

А К Т

по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - раздела документации «Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 12.6. Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», шифр СГ 07-21/003, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории выявленного объекта культурного наследия», шифр СГ 07-21/003-МОСОКН, разработанным ООО «Согласие» в 2022 г., в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», работ по использованию лесов и иных работ

г. Санкт-Петербург

25 марта 2022 г.

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена аттестованным экспертом Я.В. Губиным на основании договора №1 от 25 февраля 2022 г. (Приложение №7. Копия договора на проведение экспертизы)

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы.

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

2. Место проведения экспертизы.

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы.

ООО «Согласие», 192019, г. Санкт-Петербург, ул. Профессора Качалова, дом 7, литер А, этаж 10, офис 1008; ИНН 7806249483; ОГРН 1167847350318; генеральный директор

4. Сведения об аттестованном эксперте.

ГУБИН Ян Владимирович, образование высшее, окончил Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ), специальность – инженер-строитель ПГС; окончил Санкт-Петербургский гуманитарный университет профсоюзов (СПбГУП), специальность – искусствовед; ученая степень (звание) – кандидат искусствоведения (2005 г.), стаж работы по специальности – 17 лет. Место работы, должность: индивидуальный предприниматель.

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

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

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

5. Ответственность эксперта.

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

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

6. Цели и объекты экспертизы

6.1. Объекты проведения экспертизы.

Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - раздела документации «Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 12.6. Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», разработанным ООО «Согласие» в 2022 г., шифр СГ 07-21/003, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории выявленного объекта культурного наследия», шифр СГ 07-21/003-МОСОКН, разработанным ООО «Согласие» в 2022 г.

6.2. Цели экспертизы.

Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», работ по использованию лесов и иных работ, предусмотренных проектом «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», разработанным ООО «Согласие» в 2022 г., шифр СГ 07-21/003.

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

7. Перечень документов, предоставленных заявителем:

- раздел документация «Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 12.6. Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», шифр СГ 07-21/003, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории выявленного объекта культурного наследия», шифр СГ 07-21/003-МОСОКН, разработанный ООО «Согласие» в 2022 г.
- заключение по результатам обследования технического состояния выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корп. 2, лит. А; и в границах предварительно назначенной 30-ти метровой зоны влияния объекта реконструкции и нового строительства: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным паркингом, общественное здание», шифр СЭ-07/21-020.5-ТО, проведенного ООО «Испытательный Центр «Стройэксперт» в 2021 г.;
- Раздел 1. Пояснительная записка. Том. 1.1. Пояснительная записка шифр СГ 07-21/003-ПЗ, в составе «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», разработанным ООО «Согласие» в 2022 г. шифр СГ 07-21/003;
- Раздел 6. Проект организации строительства. Том.6.1. Проект организации строительства, шифр СГ 07-21/003-ПОС, в составе «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», разработанным ООО «Согласие» в 2022 г. шифр СГ 07-21/003;
- выписка от 13.02.2021 № 99/2021/375542556 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Коли Томчака, дом 21, литера В, кадастровый номер 78:14:0007532:30, находящимся в собственности ООО «Мальцев Альянс Групп»;

- распоряжение КГИОП от 12.07.2011 №10-392 об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Коли Томчака, дом 21, литера Н (Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия);
- план границ территории выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Коли Томчака, дом 21, утвержденный первым заместителем председателя КГИОП Б.М. Кириковым 13.03.2004 (Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия);
- Градостроительный план земельного участка №РФ-78-1-97-000-2021-1726 по адресу: Санкт-Петербург, улица Коли Томчака, дом 21, литера В, 78:14:0007532:30 (Приложение №8. Иная документация);
- ситуационный план (Приложение №8. Иная документация);

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

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

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

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

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

- 1) архивно-библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований была изучена библиография в Русском фонде

Российской национальной библиотеке (РНБ), Библиотеке Академии наук, изучены фонды Отдела систематизации, популяризации и хранения документированной информации об объектах культурного наследия КГИОП, Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центрального государственного архива кинофотодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), Центрального государственного архива Санкт-Петербурга (ЦГА СПб.)

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

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

2) визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта (фотограф – аттестованный эксперт Я.В. Губин) (Приложение №4. Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы).

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

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

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

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

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

Указанные исследования были проведены с применением методов натурного, историко-архивного и историко-архитектурного анализа в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

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

Объект, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, включен в список выявленных объектов культурного наследия с наименованием выявленного объекта культурного наследия с наименованием «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», 1914, арх. И.И.Долгинов, расположенным по адресу: г. Санкт-Петербург, Коли Томчака ул., 21, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 №15 (Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного, по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Коли Томчака, дом 21, литера Н, утвержден распоряжением КГИОП от 12.07.2011 №10-392 (Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия).

Границы территории выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного, по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Коли Томчака, дом 21, утвержденный первым заместителем председателя КГИОП Б.М. Кириковым 13.03.2004 (Приложение №3. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия).

Участок проектирования, кадастровый номер 78:14:0007532:30, в соответствии с законом Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 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» расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - участка зоны ЗРЗ(14)01.

В соответствии с режимом единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - участка зоны ЗРЗ(14)01 в границах зоны запрещается в том числе:

- снос (демонтаж) исторических зданий,

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

На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

- строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий;

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

Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(14)01:

Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности должно предусматривать завершение единой композиции уличного фронта Московского пр.

Ограничения по высоте для зданий, строений, сооружений:

для уличного фронта – не более 28 м,

для внутриквартальной застройки: в зоне шириной 150 м по обе стороны от оси Московского пр. – не более 35 м; в зоне шириной от 150 м и далее по обе стороны от оси Московского пр. – не более 40 м.

3.9.2. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры:

д) панорамы и виды с путей обзора: панорама открытого ландшафта на водохранилище, панорама с открытым ландшафтом на первом плане и силуэтом городской застройки Санкт-Петербурга на дальних планах; панорамы комплекса Воскресенского Новодевичьего монастыря от Лиговского пр., Черниговской и Киевской ул.

Охраняется обзор сложившихся панорам;

е) основные визуальные направления: на монумент героическим защитникам г. Ленинграда в створе Московского пр.; на Чесменский дворец с флигелями от Московского пр.; на церковь Рождества Иоанна Предтечи (Чесменскую) с ул. Гастелло; на церковь Рождества Иоанна Предтечи (Чесменскую) с Авиационной ул.; на жилой дом по Московскому пр., д. 190 от Кузнецовской ул. вдоль Московского пр.; на ворота триумфальные Московские вдоль Московского пр. на север; на ворота триумфальные Московские вдоль Московского пр. на юг; на монумент Героическим Защитникам г. Ленинграда в створе Пулковского шоссе; на Дом Советов на Московской пл. с

Ленинского проспекта; на комплекс Воскресенского Новодевичьего монастыря вдоль Московского пр.; на главное здание Пулковской обсерватории в створе Пулковского шоссе и Меридианной дорожки; на гостиницу при Пулковской обсерватории на склоне Пулковских высот.

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

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

Здание было построено в 1914 г. по проекту архитектора И.И. Долгинова в кирпичном стиле промышленной архитектуры.

Здание было построено для макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и И. И. Гольдберг».

В шестизэтажном фабричном здании размещались основные и вспомогательные производства, кладовые и котельная. Макаронный цех был оборудован прессами фирмы «Озолинг», сушильный цех – камерными сушилками, котельная – паровыми котлами системы «Ланкашир».

После 1917 г. на базе АО «М. Иванов и Н. Гольдберг» организовали Петроградскую макаронную фабрику.

В годы первых пятилеток фабрика получила государственные средства на реконструкцию, и уже в 1928 г. на ее территории построили основной трехэтажный корпус, где было установлено немецкое оборудование фирмы «Вернер – Пфлейдерер» – ведущего в те годы поставщика оборудования для макаронной промышленности.

В эти годы производство динамично развивалось: в 1940 г. по сравнению с 1917-м выпуск изделий возрос в 18 раз. Каждый из семи гидравлических прессов, которыми была оснащена фабрика, выдавал 22 тонны макарон в сутки. По данным статистики тех лет, фабрика снабжала макаронами почти весь Ленинград и соседние города: Псков, Новгород, Вологду.

С декабря 1941 по июнь 1943 г., в тяжелые дни блокады Ленинграда, производственная деятельность по выпуску макаронных изделий была законсервирована. До июня 1942 г. на фабрике сушили сухари для фронта, с 1942 до июня 1943-го – изготавливали тару для снарядов. В июне 1943 г. производственную деятельность фабрики возобновили, предприятие выпускало макаронный полуфабрикат для отправки на фронт, а

после победы производство вновь расширилось и совершенствовалось, и к 1950 г. удалось достичь показателей довоенного выпуска.

В 2012-2013 гг. здание было приспособлено под современное использование в качестве офисно-делового центра по проекту архитекторов Лошакова П. И., Лошакова Н. П. (ГАП), Буракова А. В. Генподрядчиком выступило ООО «Инвестиционно-строительная группа "Воин"», проект разработало ООО «Падамс» (субподрядчик ООО «Экостройпроект»).

Были отреставрированы лестницы, оконные заполнения, воссоздана историческая конфигурация расстекловки. Лицевой кирпич фасадов очистили, штукатурные поверхности восстановили. Цветовое решение здания выполнили в соответствии с его историческим обликом. Помещение чердака превратили в седьмой мансардный этаж, в здание встроили два лифта. Были усилены фундаменты и перекрытия.

В августе этого года помещения бывшей фабрики начали сдавать в аренду.

Описание современного состояния объекта.

Шестиэтажное прямоугольное в плане здание с воротным проездом.

Воротный проезд с коробовым завершением.

Наружные и внутренние капитальные стены выполнены из кирпича. Каркас фабричного здания из несущих железобетонных пилонов и столбов.

В здании две лестницы на косоурах со ступенями из известняка, с металлическим ограждением.

Западный фасад:

Материал и характер отделки фасадной поверхности - лицевой кирпич;

Материал отделки цоколя – известняк.

Дверные и оконные проемы с полуциркульными, лучковыми и прямыми завершениями.

Оконные проемы в уроне 1-го этажа оформлены профилированными архивольтами с импостами;

По вертикали западный фасад расчленен пилястрами и полуколоннами.

По горизонтали западный фасад расчленен профилированными подоконными и межэтажными раскрепованными карнизами, завершен гладким фризом, венчающим профилированным разорванным карнизом; фронтонами с профилированным карнизом и люкарнами, ограждением из опорных кирпичных тумб и металлических секций.

Восточный фасад.

Материал и характер отделки фасадной поверхности - лицевой кирпич.

Материал отделки цоколя – известняк.

Дверные и оконные проемы с полуциркульными, лучковыми и прямыми завершениями.

Земельный участок общей площадью 15 415 м², застройку которого планируется осуществить объектом жилищного строительства, расположен в административных границах Фрунзенского района Санкт-Петербурга, по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30.

Территория не относится к категории земель историко-культурного назначения. Участок имеет Т-образную форму.

- с севера – территорией частной школы РИД School (Заставская ул, д.32а, кадастровый номер земельного участка 78:14:0007532:19);

- с востока – улицей Коли Томчака;

- с юга – территорией завода Радиоприбор НПО Ленинец, «Завод Радиоприбор», ОАО (ул. Коли Томчака, д.25, кадастровый номер земельного участка 78:14:0007532:2931);

- с запада – территорией бизнес-центра (Московский проспект, дом 140, корпус 2, литера А, кадастровый номер земельного участка 78:14:0007532:2905);

В соответствии с Правилами Землепользования и Застройки Санкт-Петербурга ПЗЗ N 524 от 21 июня 2016 года с изменениями на 1 октября 2021 года, участок располагается 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.

На текущий момент территория застроена корпусами ОАО «1-ая Петербургская макаронная фабрика». На территории располагается одиннадцать зданий и построек производственного и административного назначения. На территории находится семь исторических зданий, шесть из которых признаны аварийными (СЭ-07/21-020.3-ТО). Для реализации концепции необходимо будет снести все здания, за исключением исторического здания (ул. Коли Томчака, д. 21, лит. В), формирующего уличный фронт по ул. Коли Томчака. Указанное здание предполагается реконструировать с приспособлением под административное здание.

Участок имеет Т-образную форму. Проектируемые здания располагаются в глубине участка и не влияют на застройку по ул. Коли Томчака и Московскому пр. На территории, прилегающей к участку с запада, располагается БЦ «Фабрика». В непосредственной

близости от территории расположены: ЖК «Московские ворота», БЦ «Собрание», КДЦ «Московский», Управление ПФР, Кукольный театр, крупные торговые центры, станции метро «Электросила» и «Московские ворота».

Анализ проектной документации.

На экспертизу представлена документация, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - раздела документации «Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 12.6. Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», шифр СГ 07-21/003, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории выявленного объекта культурного наследия», шифр СГ 07-21/003-МОСОКН, разработанным ООО «Согласие» в 2022 г.

Раздел 1. Общая часть.

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

Глава разработана в соответствии с нормами действующего законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

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

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

Раздел 2. Историко-архивные и библиографические сведения об объекте культурного

наследия.

В данной главе представлены краткая историческая справка об объектах культурного наследия, включая иконографические материалы.

Краткая историческая справка исследует основные этапы развития территории с подборкой ключевых исторических планов и иллюстративного материала и включает описание характерных особенностей планировки и композиции рассматриваемой территории, отраженных на ключевых исторических планах, их изменений во времени по ключевым периодам (этапам) развития.

Проведенные в процессе разработки проекта зон охраны углубленные архивно-библиографические исследования являются достаточными для принятия необходимых решений.

Глава 3. Сведения о планируемых работах.

Проектом «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», разработанным ООО «Согласие» в 2022 г., шифр СГ 07-21/003, на земельном участке, кадастровый номер 78:14:0007532:30, на земельном участке, непосредственно связанном с земельными участками в границах территорий объектов культурного наследия, предусматривается возведение объектов капитального строительства, а также реконструкция исторического здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 21 лит В.

Многоквартирный жилой дом представляет собой «Т»-образное трех-секционное здание одной этажности со встроенными помещениями и одноэтажным подземным гаражом.

Этажность жилого дома – 12 этажей.

Максимальная высота жилого комплекса от поверхности земли до низа окна последнего жилого этажа составляет 36,2 м, что соответствует специальным требованиям к градостроительным регламентам в ЗРЗ(14)01: для внутриквартальной застройки: в зоне шириной 150 м по обе стороны от оси Московского пр. – не более 35 м; в зоне шириной от 150 м и далее по обе стороны от оси Московского пр. – не более 40 м.

Реконструкция исторического здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 21 лит В, предусмотрена без изменения внешнего облика, что соответствует режиму участка зоны ЗРЗ(14)01:

Фундаменты – свайные с плитным ростверком. В проекте приняты железобетонные составные сваи по серии 1.011.1-10 сечением 400х400 мм, длиной сваи 18 м, с ненапрягаемой арматурой.

Погружения сваи выполняются методом статического вдавливания с поверхности земли с додавливанием до проектной отметки.

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

1. Склад бестарного хранения муки (БХМ), расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 21, лит. У.
2. Весовая, расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 21, лит. Л.
3. Магазин с пристроенным водомерным узлом, расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 21, лит. Ж.
4. Столовая со складом, расположенная по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 21, лит. А.

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

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

В разделе представлен ситуационный план с обозначением объектов культурного наследия, расположенных в зоне возможного влияния проводимых работ. В соответствии с ситуационным планом зона производства работ (зона возможного влияния проводимых работ) расположена в непосредственной близости от выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А.

Раздел 4. Оценка воздействия проводимых работ на объект культурного наследия, расположенный в зоне предполагаемого влияния.

Раздел оценки воздействия планируемых работ на объект культурного наследия, расположенный в зоне влияния проводимых работ, содержит фотофиксацию участка

проведения работ, дающая полное представление о современной ситуации на рассматриваемой территории.

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

По результатам обследования выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, (Коли Томчака ул., 21), были выявлены следующие дефекты и повреждения:

- локальные участки дворового (восточного) фасада: нарушение целостности наружной версты кирпичной кладки на глубину до 4 см;
- шелушение, наличие органических повреждений, разрушение отделочных слоёв фасада на локальных участках размерами до 1 м²;
- разрушение раствора на глубину до 3 см в швах кирпичной кладки участков торцевых и дворового фасада здания;
- локальные участки отслоения облицовочной плитки цоколя лицевого фасада здания;
- наличие наклонных и вертикальных трещин в оштукатуренных элементах декора лицевого фасада шириной раскрытия до 0,4 мм;
- образование зазоров между отмосткой и стеной с прорастанием растительности.

Исходя, из результатов обследования техническое состояние здания согласно ГОСТ Р 55567-2013 оценивается как работоспособное. Категории технического состояния - II. Предельно допустимое значение осадки согласно ГОСТ Р 56198-2014 (Приложение Ж, табл. Ж.1) - 10 мм.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия и уменьшения влияния на объект культурного наследия земляных и строительных работ при реализации проекта «Многokвартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30» проектом мероприятий рекомендуется:

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

целостности (появление или раскрытие трещин). Кроме того, должен осуществляться контроль параметров колебаний грунтов и конструкций (динамический мониторинг).

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

Минимальное расстояние от зоны производства работ до выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, (Коли Томчака ул., 21), примерно ~ 43 м.

Работы по разборке зданий ведутся – сносом методом обрушения, с помощью экскаватора-разрушителя. Разборку необходимо осуществлять последовательно сверху вниз.

Демонтаж стен ведется механизированным способом с помощью экскаватора». Разборка ведется способом разрушения конструкций стен при помощи съемных рабочих органов (манипуляторы). Комплект сменных органов и оборудования включает специальную удлиненную стрелу-рукоять и ковш.

При производстве работ экскаватор устанавливается вне опасной зоны с таким расчетом, чтобы его технические характеристики соответствовали параметрам разбираемой стены. При разборке кирпичных стен гидроразрывными экскаватор заводит зев гидроразрывных на разрушаемую стену и усилием гидроцилиндров сдвигает челюсти. Измельченный кирпич падает вниз. При разборке кирпичных стен с помощью захвата (разламывателя) наконечник зуба на конце разламывателя следует прижать к стене и под действием усилий гидроцилиндра подтянуть разламыватель к экскаватору, обрушая стену отдельными частями.

Не допускается ударять гидроразрывными и разламывателем об обрушаемую стену.

Обрушенные части здания по мере необходимости подбираются погрузчиком (или экскаватором, оборудованным обратной лопатой) и грузятся в автотранспорт для отвозки в места утилизации.

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

Глубина котлована для устройства фундамента составляет не более 4,5 м. В связи со стесненностью проведения работ и невозможностью устройство котлованов с естественными откосами выполняется шпунтовое ограждение по периметру котлована

((замкнутый контур шпунтового ограждения шпунт Ларсен IV, глубина 10м). Шпунт извлекаемый.

Подача шпунта установке осуществляется с помощью автомобильного крана типа КС-55729.

Метод погружения шпунта – вибропогружение. Вибропогружение осуществляется с помощью высокочастотного вибропогружателя В-402, закрепленного на кране РДК-250.

Весь шпунт извлекается с помощью вибропогружателя закрепленного на кране.

Разработка котлованов под планировочную отметку под строительство зданий и сооружений осуществляют одноковшовым экскаватором с гидравлическим приводом, оборудованным обратной лопатой типа ЕТ-16 (емкость ковша 0,65 м. куб, см. технические характеристики экскаватора в приложение).

Земляные работы выполняют в соответствии с правилами производства и приемки работ, приведенными в СП 45.13330.2012 «Земляные сооружения, основания и фундаменты (актуализированная редакция СНиП 3.02.01-87)».

Прокладка сетей теплоснабжения производится с креплением инвентарными щитами.

Крепление стенок осуществляется инвентарным деревянным креплением (досками 40х100мм).

До отрывки траншеи производится установка деревянных стоек методом «вдавливания» при помощи экскаватора.

Отрывка траншеи при креплении стенок котлована (траншеи) ведется экскаватором по этапам:

1 этап: после отрывки первого слоя грунта стойки скрепляются между собой связями и закрепляются временными распорками) с опиранием на брус.

2 этап: после отрывки грунта траншеи на глубину 1,5м устанавливается второй ряд временных распорок.

Дальнейшую отрывку грунта до проектных отметок производят вручную.

До устройства монолитных ж/б фундаментов необходимо согласно требований рабочего проекта выполнить уплотнение основания котлована. Перерывы между окончанием разработки котлована и устройства монолитного ж/б фундамента (ростверка), как правило, не допускается. При вынужденных перерывах должны быть приняты меры к сохранению природных свойств грунта. Не допускается заполнение котлована водой.

Уплотнение дна котлована произвести по всей площади при помощи виброплит.

В процессе изготовления сваи производится непрерывный геотехнический мониторинг по следующим направлениям:

- соблюдение вертикальности ствола свай;
- целостность свай (образование трещин и их раскрытие);

Вдавливание свай (железобетонные составные сваи по серии 1.011.1-10 сечением 400x400 мм, длиной сваи 18 м) выполняется установкой СВУ ТИТАН DTZ918.

Работы по устройству свайного основания ведутся с отметки земли.

В соответствии с требованиями СП 22.13330.2016. Основания зданий и сооружений. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83* геотехнический прогноз следует выполнять с учетом горизонтальных перемещений ограждающей конструкции котлована и разгрузки основания от выемки грунта в котловане изменения уровня подземных вод, технологических и динамических воздействий по устройству свай и других строительных работ и других факторов, используя аналитические и численные методы расчета.

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

Согласно расчетам влияния нового строительства на выявленный объект культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»» суммарные дополнительные деформации основания от строительства здания и устройства котлована, составляют менее 2 мм, что не превышает предельно допустимого значения равного 10 мм, при условии устройства нулевого цикла возводимого объекта под защитой замкнутого контура шпунтового ограждения из шпунта Ларсен 4 длиной 10 м с устройством удерживающих временных берм до установки распорок.

Объект культурного наследия не попадает в зону влияния нового строительства.

Дополнительные специальные мероприятия по защите (предварительному усилению) строительных конструкций объектов культурного наследия и противоаварийным работам не требуются.

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

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

В непосредственной близости менее 3-х метров к зданию - объекту культурного наследия: проезд или стоянку любой техники; складирование любых материалов,

предметов и грузов, а также размещение оборудования; устройство и установку мест отдыха, бытовок, временных жилых или складских построек запрещается.

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

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

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

Строительные материалы и изделия складироваться на открытых площадках рядом с пятном строительства здания.

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

Минимальное расстояние от объекта культурного наследия до ближайшей площадки складирования ~ 78 м.

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

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

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

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

Таким образом, демонтаж существующих на участке строений и строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями ДДО, административного здания не окажут прямого воздействия на объекты культурного наследия.

Максимальная высота жилого комплекса от поверхности земли до низа окна последнего жилого этажа составляет 36,2 м, что соответствует специальным требованиям к градостроительным регламентам в ЗРЗ(14)01: для внутриквартальной застройки: в зоне шириной 150 м по обе стороны от оси Московского пр. – не более 35 м; в зоне шириной от 150 м и далее по обе стороны от оси Московского пр. – не более 40 м.

Реконструкция исторического здания, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 21 лит В, предусмотрена без изменения внешнего облика, что соответствует режиму участка зоны ЗРЗ(14)01.

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

В разделе представлена визуализация объекта нового строительства.

Обзор сложившихся панорам с путей обзора: панорама открытого ландшафта на водохранилище, панорама с открытым ландшафтом на первом плане и силуэтом городской застройки Санкт-Петербурга на дальних планах; панорамы комплекса Воскресенского Новодевичьего монастыря от Лиговского пр., Черниговской и Киевской ул. сохраняются

Основные визуальные направления, в пределах которых обеспечивается восприятие доминант, акцентов и ландшафта: на монумент героическим защитникам г. Ленинграда в створе Московского пр.; на Чесменский дворец с флигелями от Московского пр.; на церковь Рождества Иоанна Предтечи (Чесменскую) с ул. Гастелло; на церковь Рождества Иоанна Предтечи (Чесменскую) с Авиационной ул.; на жилой дом по Московскому пр., д. 190 от Кузнецовской ул. вдоль Московского пр.; на ворота триумфальные Московские вдоль Московского пр. на север; на ворота триумфальные Московские вдоль Московского пр. на юг; на монумент Героическим Защитникам г. Ленинграда в створе Пулковского шоссе; на Дом Советов на Московской пл. с Ленинского проспекта; на комплекс Воскресенского Новодевичьего монастыря вдоль Московского пр.; на главное здание Пулковской обсерватории в створе Пулковского шоссе и Меридианной дорожки; на гостиницу при Пулковской обсерватории на склоне Пулковских высот, сохраняются.

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

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

Таким образом, предполагаемые работы по демонтажу существующих на участке строений и строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями ДДО, административного здания не окажут косвенного воздействия на объект культурного наследия.

Так как в процессе строительства, и, в частности, устройства оснований и фундаментов, возникает большое число дополнительных факторов, трудно поддающихся учету, проектом предусмотрена необходимость, во избежание развития неблагоприятных тенденций при производстве работ, проводить геотехнический и динамический

мониторинг, а также организовать производство демонтажных и строительно-монтажных работ по проекту: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30» с применением щадящих технологических режимов.

Раздел 5. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Организации производства демонтажных и строительно-монтажных работ включает

решения по минимизации расчетных динамических (вибрационных) нагрузок от строительных машин и механизмов, предполагаемых к использованию в процессе производства работ.

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

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

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

В связи со стесненностью проведения работ и невозможностью устройство котлованов с естественными откосами выполняется шпунтовое ограждение по периметру котлована ((замкнутый контур шпунтового ограждения шпунт Ларсен IV, глубина 10м).

Метод погружения шпунта – вибропогружение. Вибропогружение осуществляется с помощью высокочастотного вибропогружателя В-402, закрепленного на кране РДК-250.

Весь шпунт извлекается с помощью вибропогружателя закрепленного на кране.

Прокладка сетей теплоснабжения производится с креплением инвентарными щитами. Крепление стенок осуществляется инвентарным деревянным креплением (досками 40x100мм).

До отрывки траншеи производится установка деревянных стоек методом «вдавливания» при помощи экскаватора.

В процессе изготовления свай производится непрерывный геотехнический мониторинг по следующим направлениям:

- соблюдение вертикальности ствола сваи;
- целостность сваи (образование трещин и их раскрытие);

Вдавливание свай (железобетонные составные сваи по серии 1.011.1-10 сечением 400x400 мм, длиной сваи 18 м) выполняется установкой СВУ ТИТАН DTZ918.

Работы по устройству свайного основания ведутся с отметки земли.

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

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

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

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

В случае наличия одного из указанных критериев безопасного ведения работ документацией предусматривается немедленная приостановка работ на объекте, механизм которой включает следующие мероприятия: уведомление производителя работ и проектировщика о возникновении негативных технологических воздействий; оперативное предложение мероприятий по устранению негативных воздействий, согласованное с проектной организацией; информирование государственных контрольных органов (Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, Служба государственного строительного надзора и экспертизы Санкт-Петербурга и др.) о возникновении опасных тенденций, которые могут привести к превышению допустимого критерия по дополнительным деформациям существующих зданий (сооружений).

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

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

- приказ КГИОП от 20.02.2001 №15 (Приложение №1. Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр)
- выписка от 15.03.2022г. № КУВИ-001/2022-32747682 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельном участке по адресу: г. Санкт-Петербург, улица Коли Томчака, дом 21, литера В, кадастровый номер 78:14:0007532:30, находящимся в общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого комбинированного паевого инвестиционного фонда комбинированным "ТЕРРА" (Приложение №5. Правоустанавливающие документы: выписки из Единого государственного реестра на здания и на земельный участок);
- выписка от 21.03.2022 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – здании по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 140, корпус 2, литера А, кадастровый номер 78:14:0007532:2033 (Приложение №6. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости);

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

- Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины XIX – начала XX века: Справочник под ред. Б.М.Кирикова. СПб.,1996.
- Горбачевич К. С., Хабло Е. П. Почему так названы? О происхождении названий улиц, площадей, островов, рек и мостов Ленинграда. — 3-е изд., испр. и доп. — Л.: Лениздат, 1985, 2002.
- Городские имена сегодня и вчера: Петербургская топонимика. Сост. С. В. Алексеева, А. Владимирович, А. Д. Ерофеев и др. — 2-е изд., перераб. и доп. — СПб.: Лик, 1997.
- Зодчие Санкт-Петербурга. XIX — начало XX века. Сост. В. Г. Исаченко; ред. Ю. Артемьева, С. Прохватилова. — СПб.: Лениздат, 1998.
- Московский проспект. Очерки истории. Сост. Векслер А. Ф., Крашенинникова Т. Я. Изд. ЗАО «Издательство Центрполиграф», 2014
- Очерки истории Ленинграда. Т. 1, 2. М., Л., 1955-1957.
- Штиглиц М.С. Промышленная архитектура Петербурга. СПб., 1996.
- Штиглиц М.С. Промышленная архитектура Петербурга в сфере «Индустриальной археологии». СПб., 2003
- Штиглиц М.С., Лелина В.И., Гордеева М.А., Кириков Б.М. Памятники промышленной архитектуры, СПб, 2005.

Архивные источники:

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

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

Нормативная документация:

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

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

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

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

12. Обоснования вывода экспертизы.

По результатам проведенных исследований и анализа раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - раздела документации «Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 12.6. Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», шифр СГ 07-21/003, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории выявленного объекта культурного наследия», шифр СГ 07-21/003-МОСОКН, разработанным ООО «Согласие» в 2022 г., было установлено следующее:

1) Границы опасной зоны при перемещении груза краном и зоны развала расположены вне границ территории объектов культурного наследия; складирование материалов на

территории и проезд по территории объекта культурного наследия проектом не предусмотрены;

2) Согласно расчетам влияния нового строительства на выявленный объект культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»» суммарные дополнительные деформации основания, от строительства здания и устройства котлована, составляют менее 2 мм, что не превышает предельно допустимого значения равного 10 мм, при условии устройства нулевого цикла возводимого объекта под защитой замкнутого контура шпунтового ограждения из шпунта Ларсен 4 длиной 10 м с устройством удерживающих временных берм до установки распорок.

Объект культурного наследия не попадает в зону влияния нового строительства.

Дополнительные специальные мероприятия по защите (предварительному усилению) строительных конструкций объектов культурного наследия и противоаварийным работам не требуются.

По результатам проведенной в разделе оценки воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия, попадающих в зону влияния проведения работ демонтаж существующих на участке строений и строительство многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями ДДО, административного здания, не окажет прямого воздействия на объекты культурного наследия;

3) В разделе представлена визуализация объекта нового строительства в соответствии с которой предполагаемые работы по демонтажу существующих на участке строений и строительству многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями ДДО, административного здания, не нарушат визуальное восприятие и панорамы объектов культурного наследия;

4) Реализация решений, предусмотренных проектом: «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30» не нарушит предмет охраны объекта культурного наследия и режима в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - участка зоны ЗРЗ(14)01 согласно закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон»;

5) Для обеспечения физической сохранности объекта культурного наследия в рассматриваемой документации на основании оценки воздействия проводимых работ на объект культурного наследия были разработаны мероприятия по обеспечению сохранности

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

б) При соблюдении разработанных в документации мер, направленных на недопущение случайного или умышленного повреждения и уничтожения объекта культурного наследия, расположенного на участке, непосредственно связанным с участком строительства, при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», разработанным ООО «Согласие» в 2022 г., шифр СГ 07-21/003, сохранность объекта культурного наследия обеспечивается.

13. Вывод экспертизы:

По результатам рассмотрения раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - раздела документации «Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 12.6. Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом

«Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», шифр СГ 07-21/003, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории выявленного объекта культурного наследия», шифр СГ 07-21/003-МОСОКН, разработанным ООО «Согласие» в 2022 г., аттестованным экспертом сделан вывод о возможности **(положительное заключение)** обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ, предусмотренных проектом «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», разработанным ООО «Согласие» в 2022 г., шифр СГ 07-21/003.

14. Перечень приложений к заключению экспертизы:

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

15. Дата оформления заключения экспертизы.

25.03.2022 Аттестованный эксперт : подписано цифровой подписью Я.В. Губин

Приложение №1

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - раздела документации «Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 12.6. Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», шифр СГ 07-21/003, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории выявленного объекта культурного наследия», шифр СГ 07-21/003-МОСОКН, разработанным ООО «Согласие» в 2022 г., в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», работ по использованию лесов и иных работ

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

АДМИНИСТРАЦИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

ПРИКАЗ
от 20 февраля 2001 г. N 15

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ СПИСКА ВНОВЬ ВЫЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ,
ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ ИСТОРИЧЕСКУЮ, НАУЧНУЮ, ХУДОЖЕСТВЕННУЮ
ИЛИ ИНУЮ КУЛЬТУРНУЮ ЦЕННОСТЬ

В целях обеспечения сохранности расположенных на территории Санкт-Петербурга объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, и на основании [пунктов 12, 13, 14](#) Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры, утвержденной приказом Минкультуры СССР от 13.05.1986 N 203, приказываю:

1. Утвердить прилагаемый [Список](#) вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный [постановлением](#) Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

2. Ввести в действие [Список](#) вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.

3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться [Списком](#) вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.

4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:

4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном [Списке](#) вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном [Списке](#) вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

5. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления государственного учета памятников Кирикову Б.М.:

5.1. Организовать направление заверенных копий [Списка](#) вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в КУГИ, КГА, КЗРиЗ, ГУЮ "Городское бюро регистрации прав на недвижимость", территориальные управления административных районов Санкт-Петербурга, Нотариальную палату Санкт-Петербурга.

5.2. Организовать опубликование настоящего приказа и утвержденного [Списка](#) вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в информационно-правовой системе "Кодекс".

6. Заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления инвестиционных программ, лицензирования, экспертизы и приватизации памятников Комлеву А.В. организовать передачу в отделы и сектора Управления по охране и использованию памятников утвержденного [Списка](#) вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, в электронной форме.

7. Контроль за выполнением настоящего приказа возложить на заместителя председателя КГИОП - начальника Управления государственного учета памятников Кирикова Б.М.

Председатель Комитета
по государственному контролю,
использованию и охране памятников
истории и культуры
Н.И.Явейн

УТВЕРЖДЕН
приказом КГИОП
от 20.02.2001 N 15

СПИСОК
ВНОВЬ ВЫЯВЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ, ПРЕДСТАВЛЯЮЩИХ
ИСТОРИЧЕСКУЮ, НАУЧНУЮ, ХУДОЖЕСТВЕННУЮ
ИЛИ ИНУЮ КУЛЬТУРНУЮ ЦЕННОСТЬ

Санкт-Петербург

Градостроительство и архитектура

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ
И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

		1910-1914	арх. Э.А.Густавсон			
1026	Здание макаронной фабрики акционерного общества "М.Иванов и Н.Гольдберг"	1914	арх. И.И.Долгинов	Коли Томчака ул., 21	среднее	-"
1027	Комплекс построек мыловаренного и стеаринового завода А.М.Жукова	1886-1889, 1893-1905	техн. А.И.Рейнбольдт	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 281, литеры А, Р	среднее	-"
(в ред. Приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 03.08.2011 N 8-178)						
1027.1	Производственный корпус (глицериновый цех)	1886-1889, 1893-1905	техн. А.И.Рейнбольдт	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 281, литера А	среднее	-"
(в ред. Приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 03.08.2011 N 8-178)						
1027.2	Здание лаборатории (с оградой)	1886-1889, 1893-1905	техн. А.И.Рейнбольдт	Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 281, литера Р	среднее	Рекомендовать к включению в Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с последующим включением в Список памятников истории и культуры (экспертное заключение от 20.03.2000)
(в ред. Приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Правительства Санкт-Петербурга от 03.08.2011 N 8-178)						

Приложение №2

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - раздела документации «Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 12.6. Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», шифр СГ 07-21/003, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории выявленного объекта культурного наследия», шифр СГ 07-21/003-МОСОКН, разработанным ООО «Согласие» в 2022 г., в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», работ по использованию лесов и иных работ

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



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

12.07.2011

№ 10-392

**Об утверждении перечня предметов охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Здание макаронной фабрики акционерного
общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»»**

1. Утвердить перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Московский район, ул. Коли Томчака, д. 21, литера Н, согласно приложению к настоящему распоряжению.

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

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

Заместитель председателя КГИОП

А.А.Разумов

Перечень предметов охраны выявленного объекта культурного наследия
«Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»»
Санкт-Петербург, Московский район, ул. Коли Томчака, д. 21, литера Н.

№ пп	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	5	8
1	Объемно-пространственное решение:	габариты шестизэтажного прямоугольного в плане здания с воротным проездом по венчающий карниз аттикового этажа.	
2	Конструктивная система:	<p>наружные и внутренние капитальные стены (материал – кирпич);</p> <p>исторические отметки плоских межэтажных перекрытий;</p> <p>каркас из несущих железобетонных пилонов и столбов;</p> <p>две лестницы: конструкции (на косоурах); материал ступеней (известняк), ограждение – материал (металл), рисунок, техника исполнения (сварка).</p>	 
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение в габаритах капитальных стен.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	<p>западный фасад:</p> <p>материал и характер отделки фасадной поверхности – лицевой кирпич;</p>	

		<p>материал отделки цоколя - известняк;</p> <p>исторические местоположение, конфигурация и габариты дверных и оконных проемов с полуциркульными, лучковыми и прямыми завершениями;</p> <p>исторический рисунок оконных заполнений;</p> <p>аттиковый этаж;</p> <p>воротный проезд с коробовым завершением;</p> <p>фронтоны с профилированным карнизом и люкарнами;</p> <p>профилированные архивольты с импостами;</p>	      
--	--	--	---

		<p>пилястры, полуколонны;</p> <p>профилированные подоконные и межэтажные раскрепованные карнизы;</p> <p>гладкий фриз;</p> <p>памятная доска с надписью: «Фабрика построена по проекту архитектора-художника Иосифа Исааковича Долгинова. 1915-1917» (материал – мрамор);</p> <p>ограждение - опорные кирпичные тумбы и металлические секции;</p> <p>венчающий профилированный разорванный карниз;</p> <p>восточный фасад:</p> <p>материал и характер отделки фасадной поверхности – лицевой кирпич;</p> <p>материал отделки цоколя - известняк;</p> <p>исторические местоположение, конфигурация и габариты дверных и оконных проемов с полуциркульными, лучковыми и прямыми завершениями;</p> <p>исторический рисунок оконных заполнений.</p>	   
--	--	--	--

Приложение №3

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - раздела документации «Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 12.6. Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», шифр СГ 07-21/003, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории выявленного объекта культурного наследия», шифр СГ 07-21/003-МОСОКН, разработанным ООО «Согласие» в 2022 г., в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», работ по использованию лесов и иных работ

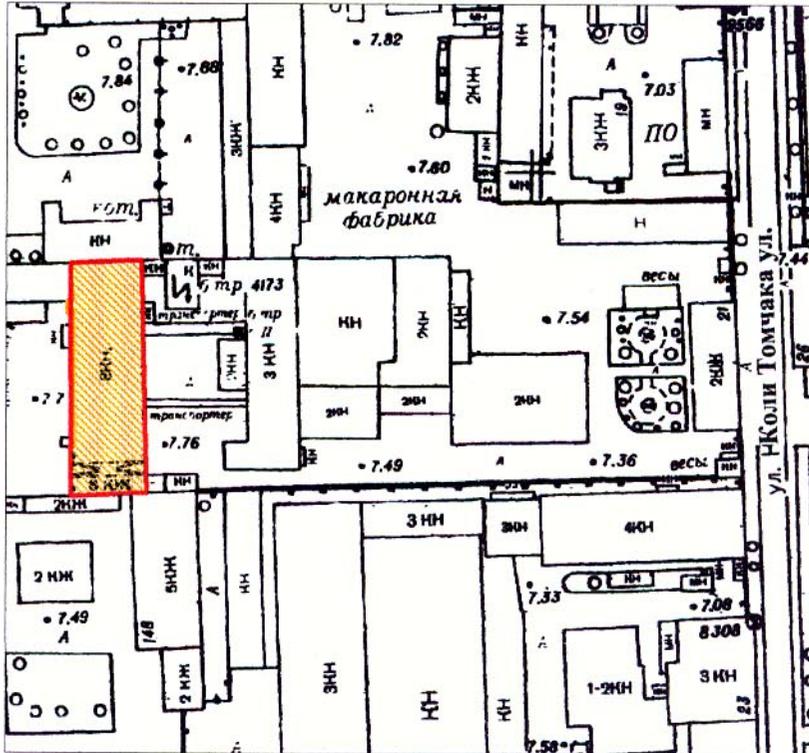
Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия

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

Б.М. Кириков
М.П. [Signature]
" 13.05.2004 "

План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Здание макаронной фабрики акционерного общества "М. Иванов и Н. Гольдберг" "

г. Санкт-Петербург, Коли Томчака ул., 21



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

- Граница территории выявленного объекта культурного наследия
- Выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель _____ 39 / _____ /

Приложение №4

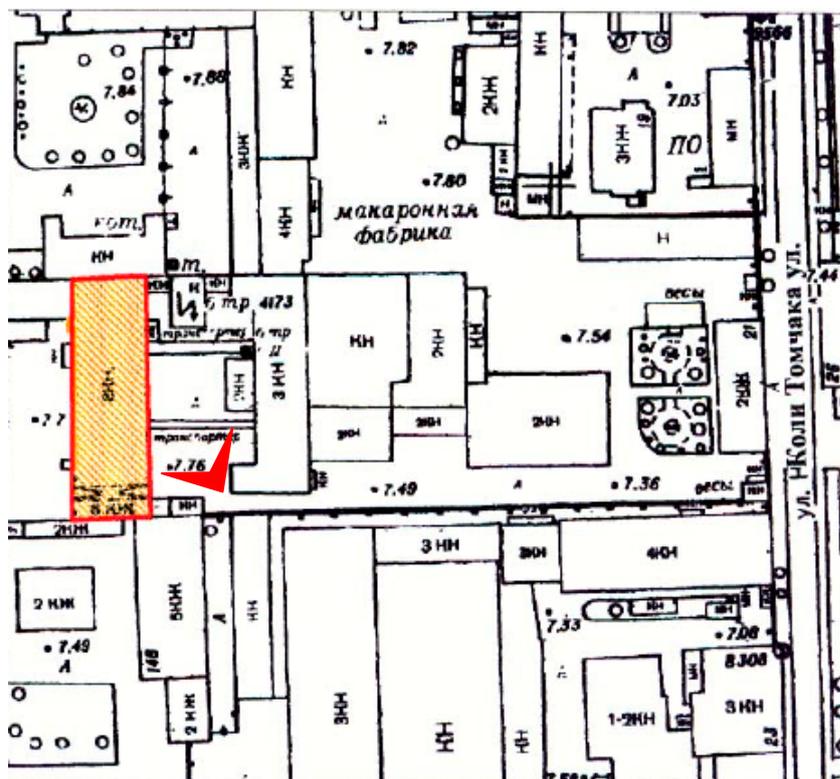
к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - раздела документации «Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 12.6. Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», шифр СГ 07-21/003, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории выявленного объекта культурного наследия», шифр СГ 07-21/003-МОСОКН, разработанным ООО «Согласие» в 2022 г., в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», работ по использованию лесов и иных работ

Материалы фотофиксации

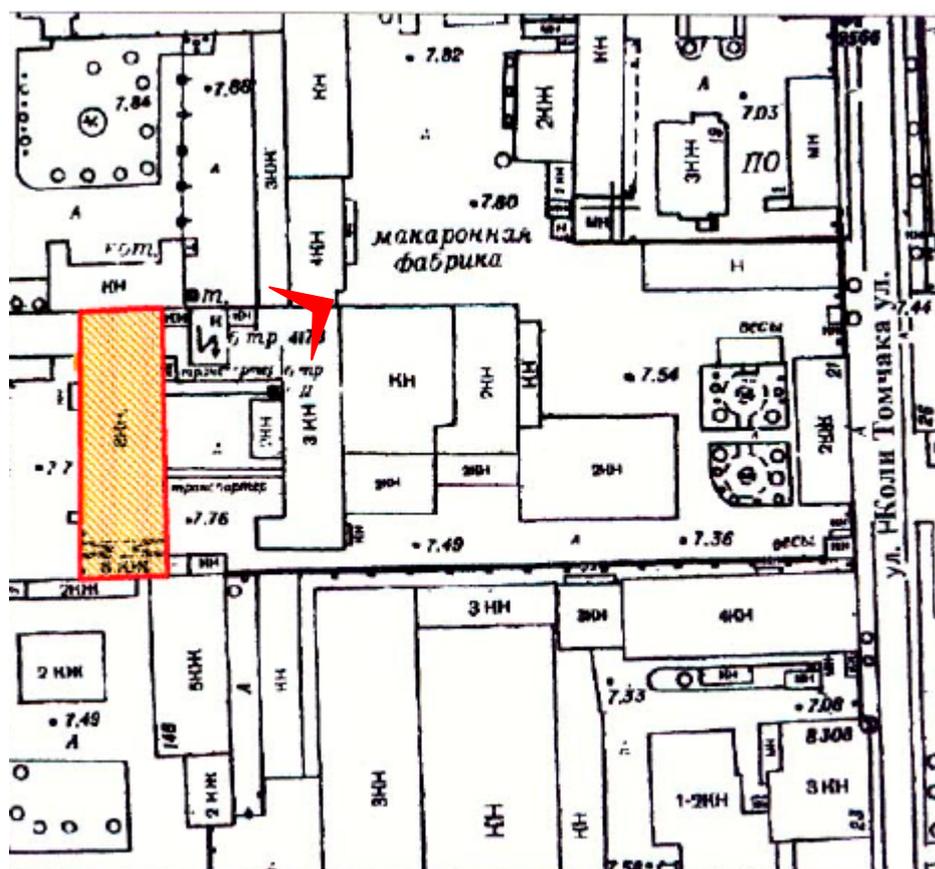
Список фотографий:

(фотосъемка проведена аттестованным экспертом Я.В. Губиным 25.02.2022)

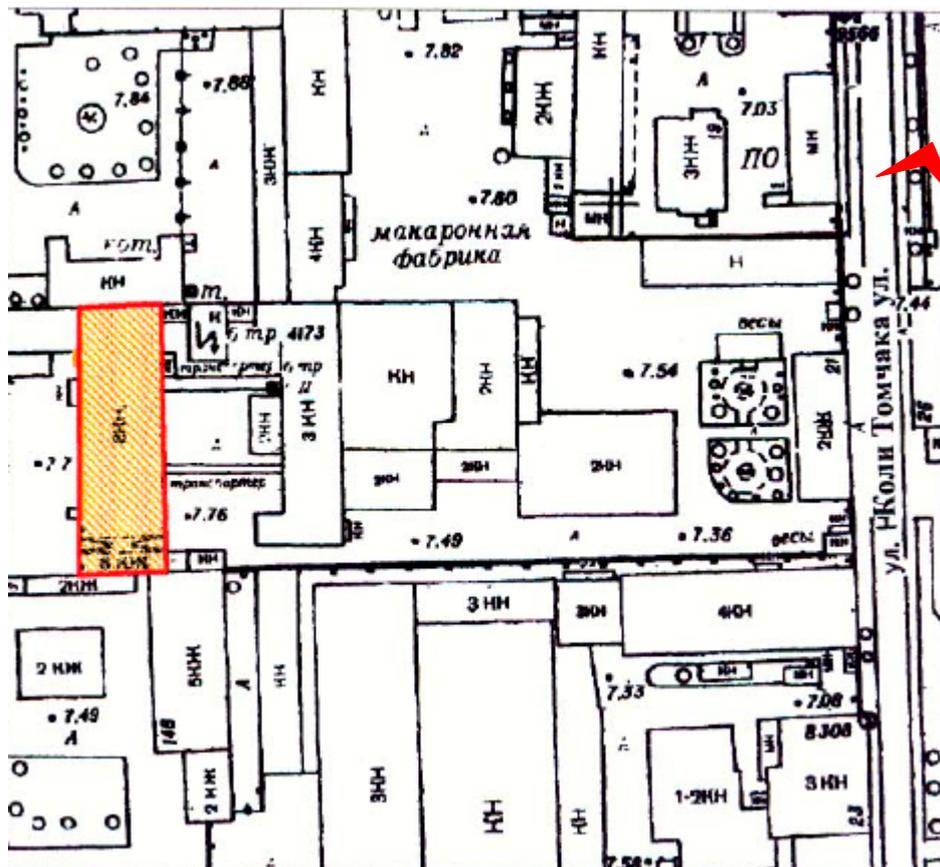
1. Вид на восточный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А.
25.02.2022
2. Вид на восточный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А.
25.02.2022
3. Вид на зону производства работ. 25.02.2022
4. Вид на зону производства работ и историческое здание. 25.02.2022
5. Вид на зону производства работ и выявленный объект культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А.
25.02.2022
6. Вид на зону производства работ и выявленный объект культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А.
25.02.2022



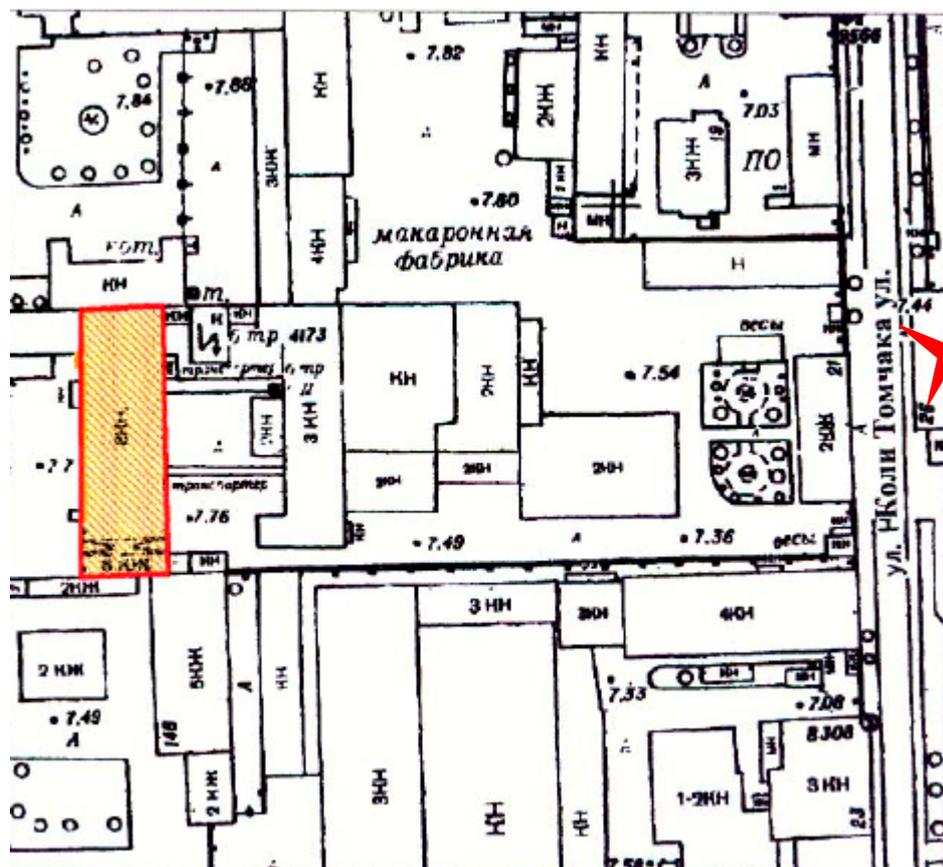
1. Вид на восточный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. 25.02.2022



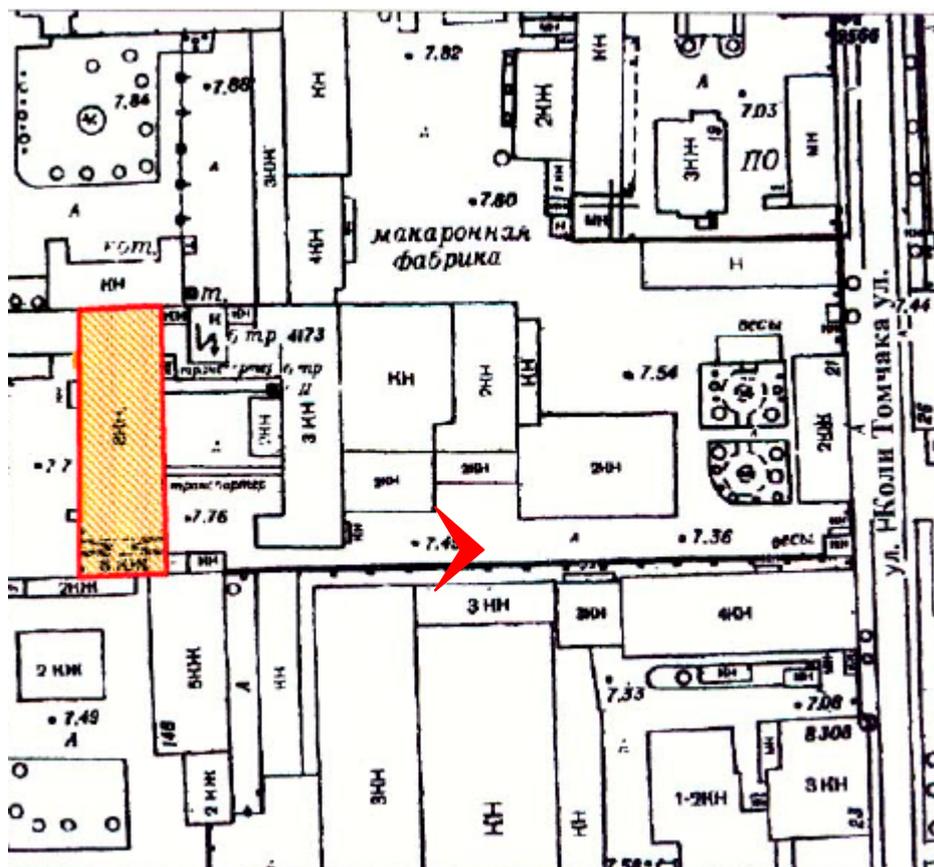
2. Вид на восточный фасад выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. 25.02.2022



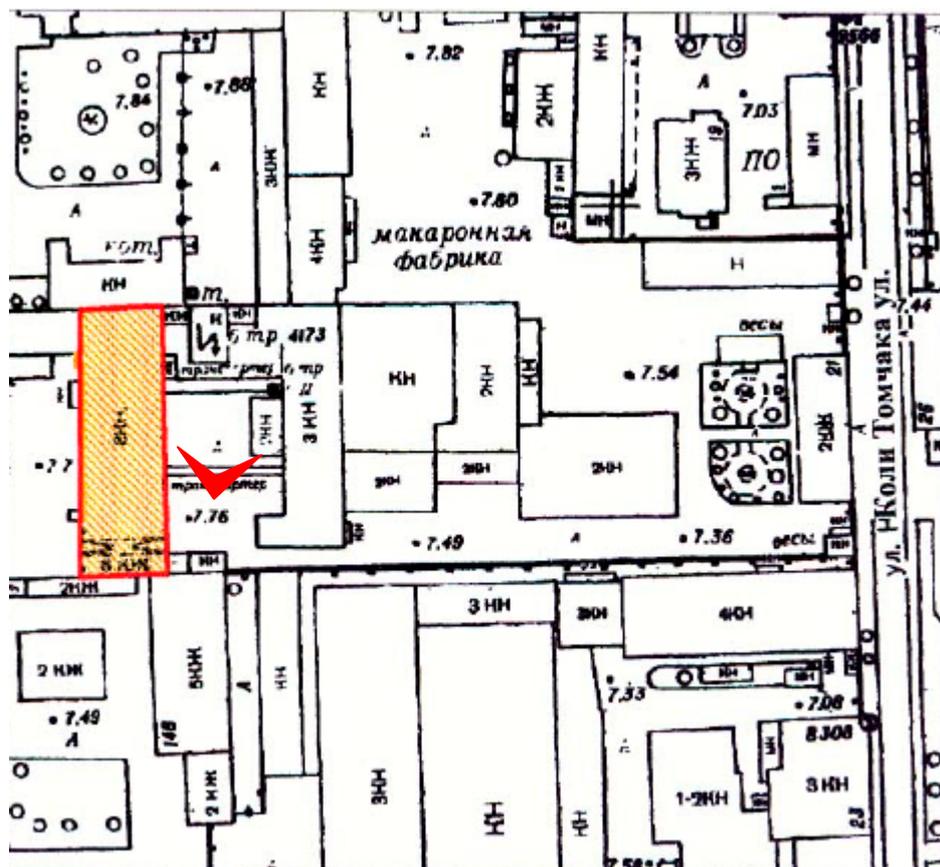
3. Вид на зону производства работ. 25.02.2022



4. Вид на зону производства работ и историческое здание. 25.02.2022



5. Вид на зону производства работ и выявленный объект культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. 25.02.2022



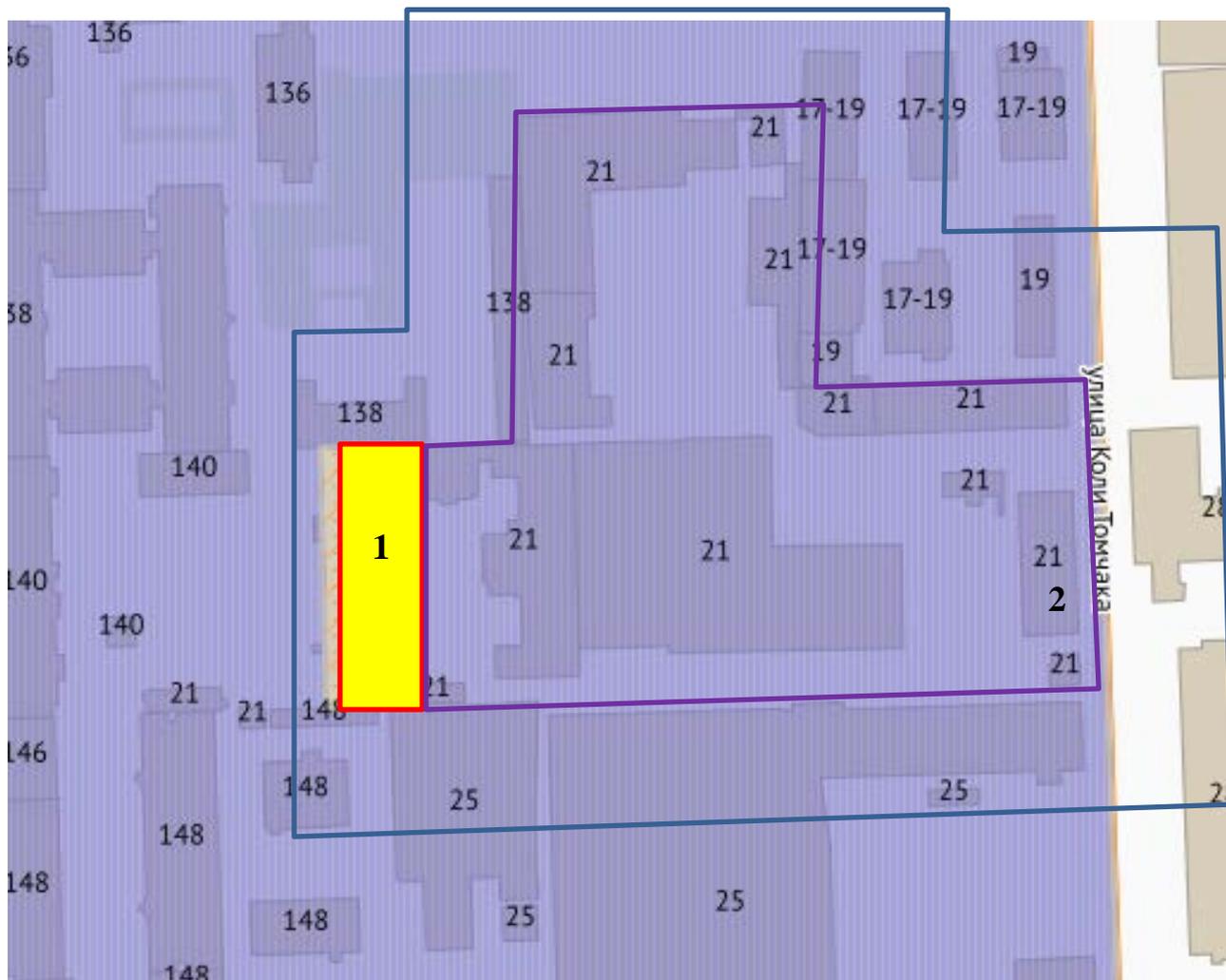
6. Вид на зону производства работ и выявленный объект культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А. 25.02.2022

Приложение №8

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия при проведении строительных и земляных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - раздела документации «Раздел 12. Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами. Том 12.6. Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А, при проведении строительных и земляных работ, предусмотренных проектом «Многоквартирный жилой дом со встроенными помещениями ДДО, административное здание» по адресу г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, дом 21, литера В, с кадастровым номером 78:14:0007532:30», шифр СГ 07-21/003, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории выявленного объекта культурного наследия», шифр СГ 07-21/003-МОСОКН, разработанным ООО «Согласие» в 2022 г., в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», работ по использованию лесов и иных работ

Иная документация

Ситуационный план



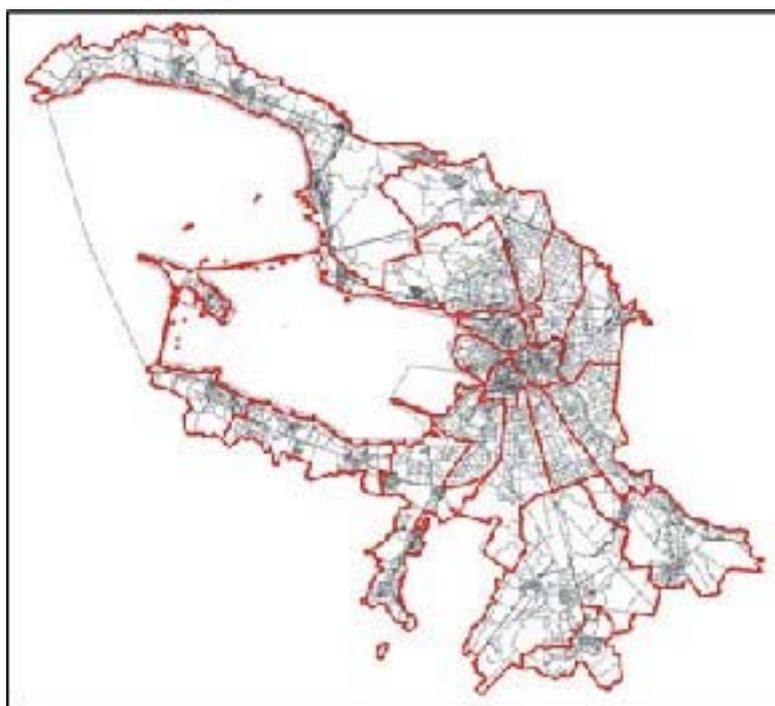
Условные обозначения	Экспликация
 - выявленные объекты культурного наследия	1. Выявленный объект культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»», расположенный по адресу: г. Санкт-Петербург, Московский пр., д. 140, корпус 2, литера А (Коли Томчака ул., 21)
 - границы территории объектов культурного наследия	2. Историческое здание, расположенное по адресу: г. Санкт-Петербург, ул. Коли Томчака, д. 21 лит В
 - единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2, участок зоны ОЗРЗ-2(06)	
 - зона производства работ	
 - предварительно назначенная 30-и метровая зона влияния проводимых работ	

РФ-78-1-97-000-2021-1726

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

**Санкт-Петербург,
улица Коли Томчака, дом 21, литера В
78:14:0007532:30**



Санкт-Петербург

2021

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ РФ-78-1-97-000-2021-1726

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "ПМФ" (регистрационный номер 01-21-35705/21 от 16.07.2021)

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

Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Московский район, муниципальный округ Московская застава

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

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

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

78:14:0007532:30

Площадь земельного участка:

15415+/-43 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 12 единиц(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

Градостроительный план подготовлен

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

М.П. _____

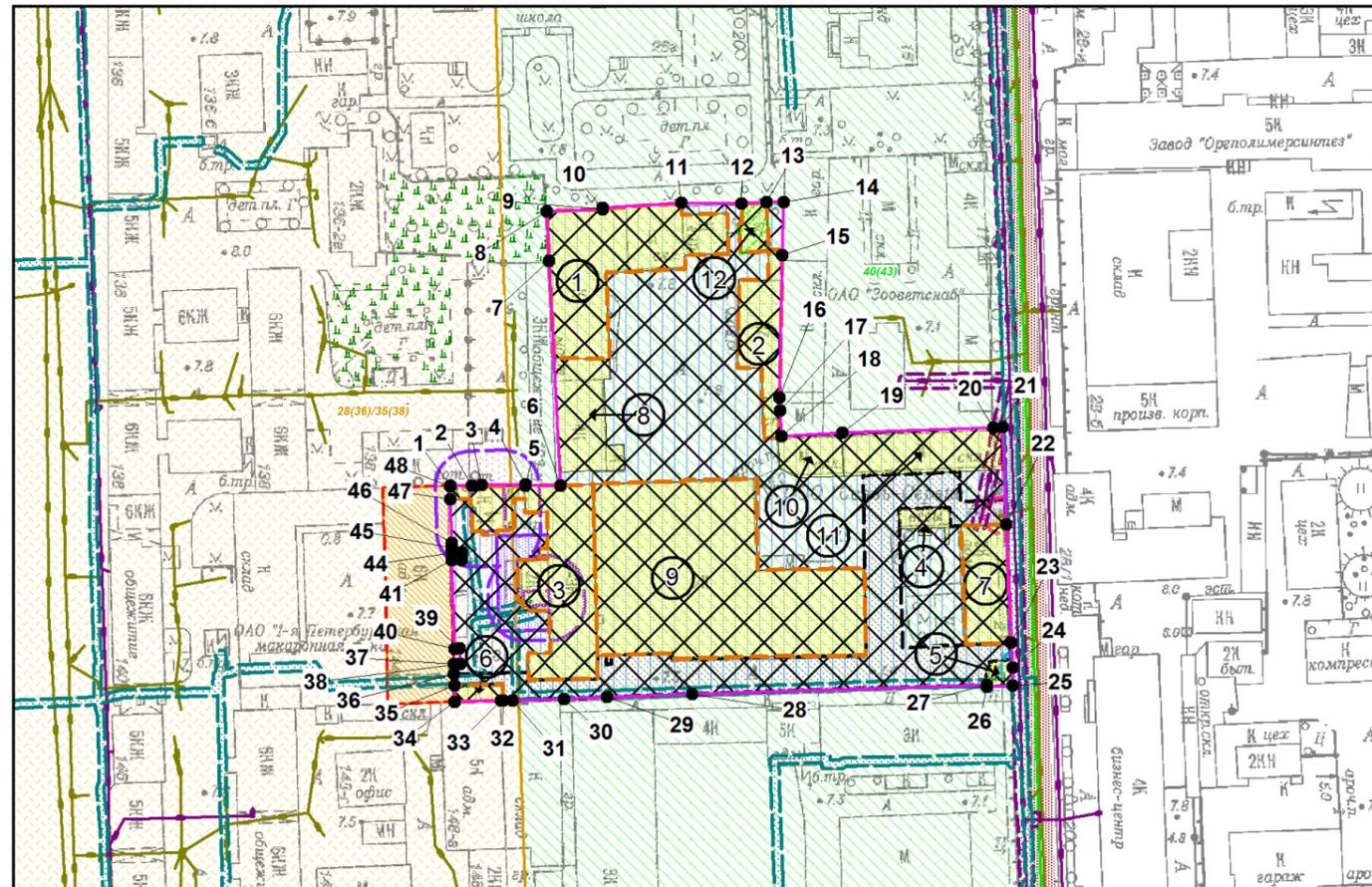
(подпись)

/ П.С. Соколов /

(расшифровка подписи)

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

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007532:30
- границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (при условии выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(14)01 после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия) при условии обеспечения сохранности примыкающего выявленного объекта культурного наследия, при выполнении требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка (*) и обеспечения права прохода и проезда

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

- объекты капитального строительства в границах участка
- объекты капитального строительства в границах участка, являющиеся историческими зданиями (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7)
- выявленный объект культурного наследия «Здание макаронной фабрики акционерного общества «М. Иванов и Н. Гольдберг»»
- единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(14)01 Московского района Санкт-Петербурга

Участок зоны с максимальной высотой зданий, строений и сооружений:

- 28(36)/35(38)
- 40(43)

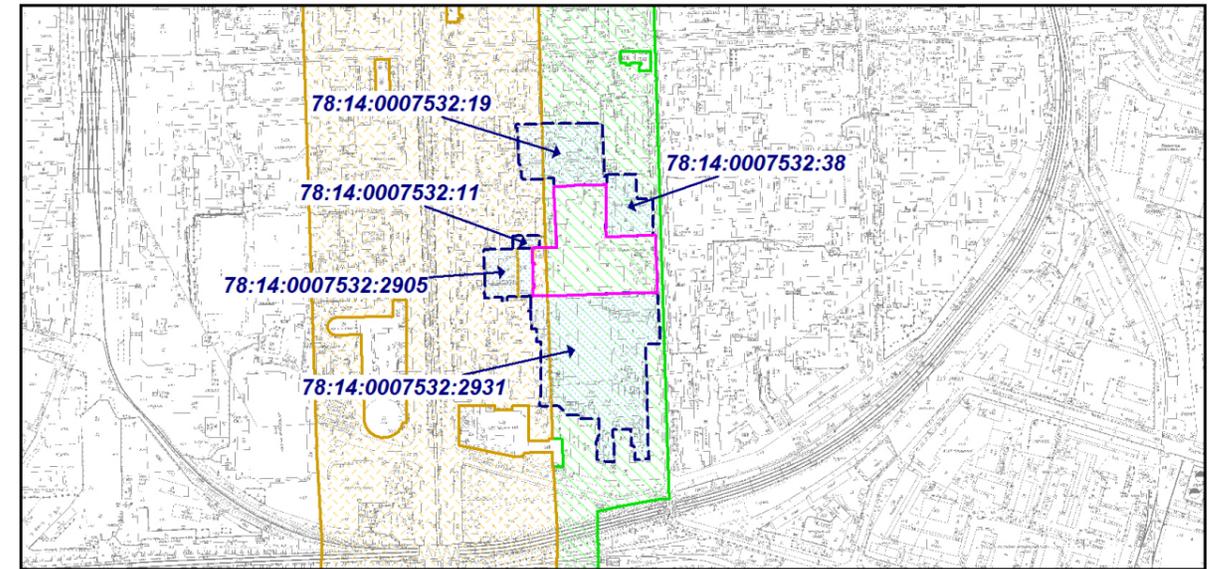
Элементы исторической планировочной структуры:

- улицы: ул. Коли Томчака

(**) в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 17.07.2021 №КУВИ-002/2021-89176278

(***) в соответствии с информационной системой градостроительной деятельности

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М 1:9000



- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78:14:0007532:19 - кадастровый номер смежного земельного участка

Зоны с особыми условиями использования территории:

- учетный номер части 78:14:0007532:30/32 (**)
- охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений (**)
- право прохода и проезда (**)
- охранная зона водопроводных сетей (**)
- охранная зона канализационных сетей (**)
- охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений (***)
- охранная зона подземных кабельных линий электропередачи (***)
- охранная зона сетей связи и сооружений связи (***)
- канализационная сеть (78:14:0000000:3190) (**)
- линейно-кабельное сооружение связи телефонная сеть от АТС 388 (78:00:0000000:1232) (***)
- территория зеленых насаждений общего пользования местного значения в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007 № 430-85 "О зеленых насаждениях общего пользования" - сквер б/н восточнее д. 138 по Московскому пр.

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2008 году, М 1:2000

РФ-78-1-97-000-2021-1726					
Санкт-Петербург, улица Коли Томчака, дом 21, литера В					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Спец.ОГП		Жукова Т.С.			31.07.2021
Градостроительный план земельного участка				Стадия	Лист
М1:2000					
Чертеж градостроительного плана				Комитет по градостроительству и архитектуре	
М1:2000				1	1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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
7.3	Водный транспорт

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

размещение.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

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

разрешенным видам использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Расчет озеленения земельного участка в целях размещения объектов вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется в соответствии с пунктом 1.9.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Без ограничений; См. п.Б14 настоящего подраздела	Без ограничений; См. п.Б14 настоящего подраздела	См. п.А1, Б1, Б14 настоящего подраздела	См. п.А3, Б3 настоящего подраздела	См. п.А5-А6, Б5-Б6 настоящего подраздела	Без ограничений; См. п.Б14 настоящего подраздела	-	См. п.А2, А4, А7-А13, 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. Максимальное значение коэффициента использования территории устанавливается в соответствии с пунктами 1.5.1 - 1.5.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

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

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

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

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

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

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

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

A4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений - 1,5 м для устройства крылец и прямков.

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

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

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 40(43) м(*):

40 – высота объекта;

(43) – высота объекта до наивысшей точки (с учетом акцента).

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 28(36)/35(38) м(*):

28 – высота уличного фронта;

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

35 – высота внутриквартальной застройки;

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

(*) – участки зон с максимальной высотой зданий, строений и сооружений отображены на Чертеже градостроительного плана земельного участка.

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

A8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами), территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга).

A9. Минимальная площадь озеленения:

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

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

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

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

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

А11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

А12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

А13. Предельная категория объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду (в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды"), размещаемых на земельных участках, - III.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 40(43) м(*):

40 – высота объекта;

(43) – высота объекта до наивысшей точки (с учетом акцента).

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 28(36)/35(38) м(*):

28 – высота уличного фронта;

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

35 – высота внутриквартальной застройки;

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

(*) – участки зон с максимальной высотой зданий, строений и сооружений отображены на Чертеже градостроительного плана земельного участка.

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

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 исторических зданий, формирующих уличный фронт.

Б10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка определяется в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

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

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

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

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

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

- улицы: ул. Коли Томчака.

Охраняются: трассировка улиц, сохранившиеся исторические линии застройки, аллеи посадки и озеленение. Рекомендуется восстановление утраченных исторических линий застройки, аллейных посадок и озеленения.

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

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

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

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

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

3.1. Объекты капитального строительства

№ 1 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	нежилое здание - материальный склад; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 1130.2 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1938; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
инвентаризационный или кадастровый номер:	<u>78:14:0007532:2036</u> (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
№ 2 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	нежилое здание - ремонтно-механический цех; количество этажей - 2, в том числе подземных - 0; площадь - 607.6 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1948; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
инвентаризационный или кадастровый номер:	<u>78:14:0007532:2037</u> (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
№ 3 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	нежилое здание - машинный корпус, трансформаторная подстанция; количество этажей - 4, в том числе подземных - 0; площадь - 3243 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1929; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
инвентаризационный или кадастровый номер:	<u>78:14:0007532:2022</u> (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
№ 4 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	нежилое здание - весовая; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 71.5 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1972; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
инвентаризационный или кадастровый номер:	<u>78:14:0007532:2034</u> (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
№ 5	нежилое здание - насосная станция; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 34.9 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1986; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.

<p>(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)</p> <p>инвентаризационный или кадастровый номер:</p>	<p>(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)</p> <p><u>78:14:0007532:2035</u></p>
<p>№ <u>6</u></p> <p>(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)</p> <p>инвентаризационный или кадастровый номер:</p>	<p>нежилое здание - зарядно-аккумуляторная станция; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 44.4 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1937; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.</p> <p>(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)</p> <p><u>78:14:0007532:2050</u></p>
<p>№ <u>7</u></p> <p>(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)</p> <p>инвентаризационный или кадастровый номер:</p>	<p>нежилое здание - фабуправление; количество этажей - 2, в том числе подземных - 0; площадь - 645 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1957; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.</p> <p>(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)</p> <p><u>78:14:0007532:2015</u></p>
<p>№ <u>8</u></p> <p>(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)</p> <p>инвентаризационный или кадастровый номер:</p>	<p>нежилое здание - склад; количество этажей - 4, в том числе подземных - 0; площадь - 1315.8 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1968; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.</p> <p>(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)</p> <p><u>78:14:0007532:2038</u></p>
<p>№ <u>9</u></p> <p>(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)</p> <p>инвентаризационный или кадастровый номер:</p>	<p>нежилое здание - производственный корпус, котельная; количество этажей - 2, в том числе подземных - 0; площадь - 5506.6 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1935; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.</p> <p>(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)</p> <p><u>78:14:0007532:2016</u></p>
<p>№ <u>10</u></p> <p>(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)</p>	<p>нежилое здание; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 165.1 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1996; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.</p> <p>(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)</p>

инвентаризационный или кадастровый номер: 78:14:0007532:2878

№	11	,	нежилое здание; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 531.7 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1996; 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>78:14:0007532:2879</u>			

№	12	,	нежилое здание; количество этажей - 1, в том числе подземных - 0; площадь - 84 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1950; 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>78:14:0007532:2882</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. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(14)01 Московского района Санкт-Петербурга (далее – ЗРЗ):

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 ЗРЗ:

1) На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

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

1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий*.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;
- на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах изданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши;
- в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;
- г) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;
- д) изменение дворовых фасадов;
- е) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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

2) На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

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

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

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

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

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

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

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

а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна составлять не более 10 кв. м;

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

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

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

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

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 40(43) м(**):

40 – высота объекта;

(43) – высота объекта до наивысшей точки (с учетом акцента).

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 28(36)/35(38) м(**):

28 – высота уличного фронта;

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

35 – высота внутриквартальной застройки;

(38) – 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).

(**) – участки зон с максимальной высотой зданий, строений и сооружений отображены на Чертеже градостроительного плана земельного участка.

Специальные требования режима в ЗРЗ(14)01:

1) Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности должно предусматривать завершение единой композиции уличного фронта Московского пр.

2) Ограничения по высоте для зданий, строений, сооружений:

для уличного фронта - не более 28 м,

для внутриквартальной застройки: в зоне шириной 150 м по обе стороны от оси Московского пр. - не более 35 м; в зоне шириной от 150 м и далее по обе стороны от оси Московского пр. - не более 40 м.

2. Охранная зона канализационных сетей (78:14:0007532:30/22):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 2 кв.м.

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

3. Охранная зона канализационных сетей (78:14:0007532:30/23):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 56 кв.м.

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

4. Охранная зона канализационных сетей (78:14:0007532:30/24):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 5 кв.м.

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

5. Охранная зона водопроводных сетей (78:14:0007532:30/25):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 22 кв.м.

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

6. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений (78:14:0007532:30/26):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 265 кв.м.

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

7. Право прохода и проезда (78:14:0007532:30/27):

Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 2207 кв.м.

8. Учетный номер части 78:14:0007532:30/32 (78:14:0007532:30/32):

Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 106 кв.м.

9. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений:

Особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон определяются постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

10. Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи:

Особые условия использования земельных участков, расположенных в пределах охранных зон определяются постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 №160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".

11. Охранная зона сетей связи и сооружений связи:

Особые условия использования определяются постановлением Правительства РФ от 09.06.1995 N 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации".

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
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(14)01 Московского района Санкт-Петербурга	-	-	-
Охранная зона канализационных сетей (78:14:0007532:30/22)	1,2,3,4,5,6,7,8,9	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона канализационных сетей (78:14:0007532:30/23)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона канализационных сетей (78:14:0007532:30/24)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона водопроводных сетей (78:14:0007532:30/25)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений (78:14:0007532:30/26)	1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15	см.Приложение	см.Приложение
Право прохода и проезда (78:14:0007532:30/27)	1,2,3,4,1,2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23,24,25,26,27,28,29,30,31,32,33,34,35,36,37,38,39	см.Приложение	см.Приложение
Учетный номер части 78:14:0007532:30/32 (78:14:0007532:30/32)	1,2,3,4,5,6,7	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений	-	-	-
Охранная зона подземных кабельных линий электропередачи	-	-	-
Охранная зона сетей связи и сооружений связи	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

-

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

ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения от 12.03.2020 №исх.-01819/48:

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 2,71 куб.м/час (65,0 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.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 3,33 куб.м/час (80,0 куб.м/сут), а также поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 4,987 куб.м/час в сети общесплавной коммунальной канализации возможен.

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

Срок действия настоящих технических условий три года.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Санкт-Петербурга «О благоустройстве в Санкт-Петербурге» от 25.12.2015 №891-180.

11. Информация о красных линиях:

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

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

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	88776.4	114097
2	88776.41	114103
3	88776.46	114106.01
4	88776.69	114118.27
5	88776.31	114118.27
6	88776.4	114128.33
7	88840.1	114124.99
8	88854.19	114124.5
9	88854.83	114140.22
10	88855.25	114140.24
11	88856.72	114162.61
12	88856.42	114179.69
13	88856.77	114186.74
14	88856.86	114191.66
15	88841.7	114191.3
16	88801.3	114190.58
17	88797.6	114190.7
18	88790.36	114191.12
19	88791.31	114208.42
20	88792.85	114251.34
21	88793.01	114253.9
22	88765.46	114254.93
23	88731.74	114256.26
24	88724.64	114256.65
25	88719.63	114256.8
26	88719.2	114249.35
27	88719.83	114249.5
28	88717.3	114165.78
29	88716.3	114141.51
30	88715.71	114129.26
31	88715.41	114114.64
32	88715.38	114112.01
33	88715.42	114111.49
34	88715.01	114098.2
35	88719.6	114098.16
36	88722.89	114098.07
37	88725.76	114098.01
38	88725.8	114099.78
39	88730.12	114099.69
40	88730.09	114098.15
41	88755.2	114097.42
42	88755.26	114100.32
43	88757.36	114100.28
44	88757.3	114097.38

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
45	88758.65	114097.35
46	88760.17	114097.32
47	88772.42	114097.08
48	88776.05	114097.01

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:14:0007532:30/22

1	88784.88	114254.2
2	88780.14	114254.38
3	88780.19	114254.35
4	88780.87	114254.02
5	88781.59	114253.8
6	88782.34	114253.69
7	88783.1	114253.7
8	88783.85	114253.82
9	88784.57	114254.06

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:14:0007532:30/23

1	88773.38	114254.63
2	88765.46	114254.93
3	88763.19	114255.02
4	88763.04	114254.39
5	88762.91	114253.52
6	88762.94	114252.65
7	88763.11	114251.8
8	88763.44	114250.99
9	88763.89	114250.25
10	88764.48	114249.59
11	88765.16	114249.05
12	88765.93	114248.64
13	88766.76	114248.37
14	88767.62	114248.24
15	88768.49	114248.27
16	88769.34	114248.44
17	88770.15	114248.77
18	88770.9	114249.23
19	88771.55	114249.81
20	88772.09	114250.49
21	88772.5	114251.26
22	88772.78	114252.09

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:14:0007532:30/24

1	88736.27	114256.08
2	88731.74	114256.26

3	88729.82	114256.37
4	88729.93	114256.26
5	88730.59	114255.77
6	88731.33	114255.4
7	88732.11	114255.15
8	88732.93	114255.04
9	88733.76	114255.06
10	88734.57	114255.22
11	88735.34	114255.5
12	88736.06	114255.92

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:14:0007532:30/25

1	88729.35	114256.39
2	88724.64	114256.65
3	88719.63	114256.8
4	88719.62	114256.64
5	88719.65	114256.64
6	88720.12	114256.59
7	88720.51	114255.79
8	88721.04	114255.07
9	88721.69	114254.46
10	88722.44	114253.98
11	88723.26	114253.64
12	88724.13	114253.44
13	88725.01	114253.41
14	88725.9	114253.53
15	88726.74	114253.81
16	88727.52	114254.23
17	88728.22	114254.78
18	88728.81	114255.45
19	88729.27	114256.22

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:14:0007532:30/26

1	88762.17	114110.25
2	88762.33	114124.72
3	88758.59	114124.73
4	88758.52	114122.12
5	88755.43	114122.15
6	88755.31	114117.39
7	88755.23	114116.16
8	88743.73	114116.33
9	88743.71	114117.61
10	88742.18	114117.64
11	88742.11	114120.52
12	88740.86	114120.54
13	88740.94	114125.25
14	88735.32	114125.36
15	88735.04	114110.78

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:14:0007532:30/27

1	88727.08	114141.26
2	88725.63	114141.29
3	88725.66	114142.79
4	88727.11	114142.76
1	88722.89	114098.07
2	88723.37	114119.28
3	88721.18	114119.33
4	88721.55	114138.94
5	88728.16	114138.86
6	88728.7	114160
7	88727.12	114160.01
8	88727.52	114179.35
9	88727.79	114179.34
10	88728.26	114215.05
11	88752.81	114214.7
12	88779.21	114214.32
13	88780.29	114241.62
14	88771.85	114241.94
15	88772.32	114254.67
16	88765.46	114254.93
17	88764.98	114242.19
18	88764.86	114238.96
19	88770.14	114238.83
20	88769.79	114224.45
21	88764.1	114224.6
22	88730.4	114225.49
23	88731.18	114243.44
24	88731.74	114256.26
25	88727.12	114256.51
26	88727.1	114256.21
27	88726.99	114255.69
28	88726.78	114255.66
29	88726.45	114250.14
30	88724.32	114250.22
31	88724.28	114249.22
32	88719.83	114249.5
33	88717.3	114165.78
34	88716.3	114141.51
35	88715.71	114129.26
36	88715.41	114114.64
37	88715.38	114112.01
38	88719.96	114111.83
39	88719.6	114098.16

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:14:0007532:30/32

1	88856.77	114186.74
2	88843.17	114187.38
3	88842.37	114179.41
4	88850.8	114178.87

5	88850.84	114179.97
6	88853.53	114179.82
7	88856.42	114179.69