухие	неплот. притвор, перекошены	9.0		9.0	45.0	4.05
	Проемы дверные	деревянные, металич.						
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска	загрязнение окр. слоя, отпад. штукатурки	6.0		6.0	50.0	3.00
8	отопление	мет. трубы	требуется ремонт	13.0		13.0	40.0	5.20
	водопровод	мет. тркбы						
	канализация	чугун. трубы						
	горячее водоснабжение	от собств. котельной						
	ванны							
	газ или электроплиты							
	мусоропровод							
	электроосвещение	наруж. проводка						
	радио	от гор. сети						
	телевидение							
телефон	от гор. сети							
вентиляция	приточ.-вытяжная							
лифты								
9	Лестницы	плит ступ. по ж/б косоурам	сост. удовлетв.	1.0		1.0	35.0	0.35
10	Прочие работы	отм.						

Итого:

100.0

100.0

37.50

% износа, приведенный к 100 по формуле  $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = 38\% \text{ (по дому)}$





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

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки на климатический район	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
			Диаметр (м)	Ширина высота (м)									
г	Дымов. труба	кирпич	8,25	75	214	19	96	Шт.	101000		101000	40	60600

### XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действительная	восстановит.	действит.
1969	476468	295410			101000	60600	577468	356010 X

Оценка в сумме 06.10.11г. Лашерова

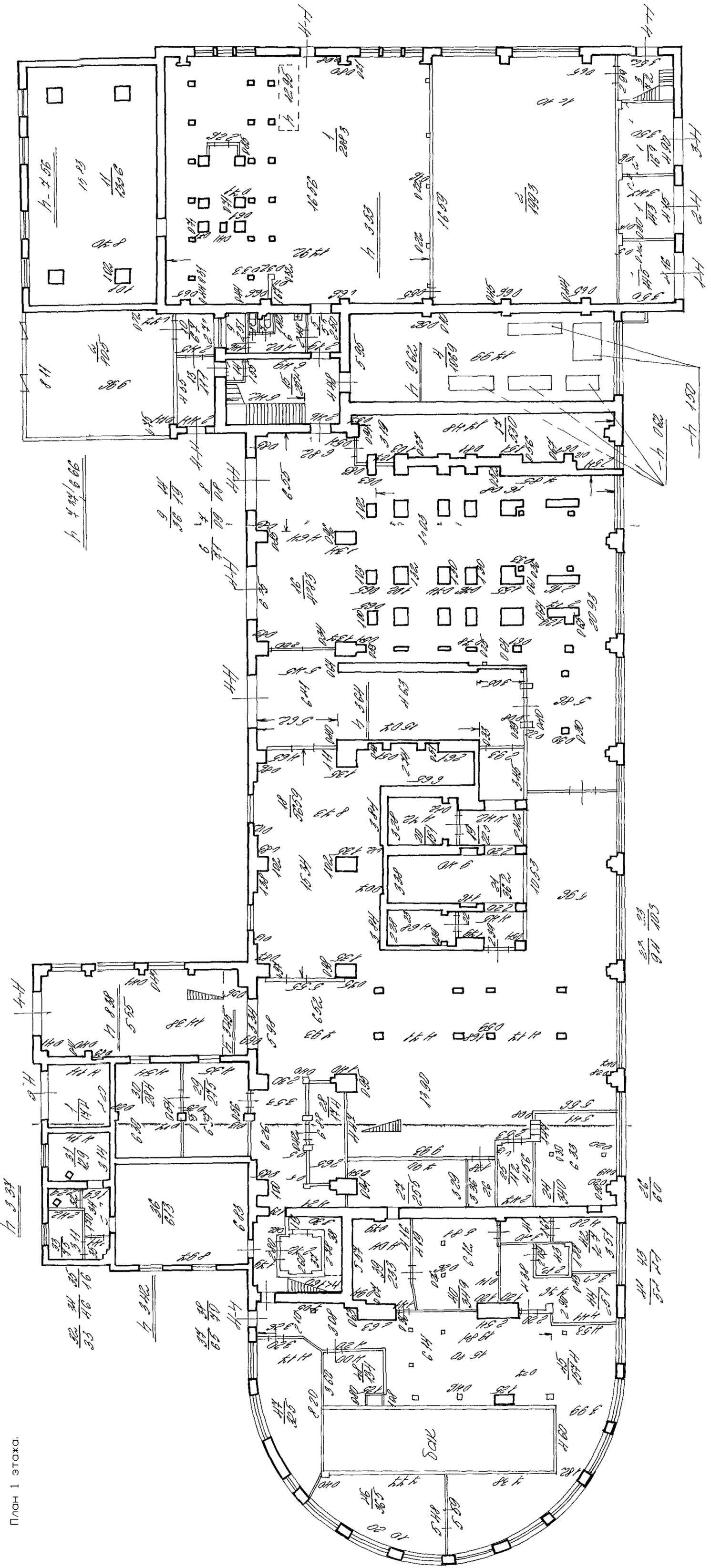
“ 28 “ марта 20 03 г. Исполнитель  Бокова О.В.

“ 14 “ апреля 20 03 г. Проверил  Бурова Е.В.

“ “ “ 20 03 г. Начальник бюро  Козодаев А.Н.

### XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	“ “ 19 г.	“ “ 19 г.	“ “ 19 г.
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

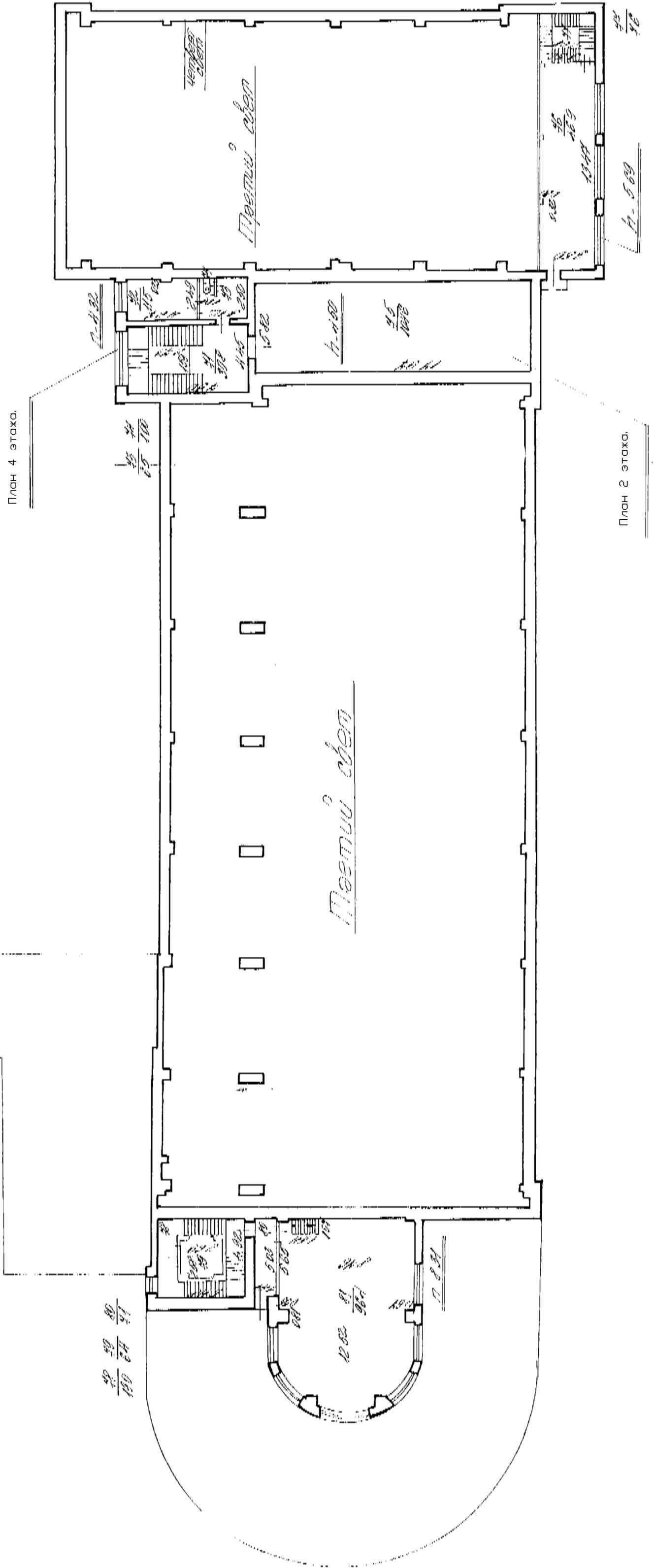


План 1 этажа.



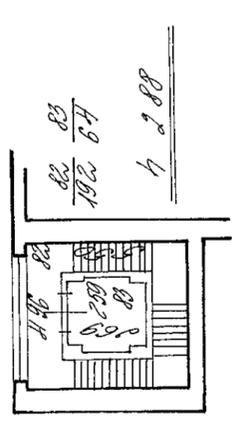


План 3 этажа.

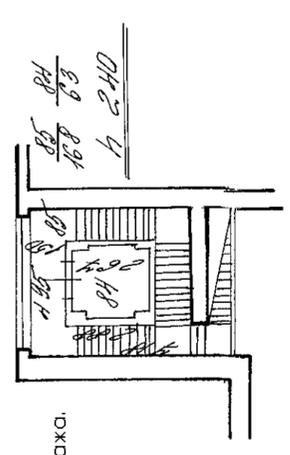


План 4 этажа.

План 2 этажа.

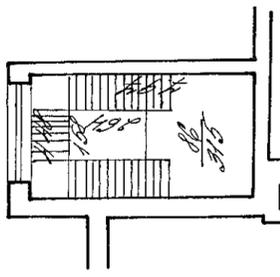


План 4 этажа.

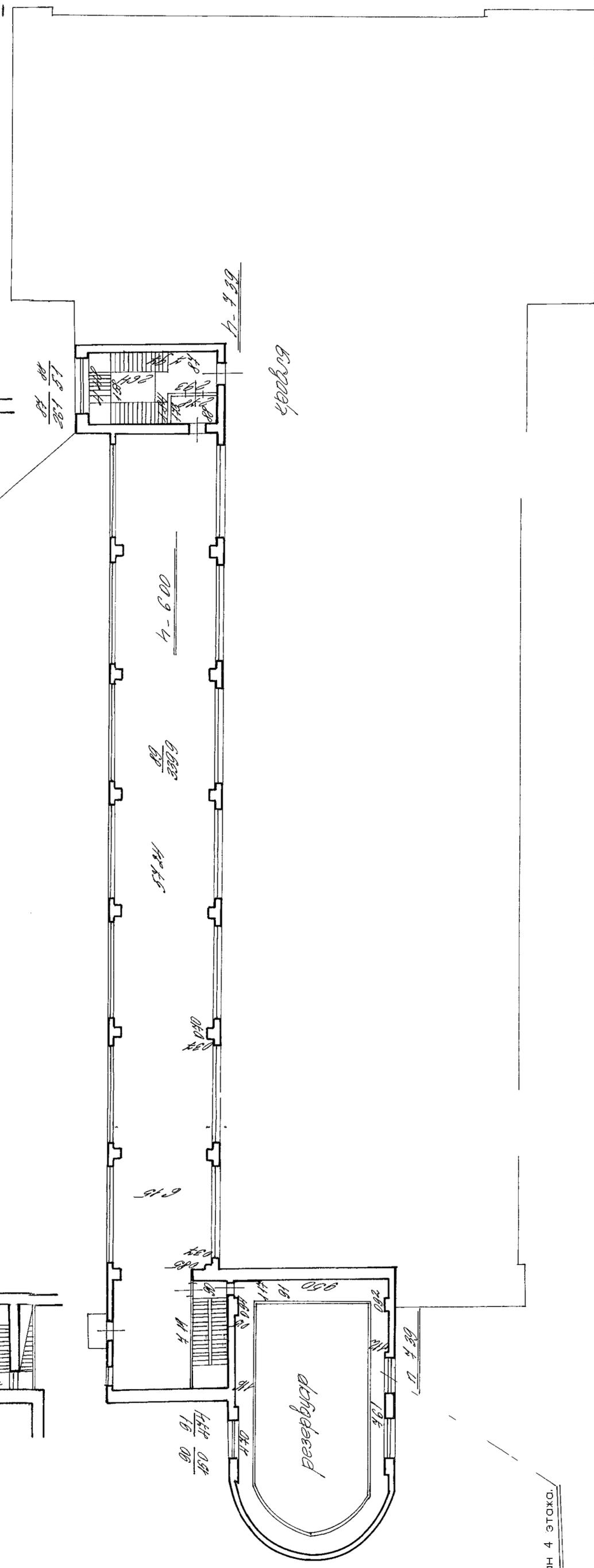


План 5 этажа.

План 5 этажа.



План 6 этажа.



План 4 этажа.

Дополнительные сведения: поэтажные планы по состоянию на 28.03.2003 г.

Филиал ГУП ГУИОН		Инв.№	11/01-1538
Проектно-инвентаризационное бюро		Масштаб	1:200
Василеостровского и Петроградского районов		Подпись	
г.Санкт-Петербург		Дата	08.07.2015
Лист	Поэтажный план дома 3, по улице Пионерская, Литера "Ф"	Фамилия И.О.	Прокопенко Н.Д.
Дата	08.07.2015	Начальник филиала	Рябоводитель группы
Дата	08.07.2015	Исполнитель	Барина С.В.

Филиал ГУП «ГУИОН» ПИБ Петроградского района  
 Ведомость помещений и их площадей  
 Приложение к поэтажному плану  
 Адрес: г.Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	<b>1-Н</b>	1	трансформаторная подстанция	14.5		4.40	
Итого по помещению 1-Н:				14.5			
1	<b>2-Н</b>	1	трансформаторная подстанция	14.3		4.40	
Итого по помещению 2-Н:				14.3			
1	<b>3-Н</b>	1	трансформаторная подстанция	16.9		4.40	
Итого по помещению 3-Н:				16.9			
1	<b>4-Н</b>	1	кабинет	288.3		3.53	
		2	трансформаторная подстанция	199.3		3.53	
		3	лестница	7.2			
		4	кабинет	106.9		9.62	
		5	коридор	5.5		3.53	
		6	умывальная	7.1		3.53	
		7	туалет	0.9		3.53	
		8	туалет	0.8		3.53	
		9	кладовая	3.6		3.53	
		10	коридор	6.7		6.66	
		11	кабинет	133.6		7.56	
		12	кабинет	80.5		6.66	
		13	коридор	11.1		6.66	
		14	тамбур	1.9		3.53	
		15	лестница	25.4		3.53	
		16	кабинет	428.3		3.64	
		17	кабинет	53.0		3.64	
		18	кабинет	565.9		3.64	
		19	кабинет	22.3		3.64	
		20	кабинет	15.1		3.64	
		21	кабинет	36.2		3.64	
		22	кабинет	9.4		3.64	
		23	кабинет	10.3		3.64	
		24	кабинет	34.0		3.64	
		25	кладовая	11.2		3.64	
		26	кладовая	6.0		3.64	
		27	раздевалка	25.5		3.64	
		28	кладовая	17.4		3.64	
		29	склад	27.5		3.42	
		30	склад	28.4		3.42	
		31	склад	12.9		3.37	
		32	кладовая	3.3		3.37	
		33	кладовая	7.5		3.37	
		34	коридор	4.6		3.37	
		35	кладовая	1.6		3.37	
		36	склад	61.3		3.42	
		37	кладовая	6.5		3.64	
		38	кладовая	7.0		3.64	
		39	раздевалка	23.3		3.64	
		40	раздевалка	34.9		3.64	
		41	коридор	5.4		3.64	
		42	душевая	12.7		3.64	
		43	душевая	4.4		3.64	
		44	раздевалка	25.1		3.64	

		45	кабинет	157.4	3.64	
		46	кабинет	36.5	3.64	
		47	кабинет	32.5	3.64	
		48	кабинет	13.4	3.64	
2		49	лестница	39.8	3.05	
		50	кабинет	11.6	3.05	
		51	котельная	330.4	9.17	
		52	трансформаторная подстанция	159.6	2.48	
		53	лестница	7.6		
		54	котельная	1210.2	13.65	
		55	кабинет	299.9	6.08	
		56	лестница	19.5	6.08	
		57	кладовая	6.4	6.08	
		58	лестница	7.8		
		59	кабинет	61.5	2.98	
антре соль		60	подсобное помещение	11.8	4.74	
3		61	лестница	30.9	3.07	
		62	кабинет	19.6	3.07	
антре соль		63	трансформаторная подстанция	164.7	6.44	
3		64	лестница	7.6		
2		65	трансформаторная подстанция	46.9	2.19	
3		66	склад	31.9	3.33	
		67	коридор	4.4	2.44	
		68	кабинет	9.7	2.44	
		69	кабинет	14.6	2.44	
2		70	лестница	9.1		
4		71	лестница	30.8	4.32	
		72	лаборатория	11.5	4.32	
		73	коридор	6.5	4.32	
		74	туалет	1.0	4.32	
2		75	кабинет	104.6	4.5	
3		76	трансформаторная подстанция	46.9	5.69	
		77	лестница	7.6	5.69	
		78	лестница	19.0	3.37	
		79	кладовая	6.4	3.37	
		80	коридор	7.1	3.37	
		81	кабинет	96.4	8.31	
4		82	лестница	19.2	2.88	
		83	кабинет	6.4	2.88	
5		84	кабинет	6.3	2.4	
		85	лестница	16.8	2.4	
		86	лестница	31.5		
6		87	лестница	26.1	7.39	
		88	тамбур	5.1	2.4	
3		89	кабинет	339.9	6	
4		90	лестница	15.0	6	
		91	кабинет	47.4	7.39	
Итого по помещению 4-Н:				5976.6		
1	<b>5-Н</b>	1	кладовая	17.4	3.37	
Итого по помещению 5-Н:				17.4		
Итого по нежилым помещениям :				6039.7		

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 6039.7

Кроме того:

площадь лоджий, балконов,  
веранд, террас с коэффициентами, кв. м: -

необорудованная площадь, кв. м: -

*По состоянию на 28.07.2003 г.*

Исполнил: \_\_\_\_\_ / Баринова С.В. /

Проверил: \_\_\_\_\_ / Константинова А.В. /

Начальник филиала ГУП  
"ГУИОН" ПИБ

Василеостровского и

Петроградского районов

\_\_\_\_\_ / Н.Д.Прокопенко /

« 08 » \_\_\_\_\_ июля 2015 г.

**Приложение № 11 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году

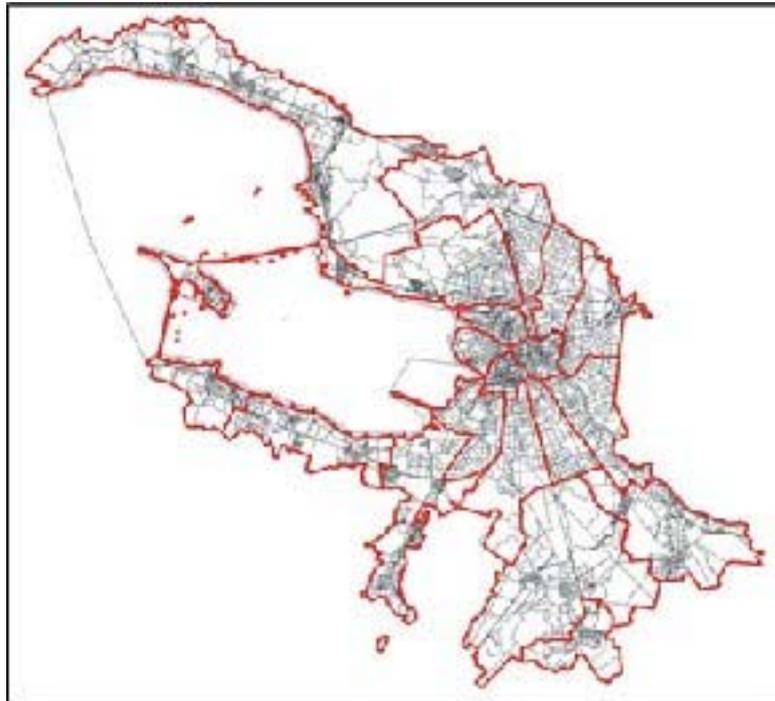
**Копия градостроительного плана земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53**

# **ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

№01-26-3-1674/21 от 23.07.2021

по адресу:

**Санкт-Петербург,  
Пионерская улица, дом 53  
78:07:0003157:2349**



**Санкт-Петербург**

**2021**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 19EADA00FCACB7B241A2E651809F1ED4  
Владелец **Соколов Павел Сергеевич**  
Действителен с 31.03.2021 по 31.03.2022

**№ РФ-78-1-81-000-2021-0732**

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

ООО "КОММЕНДАНТСКИЙ 9" (регистрационный номер 01-21-15676/21 от 05.04.2021)

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

**Местонахождение земельного участка:**

Санкт-Петербург,

Петроградский район, муниципальный округ Чкаловское

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

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

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

78:07:0003157:2349

**Площадь земельного участка:**

36591+/-67 кв. м

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

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 9 единиц(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

*Проект планировки территории не утвержден.*

---

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

### **Градостроительный план подготовлен**

Комитетом по градостроительству и архитектуре,  
Временно исполняющий обязанности Председателя Комитета -  
главного архитектора Санкт-Петербурга П.С. Соколов

М.П. \_\_\_\_\_

(подпись)

/ П.С. Соколов /

(расшифровка подписи)

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

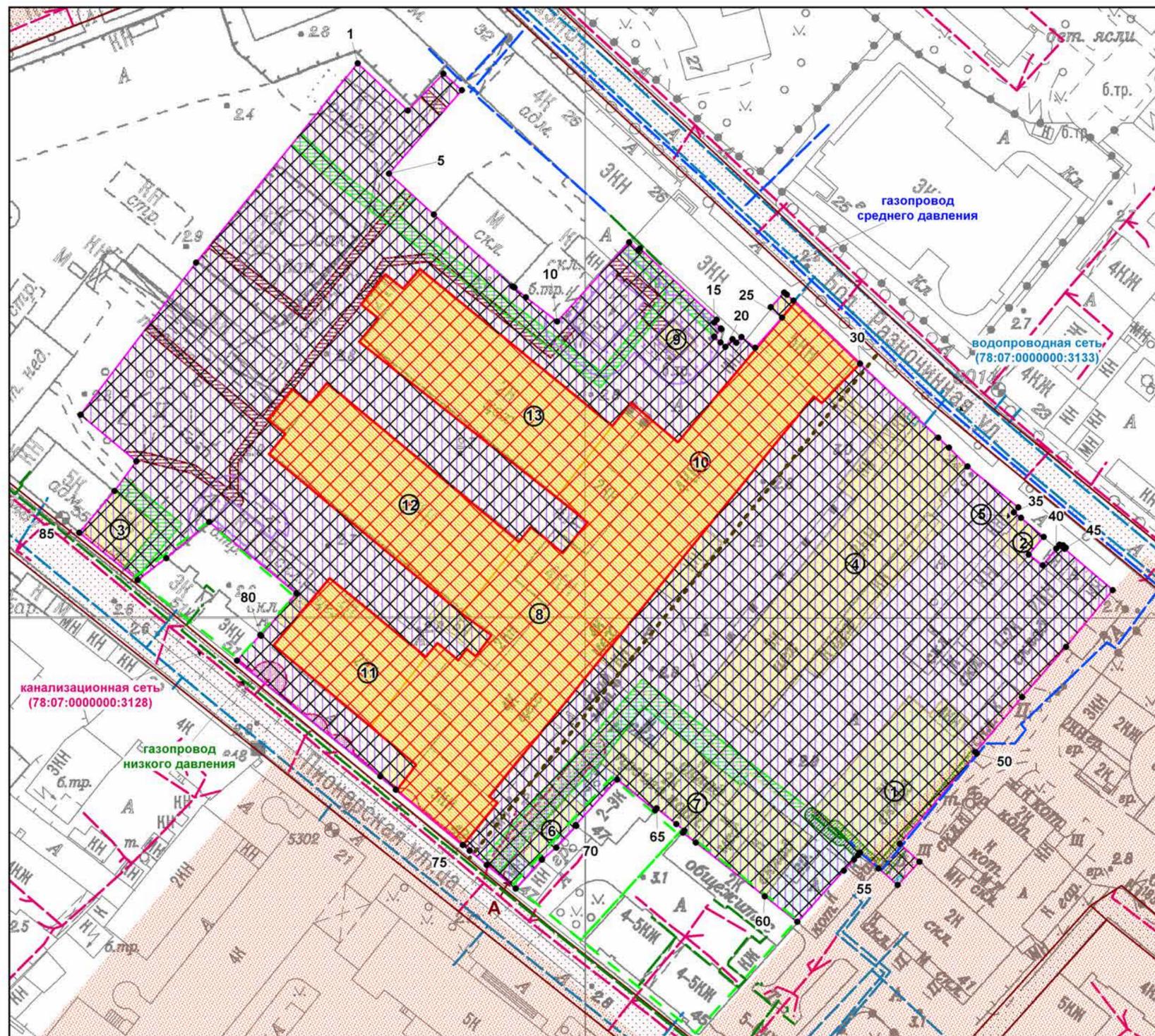
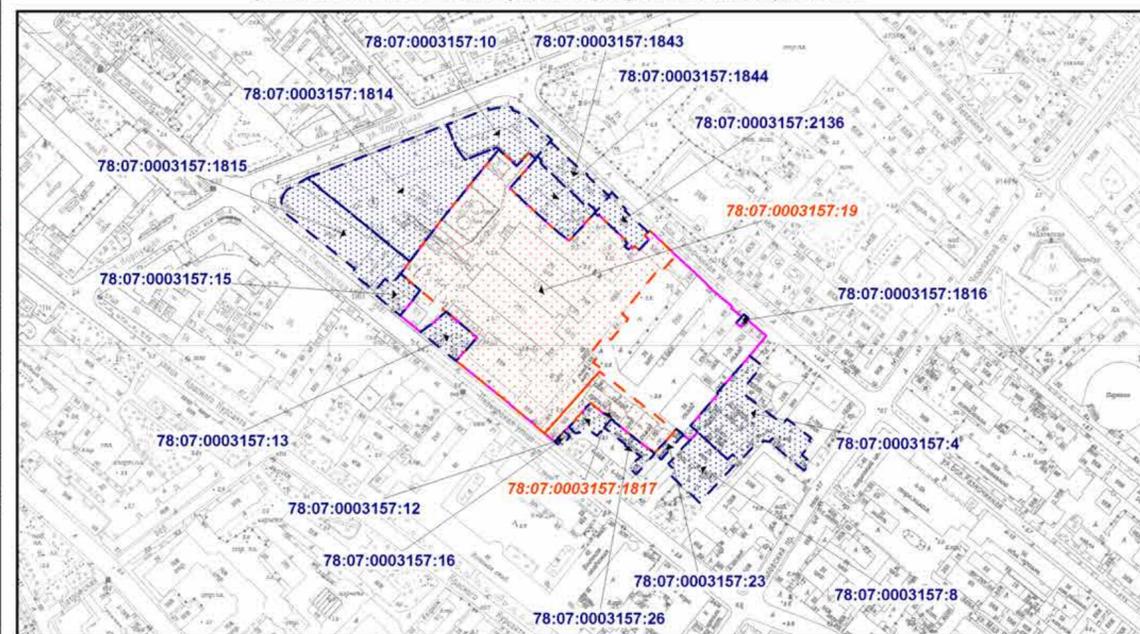


Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М 1:4000



- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

**78:07:0003157:1844** - кадастровый номер смежного земельного участка

- земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

**78:07:0003157:19** - кадастровый номер земельного участка

В границах участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана

В границах участка могут находиться зоны с особыми условиями использования, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана

- охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений
- охранный зона водопроводных сетей
- охранный зона канализационных сетей
- охранный зона подземных кабельных линий электропередачи
- охранный зона кабельных линий электропередачи
- охранный зона газораспределительной сети
- право прохода и проезда \*
- право прохода \*
- объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга \*
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности \*

(\*) в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.04.2021 № КУВИ-002/2021-31609363

- территория предварительных археологических разведок ЗА 2

Элементы исторической планировочной структуры:

- улицы: Пионерская ул., Б. Разночинная ул., М. Разночинная ул.; переулки и проезды: Эскадронный пер. (Петроградский район)

- историческое межевание (Петроградский район)

- пешеходное направление в квартале 3157 (Петроградский район)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 1978 г., 1984 г., 2010 г, М1:2000

**Условные обозначения:**

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:07:0003157:2349 (в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 05.04.2021 № КУВИ-002/2021-31609363 для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земель общего пользования)

- границы, в пределах которых разрешается размещение объектов капитального строительства (при условии обеспечения права прохода, права прохода и проезда, а также выполнении требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(07)01, после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия) при выполнении требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка (\*)

(\*) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличных фронт, а также при реконструкции и восстановлении исторических зданий

- границы, в пределах которых разрешается проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории (должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»)

- объекты капитального строительства в границах участка

- объект капитального строительства в границах участка, являющийся историческим зданием (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7)

- выявленные объекты культурного наследия "Главный трикотажный цех", "Чулочно-красильный цех", "Отбельный цех", "Красильный цех" в составе ансамбля "Комплекс построек фабрики "Красное знамя"

- территория объекта культурного наследия, на которую действие градостроительного регламента не распространяется

- объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(07)01

Земельный участок полностью расположен в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург.

<b>РФ-78-1-81-000-2021-0732</b>					
Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53					
Изм.	Кал.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
	Спец.ОГП	Кравцова М.П.			06.04.2021
Градостроительный план земельного участка				Страница	Лист
				1	1
Чертеж градостроительного плана М1:1000				Комитет по градостроительству и архитектуре	

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне 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).

На часть земельного участка действие градостроительного регламента не распространяется (см. Чертеж градостроительного плана земельного участка).

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<sup>293</sup>, 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<sup>204</sup> 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.<sup>295</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

Разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение<sup>296</sup> от предельных параметров, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), действуют пять лет и не подлежат продлению за исключением случаев, когда разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров учтены в параметрах застройки территории в составе утвержденных и действующих проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания территории, если в соответствии с разрешением на условно разрешенный вид использования был утвержден акт о выборе земельного участка до 01.03.2015 в пределах срока его действия, а также случаев, когда указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство. В случае если указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство, такие разрешения действуют в пределах срока действия разрешения на строительство.

Информация о градостроительном регламенте, содержащаяся в градостроительном плане земельного участка, применяется, если иные требования к градостроительному регламенту не установлены приказом Министерства культуры РФ от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург».

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

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

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

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

Приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15.

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

Для части земельного участка, расположенной вне территории объектов культурного наследия:

<b>Код</b>	<b>Вид использования</b>
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка<*>
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)<*>
2.7.1	Хранение автотранспорта
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг

3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.1	Дома социального обслуживания
3.2.2	Оказание социальной помощи населению
3.2.3	Оказание услуг связи
3.2.4	Общежития
3.3	Бытовое обслуживание
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.7.2	Религиозное управление и образование
3.8.1	Государственное управление
3.8.2	Представительская деятельность
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
4.1	Деловое управление
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.8.1	Развлекательные мероприятия
4.8.2	Проведение азартных игр
4.9	Служебные гаражи
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
5.1.5	Водный спорт
6.8	Связь
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров<*>
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА		298
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					
Без ограничений; См. п.А13, Б13 настоящего подраздела	Без ограничений; См. п.А13, Б13 настоящего подраздела	См. п.А1, А13, Б1, Б13 настоящего подраздела	См. п.А3, Б3 настоящего подраздела	См. п.А5-А6, Б5-Б6 настоящего подраздела	Без ограничений; См. п.А13, Б13 настоящего подраздела	-	См. п.А2, А4, А7-А12, Б2, Б4, Б7-Б12 настоящего подраздела

Для части земельного участка, расположенной вне территории объектов культурного наследия:

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. Коэффициент использования территории не устанавливается.

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, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований:

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

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, и(или) смежным с территориями объектов культурного наследия (памятников и ансамблей), включенных в

единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 м;

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

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

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

A4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:

1,5 м для устройства крылец и приямков;

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

A5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не устанавливается.

A6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 28/33(44)/33(36) метров:

28 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

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

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

33 – высота внутриквартальной застройки;

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

A7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается.

A8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

A9. Минимальная площадь озеленения территории:

минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «гостиничное обслуживание» (код 4.7), «развлекательные мероприятия» (код 4.8.1), «проведение азартных игр» (код 4.8.2) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам;

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

минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при реконструкции и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 1.2 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A10. 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 и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.2 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

А11. 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.

А12. 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.

А13. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

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. Коэффициент использования территории не устанавливается.

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 в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличный фронт, а также при реконструкции и восстановлении исторических зданий.

Б4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений: 1,5 м для устройства крылец и прямков;

2,5 м для устройства эркеров с отметки не менее 4 м от отметки поверхности <sup>304</sup>земли (суммарная ширина эркеров не должна превышать 30% протяженности фасада).

Б5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках 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 – 28/33(44)/33(36) метров:

28 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

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

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

33 – высота внутриквартальной застройки;

(36) – 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.

Б8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, - V.

Б9. Минимальная площадь озеленения:

а) 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.

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

в) минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при реконструкции и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 1.2 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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 и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.2 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельных участках 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. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь<sup>305</sup> и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

В соответствии с Приложением 1 к режимам Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" в границах земельного участка и в непосредственной близости от него расположены следующие ценные элементы планировочной структуры Санкт-Петербурга:

- улицы: Пионерская ул., Б. Разночинная ул., М. Разночинная ул. (Петроградский район);
- переулки и проезды: Эскадронный пер. (Петроградский район);
- пешеходное направление в квартале 3157 (Петроградский район).

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

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

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

- историческое межевание (Петроградский район)

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

**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, регулирующие использование земельного участка						
Территория памятников истории и культуры	Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации"; Приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15.	См. п.1 настоящего подраздела	См. п.1 настоящего подраздела	См. п.1 настоящего подраздела	См. п.1 настоящего подраздела	См. п.1 настоящего подраздела	См. п.1 настоящего подраздела

Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, кадастровый номер 78:07:0003157:2349 частично расположен в границах территории выявленного объекта культурного наследия "Комплекс построек фабрики "Красное знамя". Деятельность в отношении объектов культурного наследия регламентируется Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Режим использования территории объекта культурного наследия:

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

элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;<sup>307</sup>

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

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

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции <sup>308</sup> объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

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

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

#### 3.1. Объекты капитального строительства

№ <u>1</u> (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	нежилое здание - производственно-складское; количество этажей - 3-5, в том числе подземных - 0; площадь - 3214.2 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1971; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют. (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер:	<u>78:07:0003157:1565</u>
№ <u>2</u> (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	нежилое здание - гаражное; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 78.4 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1917; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют. (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер:	<u>78:07:0003157:1573</u>
№ <u>3</u> (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	нежилое здание - нежилое; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 196.2 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1956; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют. (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер:	<u>78:07:0003157:1559</u>
№ <u>4</u> (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	нежилое здание - складское; количество этажей - 4, в том числе подземных - -; площадь - 5456.6 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - ; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют. (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер:	<u>78:07:0003157:1564</u>
№ <u>5</u> (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	нежилое здание - проходная №8; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 13.3 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1967; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют. (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

№ 6 , нежилое здание - складское; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 120.4 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1988; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.

(согласно чертежу(ам)  
градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства, этажность, высота, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер: 78:07:0003157:1582

№ 7 , нежилое здание - производственное; количество этажей - 2, в том числе подземных - 0; площадь - 1465.7 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - ; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.

(согласно чертежу(ам)  
градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства, этажность, высота, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер: 78:07:0003157:1581

№ 8 , нежилое здание - производственное; количество этажей - 6, в том числе подземных - 1; площадь - 33164.9 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1929; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.

(согласно чертежу(ам)  
градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства, этажность, высота, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер: 78:07:0003157:1563

№ 9 , нежилое здание - тп №3; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 46.2 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1963; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.

(согласно чертежу(ам)  
градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства, этажность, высота, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер: 78:07:0003157:1567

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

№ 10 , выявленный объект культурного наследия "Главный трикотажный цех" в составе ансамбля "Комплекс построек фабрики "Красное знамя"

(согласно чертежу(ам)  
градостроительного плана)

(назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

## Приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре \_\_\_\_\_ данные отсутствуют \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ данные отсутствуют \_\_\_\_\_ (дата)

№ \_\_\_\_\_ 11 \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ выявленный объект культурного наследия "Чулочно-красильный цех" в составе ансамбля "Комплекс построек фабрики "Красное знамя" \_\_\_\_\_ (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) \_\_\_\_\_ (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

## Приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре \_\_\_\_\_ данные отсутствуют \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ данные отсутствуют \_\_\_\_\_ (дата)

№ \_\_\_\_\_ 12 \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ выявленный объект культурного наследия "Отбельный цех" в составе ансамбля "Комплекс построек фабрики "Красное знамя" \_\_\_\_\_ (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) \_\_\_\_\_ (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

## Приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре \_\_\_\_\_ данные отсутствуют \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ данные отсутствуют \_\_\_\_\_ (дата)

№ \_\_\_\_\_ 13 \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ выявленный объект культурного наследия "Красильный цех" в составе ансамбля "Комплекс построек фабрики "Красное знамя" \_\_\_\_\_ (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) \_\_\_\_\_ (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

## Приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре \_\_\_\_\_ данные отсутствуют \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ данные отсутствуют \_\_\_\_\_ (дата)

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

предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Не заполняется

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

1. Охранная зона водопроводных сетей (78:07:0003157:2349/1):

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 7 кв.м.

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

2. Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:07:0003157:2349/2):

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 23 кв.м.

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

3. Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:07:0003157:2349/3):

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 178 кв.м.

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

4. Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:07:0003157:2349/4):

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 88 кв.м.

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

5. Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:07:0003157:2349/5):

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 511 кв.м.

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

6. Охранная зона канализационных сетей (78:07:0003157:2349/6):

6.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 18 кв.м.

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

7. Охранная зона канализационных сетей (78:07:0003157:2349/7):

7.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 122 кв.м.

7.2 Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос <sup>сетей</sup> сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

8. Охранная зона канализационных сетей (78:07:0003157:2349/8):

8.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 206 кв.м.

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

9. Право прохода и проезда (78:07:0003157:2349/9):

9.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 168 кв.м.

10. Право прохода и проезда (78:07:0003157:2349/10):

10.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 666 кв.м.

11. Право прохода и проезда (78:07:0003157:2349/11):

11.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 689 кв.м.

12. Право прохода (78:07:0003157:2349/12):

12.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 4 кв.м.

13. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:07:0003157:2349/13):

13.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 3616 кв.м.

14. Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (78:07:0003157:2349/14):

14.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 32975 кв.м.

15. Охранная зона газораспределительной сети (78:07:0003157:2349/15):

15.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 181 кв.м.

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

16. Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи (78:07:0003157:2349/16):

16.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 6 кв.м.

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

17. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений (78:07:0003157:2349/17):

17.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 261 кв.м.

17.2 Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос <sup>сетей</sup> сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

18. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений (78:07:0003157:2349/18):

18.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 774 кв.м.

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

19. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(07)01 (далее ОЗРЗ-2):

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

19.2 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 ОЗРЗ-2:

1) На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

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

1.2. Запрет, указанный в пункте 1.1 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.

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

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

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

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

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

на зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши при условии сохранения размеров и конфигурации исторических проемов, визуальными воспринимаемых с открытых городских пространств;

в) устройство мансард на зданиях, визуальными не воспринимаемых с открытых городских пространств;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую высотную отметку крыши лицевого корпуса, расположенного непосредственно перед соответствующим дворовым пространством (в случае если перекрытие дворовых пространств осуществляется путем устройства скатной конструкции, ее предельная высота не должна превышать существующую отметку конька крыши соответствующего лицевого корпуса более чем на 2 м);

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

е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения;

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

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

2) На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

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

2.2. Изменение планировочной структуры и модуля кварталов может осуществляться лишь частично (путем разделения кварталов, организации проездов и пешеходных проходов при сохранении ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам).

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

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

2.5. Параметры временных (некапитальных) строений, сооружений, размещаемых на

открытых городских пространствах на расстоянии менее 30 метров от объектов (выявленных<sup>3/6</sup> объектов) культурного наследия (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью земли), не должны превышать следующих значений:

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

высота - 3,5 м.

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

2.6. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, размещаемых на территории открытых городских пространств на расстоянии менее 30 метров от объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не должны превышать следующих значений:

ширина - 3,6 м;

высота - 2,6 м.

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

2.8. 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.

2.9. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 28/33(44)/33(36) метров:

28 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

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

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

33 – высота внутриквартальной застройки;

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

Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений, относящихся к внутриквартальной застройке, осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Режимами, при соблюдении условия:

высота объектов внутриквартальной застройки должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств, расположенных в границах ООЗ

(\*) 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).

20. Территория объекта культурного наследия:

20.1 Земельный участок частично расположен в границах территории объекта культурного наследия.

20.2 Ограничения использования земельного участка определяются Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

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

21.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны.

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

Для территории предварительных археологических разведок устанавливаются специальные ограничения.

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

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

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Охранная зона водопроводных сетей (78:07:0003157:2349/1)	1-7	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:07:0003157:2349/2)	1-4	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:07:0003157:2349/3)	1-11	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона кабельных линий	1-18	см.Приложение	см.Приложение

электропередачи (78:07:0003157:2349/4)			
Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:07:0003157:2349/5)	1-43	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона канализационных сетей (78:07:0003157:2349/6)	1-8	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона канализационных сетей (78:07:0003157:2349/7)	1-65	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона канализационных сетей (78:07:0003157:2349/8)	1-19	см.Приложение	см.Приложение
Право прохода и проезда (78:07:0003157:2349/9)	1-6	см.Приложение	см.Приложение
Право прохода и проезда (78:07:0003157:2349/10)	1-22	см.Приложение	см.Приложение
Право прохода и проезда (78:07:0003157:2349/11)	1-17	см.Приложение	см.Приложение
Право прохода (78:07:0003157:2349/12)	1-4	см.Приложение	см.Приложение
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:07:0003157:2349/13)	1-33	см.Приложение	см.Приложение
Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (78:07:0003157:2349/14)	1-74	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона газораспределительной сети (78:07:0003157:2349/15)	1-96	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи (78:07:0003157:2349/16)	1-5	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений (78:07:0003157:2349/17)	1-44	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений (78:07:0003157:2349/18)	1-61,1-4,1-4	см.Приложение	см.Приложение
Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(07)01	-	-	-
Территория объекта культурного наследия	-	-	-
Территория предварительных археологических разведок 2	-	-	-

## 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)<sup>310</sup> объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

1. ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения от 29.03.2021 №ИСХ-04574/48:

### Водоснабжение:

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 33,483 куб.м/час (803,58 куб.м/сут) (с учетом существующего расхода в соответствии с действующим договором холодного водоснабжения от 15.01.2016 № 07-019426-ПП-ВС-В, заключенным между ООО "СанТрейд" и ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга" и договором холодного водоснабжения от 12.10.2018 № 07-070313-ПП-ВС-В, заключенным между ООО Центр развития территории" и ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика в случае необходимости) возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

### Водоотведение:

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 33,483 куб.м/час (803,58 куб.м/сут), а также поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод общим расходом 11,051 куб.м/час (66,303 куб.м/сут) (с учетом существующего расхода в соответствии с действующим договором водоотведения от 15.01.2016 №07-019427-ПП-ВО-В, заключенным между ООО "СанТрейд" и ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", и договором водоотведения от 12.10.2018 № 07-070314-ПП-ВО-В, заключенным между ООО Центр развития территории" и ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга") в сети общесплавной 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	97157.28	111935.46
2	97143.9	111949.7
3	97154.34	111959.72
4	97149.69	111964.97
5	97126.04	111944.36
6	97114.45	111957.07
7	97094.07	111979.43
8	97093.77	111979.92
9	97090.97	111983.14
10	97084.16	111991.99
11	97106.62	112012.43
12	97104.3	112015
13	97104.8	112015.45
14	97084.61	112037.25
15	97083.9	112036.6
16	97082.17	112038.47
17	97082.05	112038.6
18	97079.85	112036.57
19	97078.2	112038.35
20	97076.93	112039.72
21	97079.1	112041.7
22	97078.1	112042.8
23	97079.7	112044.3
24	97076.64	112048.16
25	97085.2	112055.8
26	97088.18	112052.55
27	97092.38	112056.35
28	97091.72	112057.16
29	97090.02	112059.01
30	97072.15	112077.91
31	97051.15	112100.13
32	97048.35	112103.14
33	97043.09	112108.4
34	97031.46	112122.76
35	97030.04	112121.53
36	97028.52	112123.53
37	97023.05	112129.96
38	97018.06	112125.8
39	97014.98	112129.71
40	97019.79	112133.52
41	97020.9	112134.5
42	97020.32	112135.18
43	97020.69	112135.52
44	97020.04	112136.28

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
45	97019.66	112135.94
46	97007.98	112149.6
47	96991.93	112136.36
48	96977.64	112123.92
49	96962.1	112110.56
50	96961.66	112111.04
51	96936.04	112089.13
52	96931.01	112094.74
53	96924.38	112088.61
54	96929.04	112083.18
55	96933.56	112077.91
56	96932.88	112077.3
57	96931.63	112076.19
58	96928.46	112073.35
59	96913.96	112060.15
60	96921.21	112050.87
61	96936.38	112031.36
62	96939.24	112027.69
63	96939.82	112028.14
64	96941.64	112025.8
65	96946.13	112020.19
66	96945.56	112019.76
67	96954.27	112009.06
68	96941.4	111997.24
69	96941.2	111997.42
70	96934.97	111991.78
71	96931.63	111987.71
72	96923.35	111980.22
73	96930.1	111972.04
74	96934.14	111967.17
75	96935.7	111965.29
76	96951.4	111946.31
77	96955.26	111941.88
78	96988.01	111901.19
79	96995.3	111907.79
80	96995.03	111908.09
81	97007.06	111918.08
82	97027.31	111893.34
83	97017.05	111881.19
84	97010.87	111873.03
85	97024.26	111856.54
86	97036.15	111866.52
87	97044.51	111872.64
88	97057.68	111856.84
89	97100.78	111889.63
1	97157.28	111935.46

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/1

1	97056.73	112091.26
2	97057.35	112091.56
3	97057.94	112091.93
4	97058.48	112092.37
5	97051.59	112099.66
6	97056.12	112094.61
7	97054.7	112093.47
1	97056.73	112091.26

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/2

1	97147.55	111953.21
2	97149.75	111955.32
3	97144.82	111960.72
4	97142.5	111958.7
1	97147.55	111953.21

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/3

1	97102.75	111891.23
2	97106.83	111894.54
3	97090.72	111915.95
4	97087.53	111920.22
5	97097.19	111928.25
6	97121.76	111949.05
7	97120.24	111950.72
8	97095.74	111929.97
9	97084.45	111920.58
10	97088.92	111914.6
11	97104.85	111893.43
1	97102.75	111891.23

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/4

1	97100.35	112006.73
2	97102.4	112008.59
3	97098.79	112012.59
4	97098.53	112012.59
5	97089.55	112023.07
6	97086.52	112020.36
7	97083.68	112023.87
8	97080.63	112020.91
9	97084.9	112015.89
10	97086.25	112017.1
11	97087.88	112015.09
12	97089.62	112016.51
13	97087.93	112018.61
14	97089.33	112019.86
15	97096.36	112011.66

16	97095.06	112010.6
17	97096.73	112008.54
18	97097.98	112009.45
1	97100.35	112006.73

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/5

1	97047.18	111869.44
2	97047.12	111874.61
3	97043.43	111889.46
4	97036.57	111899.27
5	97045.11	111899.27
6	97055.13	111906.86
7	97068.43	111890.88
8	97081.76	111875.16
9	97083.6	111876.56
10	97070.19	111892.36
11	97056.96	111908.25
12	97073.95	111921.17
13	97078.37	111924.81
14	97089.04	111933.7
15	97092.36	111936.08
16	97102.03	111942.74
17	97103.37	111956.17
18	97091.66	111971.17
19	97084.9	111979.78
20	97076.88	111989.9
21	97083.46	111995.55
22	97082.04	111997.29
23	97073.77	111990.19
24	97083.14	111978.39
25	97101.04	111955.5
26	97099.9	111944
27	97091.07	111937.92
28	97087.66	111935.48
29	97076.94	111926.54
30	97072.55	111922.93
31	97066.55	111918.34
32	97053.2	111908.21
33	97044.35	111901.52
34	97035	111901.52
35	97034.12	111902.78
36	97033.47	111902.99
37	97032.87	111902.94
38	97032.35	111902.67
39	97031.35	111901.89
40	97033.45	111899.33
41	97041.11	111888.41
42	97044.62	111874.29
43	97044.64	111872.49
1	97047.18	111869.44

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/6

1	97024.26	111856.54
2	97026.12	111858.11
3	97025.39	111858.23
4	97024.66	111858.26
5	97023.93	111858.18
6	97018.27	111865.4
7	97011.23	111873.5
8	97010.87	111873.03
1	97024.26	111856.54

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/7

1	96988.01	111901.19
2	96988.36	111901.51
3	96985.07	111905.59
4	96986.14	111906.57
5	96986.72	111907.19
6	96987.18	111907.91
7	96987.52	111908.7
8	96987.71	111909.53
9	96987.76	111910.39
10	96987.67	111911.24
11	96987.43	111912.06
12	96987.06	111912.83
13	96986.56	111913.52
14	96985.95	111914.12
15	96985.24	111914.61
16	96984.46	111914.96
17	96983.64	111915.19
18	96982.78	111915.26
19	96981.93	111915.19
20	96981.1	111914.98
21	96980.32	111914.63
22	96979.62	111914.15
23	96978.77	111913.38
24	96972.76	111920.84
25	96972.88	111921.64
26	96972.87	111922.46
27	96972.73	111923.26
28	96972.46	111924.03
29	96972.07	111924.74
30	96971.57	111925.38
31	96970.97	111925.94
32	96970.29	111926.38
33	96969.54	111926.71
34	96968.76	111926.92
35	96967.95	111927
36	96966.88	111928.29
37	96966.97	111929.1

38	96966.94	111929.92
39	96966.79	111930.73
40	96966.5	111931.51
41	96966.09	111932.22
42	96965.56	111932.86
43	96964.94	111933.41
44	96964.23	111933.84
45	96963.47	111934.15
46	96962.66	111934.33
47	96961.84	111934.38
48	96957.54	111939.52
49	96951.73	111946.8
50	96951.8	111947.64
51	96951.73	111948.49
52	96951.51	111949.31
53	96951.16	111950.08
54	96950.69	111950.78
55	96950.1	111951.4
56	96949.42	111951.9
57	96948.66	111952.28
58	96947.85	111952.53
59	96947.01	111952.64
60	96945.49	111954.4
61	96934.56	111967.52
62	96934.14	111967.17
63	96935.7	111965.29
64	96951.4	111946.31
65	96955.26	111941.88
1	96988.01	111901.19

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/8

1	96966.06	112004.07
2	96965.05	112005.08
3	96962.55	112005.75
4	96960.05	112005.08
5	96958.22	112003.25
6	96957.62	112001.59
7	96957.5	112000.87
8	96948.31	111993.91
9	96948.03	111993.71
10	96938.03	111984.53
11	96937.7	111984.62
12	96935.2	111983.95
13	96933.37	111982.12
14	96932.76	111979.96
15	96929.27	111977.31
16	96926.83	111976.76
17	96923.68	111980.51
18	96923.35	111980.22
19	96930.1	111972.04

1	96966.06	112004.07
---	----------	-----------

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/9

1	97036.15	111866.52
2	97039.87	111869.25
3	97026.83	111885.6
4	97011.27	111872.54
5	97014.18	111868.97
6	97026.17	111879.03
1	97036.15	111866.52

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/10

1	97134.25	111916.78
2	97137.53	111919.44
3	97125.41	111932.33
4	97116.44	111944
5	97121.79	111949.02
6	97119.17	111951.89
7	97114.06	111947.09
8	97100.71	111964.46
9	97070.04	112004.23
10	97092.51	112022.88
11	97104.2	112010.23
12	97106.62	112012.43
13	97104.3	112015
14	97104.8	112015.45
15	97084.61	112037.25
16	97083.9	112036.6
17	97082.05	112038.6
18	97079.85	112036.57
19	97090.47	112025.08
20	97065.44	112004.32
21	97097.87	111962.27
22	97122.95	111929.22
1	97134.25	111916.78

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/11

1	96931.39	111970.49
2	96982.73	112016.23
3	96946.94	112062.28
4	96945	112060.58
5	96956.04	112046.38
6	96953.45	112044.7
7	96952.58	112044.03
8	96969.15	112023.5
9	96974.99	112016.63
10	96959.01	112004.34
11	96950.33	111995.61

12	96933.63	111980.3
13	96927.9	111975.43
14	96928.25	111975.01
15	96928.49	111975.23
16	96928.85	111974.84
17	96928.22	111974.32
1	96931.39	111970.49

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/12

1	96927.13	112089.11
2	96926.16	112090.25
3	96924.38	112088.61
4	96925.36	112087.47
1	96927.13	112089.11

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/13

1	96930.1	111972.04
2	96979.58	112016.11
3	96945	112060.58
4	96954.57	112068.98
5	96953.06	112070.75
6	96977.74	112091.81
7	96972.68	112097.78
8	96977.2	112101.6
9	96971.32	112108.86
10	96966.77	112104.97
11	96962.1	112110.56
12	96961.66	112111.04
13	96936.04	112089.13
14	96931.01	112094.74
15	96924.38	112088.61
16	96929.04	112083.18
17	96933.56	112077.91
18	96932.88	112077.3
19	96931.63	112076.19
20	96913.96	112060.15
21	96921.21	112050.87
22	96936.38	112031.36
23	96939.24	112027.69
24	96939.82	112028.14
25	96941.64	112025.8
26	96946.13	112020.19
27	96945.56	112019.76
28	96954.27	112009.06
29	96941.4	111997.24
30	96941.2	111997.42
31	96934.97	111991.78
32	96931.63	111987.71
33	96923.35	111980.22

1	96930.1	111972.04
---	---------	-----------

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/14

1	97157.28	111935.46
2	97143.9	111949.7
3	97154.34	111959.72
4	97149.69	111964.97
5	97126.04	111944.36
6	97114.45	111957.07
7	97094.07	111979.43
8	97093.77	111979.92
9	97090.97	111983.14
10	97084.16	111991.99
11	97106.62	112012.43
12	97104.3	112015
13	97104.8	112015.45
14	97084.61	112037.25
15	97083.9	112036.6
16	97082.05	112038.6
17	97079.85	112036.57
18	97078.2	112038.35
19	97076.93	112039.72
20	97079.1	112041.7
21	97078.1	112042.8
22	97079.7	112044.3
23	97076.64	112048.16
24	97085.2	112055.8
25	97088.18	112052.55
26	97092.38	112056.35
27	97091.72	112057.16
28	97090.02	112059.01
29	97072.15	112077.91
30	97051.15	112100.13
31	97048.35	112103.14
32	97043.09	112108.4
33	97031.46	112122.76
34	97030.04	112121.53
35	97028.52	112123.53
36	97023.05	112129.96
37	97018.06	112125.8
38	97014.98	112129.71
39	97019.79	112133.52
40	97020.9	112134.5
41	97020.32	112135.18
42	97020.69	112135.52
43	97020.04	112136.28
44	97019.66	112135.94
45	97007.98	112149.6
46	96991.93	112136.36
47	96977.64	112123.92

48	96962.1	112110.56
49	96966.77	112104.97
50	96971.32	112108.86
51	96977.2	112101.6
52	96972.68	112097.78
53	96977.74	112091.81
54	96953.06	112070.75
55	96954.57	112068.98
56	96952.03	112066.75
57	96946.94	112062.28
58	96945	112060.58
59	96979.58	112016.11
60	96930.1	111972.04
61	96951.4	111946.31
62	96955.26	111941.88
63	96988.01	111901.19
64	96995.3	111907.79
65	96995.03	111908.09
66	97007.06	111918.08
67	97027.31	111893.34
68	97017.05	111881.19
69	97010.87	111873.03
70	97024.26	111856.54
71	97036.15	111866.52
72	97044.51	111872.64
73	97057.68	111856.84
74	97100.78	111889.63
1	97157.28	111935.46

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/15

1	96943.29	112062.58
2	96943.48	112062.48
3	96943.64	112062.43
4	96943.8	112062.39
5	96943.96	112062.36
6	96944.12	112062.35
7	96944.29	112062.35
8	96944.45	112062.36
9	96944.62	112062.39
10	96944.78	112062.43
11	96944.93	112062.48
12	96945.09	112062.55
13	96945.23	112062.63
14	96945.37	112062.72
15	96945.5	112062.82
16	96945.62	112062.93
17	96945.73	112063.05
18	96945.84	112063.18
19	96945.93	112063.32
20	96946.01	112063.46

21	96946.07	112063.62
22	96946.13	112063.77
23	96946.17	112063.93
24	96946.19	112064.1
25	96946.21	112064.26
26	96946.21	112064.43
27	96946.2	112064.59
28	96946.17	112064.75
29	96946.13	112064.91
30	96946.07	112065.07
31	96946.01	112065.22
32	96945.93	112065.37
33	96945.84	112065.51
34	96945.74	112065.64
35	96942.28	112069.74
36	96942.41	112069.96
37	96942.48	112070.11
38	96942.53	112070.27
39	96942.58	112070.43
40	96942.61	112070.59
41	96942.62	112070.76
42	96942.62	112070.92
43	96942.61	112071.09
44	96942.58	112071.25
45	96942.55	112071.41
46	96942.49	112071.57
47	96942.43	112071.72
48	96942.35	112071.87
49	96942.26	112072.01
50	96942.16	112072.14
51	96942.05	112072.26
52	96939.93	112074.42
53	96938.88	112075.49
54	96938.76	112075.6
55	96938.53	112075.77
56	96938.48	112075.91
57	96938.41	112076.06
58	96938.33	112076.21
59	96938.23	112076.34
60	96938.13	112076.47
61	96938.02	112076.59
62	96936.8	112077.76
63	96934.34	112080.13
64	96931.44	112083.7
65	96962.77	112109.75
66	96962.1	112110.56
67	96961.66	112111.04
68	96936.04	112089.13
69	96934.2	112091.18
70	96928.78	112086.67
71	96927.38	112085.43

72	96927.24	112085.28
73	96929.04	112083.18
74	96933.56	112077.91
75	96932.88	112077.3
76	96932.15	112076.65
77	96934.03	112074.88
78	96935.24	112073.71
79	96935.37	112073.6
80	96935.56	112073.46
81	96935.65	112073.23
82	96935.76	112073.03
83	96935.7	112072.88
84	96935.65	112072.72
85	96935.61	112072.56
86	96935.59	112072.4
87	96935.58	112072.23
88	96935.58	112072.07
89	96935.6	112071.9
90	96935.63	112071.74
91	96935.68	112071.58
92	96935.78	112071.35
93	96936.67	112070.27
94	96937.09	112069.49
95	96941.49	112064.34
96	96941.98	112064.09
1	96943.29	112062.58

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/16

1	96930.1	111972.04
2	96930.49	111972.4
3	96929.14	111974.1
4	96923.81	111980.62
5	96923.35	111980.22
1	96930.1	111972.04

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/17

1	97028.42	111887.73
2	97029.4	111887.87
3	97030.36	111888.16
4	97031.28	111888.57
5	97031.85	111888.91
6	97032.39	111889.34
7	97037.93	111893.95
8	97038.64	111894.63
9	97039.28	111895.4
10	97039.75	111896.28
11	97040.12	111897.2
12	97040.35	111898.17
13	97040.45	111899.16

14	97040.4	111900.15
15	97040.21	111901.13
16	97039.89	111902.07
17	97039.43	111902.95
18	97038.86	111903.77
19	97030.99	111913.35
20	97030.33	111914.03
21	97029.58	111914.62
22	97028.77	111915.11
23	97027.89	111915.48
24	97026.97	111915.73
25	97026.03	111915.86
26	97025.08	111915.87
27	97024.14	111915.72
28	97023.23	111915.47
29	97025.19	111913.08
30	97022.38	111910.86
31	97024.58	111908.11
32	97025.6	111908.88
33	97033.44	111899.34
34	97027.93	111894.74
35	97019.96	111904.43
36	97019.11	111903.75
37	97014.61	111909.12
38	97014.48	111909.02
39	97027.31	111893.34
40	97023.72	111889.08
41	97024.56	111888.54
42	97025.47	111888.12
43	97026.43	111887.87
44	97027.42	111887.73
1	97028.42	111887.73

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка  
Учетный номер части: 78:07:0003157:2349/18

1	97086.38	111989.1
2	97084.16	111991.99
3	97104.3	112010.32
4	97095.43	112021.24
5	97094.79	112021.91
6	97094.07	112022.5
7	97093.28	112022.99
8	97092.43	112023.38
9	97091.55	112023.65
10	97091.64	112024.58
11	97091.61	112025.52
12	97091.45	112026.45
13	97091.17	112027.35
14	97090.77	112028.2
15	97090.26	112028.99
16	97089.65	112029.71

17	97083.64	112035.94
18	97082.85	112036.63
19	97081.98	112037.21
20	97081.01	112037.64
21	97079.85	112036.57
22	97078.43	112038.1
23	97077.37	112037.99
24	97076.34	112037.73
25	97075.37	112037.31
26	97074.46	112036.76
27	97073.66	112036.08
28	97068.55	112031.04
29	97067.89	112030.3
30	97067.34	112029.47
31	97066.91	112028.58
32	97066.61	112027.64
33	97066.45	112026.66
34	97066.43	112025.67
35	97066.55	112024.69
36	97066.81	112023.74
37	97067.19	112022.83
38	97067.71	112021.98
39	97068.34	112021.22
40	97075.38	112013.93
41	97071.23	112010.55
42	97070.49	112009.85
43	97069.86	112009.06
44	97069.36	112008.19
45	97068.98	112007.25
46	97068.74	112006.27
47	97068.65	112005.27
48	97068.7	112004.26
49	97068.89	112003.27
50	97069.23	112002.32
51	97069.69	112001.42
52	97070.29	112000.61
53	97078.09	111991.06
54	97078.78	111990.31
55	97079.58	111989.68
56	97080.46	111989.18
57	97081.41	111988.8
58	97082.4	111988.57
59	97083.41	111988.48
60	97084.43	111988.54
61	97085.42	111988.75
1	97086.38	111989.1
1	97090	112016.82
2	97097.85	112007.16
3	97083.51	111995.49
4	97075.65	112005.12
1	97090	112016.82

1	97073.43	112026.02
2	97078.58	112031.1
3	97084.65	112024.82
4	97079.46	112019.78
1	97073.43	112026.02

**Приложение № 12 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году

## **Иная документация**



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

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

ООО «Коммендантский 9»

[a.gusarov@aag.company](mailto:a.gusarov@aag.company)

№ \_\_\_\_\_

№01-25-23593/21-0-1 от 11.10.2021

Вх. № 01-25-20593 от 13.09.2021

На Ваше обращение по вопросу наличия на территории по адресу: Санкт-Петербург, ул. Пионерская, д. 53, кад. № 78:07:0003157:2349 зоны предварительных археологических разведок, КГИОП сообщает следующее.

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» (ред. 01.02.2021) территория работ расположена вне граница территории предварительных археологических разведок ЗА 1 и ЗА 2.

Дополнительно сообщаем, что 16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства культуры РФ (далее – МК РФ) от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение). Территория работ расположена в границах территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом МК РФ.

**Начальник Управления  
сохранения исторической среды**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 30A0960067AC948840828BB2D296DF75  
Владелец Козырева Екатерина Андреевна  
Действителен с 02.11.2020 по 02.11.2021

**Е.А. Козырева**

**Приложение № 13 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году

**Извлечение из Закона Санкт-Петербурга № 820-7**

**Зоны охраны: ОЗРЗ-2(07)01. (с изменениями на 29 июля 2020 года).**

**Административные районы: Петроградский.**

**Объекты адресной системы: 78:7:3157:19:47. Квартальный режим использования**

Квартал 3157

Квартал 3157 расположен в границах исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Петроградский район), в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2(07)01.

**Раздел 1. Общие положения режимов использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга**

1.1. Настоящими режимами использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, включая приложения к ним (далее – Режимы), устанавливаются требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности в объединенных зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга (далее – Зоны охраны).

1.2. 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.

1.3. Любая градостроительная, хозяйственная и иная деятельность в границах Зон охраны осуществляется исходя из презумпции сохранности объектов (выявленных объектов) культурного наследия, исторических зданий, а также ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам.

1.4. 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.

Режимы не применяются к правоотношениям, связанным со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, возникшим на основании разрешений на строительство, которые выданы в установленном порядке до вступления в силу настоящего Закона Санкт-Петербурга.

Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих Режимам, но не являющихся диссонирующими объектами, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с Режимами или путем уменьшения их несоответствия установленным предельным параметрам разрешенного строительства.

Реконструкция объектов капитального строительства, являющихся диссонирующими объектами, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с Режимами.

1.5. В случае изменения границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия на территории, исключенной из указанных границ, устанавливается режим использования земель той зоны охраны объектов культурного наследия, в границах которой расположена территория, исключенная из границ соответствующего объекта культурного наследия (выявленного объекта) культурного наследия.

В случае примыкания к территории, исключенной из границ территории объекта (выявленного объекта) культурного наследия, двух или более зон охраны объектов культурного наследия в границах указанной территории действует режим использования земель, содержащий более строгие требования.

1.6. Для территорий, где необходимо проведение археологических разведок (далее – ЗА 1 и ЗА 2), соответствующие требования устанавливаются в соответствии с приложением 1 к Режимам.

1.7. Порядок подготовки предусмотренных Режимами заключений исполнительного органа государственной власти Санкт-Петербурга, уполномоченного в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия, устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

1.8. Определение визуального восприятия объектов (в том числе зданий, строений, сооружений, их частей, деталей, элементов) с открытых городских пространств (композиционно завершенных пространств) осуществляется с уровня 1,8 м от отметки поверхности земли.

## **Раздел 6. Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ОЗРЗ-2)**

6.1. На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

6.1.1. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

6.1.2. Запрет, указанный в пункте 6.1.1 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.

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

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

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

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

на зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных

на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

на зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши при условии сохранения размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

в) устройство мансард на зданиях, визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую высотную отметку крыши лицевого корпуса, расположенного непосредственно перед соответствующим дворовым пространством (в случае, если перекрытие дворовых пространств осуществляется путем устройства скатной конструкции, ее предельная высота не должна превышать существующую отметку конька крыши соответствующего лицевого корпуса более чем на 2 м);

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

е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения;

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

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

6.2. На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

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

6.2.2. Изменение планировочной структуры и модуля кварталов может осуществляться лишь частично (путем разделения кварталов, организации проездов и пешеходных проходов при сохранении ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к Режимам).

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

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

6.2.5. Параметры временных (некапитальных) строений, сооружений, размещаемых на открытых городских пространствах на расстоянии менее 30 метров от объектов (выявленных объектов) культурного наследия (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью земли), не должны превышать следующих значений:

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

высота - 3,5 м.

Ограничения, установленные в настоящем пункте, не распространяются на случаи установки временных (некапитальных) строений, сооружений на срок проведения

публичных мероприятий. В этих случаях установка временных (некапитальных) строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

6.2.6. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, размещаемых на территории открытых городских пространств на расстоянии менее 30 метров от объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не должны превышать следующих значений:

- ширина - 3,6 м;
- высота - 2,6 м.

6.2.7. Рекламные и информационные конструкции могут размещаться на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к Режимам, а также соблюдения требований, указанных в пункте 6.2.8 настоящего раздела Режимов.

6.2.8. 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.

6.2.9. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.

Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений, относящихся к внутриквартальной застройке, осуществляется в соответствии с требованиями, установленными Режимами, при соблюдении условия:

высота объектов внутриквартальной застройки должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств, расположенных в границах ООЗ и ОЗ-1.

## **Раздел 8. Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ОЗРЗ-2)**

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

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

8.3. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений:

1,5 м для устройства крылец и примыков;

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

8.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.

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

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

## ЦЕННЫЕ ЭЛЕМЕНТЫ ПЛАНИРОВОЧНОЙ И ЛАНДШАФТНО-КОМПОЗИЦИОННОЙ СТРУКТУРЫ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

1.3.3. Для территории предварительных археологических разведок (ЗА 1 и ЗА 2) устанавливаются специальные ограничения.

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

Квартал включен в ЗА 2.

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

2.1. Элементы исторической планировочной структуры

2.1.1. Исторический планировочный каркас

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

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

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

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

Исторический планировочный каркас квартала образуют: Чкаловский пр., Б. Разночинная ул., Корпусная ул., М. Разночинная ул., Пионерская ул., Эскадронный пер.

2.2 Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры

2.2.1. Силуэт города

2.2.1.1. Силуэт города определяет соотношение доминант и фоновой застройки.

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

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

2.2.3. Панорамы

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

Охраняются сочетания компонентов исторического городского ландшафта с акцентами и доминантами на фоне неба в пределах видимости:

для общегородских доминант – 11 км;

для основных доминант – 6 км.

Квартал находится в зоне восприятия следующих панорам:

б) панорамы акватории р. Невы:

Университетской наб. с Английской наб. от пл. Труда до пл. Декабристов и с Адмиралтейской наб. до Дворцового моста;

Стрелки Васильевского острова, Мытнинской наб. и Петропавловской крепости с Дворцовой наб. от Дворцового проезда до Суворовской пл.;

северной части Каменного о-ва с пути обзора вдоль Приморского пр. от дома № 57 до Ушаковского моста, Ушаковской наб. от Ушаковского моста до Черной речки и с Ушаковского моста;

северной части Елагина о-ва с пути обзора вдоль Приморского пр. от дома № 61 до 3-го Елагина моста и с 3-го Елагина моста;

в) панорамы кругового обзора со следующих площадок:

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

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

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



**Приложение № 15 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы** раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А, и «ТЭЦ фабрики «Красное знамя» по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера Ф, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ: Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами», Подраздел 4. Проект реставрации. Часть 1. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, шифр: КМ-103\_21-СОКН, разработанного ООО «М.Г. Прайват Реконстракшн» в 2021 году в составе проектной документации «Проект ремонта, реставрации и приспособления для современного использования объекта культурного наследия регионального значения «Производственные корпуса трикотажной фабрики «Красное знамя», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Пионерская улица, дом 53, литера А», шифр: КМ-103\_21, разработанной ООО «ГЭМ Инжиниринг» в 2021 году

**Копии договоров с экспертами**



Общество с ограниченной ответственностью  
«СОЮЗ ЭКСПЕРТОВ СЕВЕРО-ЗАПАДА»  
ул. Новорошинская, д.4 лит. А, пом. 1-Н, часть № 535,543  
г. Санкт-Петербург, 196084

ИНН 7810900757  
р/с 40702810690080000443  
в ОАО Банк «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»  
к/с 30101810900000000790, БИК 044030790  
ОКВЗД 73.20, ОКПО 76208335, КПП 781001001  
ОГРН 1147847420511 дата регистрации 02.12.2014

## ПРИКАЗ №1

### «О вступлении в должность эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы»

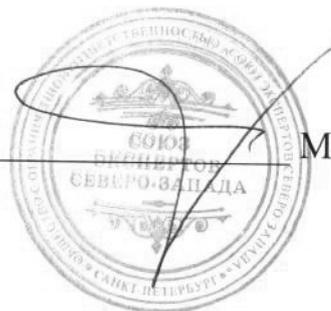
«16» января 2020 г.

г. Санкт-Петербург

#### ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Возложить на себя обязанности эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры РФ №63 от 16 января 2020 г. «Об аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы») с 16 января 2020 г.

Генеральный директор



М.И.Филипович



Общество с ограниченной ответственностью  
«Союз Экспертов Северо - Запада»

Юридический адрес: 196158, г. Санкт-Петербург, Пулковское ш., д.14, литер Г,  
помещение 47.

ИНН 7810900757, КПП 781001001,

р/с 40702810690080000443 в ПАО «БАНК «САНКТ-ПЕТЕРБУРГ»

к/с 30101810900000000790, БИК 044030790, ОКВЭД 73.20, ОКПО 76208335,

ОКТМО 40377000000, ОКАТО 40284565000, ОКОГУ 4210014, ОКФС 16,

ОКОПФ 12165, ОГРН 1147847420511 дата регистрации 02.12.2014

Телефон: +7(812)318 12 20

### ПРИКАЗ № 3

«03» ноября 2020 г.

г. Санкт-Петербург

О вступлении в должность  
Генерального директора Общества

ПРИКАЗЫВАЮ:

На основании Решения № 5/2020 единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью "Союз Экспертов Северо-Запада" (ООО «СЭС») от 03 ноября 2020 года (далее – Общество), вступить в должность Генерального директора Общества Филиповичу Максиму Ивановичу с 03 ноября 2020 года.

Генеральный директор



Филипович М.И.



Общество с ограниченной ответственностью  
«Союз экспертов Северо - Запада»

Адрес: ул. Звездная, д. 5, лит. А, пом. 30-Н,  
г. Санкт-Петербург, 196158, Россия, ИНН 7810900757

**ПРИКАЗ №2**

«10» ноября 2017 г.

г. Санкт-Петербург

О вступлении в должность  
Генерального директора Общества

**ПРИКАЗЫВАЮ:**

На основании Решения № 2/2017 единственного учредителя Общества с ограниченной ответственностью «Союз Экспертов Северо-Запада» (ООО «СЭС») от «10» ноября 2017г. (далее Общество), вступить в должность Генерального директора Общества Филиповичу Максиму Ивановичу с «10» ноября 2017 года.

Генеральный директор \_\_\_\_\_

Филипович М.И.

