



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

НИИПИ

СПЕЦРЕСТАВРАЦИЯ

Юридический адрес: 195299, Санкт-Петербург, ул. Киришская, д.2, лит.А, ч.пом. 4Н 38.2

Фактический адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, Банковский переулок, д. 3, 3 этаж

e-mail: contact@spec.rest

телефон: +7 (812) 777-53-52 сайт: <http://spec.rest/>

УТВЕРЖДАЮ
ООО «НИИПИ Спецреставрация»
Генеральный директор
И.Л. Пасечник
30 марта 2022 года

А К Т

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ

г. Санкт-Петербург, 2022

Государственная историко-культурная экспертиза проведена ООО «НИиПИ Спецреставрация» (Юридический адрес: 195299, Санкт-Петербург, ул. Киришская, д. 2, лит. А, ч. пом. 4Н 38.2; фактический адрес: 191023, г. Санкт-Петербург, Банковский переулок, д. 3, 3 этаж, ИНН 7838023922) в период с 16 марта 2022 г. по 30 марта 2022 года на основании договора № 27/07-А2-2022 от 16 марта 2022 г.

Настоящий Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденном постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569 (в действующей редакции).

Заказчик экспертизы: ООО «Специальное проектно-конструкторское бюро» (ООО «СПКБ»)

Место проведения: Санкт-Петербург.

Сведения об эксперте:

ШУНЬГИНА СВЕТЛАНА ЕВГЕНЬЕВНА, образование высшее (диплом ФВ № 032058 выдан 21.06.1991 г. решением государственной экзаменационной комиссии Псковского ордена «Знака Почета» Государственного педагогического института имени С.М. Кирова по специальности «История»), историк, со стажем работы 29 лет, место работы: ООО «НИиПИ Спецреставрация», археолог, руководитель отдела археологических изысканий.

Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению следующих объектов государственной историко-культурной экспертизы (приказ МК № 1772 от 11 октября 2018 г.):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с пунктом 34.2 пункта 1 статьи 9 настоящего Федерального закона;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта

культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

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

Отношение к заказчику.

Эксперт

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

Основания проведения государственной историко-культурной экспертизы:

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

Положение о государственной историко-культурной экспертизе (утв. Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569);

Договор № 27/07-А2-2022 от 16 марта 2022 г.

1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных земельных участках, землях лесного фонда либо водных объектах или их частях объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 Федерального закона № 73-ФЗ. от 25.06.2002 (в действующей редакции).

2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение наличия или отсутствия объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих

признаками объекта культурного наследия на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 (в действующей редакции) работ по использованию лесов и иных работ.

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

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

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

- Письмо КГИОП № 01-43-7930/22-0-1 от 29.03.2022 г.;
- Заключение КГИОП № 01-27-1869/21-0-0 от 22.12.2021 г.;
- План-схема расположения земельного участка с кадастровым номером 78:06:0002036:2866 на публичной карте Росреестра, <http://pkk.rosreestr.ru>;
- Выписка из ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002036:2866 от 20.12.2021 г.;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости, здание с кадастровым номером 78:06:0002036:2017 от 04.02.2022 № 99/2022/447594091 (г. Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., дом 82, корпус 2, литера Б);
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости, здание с кадастровым номером 78:06:0002036:2019 от 04.02.2022 № 99/2022/447585461 (г. Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., дом 84, литера А);
- Градостроительный план земельного участка по адресу г. Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), 78:06:0002036:2866 № РФ-78-1-12-000-2022-0064. Исх. № 01-24-3-58/22 от 17.01.2022 г.;
- Технический отчет. Инженерно-геодезические изыскания. Объект: для проектирования многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями. Адрес: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, набережная реки Смоленки 8/86. Земельный участок с кадастровыми номерами 78:06:0002036:2865; 78:06:0002036:2866. Шифр ИГДИ 5176-21. Выполнен ООО «Изыскательский центр «Северо-Запад» в 2022 г.;
- Технический отчет. Инженерно-геологические изыскания для разработки проектной документации. Получение данных об инженерно-геологических и инженерно-

экологических условиях территории для проектирования многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями. Выполнен ООО «Изыскательский центр «Северо-Запад» в 2022 г.;

- Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом. г. Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки). Пятно застройки объекта в границах земельного участка. Выполнено ООО «СПКБ»;

- Технический паспорт на здание очистных сооружений (Санкт-Петербург, Василеостровский район, 7-я линия В.О., д. 82, корпус 2, лит. Б). Инвентарный номер /36/12. 12.01.2009 г.;

- Технический паспорт на помещение 1-Н, 2-Н, 3-Н, 6-Н, 7-Н, 11-Н, 12-Н, 15-Н, 18-Н, 19-Н, 21-Н (Санкт-Петербург, Василеостровский район, 7-я линия В.О., д. 84, лит. А). Квартал № 36. Инв. дело № 11. 24.05.2007 г.;

- Техническое заключение по результатам предварительного обследования технического состояния убежища в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, 7 линия В.О., д. 84, лит. А. Шифр 02-2021-056. Выполнено ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2021 г.;

- Закон Санкт-Петербурга «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» № 820-7 от 24 декабря 2008 года (в действующей редакции).

- Кепсу С. Петербург до Петербурга. СПб.: Европейский дом, 2000;

- Никитенко Г. Ю. Соболев В. Д. Василеостровский район: Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. СПб., 2002;

- Переписная окладная книга по Новугороду Вольской пятины 7008 г. (2-я половина). Сообщ. кн. МА Оболенским И Временник имп. Московского Общества истории и древностей российских Книга И. — М: в университетской типографии. 1851;

- Полное собрание законов Российской империи. Т. XVIII. Тип. II отделения Собственной Его Имп. Величества Канцелярии. 1830;

- CITYWALLS. Архитектурный сайт Петербурга. <https://www.citywalls.ru>.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28, 29, 30, 31, 32 Закона №73-ФЗ «Об объектах культурного

наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 24.05.2002 г. (в действующей редакции) и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (в действующей редакции).

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

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

- ознакомление с предъявленной заявителем документацией;
- анализ исходно-разрешительной документации;
- анализ документации по инженерно-геодезическим, инженерно-геологическим изысканиям, графической и проектной документации, а также выполненной в ходе проведения данной государственной историко-культурной экспертизы фотографической фиксации, необходимой для проведения данной экспертизы (*Приложения 1, 3*);
- изучение нормативно-правовой документации, необходимой для принятия экспертного решения, а также научно-справочной литературы по археологии региона;
- архивно-библиографические изыскания в объеме, необходимом для принятия экспертом соответствующих решений – подготовлены краткие исторические сведения о развитии территории, к Акту ГИКЭ приложены копии фрагментов исторических карт (*Приложение 2. Историческая иконография*).

При проведении экспертизы экспертом соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечена объективность, всесторонность и полнота проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность выводов; самостоятельно оценены результаты исследований, ответственно и точно сформулированы выводы в пределах своей компетенции. Исследования проводились на основе принципов научной обоснованности, объективности и законности, презумпции сохранности объекта культурного наследия, соблюдения требований безопасности в отношении объекта культурного наследия, достоверности и полноты информации. Методика исследования, обусловленная объектом и целью экспертизы, основана на сравнительно-историческом и ландшафтно-топографическом анализе закономерностей и особенностей в расположении объектов

культурного наследия, известных на сопредельной территории. Материалы исследованы в объеме, достаточном для обоснования вывода государственной историко-культурной экспертизы. Проведенные исследования и анализ указанного перечня документации стали обоснованием выводов настоящей экспертизы.

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

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

6.1. Общие сведения

В процессе проведения экспертизы рассмотрена представленная Заказчиком и собранная документация (*Приложение 1*), содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в границах земельного участка, расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), где предполагается проведение земляных работ в ходе осуществления проекта строительства объекта: «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом», по адресу г. Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), земельный участок с кадастровым номером 78:06:0002036:2866 (см. *Приложение 1*, Пятно застройки объекта в границах земельного участка). Площадь участка составляет 10735 кв. м. Категория земель: земли населенных пунктов. Разрешенное использование: для размещения промышленных объектов.

В соответствии с письмом КГИОП № 01-43-7930/22-0-1 от 29.03.2022 г. участок проектирования расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(06)) объектов культурного наследия, в пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия. К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия. Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения, утвержденного приказом Минкультуры России от 30.10.2020 г. № 1295. Поскольку сведениями о наличии (отсутствии) объектов, обладающих признаками объектов культурного (в т.ч. археологического) наследия КГИОП не

располагает, на основании действующего федерального законодательства проведена настоящая государственная историко-культурная экспертиза.

6.2. Краткие исторические сведения об истории развития территории

Васильевский остров является одним из крупнейших островов в Невской дельте. Его наибольшая протяженность с севера на юг - 4,2 км. с запада на восток - 6,6 км. Площадь острова составляет в настоящее время 10,9 кв. км (*ил. 1*).

Устье реки Невы с точки зрения геоморфологии относится к так называемым врезанным дельтам (псевдодельтам); острова здесь сложены не выносом аллювия, а морскими отложениями, образовавшимися в процессе размывания рекой морского берега. Генезис невских островов предопределяет их физико-географические особенности и в конечном итоге - историю их заселения человеком. Острова Невской дельты низкие, сложены перемытыми мелкими песками, возвышаются над поверхностью воды в реке всего на 1-3 м (самая высокая точка Васильевского острова имеет высоту около 3 м над ординаром). До возникновения города острова были в основном покрыты заболоченным редколесьем, кустарниками или заняты плавнями

Древнейшие археологические памятники в нижнем течении р. Невы и по берегам Невской губы относятся к эпохам неолита и раннего металла и приурочены к древним береговым линиям. В черте Большого Петербурга в настоящее время известны комплекс разновременных стоянок на берегах озера Сестрорепкнй Разлив (Сестрорепкнй Разлив 1-6, Тарковская. Глиняный ручей). Лахшнская стоянка в северо-восточной части пос. Ольгино, стоянки и местонахождения на территории т. н. Охтенского мыса. Все эти памятники расположены на правом берегу Невы и продолжающем его северном берегу Невской губы. На левом берегу Невы пока можно указать лишь находку переотложенных кремневых изделия, сделанную при разведочных археологических исследованиях на Кнрочной улице, т.е. в районе древней Литовско-Рождественской береговой гряды, в настоящее время скрытой под городскими напластованиями. На островах в дельте Невы достоверных археологических памятников, датируемых ранее эпохи средневековья, в настоящее время не известно, хотя встречены отдельные артефакты эпох неолита - раннего металла.

Начиная с эпохи раннего средневековья, на территории Восточной Европы начинает складываться сеть магистральных торговых путей, составной частью которой стал речной путь по Неве.

Название Васильевского острова появляется в документальных источниках с рубежа XV-XVI вв., с упоминания в Переписной окладной книге Водской пятины

Великого Новгорода 7008 (1500) г.: «... .на Васильеве острове на устье Невы».¹ Наиболее ранние географические карты XVII - нач. XVIII вв., отразившие систему расселения на острове, сложившуюся в конце средневековья - начале нового времени, зафиксировали несколько поселений, приуроченных к берегам острова; центральная часть Васильевского острова долгое время оставалась покрыта лесом.

В период шведского владычества остров принадлежал шведскому военачальнику Я. Делагарди, мыза которого располагалась на стрелке. На восточной оконечности острова, на месте современной Стрелки располагались поля деревни Хирвисаари и сама деревня, в которой было 9 дворов (*ил. 2*).² Территория участка обследования располагается к западу от деревни и была занята сельскохозяйственными угодьями. Аналогичная ситуация зафиксирована на карте бывших губерний Иван-Города, Яма, Капорья и Нэтеборга авторства Бергенгейма 1676 г. (*ил. 3*).

После основания Санкт-Петербурга (1703) первоначально также осваивались прибрежные районы, в особенности восточная часть острова где расположилась обширная усадьба А.Д. Меншикова и сосредоточились важные общественные здания. В 1730-х гг. на Васильевский остров был перемещен петербургский порт, что также способствовало дальнейшей его застройке и оживлению деловой жизни. Другим важным районом стала Галерная гавань на западном берегу Васильевского острова. На северном берегу острова вдоль реки Смоленки в ее среднем течении постепенно складывался комплекс разноконфессиональных кладбищ. Участок обследования по-прежнему оставался частью полей, а кварталы жилой рядовой застройки распространяются к юго-востоку (*ил. 4*).

Несколько ранних планов Петербурга, отводивших территории Васильевского острова значительную роль (в т. ч. Генеральные планы Петербурга 1716— 1717 гг. авторства Ж.-Б. Леблона и Д. Трезини) остались не осуществлены. Положение острова в городской жизни характеризует указ Екатерины II от 26 апреля 1767 г.: «При утверждении штатов Васильевского острова и Санкт-Петербургской стороны, представленных комиссией о С.-Петербургском строении, повелено: Хотя на Васильевском острове предполагалось первоначально быть дворцу и настоящему городу и весь его застроить каменными домами, а впоследствии тот остров, за многими затруднениями обстроиванием оставлен и назначен быть предместием города, а дворцы и каменные дома дозволено строить на Адмиралтейской стороне, но как на том острове построены Коллегии Департаменты. Сухопутный и Морской корпуса, две Академии, Коммерческая

¹ Переписная окладная книга по Новгороду Вольской пятины 7008 г. (2-я половина). Сообщ. кн. МА Оболенским И Временник имп. Московского Общества истории и древностей российских Книга И. — М: в университетской типографии. 1851: стлб 372.

² Кепсу С. Петербург до Петербурга. СПб.: Европейский дом, 2000. С. 34-35.

биржа и другие публичные и партикулярные большие каменные дома, то остров сей за предместне не считать, а включить к городу все дома и строения, состоящие от Академии наук по Большой Неве по 13-ю линию до 3-й поперечной проспективной. ту проспективную до Малой Невы и по Матой Неве до Академии же наук. Сия присовокупляющаяся к городу часть имеет быть ограничена двумя реками: с одной стороны - Большою Невею, с другой - Малою Невею, а внутри с предместне разделить каналом из Большой Невы в Малую Неву. Канал сделать не мельче 7 фут, из которого вынутаю землею, при мощении каменных мостовых, все улицы возвысятся. По проспективным и в линиях каналы закидать, для того, что в них всегда одна грязь и происходит вредный здоровью дух. Улицы и переулки все замостить камнем от самых дворов, делая наклонение для стока воды посреди улиц в небольшие каналыпы».³ Между 12- и 13-й линиями прошла граница города от 13-й линии начиналось городское предместье. Большие площади в центре острова оставались отведены под «выгонные земли» или просто не застроены. К середине XVIII в. застройка Малого пр. достигла 8-й линии, возле которой трассу перегораживал приток реки Смоленки. Местность вдоль 8-ой линии начала застраиваться деревянными домами с 1720-х гг. Приток Смоленки у перекрестка 8-й линии и Малого пр. был засыпан в первой трети XIX в. За перекрестком улица превращалась в проселочную дорогу среди огородов. Однако в конце XVIII века большинство территорий Васильевского острова вернули в городскую черту, а в 1808 г. присоединили и Гавань.

Начиная с рубежа XVIII-XIX вв. Василеостровская часть развивается как обычный район Петербурга. У перекрестка с Малым проспектом улицу пересекал приток Смоленки, который засыпали в первой трети XIX века. За ним улица выглядела сельской дорогой среди садов и огородов.⁴ На атласе Санкт-Петербурга 1798 года на исследуемом участке, выходящем на набережную реки Смоленки (уч. № 451; *ил.* 5), зафиксированы деревянные строения, расположенные по всему периметру территории. В первые десятилетия XIX в. на острове возросло каменное строительство, хотя на большинстве линий по-прежнему преобладала деревянная застройка: одно-, реже двухэтажные дома с жилыми флигелями, служебными строениями и сараями, огородами и садами в глубине участка. Огромные территории острова - Смоленское поле между Большим проспектом и Смоленским кладбищем, Портовое поле севернее Галерного селения долго оставались не застроены. Формировались также промышленные зоны, наиболее крупные возникли в районе реки Смоленки и Малого проспекта, в юго-западной части Васильевского острова. При этом, назначение территории обследуемого района не изменилось (*ил.* 6). В начале

³ Полное собрание законов Российской империи. Т. XVIII. Тип. II отделения Собственной Его Имп. Величества Канцелярии. 1830. № 12883.

⁴ Никитенко Г. Ю. Соболев В. Д. Василеостровский район: Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. СПб., 2002.

XIX в. в границах территории обследования ситуация изменяется. В северной части появляется застройка, а к югу от нее распространяются поля, что мы можем видеть на плане Шуберта 1828 г., где зафиксировано несколько частновладельческих участков под номерами 306, 404, 407, 408 (севернее территории обследования). К этому времени сформировалась красная линия каменной застройки вдоль набережной реки Смоленки, а также в этой части на плане показано местоположение сахарного завода по сторонам 6-й и 7-й линии (*ил. 7*). Ситуация сохраняется и в середине XIX в. По данным плана 1852 г. в северо-западной части располагается сахарный завод М.З. Вильма (7-я линия ВО, 86; Смоленки наб., 8), потом он перешел к другим владельцам, во второй половине века здесь размещалась льноткацкая фабрика В. Тимма, перешедшая потом к О. Чешеру. В конце XIX века в доме жил рабочий трубочного завода И. Ф. Федоров, на квартире которого собирались социал-демократы. Здесь бывали Г. М. Кржижановский, В.А. Шелгунов, И. В. Бабушкин, Н. Г. Полетаев и др. рев. деятели. Осенью 1895 г. совещания проходили под руководством Ленина. Примерно с середины 1970-х до середины 1990-х в этом доме располагались различные службы (отдел кадров, отдел техники безопасности, техническая библиотека и др.) ЛПО им. Козицкого. Затем здание оккупировали арендаторы преимущественно авторемонтной направленности (*ил. 8*). В центральной части квартала по 8-й линии зафиксирована обойная фабрика Петерса.

Во второй пол. XIX в. петербургское население начало быстро увеличиваться, что вызвало ускоренное строительство как на ранее распланированных территориях, так и на прежних окраинах. План урегулирования Петербурга 1880 года предусматривал продление Малого и Среднего проспектов, нескольких линий по Смоленскому полю, расширение и продление улиц в Гавани. Помимо освоения пустынных земель, активно шел процесс уплотнения застройки. На участках исчезали огороды и садики, вместо них строились многоэтажные дворовые флигели, образовывались узкие дворы, в начале XX в. были проложены централизованный водопровод и канализация.

В начале XX в. в границах территории обследования была открыта шорно-седельная фабрика «М.И. Санова и Ко» существовавшая с 1912 г. (7-я линия ВО, д. 84), 2 марта 1918 г. закрыта, постановлением президиума ВСНХ от 6 мая 1920 г. национализирована, передана в ведение Петроградского комитета Райкожи (с февраля 1919 г. - Губкожи) и переименована в 1-ю государственную шорно-седельную фабрику. В 1921 г. передана в ведение Петроградского губернского управления по делам кустарной промышленности и переименована в 1-ую государственную утилизационную шорно-седельную фабрику. С 1922 г. в ведение Петрокожтреста (с 1924 г. - Ленкожтреста) и названа государственной шорно-седельной фабрикой им. Синицына. Приказом ЛОСНХ от

28 февраля 1932 г. присоединена к кожевенному заводу «Марксист». На 1932 г. полное название - государственная шорно-седельная фабрика им. Сеницына Ленинградского областного государственного треста кожевенной промышленности («Ленкожтрест») Ленинградского областного Совета народного хозяйства (ЛОСНХ). Застройка территории на этот период времени показана на плане 1932 года (ил. 9). В 1979 г. здание было снесено.⁵ На этом и соседнем участке в 1988 г. построены корпуса завода им. Козицкого, основная часть которого располагается напротив, на 6-й линии В.О.

6.3. Современное состояние объекта.

Участок обследования расположен на территории Василеостровского административного района Санкт-Петербурга. Территория площадки находится внутри квартала, ограниченного с северо-запада набережной реки Смоленки, с северо-востока 7-й линией В.О., с юго-востока внутриквартальной застройкой, с юго-запада 8-й линией В.О. В границах территории располагаются здания завода им. Козицкого (площадка № 2). Поверхность искусственно спланирована, внутренние проезды покрыты асфальтом (*Приложение 3. Фотофиксация территории обследования на момент проведения экспертизы*). По данным топографической съемки вне пятен застройки производственными корпусами территория насыщена системами подземных коммуникаций различного назначения.

Обоснование выводов экспертизы

В результате рассмотрения представленной документации, картографических и научно-исследовательских материалов установлено следующее.

Для проведения экспертизы основными документами являются данные актуальной топосъемки территории и инженерно-геологических изысканий, кроме того, использована информация документации, перечисленной в п. 3 настоящего Акта ГИКЭ, современная фотофиксация участка. Техническая и проектная документация, предоставленная Заказчиком, разработана в соответствии с нормами действующего законодательства. Экспертом проведен сравнительный анализ всего комплекса данных по объекту экспертизы, принятых от Заказчика. При изучении документации и других материалов эксперт счел представленный материал достаточным для подготовки заключения (акта) государственной историко-культурной экспертизы.

По данным актуальной топосъемки территории указанного объекта, выполненной ООО «Изыскательский центр «Северо-Запад» в 2022 г.⁶, сделаны следующие выводы:

⁵ <https://www.citywalls.ru/house23563.html>

⁶ Технический отчет. Инженерно-геодезические изыскания. Объект: для проектирования многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями. Адрес: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район,

1. Топоъемка участка проведения работ выполнена в полном объеме в местной системе координат 1964 года и в Балтийской системе высот.

2. Территория участка проектирования искусственно спланирована в ходе ее освоения на протяжении 2 половины XX в.

3. Территория является частью развитой городской инфраструктуры, в границах обследования производились перестройки и прокладка и перекладка различного вида коммуникаций в границах действовавшего предприятия, в результате чего в границах участка при проведении этих работ напластования находятся либо в переотложенном состоянии, либо уничтожены.

4. Участки между зданиями и строениями в границах внутренних проходов и проездов чрезвычайно насыщены линиями подземных коммуникаций различного назначения, находящихся на разной глубине от уровня современной дневной поверхности, в соответствии с ГОСТ и СНиП (канализация, водопровод, теплотрасса, сети связи, электрические сети низкого и высокого напряжения и пр.).

Таким образом, на основании вышеизложенного, а также с привлечением видовой фотофиксации современного состояния территории обследования (см. *Приложение 3*), можно сделать вывод о ее активном техногенном освоении, перемещении напластований в вертикальном и горизонтальном направлениях при прокладке существующих сетей и строительстве зданий и сооружений в 1940-1980-х гг. и позже.

По данным инженерно-геологических изысканий, содержащихся в предоставленном техническом отчете, выполненном ООО «Изыскательский центр «Северо-Запад» в 2022 г.⁷ получена следующая информация.

На участке изысканий пробурено 14 скважин глубиной по 35,0 м.

В геоморфологическом отношении рассматриваемая территория строительства расположена в пределах Приневской низины. Абсолютные отметки поверхности (по устьям пройденных выработок на всей территории) составляют 2,6-4,5 м. В геологическом строении в пределах исследуемого участка до глубины 35.0 м принимают участие современные четвертичные отложения голоценового отдела, представленные техногенными (t IV) и морскими и озерными (m,l IV) отложениями, отложения верхнего звена плейстоценового раздела, представленные озерно-ледниковыми (lg III) и ледниковыми (g III) отложениями, подстилаемые нижнекембрийскими глинами (Є1):

набережная реки Смоленки 8/86. Земельный участок с кадастровыми номерами 78:06:0002036:2865; 78:06:0002036:2866. Шифр ИГДИ 5176-21. ООО «Изыскательский центр «Северо-Запад». СПб., 2022 г.

⁷ Технический отчет. Инженерно-геологические изыскания для разработки проектной документации. Получение данных об инженерно-геологических и инженерно-экологических условиях территории для проектирования многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями. ООО «Изыскательский центр «Северо-Запад». СПб., 2022 г. С. 5, 11-13, 15.

Четвертичная система – Q. Современные отложения – QIV.

Техногенные отложения – tIV представлены насыпными грунтами: песками со строительным мусором с растительными остатками с гнездами заторфованного грунта (ИГЭ 1). Вскрытая мощность отложений составляет от 1.2 до 3.8 м., их подошва пересечена на глубинах от 1.2 до 3.8 м., на абс. отметках от минус 1.2 до 1.5 м. Неоднородны по составу и плотности сложения. Отложения представляют отвалы слежавшегося грунта со сроком отсыпки более 5 лет.

Морские и озерные отложения (m, l IV) представлены: песками мелкими средней плотности серыми влажными, ниже УГВ насыщенными водой с прослоями супеси с растительными остатками (ИГЭ 2). Вскрытая мощность отложений составляет от 1.4 до 4.9 м., их подошва пересечена на глубинах от 5.0 до 6.6 м., на абс. отметках от минус 3.4 до минус 1.3 м.

Верхнечетвертичные отложения (III). Озерно-ледниковые отложения (lg III) представлены: суглинками тяжелыми пылеватыми текучими коричневыми ленточными (ИГЭ 3); суглинками легкими пылеватыми текучепластичными серыми слоистыми (ИГЭ 4). Вскрытая мощность отложений составляет от 6.5 до 9.6 м., их подошва пересечена на глубинах от 12.2 до 15.1 м., на абс. отметках от минус 11.9 до минус 8.7 м.

Ледниковые отложения (g III) представлены: супесями пылеватыми пластичными серыми с гравием, галькой до 10% (ИГЭ 5); супесями пылеватыми твердыми серыми с гравием, галькой до 10% (ИГЭ 6). Вскрытая мощность отложений составляет от 5.0 до 9.8 м., их подошва пересечена на глубинах от 19.6 до 23.5 м., на абс. отметках от минус 20.0 до минус 16.9 м.

Раннепалеозойские отложения нижнего кембрия (Є1) представлены глинами легкими пылеватыми твердыми серовато-зелеными дислоцированными с обломками песчаника (ИГЭ 7); глинами легкими пылеватыми твердыми серовато-зелеными с обломками песчаника (ИГЭ 8). Пройденная мощность отложений составляет от 11.5 до 15.4 м. Пройдены до глубин 35.0 м., до абс. отметок от минус 32.4 до минус 30.5 м.

Гидрогеологические условия.

В гидрогеологическом отношении рассматриваемый участок характеризуется наличием одного горизонта подземных вод. Водоносный безнапорный горизонт приурочен к техногенным грунтам, к пескам и к пылеватопесчаным прослоям в связанных грунтах озерно-ледниковых отложений (lg III). Наблюдаемый уровень в период бурения (ноябрь- декабрь 2021 г) отмечен на глубинах от 1.5 до 3.8 м, на абс. отметках от минус 0.1 до 1.2 м. Питание водоносного горизонта производится за счет инфильтрации атмосферных осадков, нарушения естественного испарения. Разгрузка грунтовых вод на

участке происходит в местную гидрографическую сеть.

Проведенные инженерные изыскания топографических, вещественных и стратиграфических признаков объектов культурного (археологического) наследия в границах земельного участка не выявили. Наличие строительного мусора и примеси органических веществ, распределенных в техногенных отложениях неравномерно, свидетельствует о строительной-хозяйственной деятельности, в результате которой ранние напластования подверглись уничтожению либо перемещению. Наличие гнезд заторфованных грунтов также являются косвенным доказательством переотложенности слоев.

Имеющиеся выписки из ЕГРН, технические паспорта зданий, располагающихся на исследуемой территории, содержат следующую информацию:

- 7-я линия В.О., дом 84, литера А, производственный корпус № 27 на площадке № 2. Площадь 28015,6 кв. м, дата постройки – 1988 г., фундамент монолитный железобетонный ленточный. В части здания, развитой внутрь двора, находятся подземные помещения бывшего убежища, имеют прямоугольную форму в плане, используются в качестве складских. По данным Технического заключения⁸ здание имеет Г-образную форму в плане с общими габаритами ~95x70 м. Конструктивная схема здания каркасная на основе типовой серии. Несущим является сборный железобетонный связевой каркас, состоящий из ригелей и колонн на основе типовой серии ИИ20. Наружные стены выполнены из навесных панелей, перекрытия – из сборных железобетонных плит. Здание разделено на две части деформационным швом. Помещения бывшего убежища имеют прямоугольную форму в плане, расположены в цокольном этаже части здания, развитой внутрь двора. Заглубление пола от уровня наружной планировки находится в пределах 1,0-2,7 м (обусловлено перепадами наружной планировки). Максимальная высота помещений по плитам перекрытия составляет 4,0 м. Габаритные размеры помещений убежища в плане 26x66 м. Фундамент в пределах бывших помещений убежища предположительно представляет собой монолитную железобетонную плиту. Для определения состава пола выполнено бурение перфоратором. Установлен следующий состав пола: бетонная стяжка – 13 см; песчаная засыпка – 67 см; фундаментная железобетонная плита (мощность не установлена). Спуск в помещения бывшего убежища осуществляется по трем внутренним лестницам. При изменении назначения помещений дополнительно выполнен наружный въезд с пандусом. В помещении сохранился аварийный выход, представляющий собой тоннель с удаленным входным прямым. В

⁸ Техническое заключение по результатам предварительного обследования технического состояния убежища в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, 7 линия В.О., д. 84, лит. А (шифр 02-2021-056). ООО «ИСП «Геореконструкция». СПб., 2021 г.

настоящее время выход из тоннеля заблокирован. В границах убежища основанием для конструкций перекрытий и стен вышерасположенных этажей служат монолитные железобетонные колонны. Размеры колонн в поперечном сечении составляют 1,0x0,5 м. Колонны установлены по сетке 4,5x6 м. Графические материалы и фотофиксация представлены в *Приложении 1* к настоящему Акту ГИКЭ.

- 7-я линия В.О., дом 82, корпус 2, литера Б, здание очистных сооружений. Площадь 3152,3 кв. м, дата постройки – 1988 г., фундамент монолитный железобетонный на свайном основании.

Документальные сведения о зданиях, расположенных по адресам: 7-я линия, д. 82, корп. 1, корп. 3, д. 83, корп. 2, корп. 3 отсутствуют, здания в кадастровом отношении не зарегистрированы. Площади зданий по данным топографической съемки:

7-я линия, д. 82, корп. 1 – около 706,23 кв. м;

7-я линия, д. 82, корп. 3 – около 352,5 кв. м;

7-я линия, д. 83, корп. 2 – около 314,6 кв. м;

7-я линия, д. 83, корп. 3 – около 167,5 кв. м;

Общая площадь зданий, располагающихся в границах рассматриваемой территории, составляет 32708,73 кв. м. В результате сооружения фундаментов перечисленных зданий, прокладки коммуникаций, ориентированных на обеспечение промышленного предприятия, можно сделать вывод об уничтожении, либо активном перемещении напластований, залегающих от уровня дневной поверхности до материковых отложений. Как уже отмечалось выше, участки, занимавшие внутренние проезды и проходы насыщены подземными коммуникациями. Возможность сохранения культурных отложений маловероятна.

Изысканный и проанализированный инженерно-технический, историко-архивный, натурный материал, а также характер предыдущего использования территории обследуемого участка в качестве промышленного предприятия, в результате активной деятельности которого ранние первоначальные напластования уничтожены или неоднократно переотложены, свидетельствует об отсутствии в границах земельного участка объектов с признаками объектов культурного (археологического) наследия.

Вероятность обнаружения в зоне проектирования объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, маловероятна в связи со значительной степенью хозяйственного освоения участка во второй половине XX вв.

При этом на основании действующего законодательства, не отменяется действие п. 4 ст. 36 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 г. (в действующей

редакции), где указывается, что в случае обнаружения в ходе проведения изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона, работ по использованию лесов и иных работ объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в том числе объекта археологического наследия, заказчик указанных работ, технический заказчик (застройщик) объекта капитального строительства, лицо, проводящее указанные работы, обязаны незамедлительно приостановить указанные работы и в течение трех дней со дня обнаружения такого объекта направить в региональный орган охраны объектов культурного наследия письменное заявление об обнаруженном объекте культурного наследия. Региональный орган охраны объектов культурного наследия, которым получено такое заявление, организует работу по определению историко-культурной ценности такого объекта в порядке, установленном законами или иными нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, на территории которых находится обнаруженный объект культурного наследия.

Вывод:

По итогам рассмотрения документации, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия экспертом сделан вывод о возможности (положительное заключение) проведения земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ при определении отсутствия выявленных объектов археологического наследия на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ.

Приложения:

1. Копии документов, предоставленных Заказчиком и собранных при проведении экспертизы
2. Историческая иконография
3. Фотофиксация территории обследования на момент проведения экспертизы
4. Копия договора о проведении Государственной историко-культурной экспертизы.
Сведения о квалификации трудовых ресурсов

Эксперт Шуньгина С.Е.

30 марта 2022 г.

Документ оформлен в электронном виде и подписан усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с п. 22 Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства от 15 июля 2009 г. № 569.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1

К Акту государственной историко-культурной экспертизы документации за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ

Копии документов, предоставленных Заказчиком и собранных при проведении экспертизы

- Письмо КГИОП № 01-43-7930/22-0-1 от 29.03.2022 г.;
- Заключение КГИОП № 01-27-1869/21-0-0 от 22.12.2021 г.;
- План-схема расположения земельного участка с кадастровым номером 78:06:0002036:2866 на публичной карте Росреестра, <http://pkk.rosreestr.ru>;
- Выписка из ЕГРН о земельном участке с кадастровым номером 78:06:0002036:2866 от 20.12.2021 г.;
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости, здание с кадастровым номером 78:06:0002036:2017 от 04.02.2022 № 99/2022/447594091 (г. Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., дом 82, корпус 2, литера Б);
- Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости, здание с кадастровым номером 78:06:0002036:2019 от 04.02.2022 № 99/2022/447585461 (г. Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., дом 84, литера А);
- Градостроительный план земельного участка по адресу г. Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), 78:06:0002036:2866 № РФ-78-1-12-000-2022-0064. Исх. № 01-24-3-58/22 от 17.01.2022 г.;
- Технический отчет. Инженерно-геодезические изыскания. Объект: для проектирования многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями. Адрес: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, набережная реки Смоленки 8/86. Земельный участок с кадастровыми номерами 78:06:0002036:2865; 78:06:0002036:2866. Шифр ИГДИ 5176-21. Выполнен ООО «Изыскательский центр «Северо-Запад» в 2022 г. (*выкопировка*);
- Технический отчет. Инженерно-геологические изыскания для разработки проектной документации. Получение данных об инженерно-геологических и инженерно-экологических условиях территории для проектирования многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями. Выполнен ООО «Изыскательский центр «Северо-Запад» в 2022 г. (*выкопировка*);
- Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом. г. Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки). Пятно застройки объекта в границах земельного участка. Выполнено ООО «СПКБ»;
- Технический паспорт на здание очистных сооружений (Санкт-Петербург, Василеостровский район, 7-я линия В.О., д. 82, корпус 2, лит. Б). Инвентарный номер /36/12. 12.01.2009 г.;

- Технический паспорт на помещение 1-Н, 2-Н, 3-Н, 6-Н, 7-Н, 11-Н, 12-Н, 15-Н, 18-Н, 19-Н, 21-Н (Санкт-Петербург, Василеостровский район, 7-я линия В.О., д. 84, лит. А). Квартал № 36. Инв. дело № 11. 24.05.2007 г.;

- Техническое заключение по результатам предварительного обследования технического состояния убежища в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, 7 линия В.О., д. 84, лит. А. Шифр 02-2021-056. Выполнено ООО «ИСП «Геореконструкция» в 2021 г. (*выкопировка*).



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/>

Генеральному директору
Общества с ограниченной
ответственностью "НИИПИ
Спецреставрация"
Пасечнику И.Л.
ann868@mail.ru

№01-43-7930/22-0-1 от 29.03.2022

№ 01-43-7930/22-0-0 от 25.03.2022

На № 144 от 24.03.2022

В ответ на Ваше обращение КГИОП сообщает, что земельный участок по адресу: **Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережные реки Смоленки)** расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 (участок ОЗРЗ-1(06)) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "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 пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

К границам участка непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства культуры Российской Федерации (далее – Минкультуры России) 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).

Земельный участок расположен в границах территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом Минкультуры России.

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии ²¹объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, на рассматриваемом земельном участке. В связи с этим, а также в соответствии с требованиями ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», требуется проведение государственной историко-культурной экспертизы земельного участка. Согласно требованиям п. 11.3 постановления Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» государственная историко-культурная экспертиза земельного участка проводится путем археологической разведки.

Данное письмо носит информативный характер и не является разрешением на производство работ.

**Начальник Управления
государственного реестра
объектов культурного наследия**

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 024B14B300CDADF98D4864CFE996AF59AB
Владелец Яковлев Петр Олегович
Действителен с 26.10.2021 по 26.10.2022

П.О. Яковлев

Ерёменко А.В.
(812)417-43-33
Петрова А.А.
(812)417-43-46



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

На № 46855802 от 21.12.2021

Рег. №01-27-1869/21-0-0 от 22.12.2021

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заказчик: ООО «СПКБ», 197341, Санкт-Петербург, Фермерское ш., д.32, кв. 88Н
 №01-27-1869/21-0-1 от 22.12.2021 ца, Ф.И.О. физического лица, местонахождение
 (местожительство), ИНН юридического лица)

Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86
литера Б по набережной реки Смоленки)

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

Эскизный проект: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными
помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом. Концепция.
Архитектурные решения», выполненный ООО «СПКБ»

(номер, серия, наименование)

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

(номера, серии, наименования)

Режим зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, в границах которой расположен объект: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-1(06)) а также в границах территорий предварительных археологических разведок ЗА 2.

На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие запреты:

3.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

на формирующих внутриквартальную застройку исторических зданиях, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам, и (или) зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и визуально воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным

изменением конфигурации крыши, при условии сохранения размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

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

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

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

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

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

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

3.2. На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие ограничения:

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

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

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

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

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

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

б) для внутриквартальной застройки:

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

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

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

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

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

Согласно приложению № 1 к Режимам Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 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.

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

По результатам рассмотрения представленных документов и их анализа на предмет:

Соответствия п.1.3.1.8, п. 1.3.1.16

(указывается предмет рассмотрения, а также соответствующий пункт постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014 (в ред. от 26.09.2017)

КГИОП принято решение о выдаче ЗАКЛЮЧЕНИЯ (выбрать нужное)

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

о несоответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны

(нужное отметить - "v")

Проектом предусматривается:

-реконструкция здания по адресу: наб. р. Смоленки, д.8/8б, лит.Б с повышением отметки конька на 1м и изменение функционального назначения. Демонтаж конструкций проектом не предусмотрен;

- демонтаж зданий, не являющихся историческими (7-я линия В.О., д.84, лит.А, наб. р. Смоленки, д.10, корп.2, лит.Г, 8-я линия В.О., д.83, корп.3, лит.Е, 7-я линия В.О., д.82, корп.2, лит.Б) с последующим строительством многоквартирного многосекционного дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной многоэтажной автостоянкой. Высота секции проектируемого уличного фронта по 7-й линии В.О. составляет +17, 50 м от уровня земли, высота дворовых секций составляет +23 м и +28 м от уровня земли.

Указанные работы соответствуют режиму ОЗРЗ-1(06)

(дополнительная мотивировка принятия решения)

**Врио заместителя председателя
Комитета**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 02FB54B300CDADD58746A894F8F7801506
Владелец **Козырева Екатерина Андреевна**
Действителен с 26.10.2021 по 26.10.2022

Е.А. Козырева

Земельный участок 78:06:0002036:2866

Российская Федерация, 199178, город Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки...

для размещения промышленных объектов

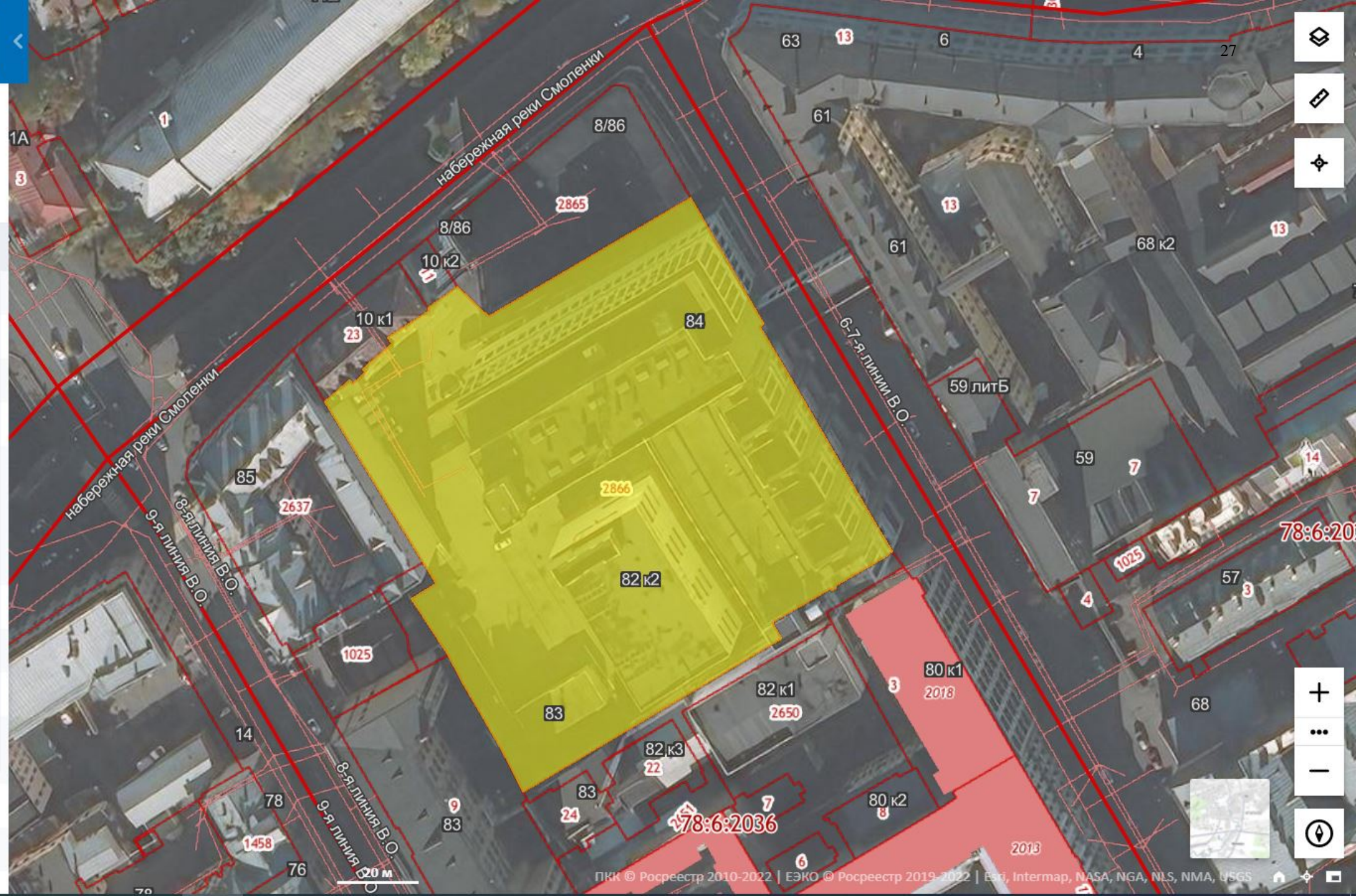
[План ЗУ](#) → [План КК](#) → [Создать участок ЖС](#) →



Информация

Услуги

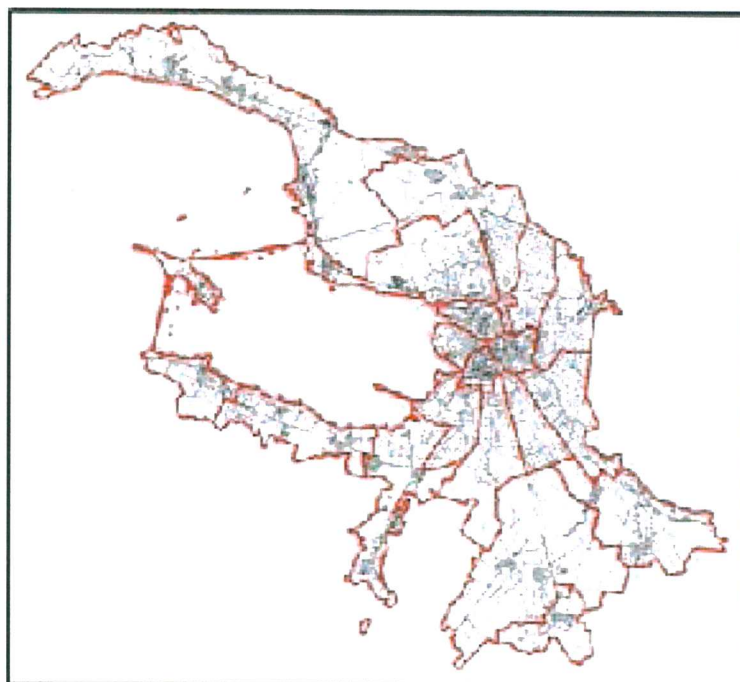
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	78:06:0002036:2866
Кадастровый квартал:	78:06:0002036
Адрес:	Российская Федерация, 199178, город Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки)
Площадь уточненная:	10 735 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для размещения промышленных объектов
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	55 283 880,21 руб.
Дата обновления:	20.12.2021



РФ-78-1-12-000-2022-0064

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№01-24-3-58/22 от 17.01.2022 по адресу:
Санкт-Петербург,
набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки
Смоленки)
78:06:0002036:2866



Санкт-Петербург
2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА⁴²

№ РФ-78-1-12-000-2022-0064

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "СТРУКТУРА-4" (регистрационный номер 01-21-71448/21 от 24.12.2021)

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

Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Василеостровский район, муниципальный округ Васильевский

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:

78:06:0002036:2866

Площадь земельного участка:

10735+/-36 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

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

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

Градостроительный план подготовлен

Комитетом по градостроительству и архитектуре,
Первый заместитель председателя Комитета - главный
архитектор Санкт-Петербурга П.С. Соколов

М.П. _____

(подпись)

/ П.С. Соколов /

(расшифровка подписи)

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

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

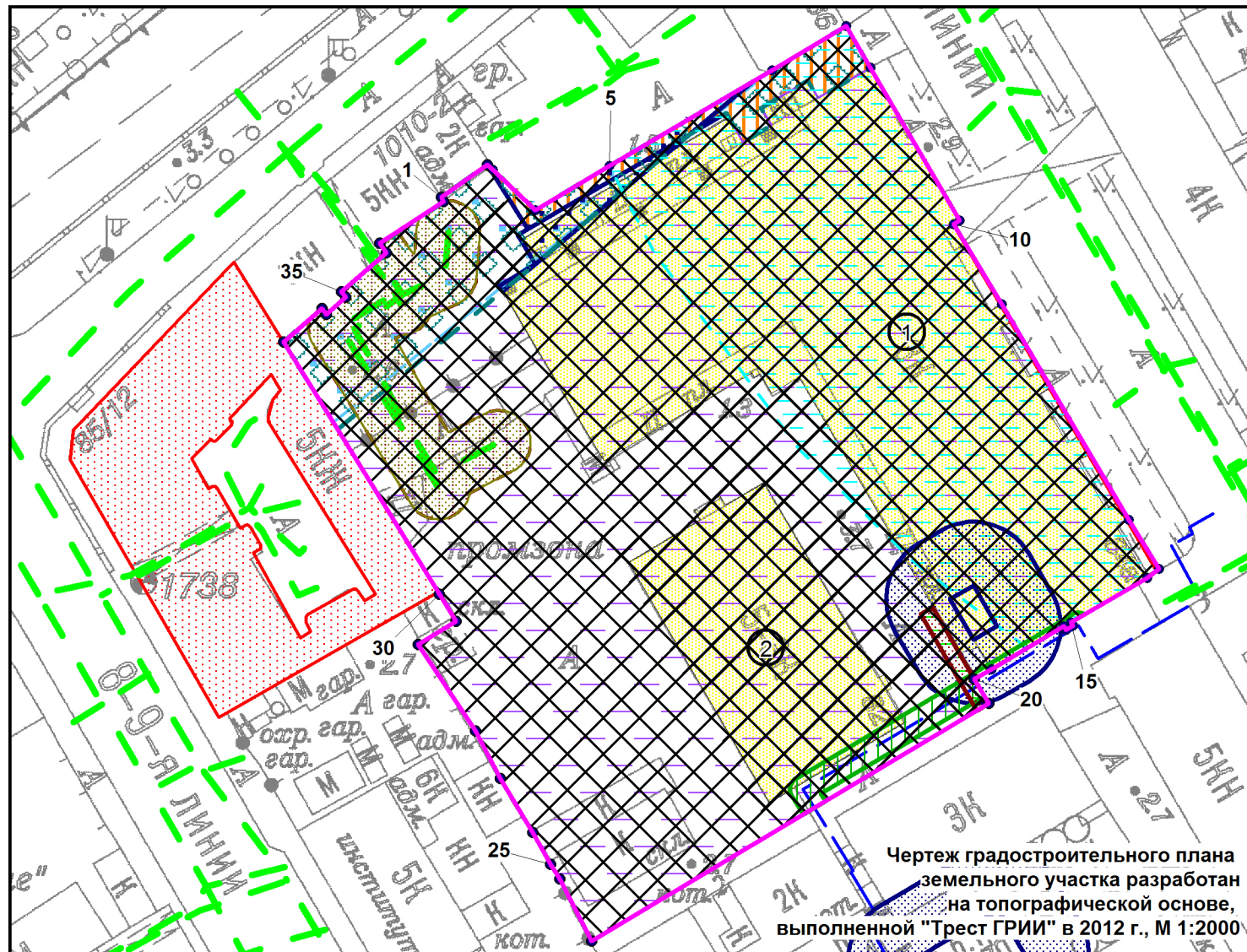
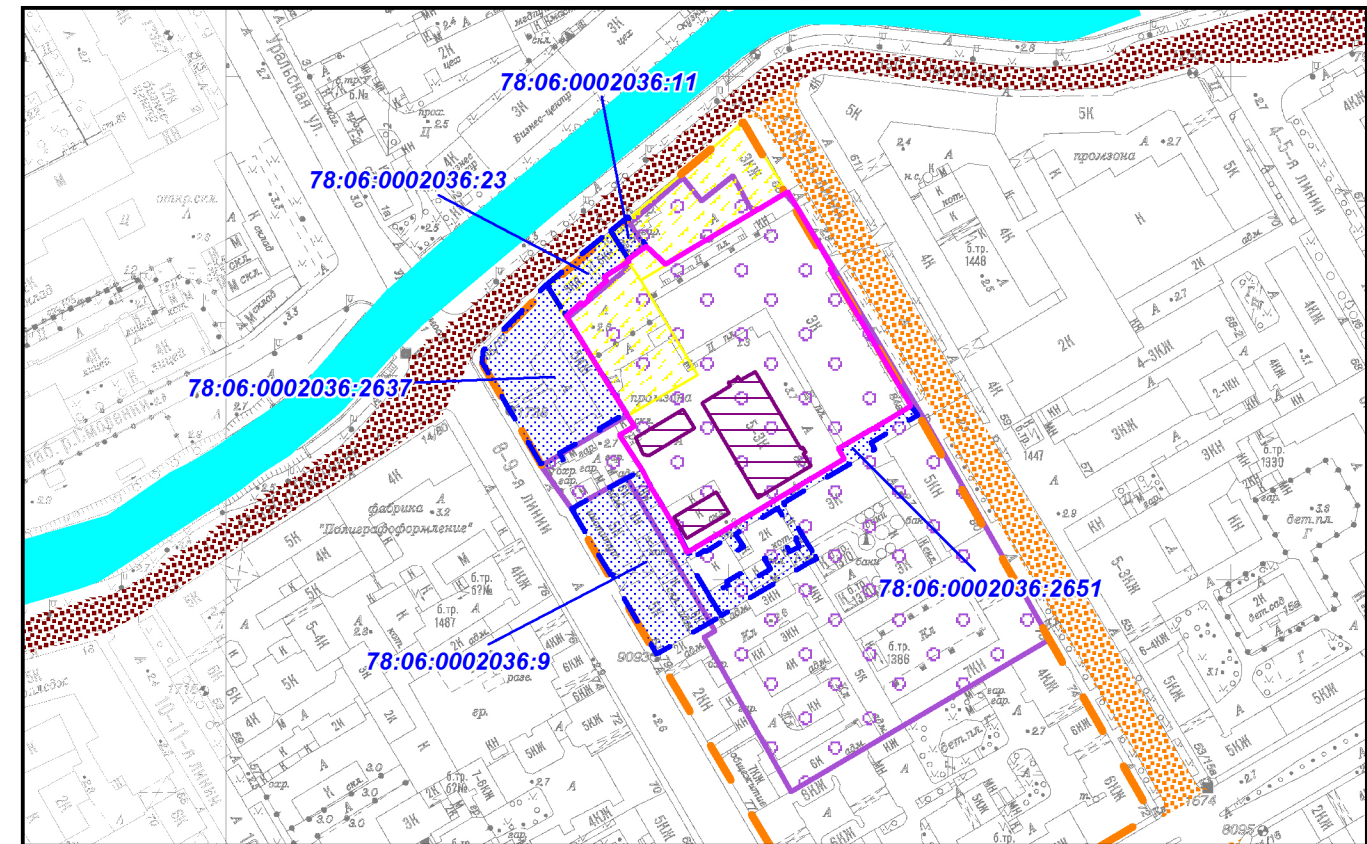


Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план)



Элементы исторической планировочной структуры:

- историческое межевание
- улицы: наб. р. Смоленки
- территория с несформировавшейся исторической внутриквартальной средой
- объекты несформировавшейся среды
- исторические линии застройки в квартале 2036
- улицы: 6-я линия В.О.; 7-я линия В.О.

Земельный участок полностью расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(06)
- территории предварительных археологических разведок ЗА 2
- территории исторического поселения (средовая зона б)
- водный объект (река Смоленка) (водоохранная зона – 0 м, прибрежная защитная полоса – 0 м, береговая полоса – 5 м)

78:06:0002036:11 - кадастровый номер смежного земельного участка
 - смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

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

Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:06:0002036:2866 (для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земли общего пользования*)
 - объекты капитального строительства в границах участка
 - охранная зона газораспределительной сети*
 - канализационная сеть (78:06:0000000:3028)*
 - границы, в пределах которых разрешается строительство, реконструкция объектов капитального строительства (при условии выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(06), после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия при выполнении требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, а также при условии обеспечения сохранности примыкающего выявленного объекта культурного наследия)
 - газопровод среднего давления **
 - прибрежная защитная полоса водного объекта*
 - охранная зона канализационных сетей
 - выявленный объект культурного наследия "Дом Н.А. Рейхеля"
 - охранная зона кабельных линий электропередачи*
 - охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений**
 - водоохранная зона реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.418)*
 - прибрежная защитная полоса реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.419)*
 - водоохранная зона реки Малой Невы(ИД 1169 (78:00-6.380)*
 - зона градостроительных ограничений*
 - водоохранная зона водного объекта
 - объединенной зоны регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга*
 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности*
- (*) в соответствии с выпиской из ЕГРН от 26.12.2021г. № КУВИ-002/2021-172637427
- (**) - в соответствии со сведениями АИС УГД

РФ-78-1-12-000-2022-0064							
Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки)							
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата		
Спец.ОГП		Пирогова А.М.			13.01.2022		
Градостроительный план земельного участка					Стадия	Лист	Листов
Чертеж градостроительного плана					1	1	
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).

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 обособленный вход для посетителей, подъезд и места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных ⁴⁶помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание ⁴⁷указанных 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 Режимами 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 Режимами использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, поглощают значения параметров, установленные градостроительным регламентом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

<i>Код</i>	<i>Вид использования</i>
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка<*>
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)<*>
2.7.1	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	
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	51
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

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 использования⁵³ 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 ² или га					
Без ограничений; См. п.А14 и п.Б14 настоящего подраздела	Без ограничений; См. п.А14 и п.Б14 настоящего подраздела	См. п.А1, А14 и п.Б1, Б14 настоящего подраздела	См. п.А3 и п.Б3 настоящего подраздела	См. п.А5-А6 и п.Б5-Б6 настоящего подраздела	Без ограничений; См. п.А14 и п.Б14 подраздела	-	См. п.А2, А4, А7-А13 и п.Б2, Б4, Б7-Б13 настоящего подраздела

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

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

А2. 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.

А4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений:

1,5 м для устройства крылец и приемков;

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).

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

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

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 24/28(37)/28(31)м.:

24 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

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

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

28 – высота внутриквартальной застройки;

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

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

А8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами)).

А9. 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 1.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

А10. 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 реконструкции⁵⁶ и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

A14. 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 пунктом 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:

1,5 м для устройства крылец и прямков;

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

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

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

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 24/28(37)/28(31)м.:

24 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

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

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

28 – высота внутриквартальной застройки;

(31) – 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 территории земельных участков, - IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами)).

Б9. Минимальная площадь озеленения:

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

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

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

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 2.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

Б14. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

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 элементы исторической планировочной структуры:

- историческое межевание;
- исторические линии застройки в квартале 2036.

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

- улицы: наб. р. Смоленки и 6-я линия В.О.; 7-я линия В.О.

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

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

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

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

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ⁶⁰ объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

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

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

3.1. Объекты капитального строительства

№	1	нежилое здание - производственное.; количество этажей - 9, в том числе подземных - 0; площадь - 28015.6 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, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:06:0002036:2019</u>		

№	2	нежилое здание - очистных сооружений.; количество этажей - 3, в том числе подземных - 0; площадь - 3152.3 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, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:06:0002036:2017</u>		

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

Не имеется

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

Не заполняется

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

1. Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:06:0002036:2866/1):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 87 кв.м.

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

2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:06:0002036:2866/2):

Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка,

3. Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга: Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 10502 кв.м.

4. Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:06:0002036:2866/4):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 38 кв.м.

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

5. Охранная зона канализационных сетей (78:06:0002036:2866/5):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 761 кв.м.

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

6. Водоохранная зона водного объекта (78:06:0002036:2866/6):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1010 кв.м.

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

7. Охранная зона газораспределительной сети (78:06:0002036:2866/7):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 67 кв.м.

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

8. Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:06:0002036:2866/8):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 87 кв.м.

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

9. Зона градостроительных ограничений (78:06:0002036:2866/9):

Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 11 кв.м.

10. Водоохранная зона реки Малой Невы (ИД 1169 (78:00-6.380) (78:06:0002036:2866/10):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3694 кв.м.

Реквизиты документа-основания: приказ комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-

Петербурга от 26.02.2019 № 112-р выдан: Комитет по природопользованию,⁶³ охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
 - 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
 - 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
 - 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
 - 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
 - 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
 - 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
 - 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").
- Реестровый номер границы: 78:00-6.380.

11. Водоохранная зона реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.418)(78:06:0002036:2866/11):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 825 кв.м.

Реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении местоположения береговой линии (границы водного объекта, границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы реки Смоленка (ИД 1168) на территории Санкт-Петербурга" от 26.02.2019 № 111-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов

федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых⁶⁴ для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

б) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

Реестровый номер границы: 78:06-6.418.

12. Прибрежная защитная полоса реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.419) (78:06:0002036:2866/12):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 825 кв.м.

Реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении местоположения береговой линии (границы водного объекта, границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы реки Смоленка (ИД 1168) на территории Санкт-Петербурга" от 26.02.2019 № 111-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохраных зон запрещается:

1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

б) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

9) распашка земель;

- 10) размещение отвалов размываемых грунтов;
 11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.
 Реестровый номер границы: 78:06-6.419.

13. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(06) (далее ОЗРЗ-1):

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

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

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

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

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

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

1) На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие запреты:

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

1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий*.

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

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

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

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

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, образующее ценную историческую среду кварталов и указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с

требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов), за исключением случаев разборки, демонтажа строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, допускаемых Режимом.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- д) локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;
- е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия, за исключением случая, если историческое здание образует ценную историческую среду квартала и указано в приложении 1 к Режимам;
- ж) локальное изменение дворовых фасадов исторических зданий, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам, после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;
- з) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.
- 1.5. Запрещается устройство оконных, дверных и воротных (арочных) проемов в брандмауэрных стенах, воспринимаемых с открытых городских пространств, за исключением случаев, когда устройство таких проемов предусматривалось историческим архитектурным решением.
- 1.6. Запрещается размещение на лицевых фасадах инженерного оборудования зданий, а на лицевых фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки - также антенн и банкоматов.
- 1.7. Запрещается размещение рекламных и информационных конструкций над открытыми городскими пространствами, а также на крышах зданий, строений, сооружений, за исключением случаев, указанных в приложении 4 к Режимам.
- 1.8. Запрещается размещение произведений монументального искусства в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, за исключением восстановления утраченных, а также произведений монументального искусства, перечень которых устанавливается законом Санкт-Петербурга.

2) На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие ограничения:

- 2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений могут осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.
- 2.2. Ремонт, реконструкция, строительство, допускаемые Режимами, должны предусматривать понижение уровня культурного слоя улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба существующей застройке и археологическому слою), восстановление цоколей, отмосток и мощения с дренированием грунта, а также водоотвод от соответствующего здания, строения, сооружения.
- Ремонт лицевых фасадов исторических зданий должен предусматривать устранение диссонирующих элементов фасада.
- 2.3. Устройство мансард на расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к ним зданиях, формирующих уличный фронт и не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши. Повышение отметки конька на 1 м не является изменением конфигурации крыши по смыслу настоящего пункта.
- Устройство мансард на указанных зданиях с плоской крышей может осуществляться при условии устройства лицевого ската с углом наклона не более 30 градусов.
- 2.4. Строительство зданий, строений, сооружений, а также реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться с учетом специальных требований, установленных Режимами для соответствующего квартала, но не выше:
- а) для уличного фронта максимальная высота рассчитывается с учетом высот меньшего по высоте и большего по высоте из ближайших формирующих уличный фронт

соответствующего квартала (уличные фронты, в случае если строящееся, реконструируемое⁶⁸ здание, строение, сооружение выходят на несколько улиц) исторических зданий, восстановленных объектов исторической застройки, зданий, являющихся объектами (выявленными объектами) культурного наследия, по следующей формуле:

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

б) для внутриквартальной застройки:

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

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

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

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

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

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

высота - 3,5 м.

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

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

ширина - 1,8 м;

высота - 1,8 м.

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

ширина - 1,4 м;

высота - 3 м.

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

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

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна

составлять не более 10 кв. м;

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

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

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

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

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

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

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

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 24/28(37)/28(31)м.:

24 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

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

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

28 – высота внутриквартальной застройки;

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

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

Специальные требования режима в ОЗРЗ-1

При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:

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

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

исторически сложившиеся линии застройки кварталов;

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

тип застройки - брандмауэрная периметральная с минимальным количеством разрывов;

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

визуальное превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

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

зон".

Для территории предварительных археологических разведок устанавливаются специальные ограничения.

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

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
Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:06:0002036:2866/1)	1-7	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:06:0002036:2866/2)	1-14	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (78:06:0002036:2866/3)	1-40	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:06:0002036:2866/4)	1-5	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона канализационных сетей (78:06:0002036:2866/5)	1-84	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Водоохранная зона водного объекта (78:06:0002036:2866/6)	1-26	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона газораспределительной сети (78:06:0002036:2866/7)	1-14	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:06:0002036:2866/8)	1-9	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Зона градостроительных ограничений (78:06:0002036:2866/9)	1-5	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Водоохранная зона реки Малой Невы (ИД 1169 (78:00-6.380) (78:06:0002036:2866/10)	1-19	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Водоохранная зона реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.418) (78:06:0002036:2866/11)	1-15	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Прибрежная защитная полоса реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.419) (78:06:0002036:2866/12)	1-15	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов	-	-	-

культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(06)			72
Территория предварительных археологических разведок	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

-

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

ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", информация о возможности подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям водоснабжения, водоотведения от 11.01.2022 №исх.-00079/48:

Водоснабжение: подача воды питьевого качества из системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 1,67 куб.м/час (40,0 куб.м/сут), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика в случае необходимости) возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение:

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 2,5 куб.м/час (60,0 куб.м/сут) в сети бытовой канализации возможен.

Сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 3,474 куб.м/час в сети дождевой коммунальной канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

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	95727.41	111160.15
2	95732.53	111167.28
3	95731.72	111168.16
4	95725.44	111174.85
5	95732.31	111186.48
6	95747.37	111211.95
7	95754.25	111223.52
8	95747.73	111227.36
9	95723.82	111241.37
10	95723.22	111240.41
11	95710.65	111247.99
12	95676.89	111267.84
13	95669.14	111272.61
14	95667.71	111270.73
15	95660.77	111258.82
16	95660.25	111259.13
17	95659.61	111258.03
18	95660.13	111257.73
19	95653.43	111246.31
20	95651.91	111243.68
21	95648.02	111245.94
22	95610.75	111183.68
23	95620.52	111178.63
24	95622.84	111177.25
25	95627.85	111174.39
26	95636.32	111169.34
27	95643.7	111165.41
28	95657.26	111156.47
29	95660.94	111162.42
30	95665.17	111159.8
31	95704.71	111135.34
32	95709.96	111141.39
33	95709.09	111142.07
34	95711.75	111145.1
35	95712.58	111144.47
36	95718.74	111151.47
37	95720.23	111150.46
38	95726.76	111160.47

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/1

1	95732.53	111167.28
2	95731.72	111168.16
3	95725.44	111174.85

4	95732.31	111186.48
5	95745.54	111208.86
6	95737.24	111198.96
7	95722.42	111173.69

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/2

1	95732.53	111167.28
2	95731.72	111168.16
3	95725.44	111174.85
4	95732.31	111186.48
5	95747.37	111211.95
6	95754.25	111223.52
7	95747.69	111227.38
8	95743.03	111219.18
9	95745.77	111217.56
10	95741.45	111210.24
11	95738.69	111211.84
12	95736.1	111207.41
13	95740.63	111204.74
14	95722.42	111173.69

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/3

1	95727.41	111160.15
2	95732.53	111167.28
3	95722.42	111173.69
4	95740.63	111204.74
5	95736.1	111207.41
6	95738.69	111211.84
7	95741.45	111210.24
8	95745.77	111217.56
9	95743.03	111219.18
10	95747.73	111227.36
11	95723.82	111241.37
12	95723.22	111240.41
13	95710.65	111247.99
14	95676.89	111267.84
15	95669.14	111272.61
16	95667.71	111270.73
17	95660.77	111258.82
18	95660.25	111259.13
19	95659.61	111258.03
20	95660.13	111257.73
21	95653.43	111246.31
22	95651.91	111243.68
23	95648.02	111245.94
24	95610.75	111183.68
25	95620.52	111178.63
26	95622.84	111177.25
27	95627.85	111174.39

28	95636.32	111169.34
29	95643.7	111165.41
30	95657.26	111156.47
31	95660.94	111162.42
32	95665.17	111159.8
33	95704.71	111135.34
34	95709.96	111141.39
35	95709.09	111142.07
36	95711.75	111145.1
37	95712.58	111144.47
38	95718.74	111151.47
39	95720.23	111150.46
40	95726.76	111160.47

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/4

1	95646.9	111244.06
2	95662.04	111235.25
3	95663.15	111237.15
4	95651.91	111243.68
5	95648.02	111245.94

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/5

1	95722.03	111153.22
2	95718.52	111155.67
3	95718.63	111155.91
4	95722.27	111156.18
5	95723	111156.28
6	95723.71	111156.5
7	95724.38	111156.83
8	95726.76	111160.47
9	95726.85	111160.43
10	95726.9	111161.24
11	95726.82	111162.05
12	95726.61	111162.84
13	95726.27	111163.59
14	95725.82	111164.27
15	95725.26	111164.86
16	95724.62	111165.36
17	95723.9	111165.75
18	95723.13	111166.01
19	95722.32	111166.15
20	95721.51	111166.16
21	95714.96	111165.66
22	95714.09	111165.51
23	95713.26	111165.22
24	95712.49	111164.78
25	95711.81	111164.22
26	95711.24	111163.55
27	95710.81	111162.79

28	95708.64	111158.17
29	95707.94	111157.76
30	95707.31	111157.25
31	95706.78	111156.65
32	95706.35	111155.96
33	95706.03	111155.22
34	95705.84	111154.44
35	95705.78	111153.64
36	95705.28	111152.96
37	95695.63	111158.2
38	95690.6	111161.24
39	95693.44	111166.85
40	95693.76	111167.65
41	95693.94	111168.51
42	95693.97	111169.38
43	95693.85	111170.24
44	95693.58	111171.07
45	95693.17	111171.84
46	95692.64	111172.53
47	95691.99	111173.11
48	95691.25	111173.57
49	95690.44	111173.9
50	95689.59	111174.08
51	95688.72	111174.11
52	95687.86	111173.99
53	95687.03	111173.72
54	95686.26	111173.31
55	95685.57	111172.77
56	95684.99	111172.12
57	95684.53	111171.39
58	95681.05	111164.55
59	95680.21	111164.33
60	95679.42	111163.97
61	95678.71	111163.48
62	95678.1	111162.87
63	95677.59	111162.17
64	95677.22	111161.39
65	95676.98	111160.56
66	95676.9	111159.7
67	95676.96	111158.84
68	95677.16	111158
69	95677.51	111157.21
70	95677.99	111156.49
71	95678.59	111155.87
72	95679.28	111155.33
73	95704.47	111139.96
74	95705.15	111139.6
75	95705.89	111139.36
76	95706.65	111139.24
77	95707.42	111139.23
78	95708.18	111139.34

79	95709.96	111141.39
80	95709.09	111142.07
81	95711.75	111145.1
82	95712.58	111144.47
83	95718.74	111151.47
84	95720.23	111150.46

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/6

1	95704.71	111135.34
2	95709.96	111141.39
3	95709.09	111142.07
4	95711.75	111145.1
5	95712.58	111144.47
6	95718.74	111151.47
7	95720.23	111150.46
8	95726.76	111160.47
9	95727.41	111160.15
10	95732.53	111167.28
11	95731.72	111168.16
12	95725.44	111174.85
13	95732.31	111186.48
14	95747.37	111211.95
15	95754.25	111223.52
16	95747.73	111227.36
17	95743.03	111219.18
18	95745.77	111217.56
19	95741.45	111210.24
20	95738.69	111211.84
21	95736.1	111207.41
22	95740.63	111204.74
23	95737.25	111198.98
24	95716.89	111174.89
25	95712.71	111169.72
26	95690.99	111143.83

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/7

1	95653.62	111242.69
2	95669.8	111270.27
3	95669.99	111270.72
4	95670.08	111271.2
5	95670.03	111271.69
6	95669.87	111272.16
7	95669.14	111272.61
8	95667.71	111270.73
9	95660.77	111258.82
10	95660.25	111259.13
11	95659.61	111258.03
12	95660.13	111257.73
13	95653.43	111246.31

14	95651.91	111243.68
----	----------	-----------

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/8

1	95737.25	111198.98
2	95716.89	111174.89
3	95712.71	111169.72
4	95713.57	111169.21
5	95716.91	111174.85
6	95720.7	111172.55
7	95721.48	111172.07
8	95722.42	111173.69
9	95740.63	111204.74

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/9

1	95668.91	111272.3
2	95723.22	111240.41
3	95710.65	111247.99
4	95676.89	111267.84
5	95669.14	111272.61

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/10

1	95732.31	111186.48
2	95747.37	111211.95
3	95754.25	111223.52
4	95747.73	111227.36
5	95723.82	111241.37
6	95723.22	111240.41
7	95710.65	111247.99
8	95676.89	111267.84
9	95669.14	111272.61
10	95667.71	111270.73
11	95660.77	111258.82
12	95660.25	111259.13
13	95659.61	111258.03
14	95660.13	111257.73
15	95656.73	111251.94
16	95670.32	111234.09
17	95688.12	111216.01
18	95718.74	111193.46
19	95732.3	111186.47

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/11

1	95704.71	111135.34
2	95709.96	111141.39
3	95709.09	111142.07
4	95711.75	111145.1
5	95712.58	111144.47

6	95718.74	111151.47
7	95720.23	111150.46
8	95726.76	111160.47
9	95727.41	111160.15
10	95732.53	111167.28
11	95731.72	111168.16
12	95725.44	111174.85
13	95732.31	111186.48
14	95747.04	111211.39
15	95692.1	111143.14

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/12

1	95727.41	111160.15
2	95732.53	111167.28
3	95731.72	111168.16
4	95725.44	111174.85
5	95732.31	111186.48
6	95747.04	111211.39
7	95692.1	111143.14
8	95704.71	111135.34
9	95709.96	111141.39
10	95709.09	111142.07
11	95711.75	111145.1
12	95712.58	111144.47
13	95718.74	111151.47
14	95720.23	111150.46
15	95726.76	111160.47



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Изыскательский центр «Северо-Запад»
(ООО ИЦ «Северо-Запад»)

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью
«СПЕЦИАЛЬНОЕ ПРОЕКТНО-КОНСТРУКТОРСКОЕ БЮРО»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ОТЧЕТ

ИНЖЕНЕРНО-ГЕОДЕЗИЧЕСКИЕ ИЗЫСКАНИЯ

Объект:

для проектирования многоквартирного жилого дома со
встроенными помещениями

г. Санкт-Петербург, Василеостровский
район, набережная реки Смоленки 8/86.
Земельный участок с кадастровыми
номераами: 78:06:0002036:2865;
78:06:0002036:2866

Шифр:
ИГДИ 5176-21

Генеральный директор

Макарова Е.А.

Технический директор

Фролова А.В.



Г. САНКТ – ПЕТЕРБУРГ
2022 год

Юридический /фактический/почтовый адрес: 195027, г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, дом 14, корпус 3, Лит. Д, пом.4-Н, № 28, 29.

ИНН/КПП 7806555811/780601001 ОГРН N 1197847022251

р/счет № 40702810755000042124 в Северо-Западном Банке ПАО» СБЕРБАНК»

К/с № 30101810500000000653 БИК 044030653



Инженерно-геодезические изыскания для проектирования многоквартирного жилого дома
со встроенными помещениями
по адресу: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, набережная реки Смоленки 8/86

Приложение III. Топографический план

Инв. № подл.	Подпись и дата	Взамен инв. №							Лист
			ИГДИ 5176-21						
Изм.	Кол.уч	Лист	№док	Подп.	Дата				

2428-04-01
2428-04-05

2428-04-02
2428-04-06



- Примечания:
1. Плановая и высотная съемка произведена от реперов и пунктов полигонометрии, выданных в виде выписки из архива ГТО КГА
 2. Подземные сооружения, не имеющие выходов на поверхность, нанесены по исполнительным чертежам и данным полевого обследования.
 3. До производства земляных и строительных работ вблизи охранной зоны междугородной кабельной линии связи на место проведения работ вызвать представителя ТУСМ-4 по телефону: 314-42-18, 571-10-48 (круглосуточно).
 4. На производство строительных работ получить согласования в эксплуатационных службах.

ООО «ИЦ «Северо-Запад»		Россия, 195027, г. Санкт-Петербург, ул. Якорная, дом 14, корпус 3, Лит. Д, пом. 4-Н № 28, 29.	
Для служебного пользования		Изготовлено - 1 экз. Количество листов в одном экз. - 1	Уведомление № 5176-21 от 20.09.2021г.
Топографический план Адрес: г. Санкт-Петербург, Василеостровский район, набережная реки Смоленки 8/86 Заказчик: ООО «СПКБ»		Комитета по градостроительству и архитектуре Правительства Санкт-Петербурга Масштаб 1:500	
Назначение работ: для проектирования			
План составлен по материалам	Плановой части Высотной части Подземных сооружений	ноябрь 2021г.	Система координат-местная 1964 г. Система высот-Балтийская 1977 г.
План составлен по материалам			
Ген.директор		Макарова Е.А.	Геодезист
			Картограф
			Долгин В.А.
			Антоненко Т.В.

РЕЕСТР ГЕОЛОГИЧЕСКИХ ВЫРАБОТОК

№№ п/п	№№ геологич. выработок	Абс. отм. устья скв., м	Глубина скважин, м	Начальный диаметр, мм	Вид бурения	Буровой агрегат	Х-коорд, м	У-коорд, м	Дата бурения
-----------	------------------------------	-------------------------------	--------------------------	-----------------------------	----------------	--------------------	---------------	---------------	-----------------

Скважины вновь пробуренные

1	1	2,7	35,0	108	колонковый	УРБ-2А-2	95745,2	111208,4	20.11.2021
2	2	2,6	35,0	108	колонковый	УРБ-2А-2	95738,5	111239,7	29.11.2021
3	3	2,8	35,0	108	колонковый	УРБ-2А-2	95702,0	111259,7	28.11.2021
4	4	2,6	35,0	108	колонковый	УРБ-2А-2	95660,0	111258,9	23.11.2021
5	5	2,8	35,0	108	колонковый	УРБ-2А-2	95649,7	111233,8	21.11.2021
6	6	2,7	35,0	108	колонковый	УРБ-2А-2	95632,0	111200,5	22.11.2021
7	7	4,5	35,0	108	колонковый	УРБ-2А-2	95662,7	111175,8	21.11.2021
8	8	3,5	35,0	108	колонковый	УРБ-2А-2	95667,3	111223,7	22.11.2021
9	9	4,3	35,0	108	колонковый	УРБ-2А-2	95688,0	111192,3	20.11.2021
10	10	2,7	35,0	108	колонковый	УРБ-2А-2	95691,5	111158,4	21.11.2021
11	11	2,7	35,0	108	колонковый	УРБ-2А-2	95730,7	111184,9	12.11.2021
12	12	4,2	35,0	108	колонковый	УРБ-2А-2	95719,0	111221,8	16.11.2021
13	13	3,6	35,0	108	колонковый	УРБ-2А-2	95684,4	111244,4	27.11.2021
14	14	2,9	35,0	108	колонковый	УРБ-2А-2	95668,8	111273,4	25.11.2021

Точки статического зондирования (старые и новые)

15	1	2,7	17,5				95745,2	111208,4	10.02.2022
16	2	2,8	17,8				95702,0	111259,7	10.02.2022
17	3	2,6	15,5				95660,0	111258,9	10.02.2022
18	4	3,5	19,4				95667,3	111223,7	10.02.2022
19	5	2,7	20,8				95632,0	111200,5	10.02.2022
20	6	2,7	17,7				95691,5	111158,4	10.02.2022

Выполнил: Баскакова А.П.

Дата: «18» января 2022г.

2428-04-01
2428-04-05

2428-04-02
2428-04-06

○ Скв 1
2.7

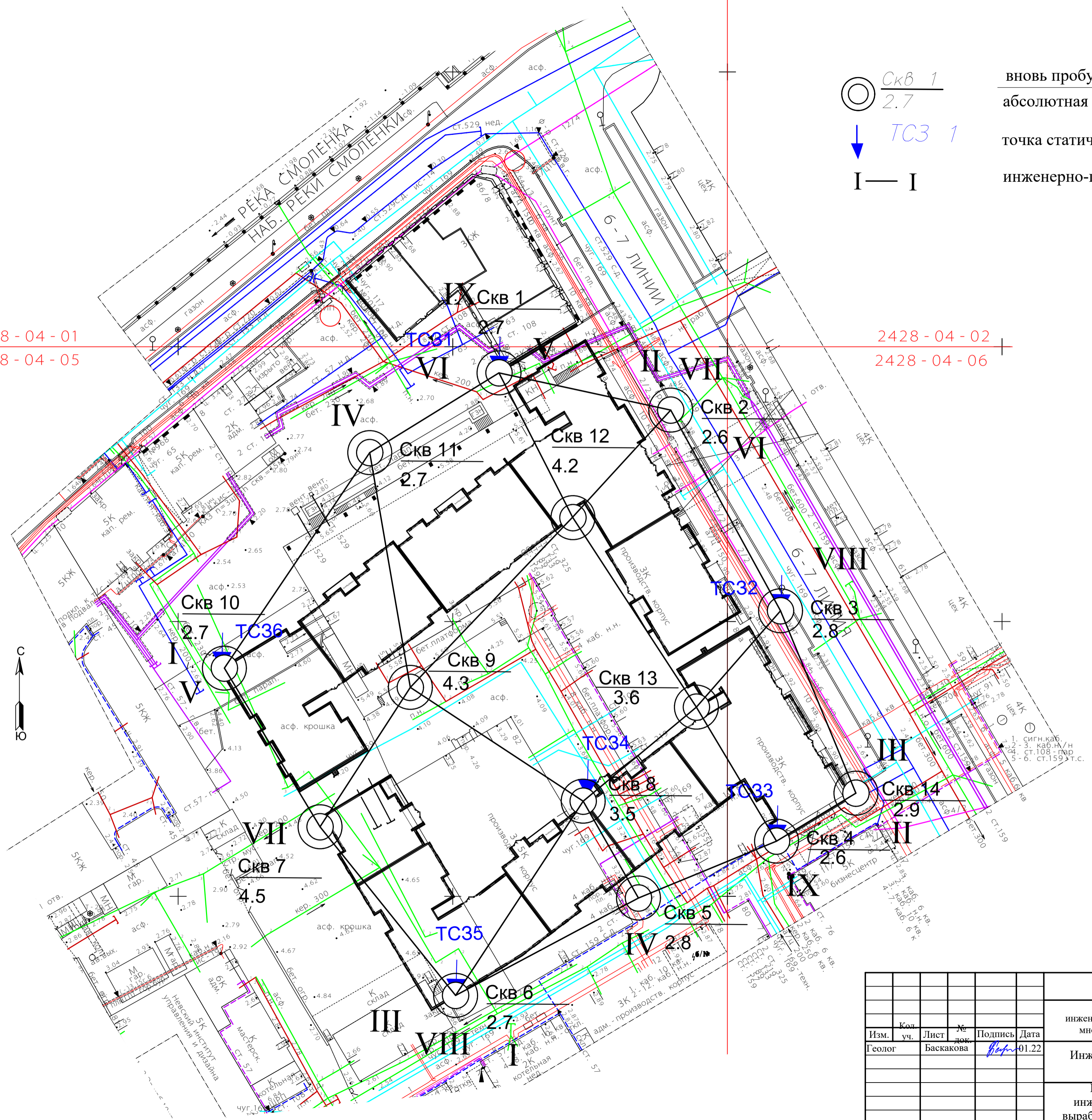
вновь пробуренная скважина, ее номер
абсолютная отметка, м

↓ ТСЗ 1

точка статического зондирования, ее номер

I—I

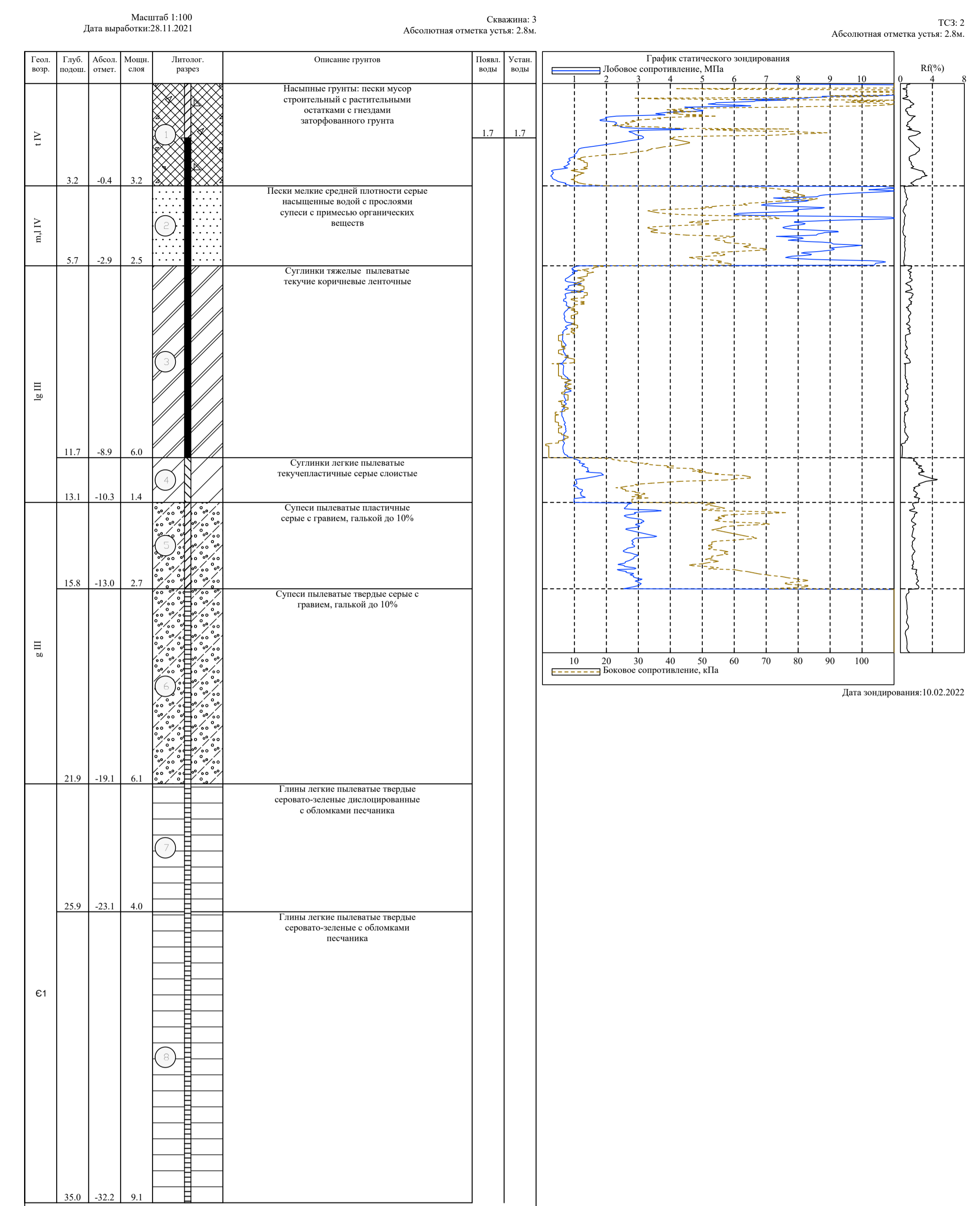
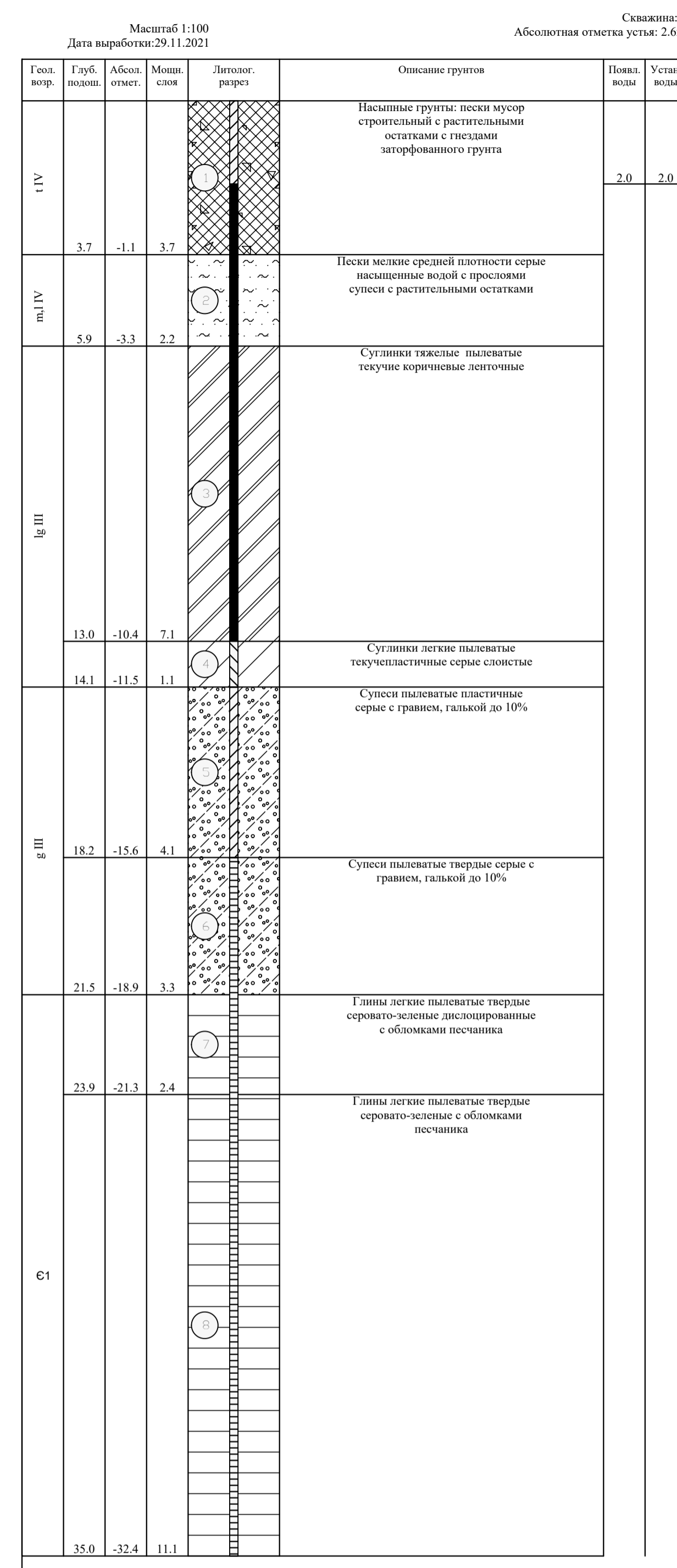
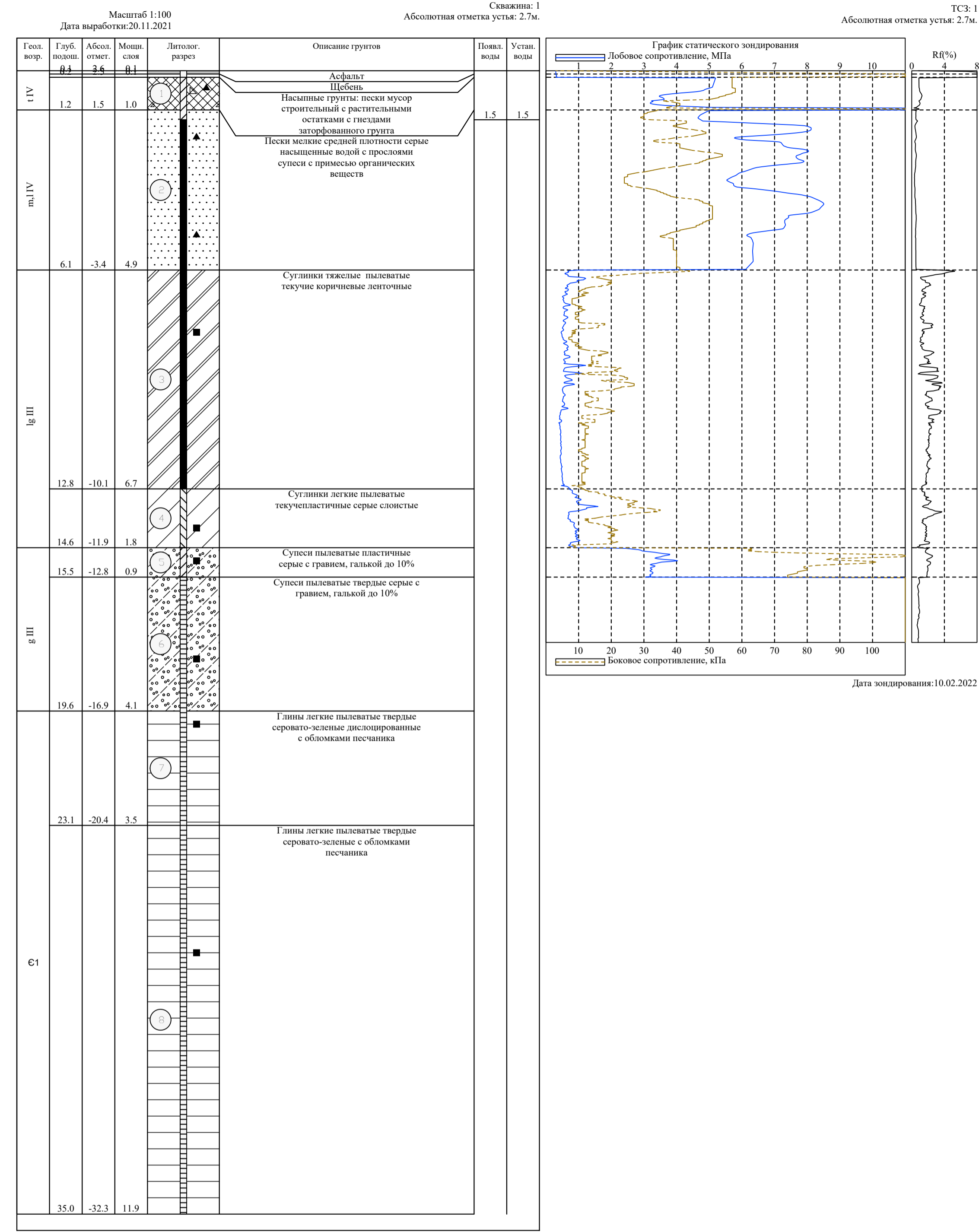
инженерно-геологический разрез, его номер



УРАЛЬСКИЙ МОСТ



ИГИ-ГП.1					
«Получение данных об инженерно-геологических и инженерно-экологических условиях территории для проектирования многоквартирного жилого дома со встроенными помещениям»					
Изм.	Код	Лист	№ док	Подпись	Дата
Геолог		Баскакова		<i>[Signature]</i>	01.22
Инженерно-геологические изыскания				Стадия	Листов
План расположения инженерно-геологических выработок и разрезов, М 1:500				II	1
ООО ИЦ «Северо-Запад»					



Составлено

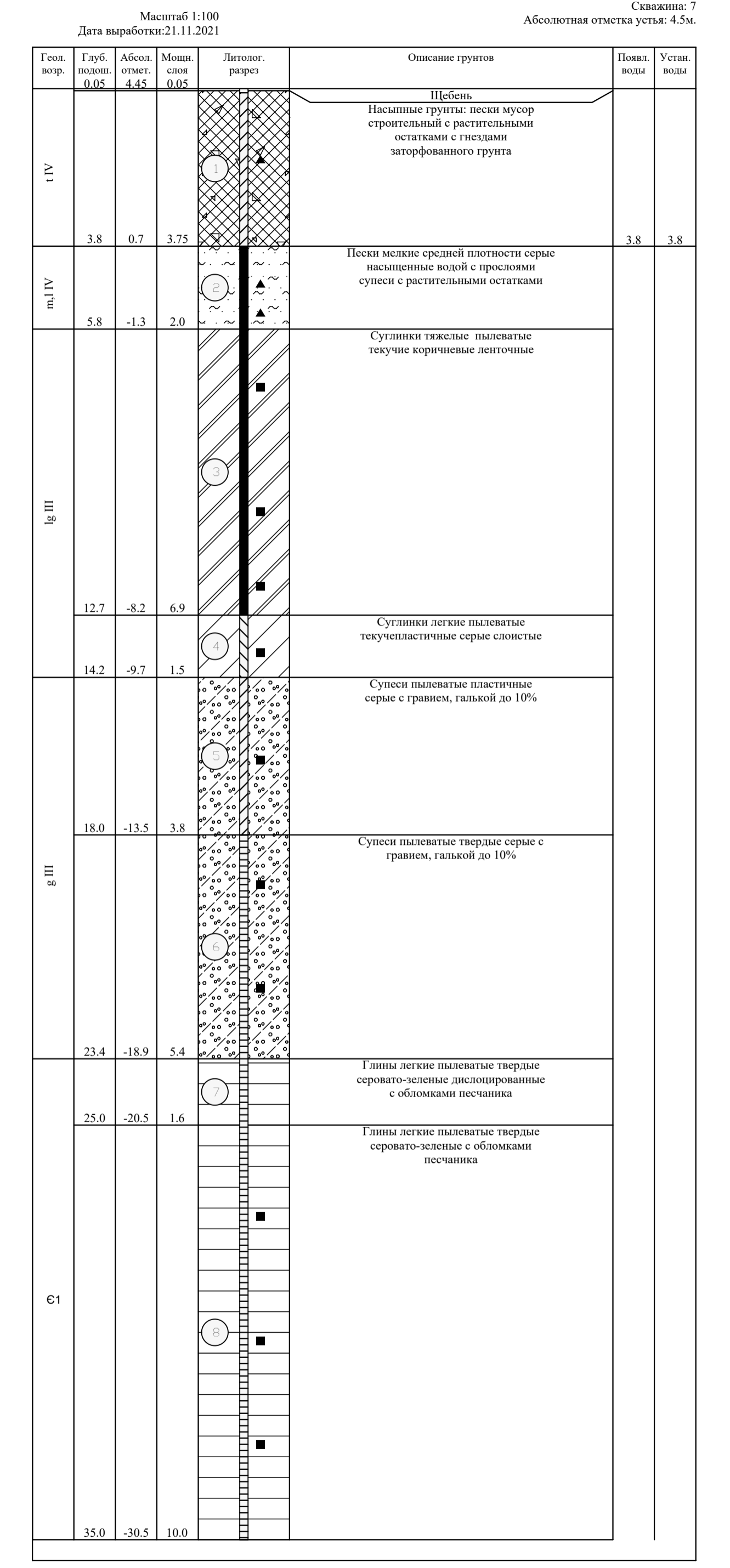
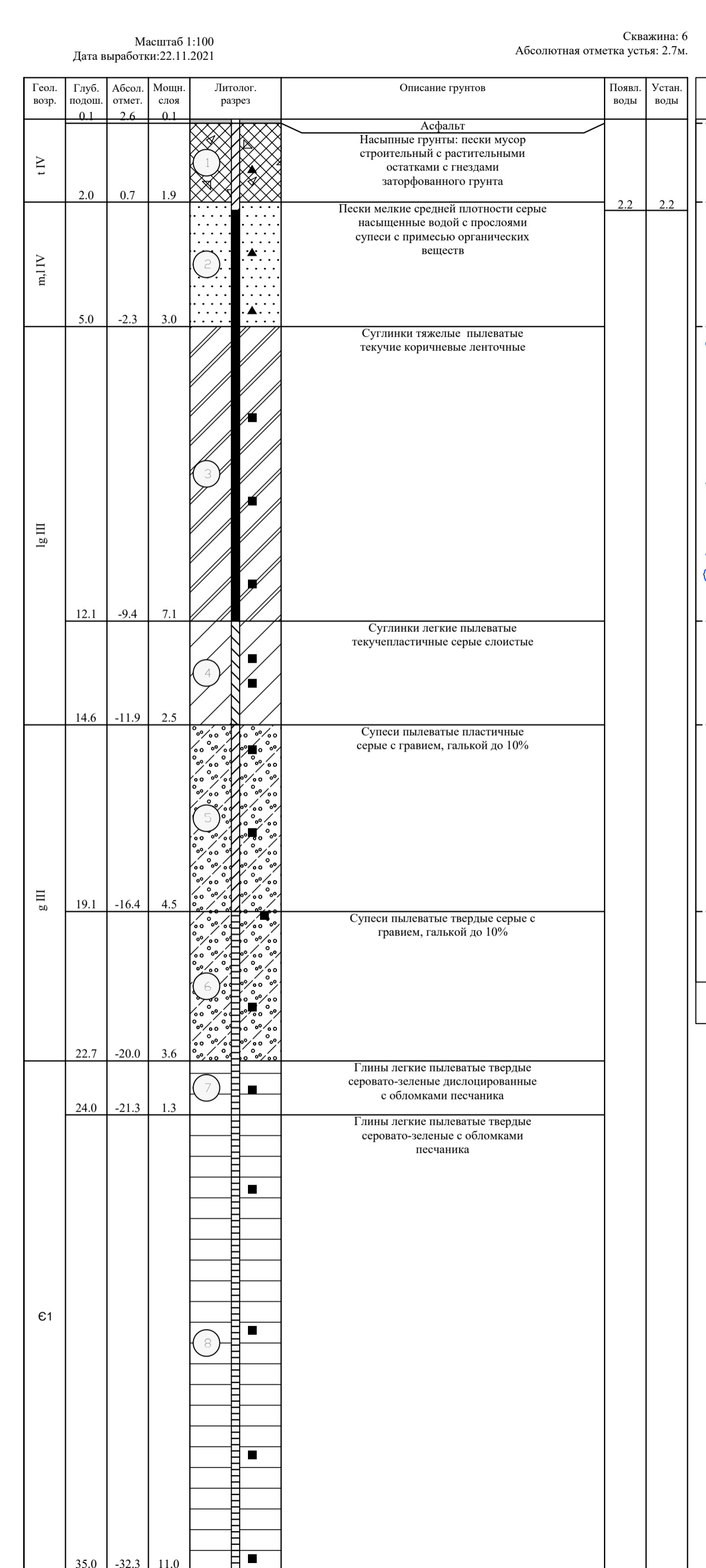
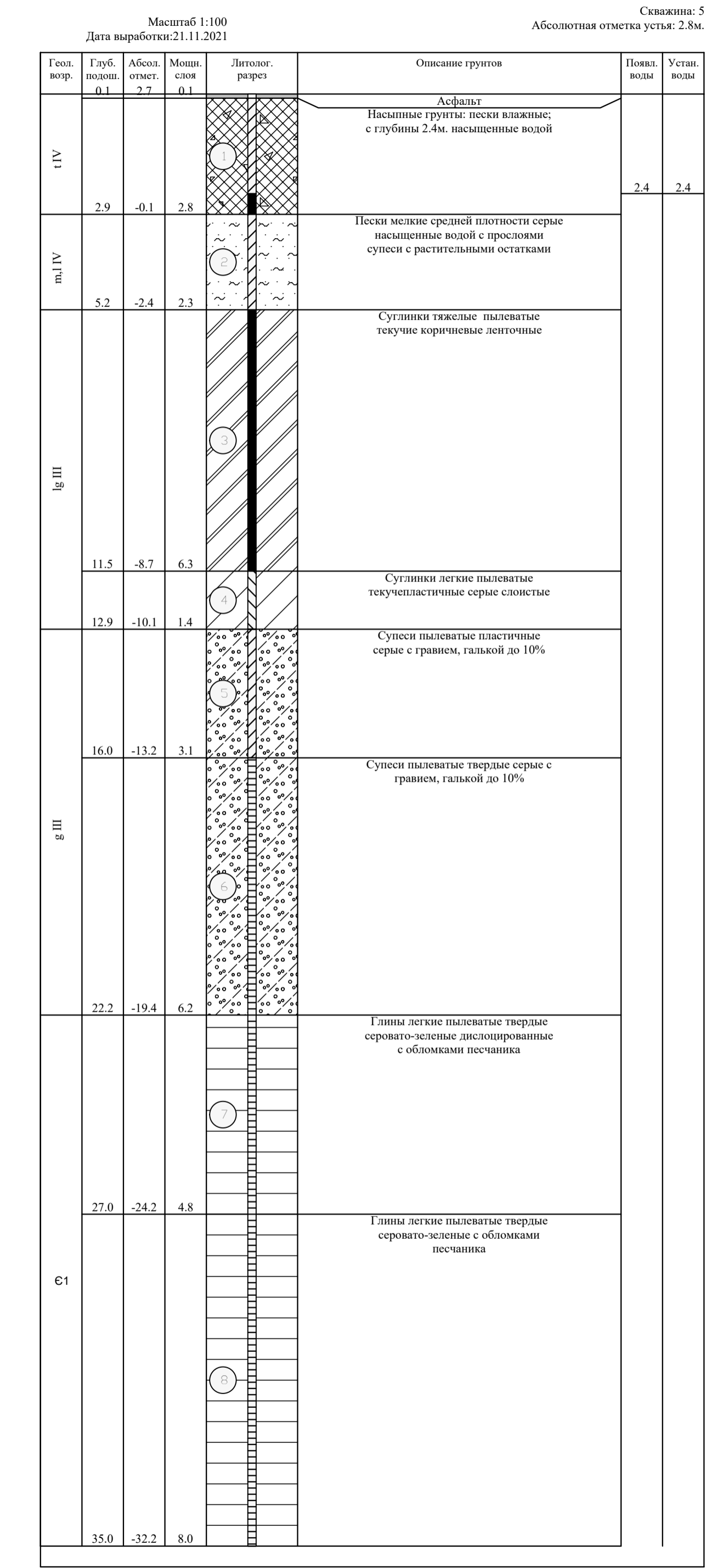
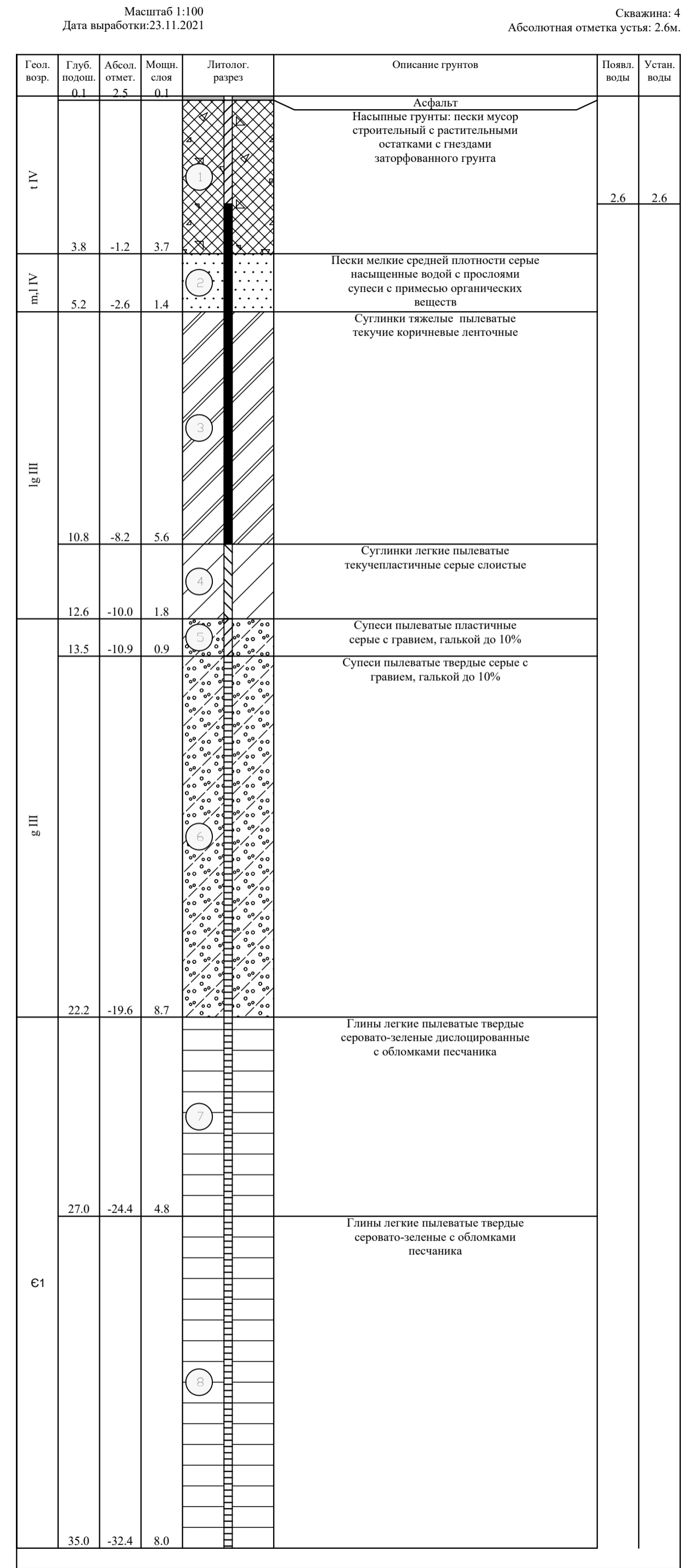
Изм. №	Подп.	Дата

Изм. № подл. Подп. и дата

Изм. № подл. Подп. и дата

Изм. № подл. Подп. и дата

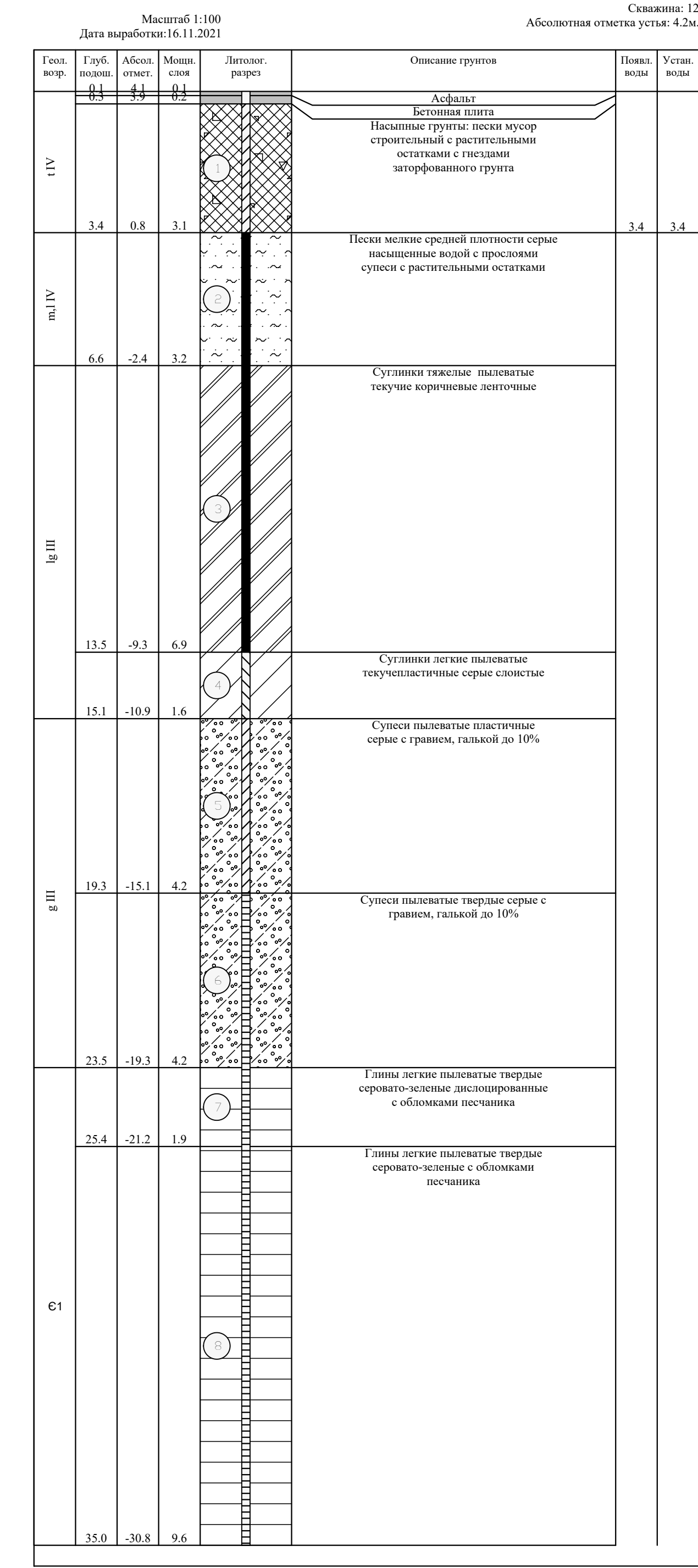
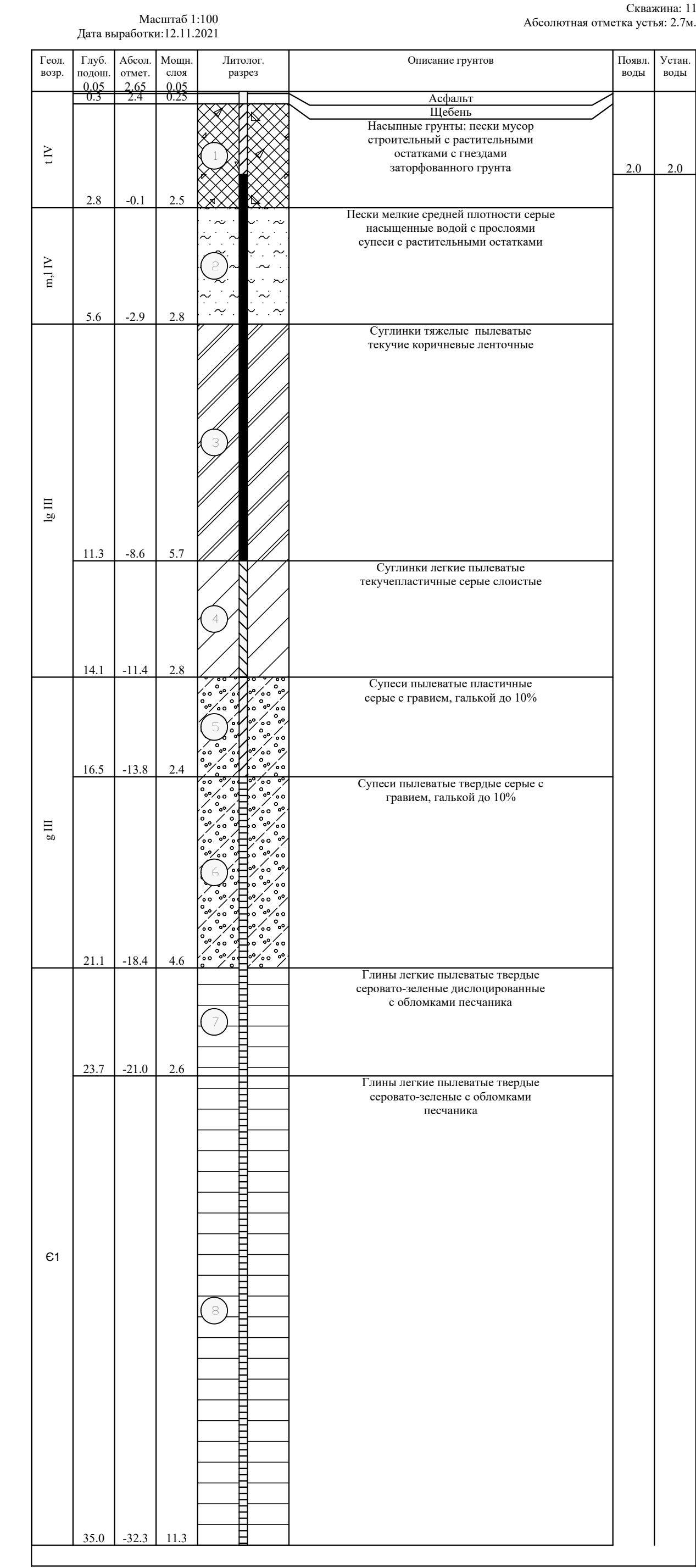
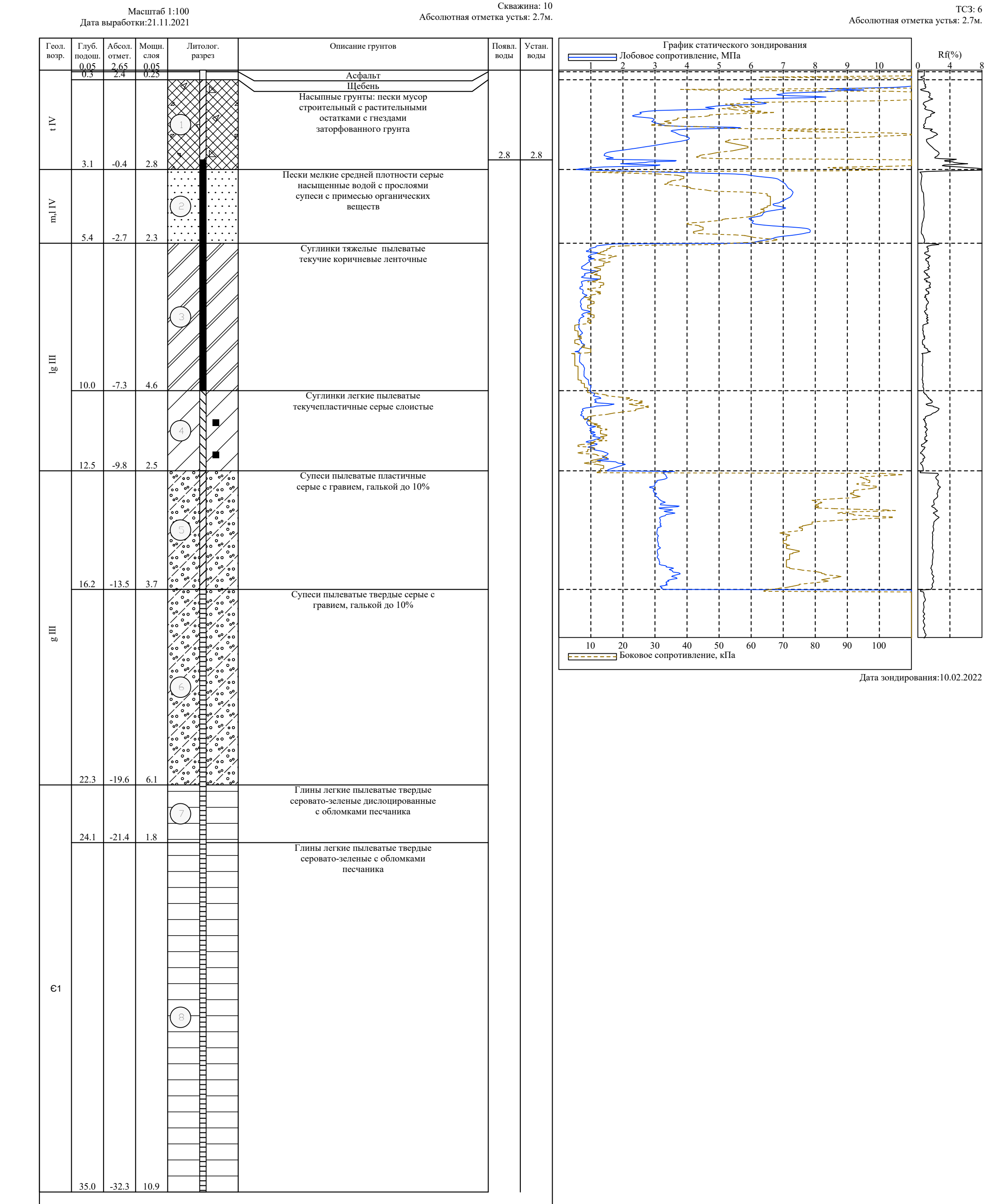
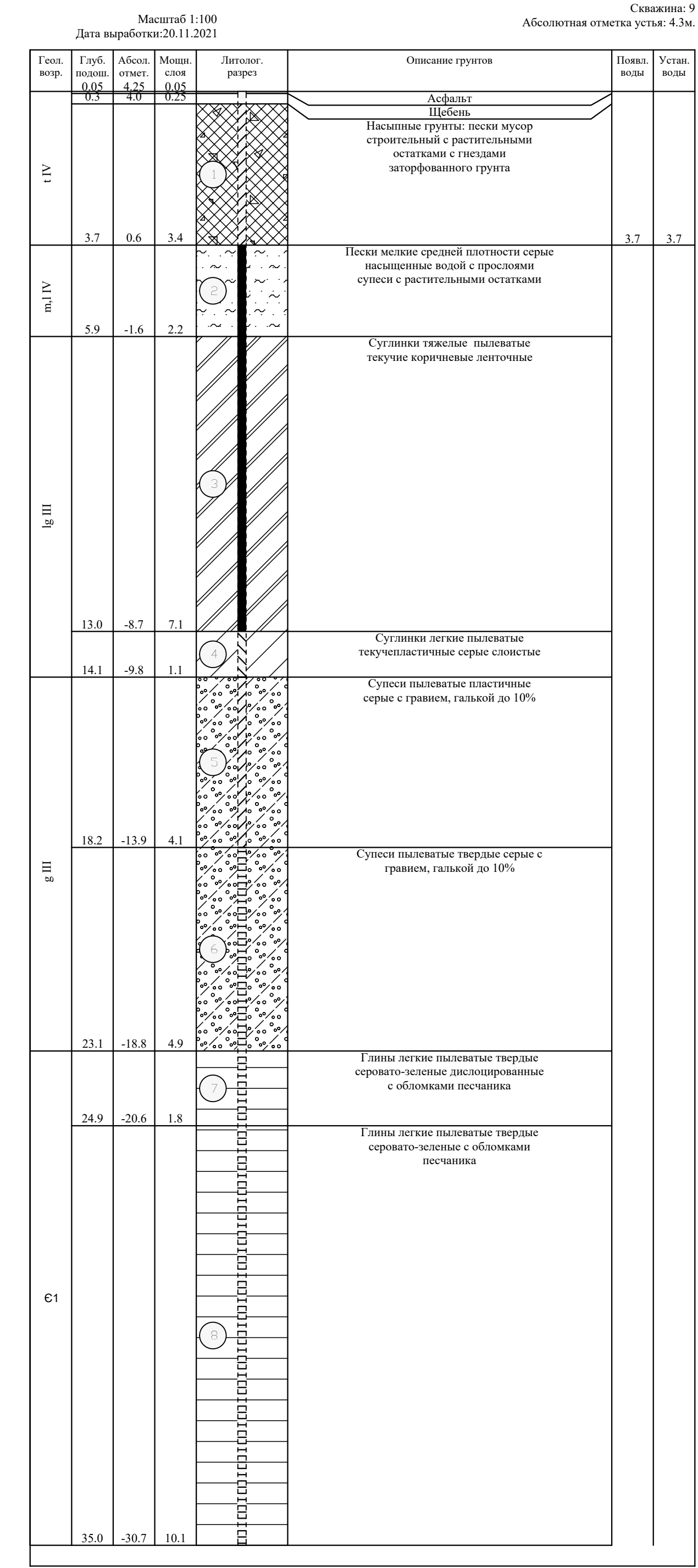
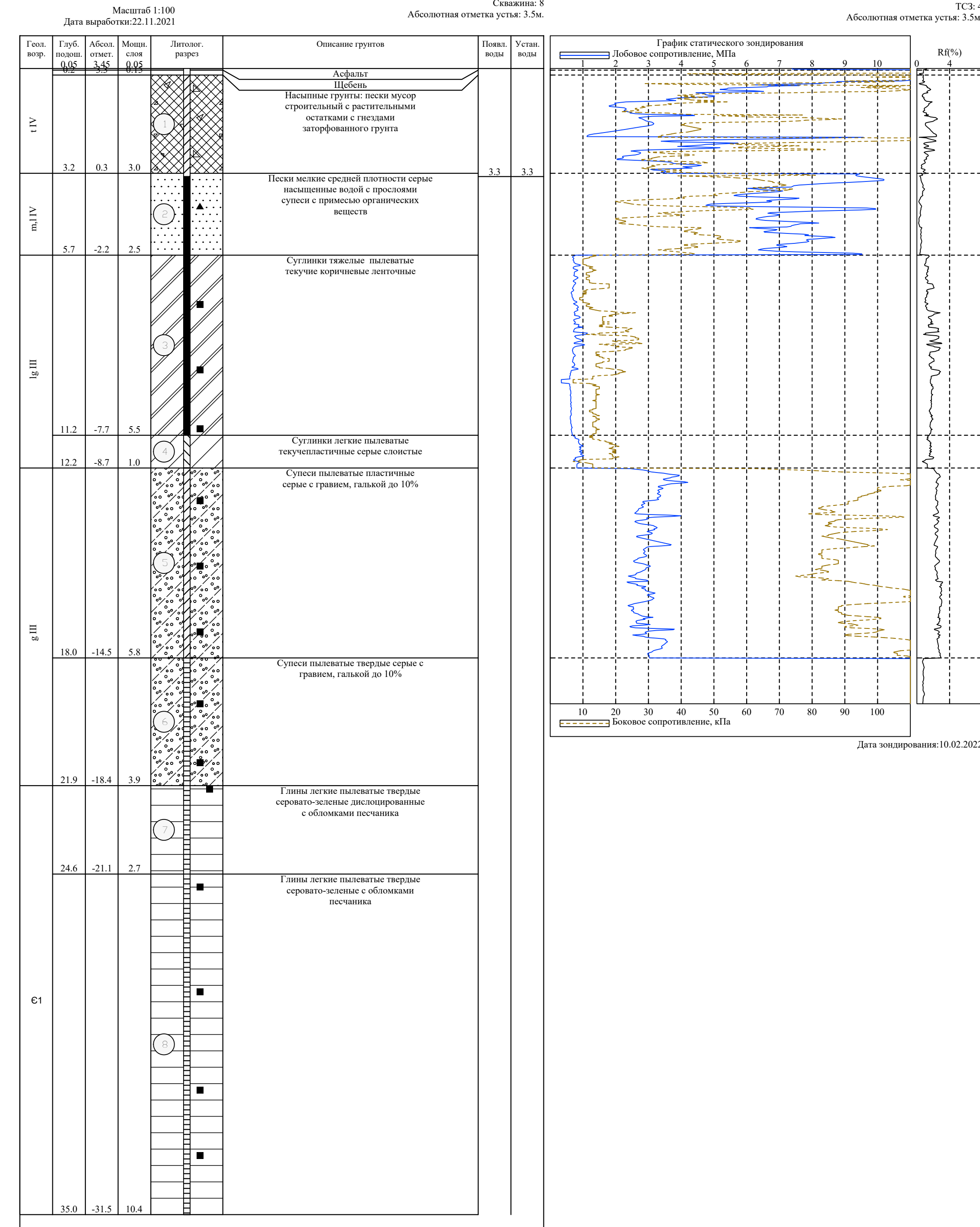
ГП.2			
«Получение данных об инженерно-геологических и инженерно-экологических условиях территории для проектирования многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями»			
Изм.	Кол.	Лист	Листов
Выполнил	Лист	Лист	Листов
Баскакова	01.22	П	1 4
Инженерно-геологические изыскания		ООО ИЦ «Северо-Запад»	
Геолого-литологические колонки		ООО ИЦ «Северо-Запад»	



Сопоставлю

Изм. № подл. Подп. и дата

Взам. инв. №



Сопоставлено
Изм. № инв. №
Подп. и дата
Изм. № подл.

Масштаб 1:100
Дата выработки: 27.11.2021

Скважина: 13
Абсолютная отметка устья: 3.6м.

Геол. возр.	Глуб. подош.	Абсол. отмет.	Мощн. слоя	Литолог. разрез	Описание грунтов	Появл. воды	Устан. воды
t IV	0.05	3.55	0.05		Асфальт Щебень Насыпные грунты: пески мусор строительный с растительными остатками с гнездами заторфованного грунта		
	3.2	0.4	3.0			3.4	3.4
m, l IV					Пески мелкие средней плотности серые насыщенные водой с прослоями супеси с растительными остатками		
	5.7	-2.1	2.5				
lg III					Суглинки тяжелые пылеватые текучие коричневые ленточные		
	11.2	-7.6	5.5				
					Суглинки легкие пылеватые текучепластичные серые слоистые		
	13.0	-9.4	1.8				
g III					Супеси пылеватые пластичные серые с гравием, галькой до 10%		
	17.1	-13.5	4.1				
g III					Супеси пылеватые твердые серые с гравием, галькой до 10%		
	21.9	-18.3	4.8				
					Глины легкие пылеватые твердые серовато-зеленые дислоцированные с обломками песчаника		
	24.8	-21.2	2.9				
					Глины легкие пылеватые твердые серовато-зеленые с обломками песчаника		
€1							
	35.0	-31.4	10.2				

Масштаб 1:100
Дата выработки: 25.11.2021

Скважина: 14
Абсолютная отметка устья: 2.9м.

Геол. возр.	Глуб. подош.	Абсол. отмет.	Мощн. слоя	Литолог. разрез	Описание грунтов	Появл. воды	Устан. воды
t IV	0.1	2.8	0.1		Асфальт Насыпные грунты: пески влажные; с глубины 2.5м. насыщенные водой		
	2.9	0.0	2.8			2.5	2.5
m, l IV					Пески мелкие средней плотности; с глубины 2.5м. насыщенные водой		
	5.8	-2.9	2.9				
lg III					Суглинки тяжелые пылеватые текучие коричневые ленточные		
	11.5	-8.6	5.7				
					Суглинки легкие пылеватые текучепластичные серые слоистые		
	12.9	-10.0	1.4				
g III					Супеси пылеватые твердые серые с гравием, галькой до 10%		
	22.2	-19.3	9.3				
					Глины легкие пылеватые твердые серовато-зеленые дислоцированные с обломками песчаника		
	27.0	-24.1	4.8				
€1					Глины легкие пылеватые твердые серовато-зеленые с обломками песчаника		
	35.0	-32.1	8.0				

Согласовано

Взам. инв. №

Подп. и дата

Инв. № подл.

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док	Подпись	Дата

ГП.2

Лист

4

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ
НЕДВИЖИМОСТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

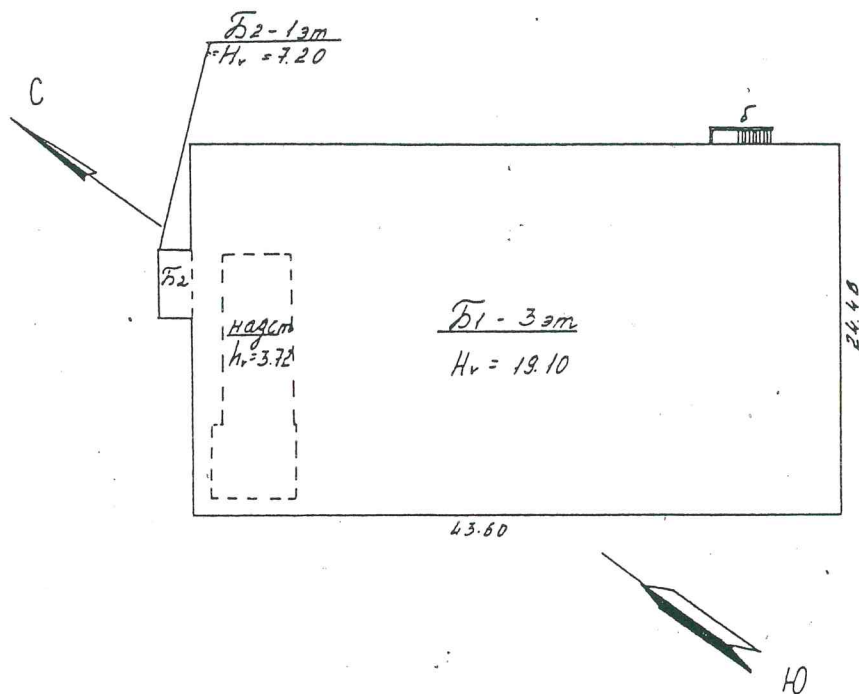
на здание	Очистных сооружений
район	Василеостровский
город	Санкт-Петербург
улица (пер.)	7-я линия В.О., дом 82, корпус 2, литера Б

Наименование и инвентарный номер указаны
по данным _____

Квартал №
Инвентарный № /36/12

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Масштаб 1:500



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: **Б1** Год постройки: **1988**
Б2

Число этажей: **3, кроме того,**
мезонин-надстройка

Группа капитальности: **1**

Вид внутренней отделки: **повышенная**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес констр. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		монолитный железобетонный на свайном основании	Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа	8		8	15	1.2
2	а. Наружные внутренние капитальные стены		из керамзитобетонных панелей; кирпичные	трещины и отпадение штукатурки местами	24		24	15	3.6
	б. Перегородки		кирпичные						
3	Перекрытия	чердачное	сборные железобетонные плиты	Незначительные смещения плит	20		20	15	3.0
		междуэтажное	сборные железобетонные плиты						
		надподвальное							
4	Крыша		3 слоя рубероида	Одиночные мелкие повреждения	3		3	15	0.45
5	Полы		мозаичные; из керамической плитки; цементные	Мелкие околы и трещины отдельных плиток	3		3	15	0.45
6	Проемы	Оконные	двойные створные	Волосные поверхностные трещины	12		12	15	1.8
		Дверные	деревянные, металлические						
7	Наружн. отделка архитек. оформ.				4		4	15	0.6
	а. б. в.								
	Внутр. отделка		окраска масляная; штукатурка	трещины, мелкие пробойны					
	а. б.								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	от ТЭЦ	Неисправность и ослабление креплений отдельных приборов к основанию (патроны, выключатели, розетки и т. п.)	22		22	15	3.3
		Водопровод	от городской центральной сети						
		Канализация	сброс в городскую сеть						
		Горячее водоснабжение	централизованное						
		Ванны							
		Электроосвещение	скрытая проводка						
		Радио	скрытая проводка						
		Телефон	скрытая проводка						
		Вентиляция	приточная						
		Лифт	грузовые						
Сигнализация									
Электроплиты									
9	Прочие работы		лестницы сборные железобетонные	Редкие волосные трещины на ступенях, отдельные повреждения поручня	4		4	15	0.6
Итого					100.0		100.0		15.00

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{гр.9} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{15.00 \times 100}{100.0} = 15\%$$

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: Год постройки:
Группа капитальности:

Число этажей:
Вид внутренней отделки:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструктор. элем-тов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные внутренние капитальные стены							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Наружн. отделка архитек. оформ.							
	а. б. в. Внутр. отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
9	Прочие работы	Сигнализация						
		Электроплиты						
			Итого	100.0		100.0		

$$\text{Процент износа, приведенный к 100 по формуле: } \frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{100}{100.0} = 0\%$$

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: _____ Год постройки: _____
 Группа капитальности: _____

Число этажей: _____
 Вид внутренней отделки: _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструктор. элем-тов
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты							
2	а. Наружные внутренние капитальные стены							
	б. Перегородки							
3	Перекрытия	чердачное						
		междуэтажное						
		надподвальное						
4	Крыша							
5	Полы							
6	Проемы	Оконные						
		Дверные						
7	Наружн. отделка архитек. оформ.							
	а. б. в. Внутр. отделка							
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление						
		Водопровод						
		Канализация						
		Горячее водоснабжение						
		Ванны						
		Электроосвещение						
		Радио						
		Телефон						
		Вентиляция						
		Лифт						
		Сигнализация						
Электроплиты								
9	Прочие работы							
Итого				100		100		

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

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	х			100	х			100	х	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	х			100	х			100	х	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.						Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость	
						Удельный вес строения	На группу капитальн.	На необоруд. подвал									Удельный вес после поправок
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Б1	Основное строение	27	143 б	куб. м	29.00	1.00						1.00	29	20681	599749	15	509787
Б2	1 этаж	27	143 б	куб. м	29.00	1.00						1.00	29	70	2030	15	1726
														Всего:	601779		511513
Стоимость в ценах 2008 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.12.2007г. № 1513															63920966		54332911

ХIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	Метаблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								
Стоимость в ценах 200 года с учетом коэффициента, утвержденного												

ХIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	601779	511513					601779	511513
2008	63920966	54332911					63920966	54332911

«17» 10 2008г.

«17» 10 2008г.

«17» 10 2008г.

Исполнил

(Орлова И.Х.)

Проверил

(Константинова А.В.)

Начальник

(Панина Л.Г.)

филиала

ХV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Василеостровского района
 Ведомость помещений и их площадей
 Приложение к поэтажному плану
 Адрес: г.Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., дом 82, корпус 2, литера Б

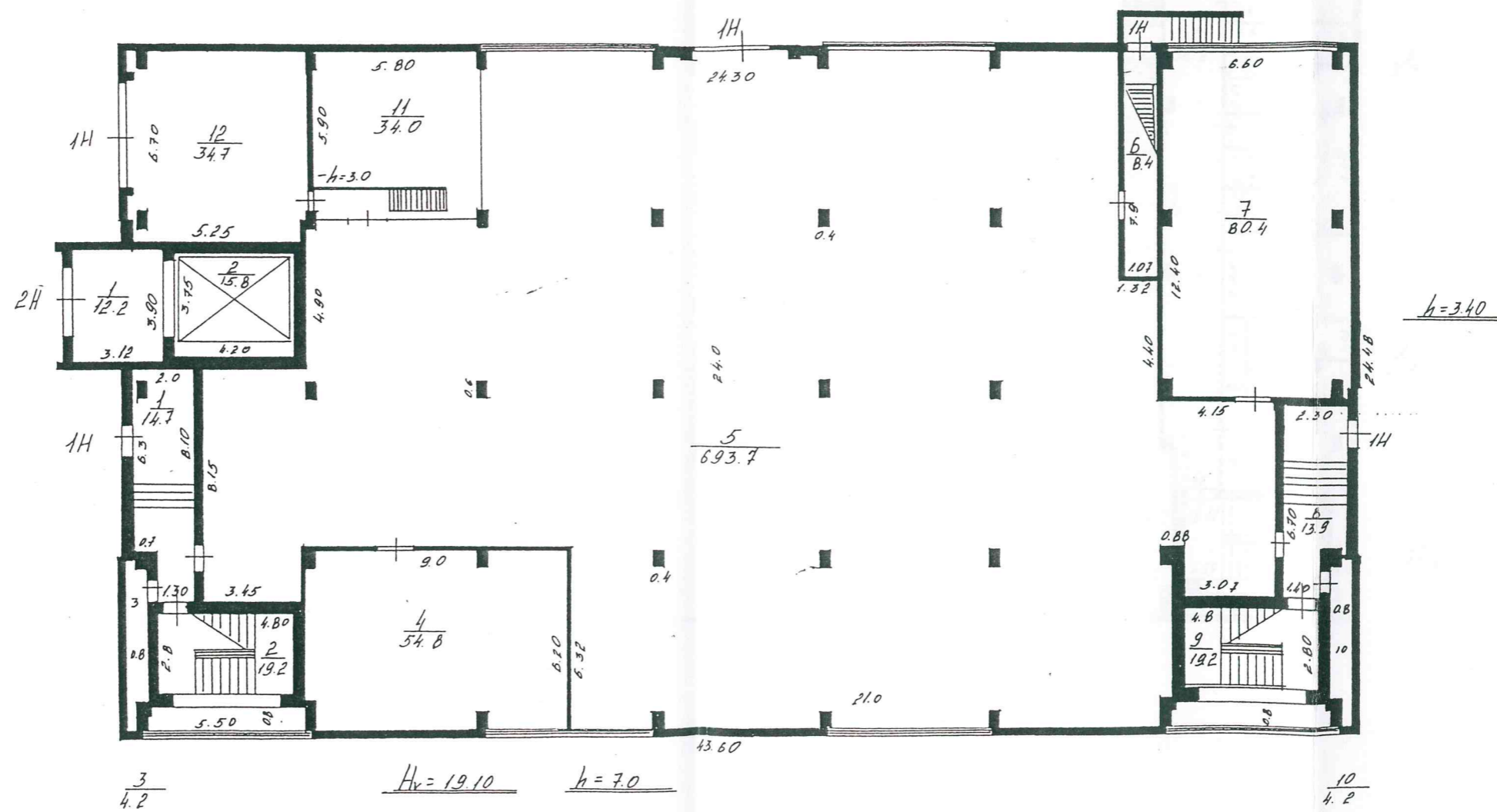
Нежилые помещения

Этаж	№ помещен ия	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	1-Н	1	коридор	14.7		7.0	
		2	лестница	19.2		7.0	
		3	кладовая	4.2		7.0	
		4	насосная	54.8		7.0	
		5	насосная	693.7		7.0	
		6	коридор	8.4		7.0	
		7	теплоцентр	80.4		7.0	
		8	коридор	13.9		7.0	
		9	лестница	19.2		7.0	
		10	кладовая	4.2		7.0	
		11	насосная	34.0		7.0	
		12	насосная	34.7		7.0	
Итого по помещению 1-Н:				981.4			
1	2-Н	1	лифтовой холл	12.2		7.0	
		2	лифт грузовой	15.8		7.0	
Итого по помещению 2-Н:				28.0			
1	3-Н	1	коридор	36.2		3.4	
		2	гардеробная	13.4		3.4	
		3	коридор	3.7		3.4	
		4	коридор	3.6		3.4	
		5	душевая	5.3		3.4	
		6	гардеробная	13.1		3.4	
		7	туалет	2.5		3.4	
		8	туалет	2.5		3.4	
		9	гардеробная	12.7		3.4	
		10	коридор	3.7		3.4	
		11	душевая	2.6		3.4	
		12	коридор	3.7		3.4	
		13	кладовая	2.2		3.4	
		14	гардеробная	15.8		3.4	
		15	лестница	19.4		3.4	
Итого по помещению 3-Н:				140.4			
2	4-Н	1	лестница	19.3		5.8	
		2	кладовая	6.6		5.8	
		3	кладовая	82.9		5.8	
		4	насосная	699.4		5.8	
		5	венткамера	108.1		5.8	
		6	лаборатория	38.4		5.8	
		7	лестница	19.3		5.8	
Итого по помещению 4-Н:				974.0			
3	5-Н	1	лестница	19.3		5.7	
		2	кладовая	39.2		5.7	
		3	кладовая	3.5		5.7	
		4	кладовая	3.5		5.7	
		5	кабинет	80.6		5.7	
		6	электрощитовая	73.2		5.7	
		7	кабинет	73.2		5.7	
		8	венткамера	58.3		5.7	
		9	коридор	203.0		5.7	

Инв.№ 36/12

Литер «Б»

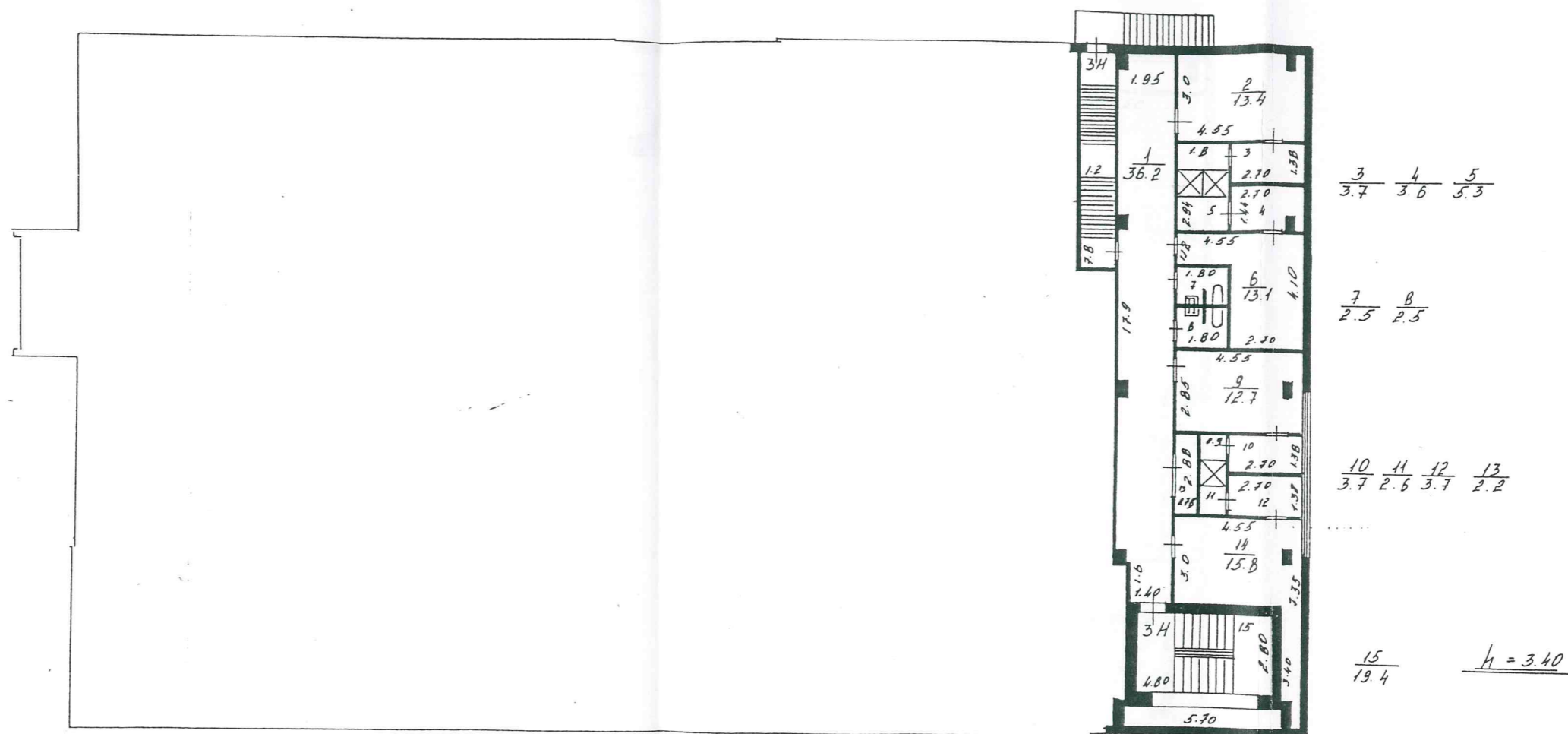
План 1 этажа.



План антресолей.

Инв.№ 36/12

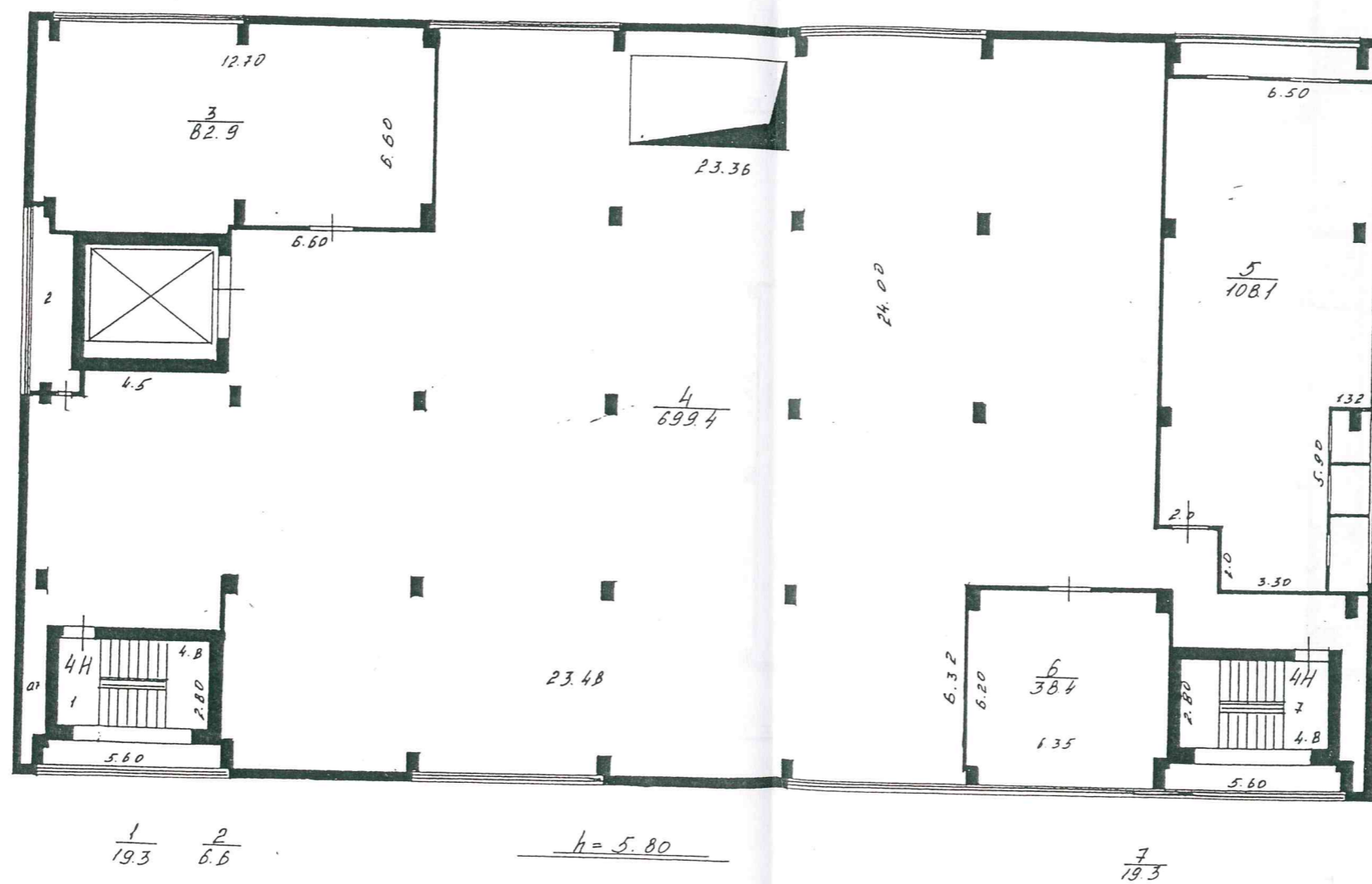
Литер «Б»



План 2 этажа.

Инв. № 36/12

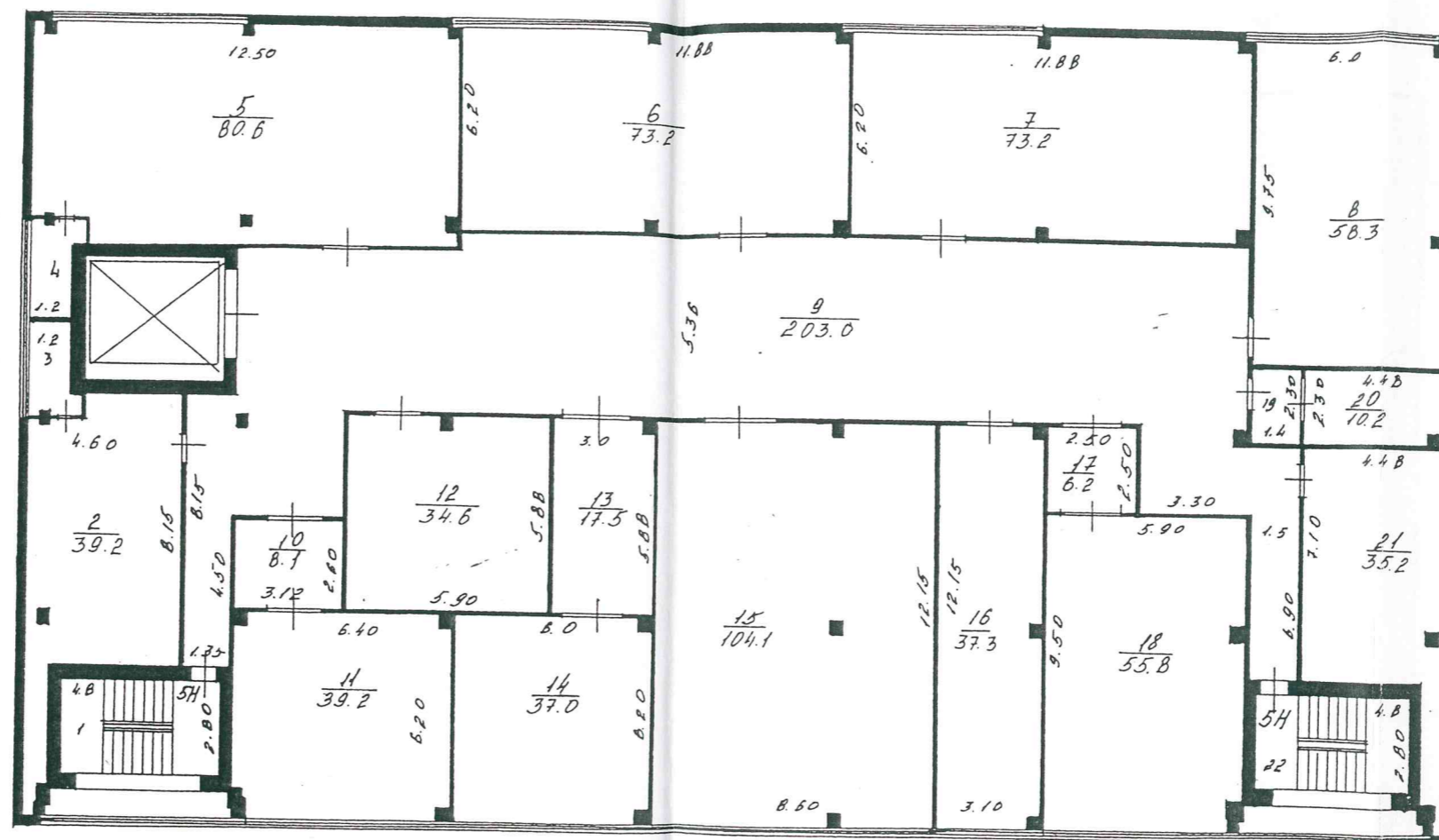
Литер «Б»



План 3 этажа.

Инв.№ 36/12

Литер «Б»



$\frac{1}{19.3} \quad \frac{3}{3.5} \quad \frac{4}{3.5}$

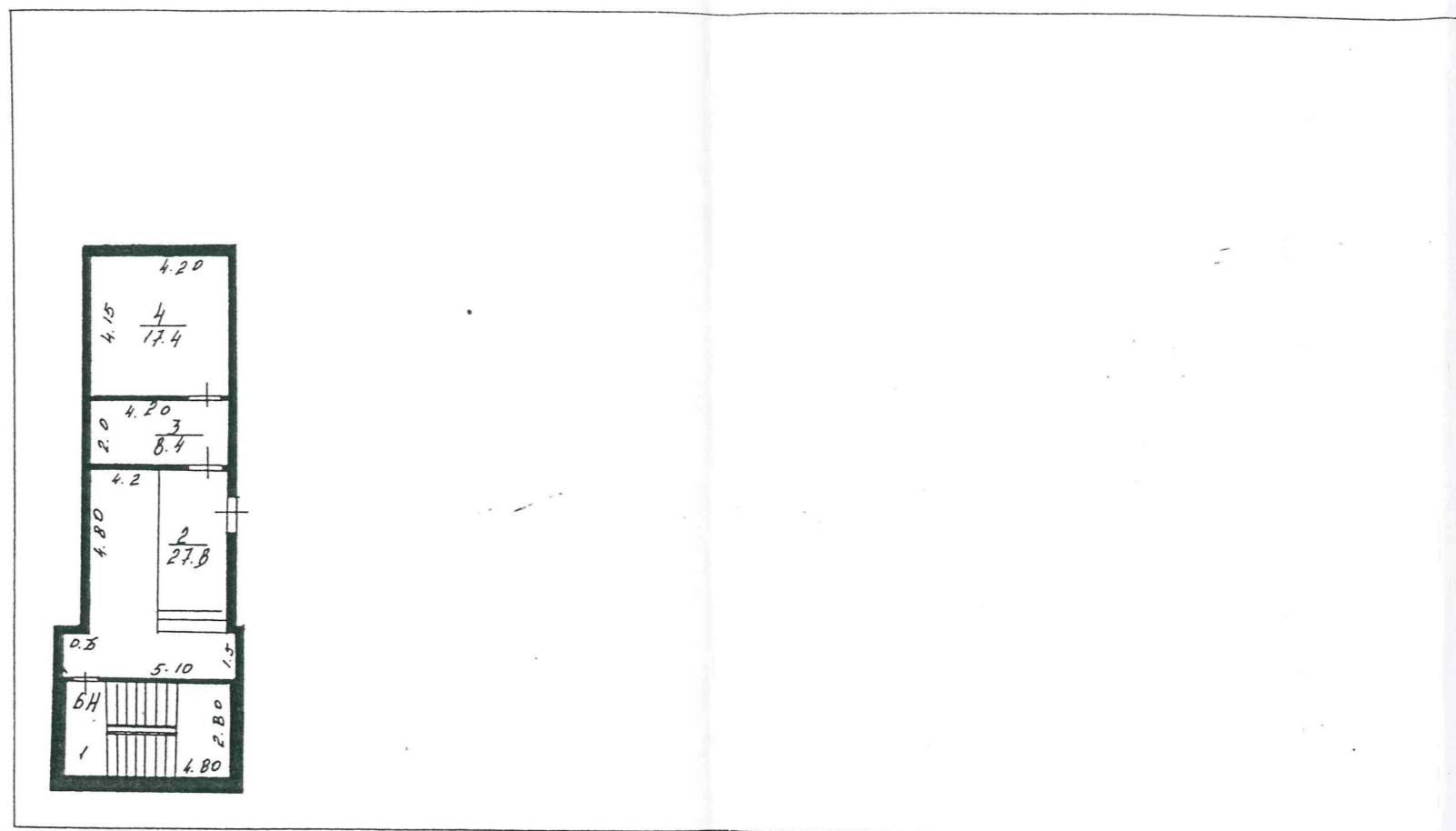
$h = 5.70$

$\frac{19}{3.2} \quad \frac{22}{19.3}$

План надстройки.

Инв. № 36/12

Литер «Б»



$$\frac{1}{13.4} \quad h = 3.50$$

Характеристики и границы объекта
не изменены

№ пом. (части): —

« 12 » 01 2009 г.

Исполнитель: Иван
(должность, ФИО, подпись)

Филиал ГУП «ГУИОН» Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г. Санкт-Петербург			Инв. № 24/4-5
Листов 5	поэтажные планы по 7-й линии В.О. дом 82 корпус 2 Литера Б		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Ф.И.О.	Подпись
12.01.2009г.	Начальник филиала	Панина А.Г.	
12.01.2009г.	Исполнитель	Игнатъева О.И.	

Санкт-Петербург
ГУП "Городское управление инвентаризации
и оценки недвижимости"

Проектно-инвентаризационное бюро
Василеостровского района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение 1-Н,2-Н,3-Н,6-Н,7-Н,11-Н,12-Н,15-Н,18-Н,19-Н,21-Н

город	<i>Санкт-Петербург</i>
район	<i>Василеостровский</i>
улица	<i>7-я линия В.О.</i>
дом	<i>84 корпус -</i>
литера	<i>"А"</i>

Квартал № 36
Инв.дело № 11

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О НЕЖИЛОМ СТРОЕНИИ.

Назначение: *Нежилое*

Использование: *Производственное*

Этажность: *8-9*, в том числе *цокольный*, кроме того, имеется: *мезонин-надстройка*.

Год постройки: *1988-1989*

Год проведения капитального ремонта / реконструкции:

Площадь застройки: *4420,8* кв.м

Объем строения : *145952* куб.м

Общая площадь строения: *28015,6* кв.м

Примечание:

II. СВЕДЕНИЯ О ПОМЕЩЕНИИ (ЧАСТИ СТРОЕНИЯ).

Помещение (часть строения в составе помещений) *1-Н,2-Н,3-Н,6-Н,7-Н,11-Н,12-Н,15-Н,18-Н,19-Н,21-Н*

Использование: *Производственное*

Этаж: *цокольный-2-3тех.-4-5тех.-6-7-8-9тех.-мезонин-надстройка*

Объем помещения (части строения): *145952* куб.м

Общая площадь помещения (части строения): *27869,7* кв.м


Описание конструктивных элементов:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание Конструктивных элементов
1	Фундамент	<i>монолитный железобетонный ленточный</i>
2	Стены	<i>из керамзитобетонных панелей; кирпичные</i>
3	Перегородки	<i>бетонные; кирпичные</i>
4	Перекрытия	<i>сборные железобетонные плиты</i>
5	Крыша	<i>толевая на мастике</i>
6	Полы	<i>линолеумные; из керамической плитки</i>
7	Проемы оконные	<i>металлические переплеты, индивидуальные</i>
8	Проемы дверные	<i>простые дощатые, окрашены</i>
9	Отделочные работы	<i>облицовка природным камнем; штукатурка простая; окраска стен фасада; окраска масляная; штукатурка</i>
10	Благоустройство	<i>Центр. отопление от собственной котельной; водопровод от городской центральной сети; электроосвещение скрытая проводка; радио открытая проводка;</i>

		<i>телефон открытая проводка; горячее водоснабжение от собственной котельной; вентиляция естественная; приточно-вытяжная; лифты пассажирские; канализация сброс в городскую сеть</i>
11	Прочие работы	<i>лестницы сборные железобетонные</i>
Приведенный процент износа: 12%		

Стоимость помещения (части строения) в ценах 1969 года с учетом процента износа:
1509160 (Один миллион пятьсот девять тысяч сто шестьдесят рублей).

« 24 » мая 2007 г.

Исполнил  (Иванова Э.Л.)

« 24 » мая 2007 г.

Проверил _____ (Константинова А.В.)

« 24 » мая 2007 г.

Начальник
филиала _____ (Котова Ю.Ю.)



**Общество с ограниченной ответственностью
«Институт строительного проектирования «Геореконструкция»
(ООО «ИСП «Геореконструкция»)**

геотехника, изыскания и обследования, архитектурно-строительное проектирование

190005, Санкт-Петербург, Измайловский пр.,
д. 4, литер А, помещение 20-Н
ОКПО 85596454 ОГРН 1089847236632
ИНН/КПП 783938434/783901001

тел.: +7 (812) 339-35-87, +7 (812) 575-35-87

факс: +7 (812) 575-36-25

E-mail: mail@georec.spb.ru www.georec.spb.ru

Заказчик - ООО «СПКБ»

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

**по результатам предварительного обследования технического
состояния убежища в здании по адресу:
г. Санкт-Петербург, 7 линия В.О., д.84, лит. А**

02-2021-056

Генеральный директор,
д-р геол.-минерал. наук

Руководитель работ



А.Г. Шашкин

С.А. Волобой

Изм.	№ док.	Подп.	Дата

Инд. № подл.	Подл. и дата	Взам. инв. №

Санкт-Петербург

2021 г



**Общество с ограниченной ответственностью
«Институт строительного проектирования «Геореконструкция»
(ООО «ИСП «Геореконструкция»)**

геотехника, изыскания и обследования, архитектурно-строительное проектирование

190005, Санкт-Петербург, Измайловский пр.,
д. 4, литер А, помещение 20-Н
ОКПО 85596454 ОГРН 1089847236632
ИНН/КПП 7839384343/783901001

тел.: +7 (812) 339-35-87, +7 (812) 575-35-87

факс: +7 (812) 575-36-25

E-mail: mail@georec.spb.ru www.georec.spb.ru

Общество с ограниченной ответственностью «Институт строительного проектирования «Геореконструкция» является членом следующих саморегулируемых организаций:

- Саморегулируемая организация Некоммерческое партнерство содействия развитию инженерно-изыскательской отрасли «АССОЦИАЦИЯ ИНЖЕНЕРНЫЕ ИЗЫСКАНИЯ В СТРОИТЕЛЬСТВЕ».
- Саморегулируемая организация, основанная на членстве лиц, осуществляющих подготовку проектной документации НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «ГИЛЬДИЯ АРХИТЕКТОРОВ И ИНЖЕНЕРОВ ПЕТЕРБУРГА».

Список исполнителей по теме: Техническое заключение по результатам предварительного обследования технического состояния убежища в здании по адресу: г. Санкт-Петербург, 7 линия В.О., д.84, лит. А

Начальник отдела

С.А. Волобой

Ответственный исполнитель, к.т.н.

А.В. Куприянова

Нормоконтролер

Л.К. Тихомирова

Исполнитель (должность)

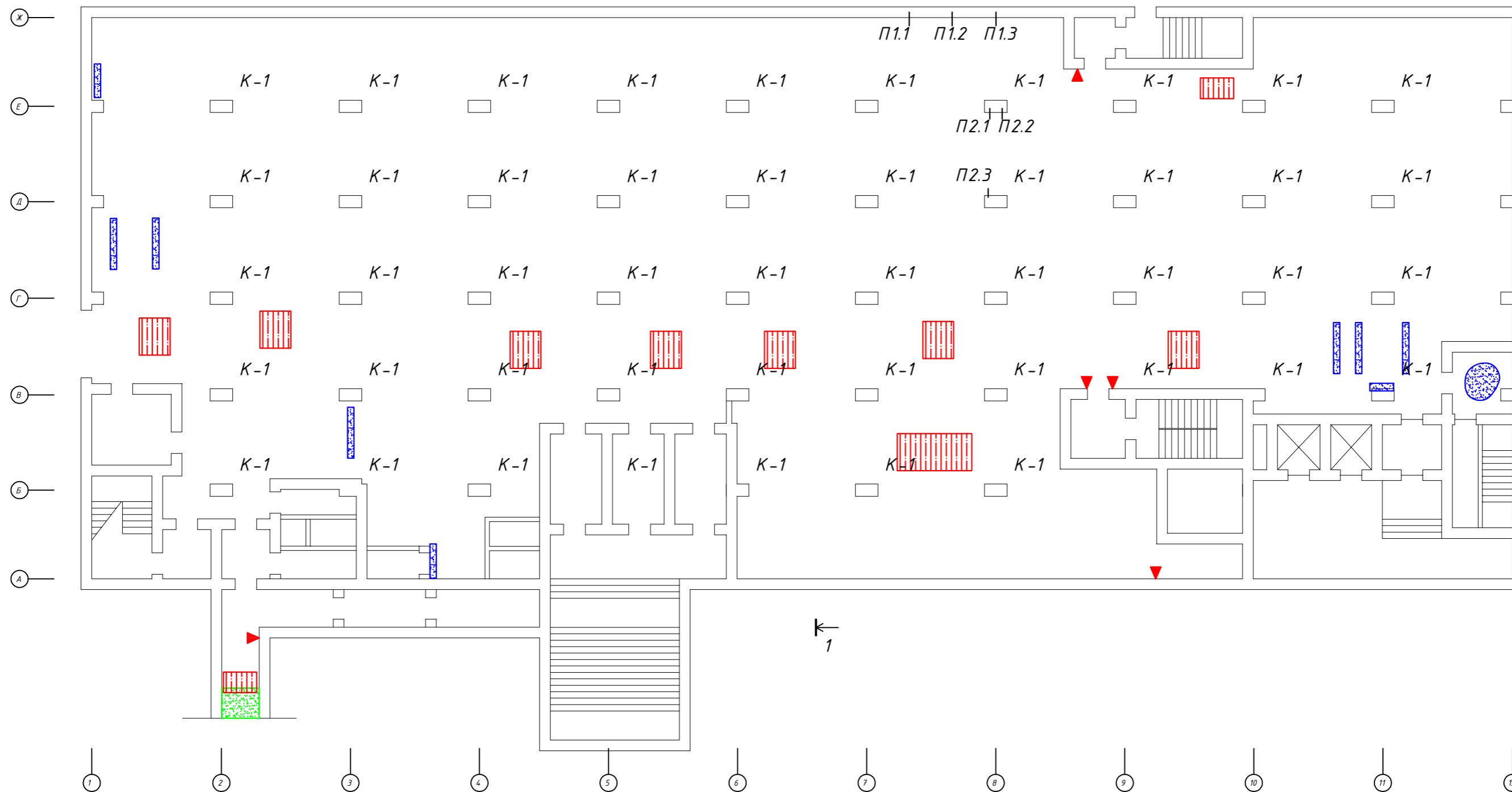
В. Горюнов

Исполнитель (должность)


А. Егоров

© Документация является интеллектуальной собственностью ООО «ИСП «Геореконструкция» и без его согласия не может размножаться и передаваться третьим лицам.

План цокольного этажа
Схема дефектов



Условные обозначения:

 - оголение с коррозией арматуры плит покрытия; K-1 - ж/б колонна.

 - трещины в стенах;

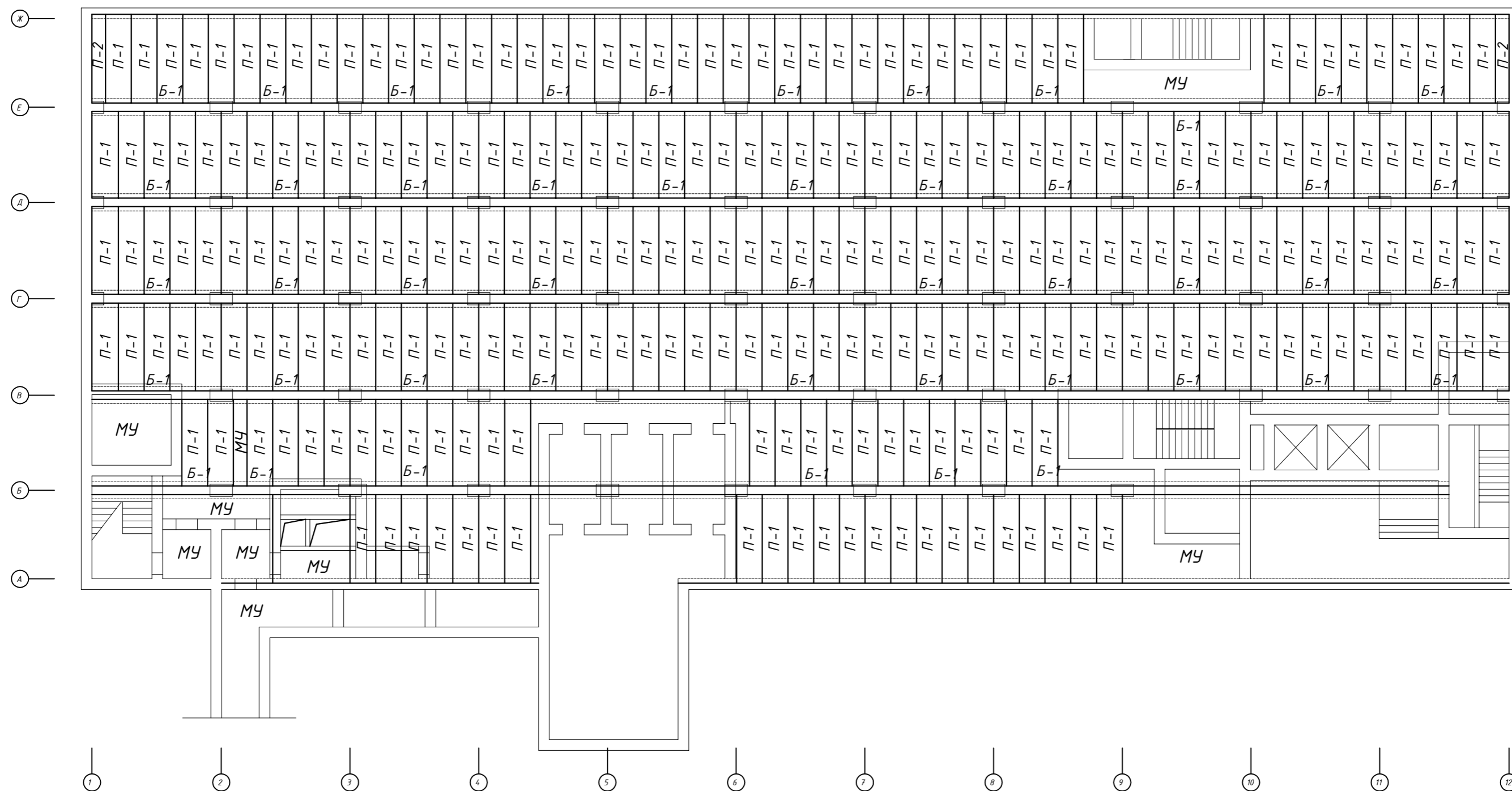
П1.1- П2.3 - места отбора образцов (проб) бетона для испытания в лаборатории.

 - следы протечек;

 - подтопление помещений;

Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата	Обследование технического состояния цокольного этажа в здании по адресу: Санкт-Петербург, В.О, 7-ая линия, д.84, лит А	Лист
							2

Схема перекрытия над цокольным этажом



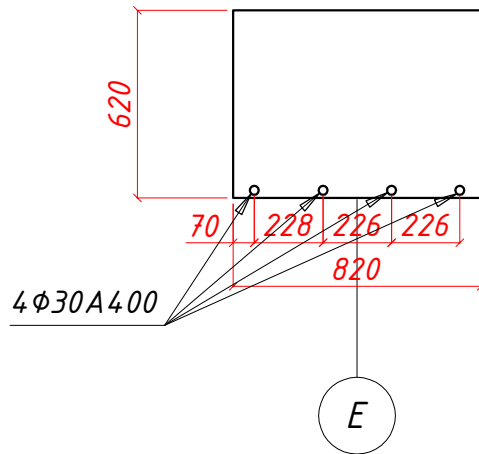
Условные обозначения:

П-1 - железобетонная плита высотой 220мм шириной 1200 мм с пустотами;

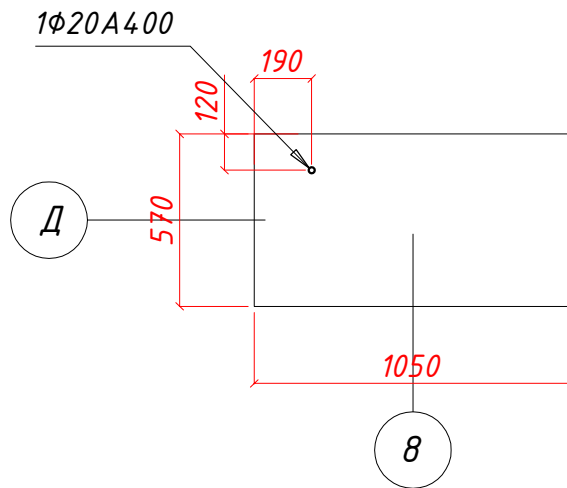
МУ - монолитный участок перекрытия ;

Б-1 - железобетонная балка высотой 620мм, шириной 820мм;

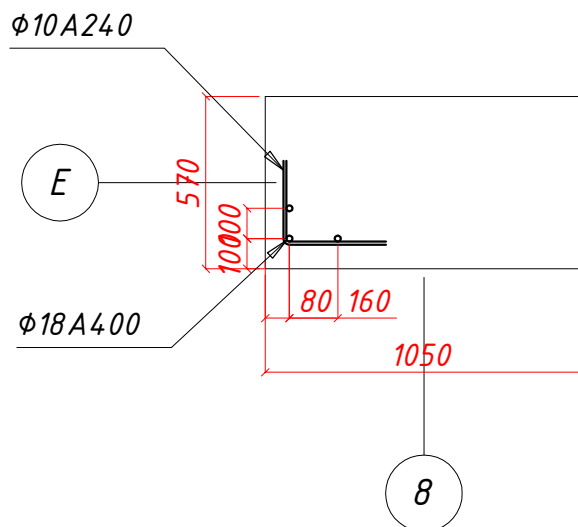
						Обследование технического состояния цокольного этажа в здании по адресу: Санкт-Петербург, В.О, 7-ая линия, д.84, лит А	Лист
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		3



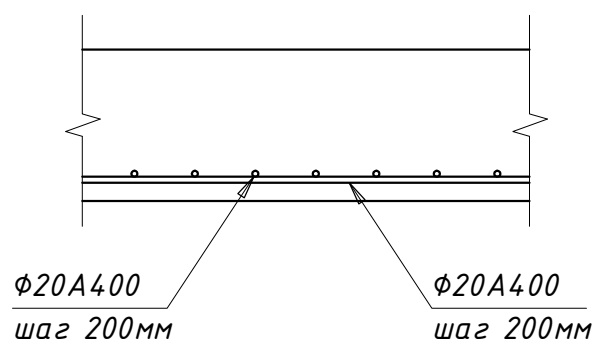
Колонна Д/8



Колонна Е/8



						Обследование технического состояния цокольного этажа в здании по адресу: Санкт-Петербург, В.О, 7-ая линия, д.84, лит А	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		4

Стена по оси Ж

						Обследование технического состояния цокольного этажа в здании по адресу: Санкт-Петербург, В.О, 7-ая линия, д.84, лит А	Лист
Изм.	Кол.уч	Лист	№ док.	Подп.	Дата		5

Приложение Д.

Фотоиллюстрации



Фото 1 Вид части здания, под которым расположены помещения бывшего убежища



Фото 2 Вид части здания, под которым расположены помещения бывшего убежища



Фото 3 Вид спуска в помещения цокольного этажа

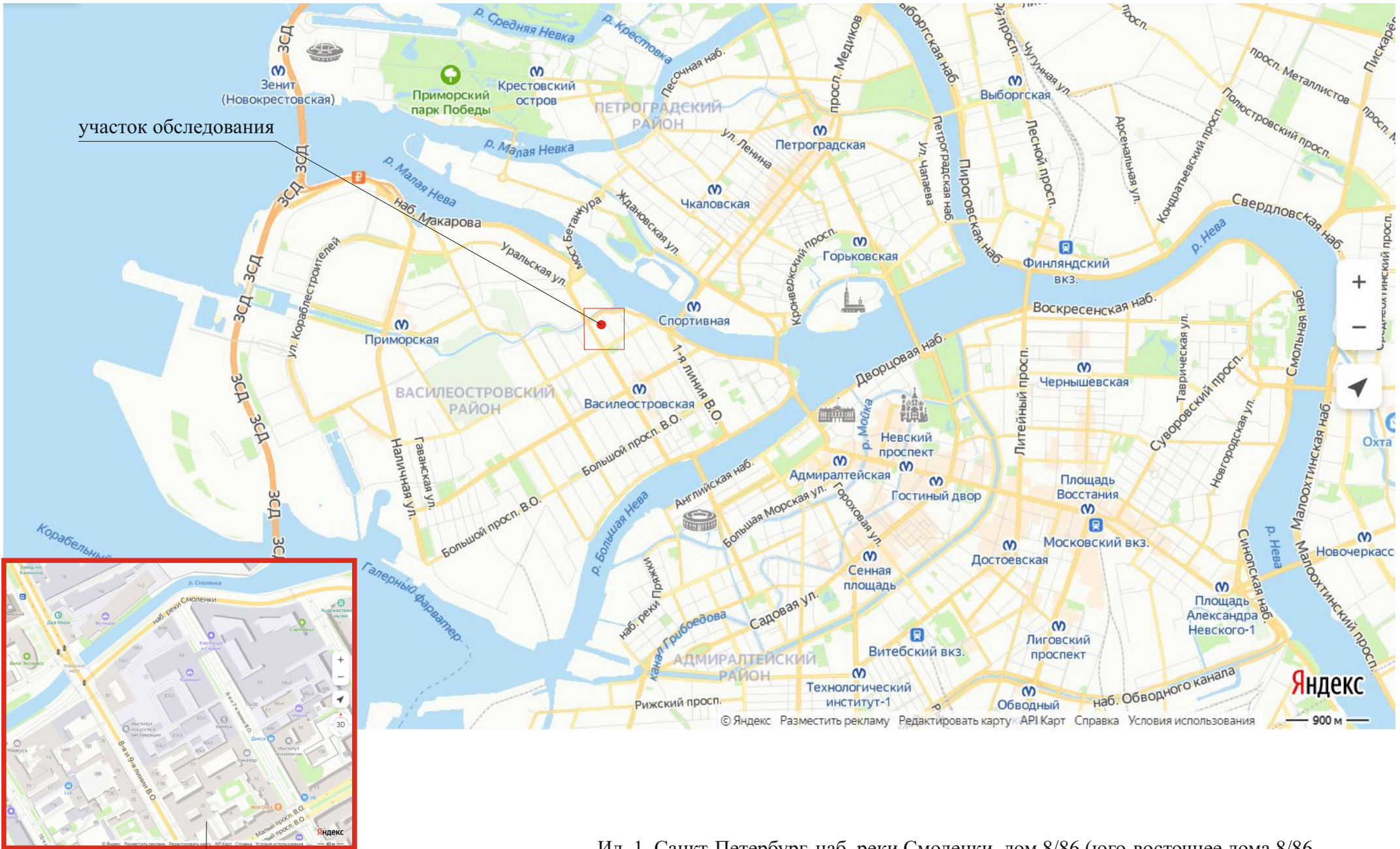


Фото 4 Вид колонн, ригелей и плит перекрытия

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2

К Акту государственной историко-культурной экспертизы документации за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ

Историческая иконография



участок обследования

участок обследования

Ил. 1. Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки).

Современный план Санкт-Петербурга с обозначением территории исследований.



Самый крупный из островов дельты, Васильевский остров (Hirvisaari) и его окрестности. Та его часть, где сейчас находится порт, в конце XVII века была непригодной территорией со смешанным лесом, сосновым бором и болотом. На восточной оконечности острова, на месте современной Стрелки, располагались поля деревни Хирвисаари, а также сама деревня, в которой было девять дворов (красные точки). Другими островами восточнее Хирвисаари были Калая Сару (Kalaja Sari), Первушкина Холма (Pervuskina holma), Всадиц хольм (Wsaditz holm) и Заячий остров (Jänis Sari). – Thoring.

Ил. 2. Васильевский остров на шведской кадастровой карте 1680 г. Из кн.: С. Кепсу. Петербург до Петербурга. СПб.: Европейский дом, 2000. С. 35.



Ил. 3. Карта бывших губерний Иван-Города, Яма, Капорья и Нетеборга авторства Бергенгейма. 1676 г. Фрагмент. Красной точкой условно показано местоположение участка обследования.



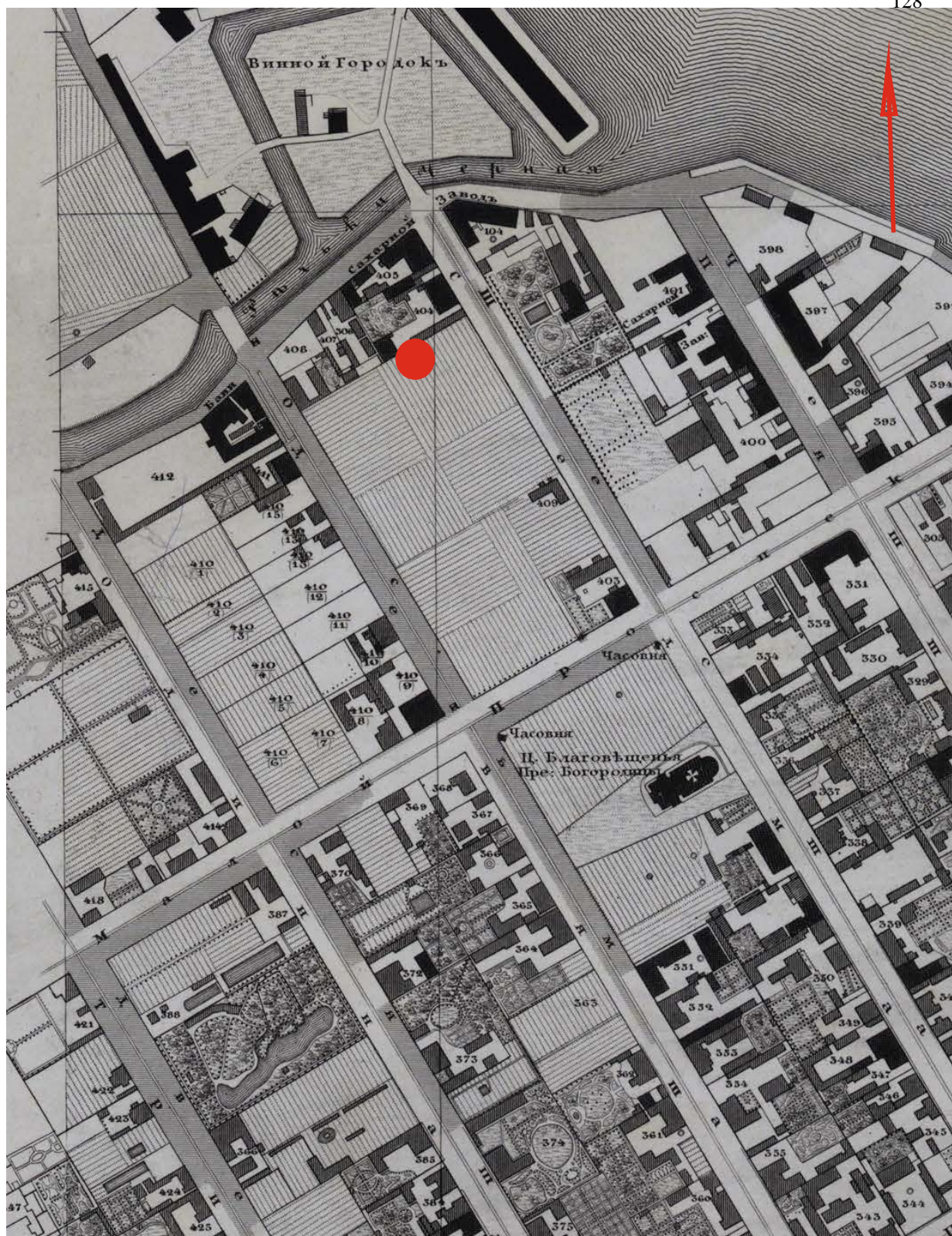
Ил. 4. План С.Петербурга в 1738 г., к. ст. П.Н. Петрова (план Зихгейма). Фрагмент. Красной точкой условно показано местоположение участка обследования.



Ил. 5. Сенатский план С.Петербурга 1798 г. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.



Ил. 6. План столичного города Санкт-Петербурга Савинкова. 1804 год. Фрагмент. Красной точкой условно показано местоположение участка обследования.



Ил. 7. Подробный План столичного города С. Петербурга, снятый по масштабу 1/4200 под начальством генерал-майора Шуберга, 1828. Фрагмент. Красной точкой условно показано местоположение участка обследования.



Ил. 8. План Петербурга издания Оверченко. 1852. Фрагмент.
Красной точкой условно показано местоположение участка обследования.



Ил. 9. План Ленинграда. 1932. Фрагмент.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

К Акту государственной историко-культурной экспертизы документации за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ

**Фотофиксация
территории обследования на момент проведения экспертизы**



Точка фотофиксации 1. Северная граница участка обследования. Вид с В.



Точка фотофиксации 2. Северная граница участка обследования. Вид с З.



Точка фотофиксации 2. Северная граница участка обследования, вид на соседний дом по адресу: 8-я линия В. О., д. 85. Вид с В.



Точка фотофиксации 2. Западная часть участка обследования. Вид с С.



Точка фотофиксации 3. Юго-западная часть участка обследования. Слева - фасад здания, расположенного по адресу: 7-я линия В.О., 82 к. 2. Вид с С.



Точка фотофиксации 3. Центральная часть участка обследования. Проезд между корпусами, расположенными по адресам: 7-я линия В.О., 82, к. 2 и 84, лит. А. Вид с З.



Точка фотофиксации 4. Восточная часть участка обследования. Проезд между корпусами, расположенными по адресам: 7-я линия В.О., 82, к. 2 и 84, лит. А. На дальнем плане - фрагмент здания, расположенного по адресу: 7-я линия В.О., 82, к. 1. Вид с С.



Точка фотофиксации 4. Центральная часть участка обследования. Проезд между корпусами, расположенными по адресам: 7-я линия В.О., 82, к. 2 и 84, лит. А. Вид с В.



Точка фотофиксации 4. Фрагмент прилегающей территории к корпусу, расположенному по адресу: 7-я линия В.О., 84, лит. А. Вид с Ю.



Точка фотофиксации 5. Юго-западная часть участка обследования. Проезд между корпусами, расположенными по адресу: 7-я линия В.О., 83, корп. 2 и 3. Вид с В.



Точка фотофиксации 5. Южная часть участка обследования. Территория вдоль корпусов, расположенных по адресу: 7-я линия В.О., 82, корп. 3 и 83, корп. 2. Вид с С.



Точка фотофиксации 5. Общий вид на западную часть участка обследования с Ю.



Точка фотофиксации 5. Южная часть участка обследования, внутренний проезд между корпусами. Вид с З.



Точка фотофиксации 6. Южная часть участка обследования, внутренний проезд между корпусами. Вид с В.



Точка фотофиксации 6. Восточная часть участка обследования. Территория между корпусами, на дальнем плане фрагмент здания, расположенного по адресу: 7-я линия В.О., д. 84, лит. А. Вид с Ю.



Точка фотофиксации 6. Южная граница участка обследования. Территория между корпусами, выезд с территории на 7-ю линию В.О. Вид с З.