

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

«12» августа 2022 года

Акт

по результатам государственной историко-культурной экспертизы
раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности
выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А, при
проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных
работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации
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:
«Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного
наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-
Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А», шифр: 05-05-2022-ОКН,
разработанного ООО «Бюро ГПИ» в 2022 году

г. Санкт-Петербург

«12» августа 2022 года

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена обществом с ограниченной ответственностью «Союз Экспертов Северо-Запада» (ООО «СЭС»), ИНН 7810900757, адрес: 190020, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ Екатерингофский, наб. Обводного канала, д. 199-201, литера В, помещ. 11-н, этаж 1, на основании договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы от 22.06.2022 № Э-33-22 (приложение № 9).

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 22 июня 2022 года по 12 августа 2022 года.

2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный

застройщик «Малоохтинский 8» (ООО «М8»), ИНН 7839119962.

4. Сведения об эксперте:

ФИО	Филипович Максим Иванович
Образование	Высшее - СПбГАСУ
Специальность	инженер-реставратор
Ученая степень (звание) (при наличии)	–
Стаж работы	19 лет
Место работы и должность	ООО «Союз Экспертов Северо-Запада»; должность – генеральный директор
Реквизиты решения уполномоченного органа по аттестации экспертов на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы)	Приказ об аттестации Минкультуры России от 16.01.2020 № 63. Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы): - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в

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

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

Государственный эксперт

Филипович М.И.

(подписано усиленной электронной подписью)

6. Цели и объекты экспертизы.

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение возможности обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в соответствии с разделом документации, обосновывающим меры по обеспечению сохранности указанного объекта культурного наследия: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А», шифр: 05-05-2022-ОКН, разработанным ООО «Бюро ГПИ» в 2022 году, в составе, указанном в пункте 6.2 настоящего Акта.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы:

Раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации 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: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А», шифр: 05-05-

2022-ОКН, разработанный ООО «Бюро ГПИ» в 2022 году, в следующем составе:

- Раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А», шифр: 05-05-2022-ОКН;

- приложение № 1 к разделу «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А». Копия лицензия на осуществление деятельности по сохранению ОКН;

- приложение № 2 к разделу «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А». Выписки из ЕГРН и ЗУ и здание ОКН «Дом-приют Кокоревых»;

- приложение № 3 к разделу «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А». Копия технического паспорта на здание ОКН «Дом-приют Кокоревых»;

- приложение № 4 к разделу «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А». Материалы фотофиксации;

- приложение № 5 к разделу «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А». Отчет о выполнении инженерно-геологических изысканий с геотехническим обоснованием планируемых работ;

- приложение № 6 к разделу «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А». Проект организации работ;

- приложение № 7 к разделу «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А». Решения по благоустройству;

- приложение № 8 к разделу «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А». Заключение по результатам технического обследования объекта

культурного наследия;

- приложение № 9 к разделу «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А». Градостроительный план земельного участка.

7. Перечень документов, представленных заявителем:

- документация: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А», шифр: 05-05-2022-ОКН, разработанная ООО «Бюро ГПИ» в 2022 году, в составе, указанном в пункте 6.2 настоящего Акта;

- копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», утвержденного КГИОП 30.07.2003 г. (приложение № 3);

- копия распоряжения КГИОП от 14.02.2019 № 55-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» (приложение № 4);

- копия технического паспорта на нежилое здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литера А, составленного ПИБ Красногвардейского района по состоянию на 12.08.2006 г. (приложение № 6);

- выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 14.04.2022 № КУВИ-001/2022-55475613, от 14.04.2022 № КУВИ-001/2022-55481162 (приложение № 7);

- градостроительный план RU7813400034935 земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литера А, 78:11:0006005:3010 (приложение № 8);

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

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

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 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 № 333-64 «Об охране объектов

культурного наследия в городе Санкт-Петербурга».

В рамках настоящей экспертизы экспертом были проведены следующие исследования:

-изучение и анализ материалов раздела об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, представленный заявителем на экспертизу (пункт 7 настоящего Акта);

-историко-архивные и библиографические исследования в полном объеме, необходимом для принятия экспертом соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории застройки участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены материалы Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Государственного музея истории Санкт-Петербурга, Центрального государственного архива кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), Российской национальной библиотеки (РНБ), а также материалы, хранящиеся в открытом доступе. В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе иконографические материалы. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений объекта), (п. 10.2. настоящего Акта) и альбом иконографии (приложение № 1. Иконографические материалы);

- визуальное обследование объекта экспертизы с проведением натурной фотофиксации современного состояния объекта выполнена 22 июня 2022 года аттестованным экспертом М.И. Филиповичем (приложение № 5). Визуальное обследование проводилось в целях установления особенностей архитектурного облика объекта культурного наследия, конструктивного и технического состояния памятника, в объеме, необходимом для принятия экспертом соответствующего решения.

При проведении государственной историко-культурной экспертизы эксперт соблюдал принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечивал объективность, всесторонность и полноту проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность своих выводов; самостоятельно оценивал результаты исследований, ответственно и точно формулировал выводы в пределах своей компетенции.

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

Указанные исследования проведены с применением методов архитектурного и семантического анализа, сопоставления натурных исследований и материалов историко-архивных исследований, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего Акта.

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

Объект «Дом-приют Кокоревых», начало 1910-х годов, арх. К.В. Маковский, по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А, включен в перечень выявленных объектов культурного наследия на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (приложение № 2).

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» утвержден КГИОП 30.07.2003 г. (приложение № 3).

Предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» утвержден распоряжением КГИОП от 14.02.2019 № 55-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» (приложение № 4).

Технический паспорт на нежилое здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литера А, составлен ПИБ Красногвардейского района 12.08.2006 г. (приложение № 6).

Выявленный объект культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположен в границах земельного участка с кадастровым номером 78:11:0006005:3010, поставлен на кадастровый учет как нежилое двух-пятиэтажное (в том числе подземный этаж) здание, кадастровый номер 78:11:0006005:1023, местоположение: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литера А.

Градостроительный план RU7813400034935 земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литера А, 78:11:0006005:3010 представлен в приложении № 8 к настоящему Акту.

Выявленный объект культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А, находится в зоне возможного влияния работ от проектируемого объекта нового строительства (многоквартирного жилого дома) по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, д. 8, лит. А, на части земельного участка с кадастровым номером 78:11:0006005:3010, в связи с чем предусматривается проведение работ по усилению фундаментов указанного объекта культурного наследия в соответствии с проектной документацией на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют

Кокоревых»: «Проектная документация на проведение мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 8, лит. А, попадающего в зону влияния нового строительства», разработанной ООО «Бюро ГПИ» в 2022 году, шифр: М8-010/22.

10.1. Собственник или пользователь объекта:

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.04.2022 № КУВИ-001/2022-55475613 (приложение № 7) земельный участок с кадастровым номером 78:11:0006005:3010 находится в собственности Общества с ограниченной ответственностью «Доломит», ИНН 7802356808. В соответствии с договором аренды части земельного участка от 01.03.2021 № М8-007_21 часть земельного участка с кадастровым номером 78:11:0006005:3010 передана Обществу с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик Малоохтинский 8», ИНН 7839119962 во временное пользование на правах аренды.

Согласно выписке из Единого государственного реестра недвижимости от 14.04.2022 № КУВИ-001/2022-55481162 (приложение № 7) выявленный объект культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» находится в собственности Общества с ограниченной ответственностью «Доломит», ИНН 7802356808.

10.2. Краткие исторические сведения (время возникновения, даты основных изменений).

Выявленный объект культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположен в северо-западной части квартала, ограниченного с севера – улицей Помяловского, с востока – Новочеркасским проспектом, с юга – Весенней улицей, с запада – Малоохтинским проспектом.

После взятия Ниеншанца и основания Санкт-Петербурга перед Петром I стояла задача обеспечить в городе строительство судов для гражданских и военных целей. Для реализации этой задачи Петр I приказал провести межевание земель Санкт-Петербургской губернии для плотников, поселившихся на правом берегу реки Невы. Плотники-переведенцы и вольные плотники, размещенные в Охтенских слободах, образовали 8 сотен, две из которых располагались в Верхней слободе на Малой Охте.

Спустя чуть более 15-и лет после основания Охтенских слобод появился первый план регулирования застройки в ней. А к 1738 году на Большой Охте сложилось поселение с развитой инфраструктурой.

Вплоть до первой половины XIX века исследуемая территория оставалась незастроенной и была отведена под сельскохозяйственные нужды, к северу располагались сельскохозяйственные земли, за которыми была дача купца Никонова и Суконная фабрика и верфь.

В 30-е годы XIX века исследуемый участок был отведен под жилую застройку, вплоть до 1870-х годов основная застройка была деревянной. В 1873 году на исследуемой территории началось строительство доходных домов с дворовыми флигелями. В 1909 году на соседнем участке был построен доходный дом Новгородского Десятинного монастыря, а в 1911-1912 годах по проекту К.В. Маковского было построено Здание приюта Кокоревых.

В 1865 годах Огодническая улица являвшаяся крайней в жилой застройке была переименована в Суворовскую улицу.

Константин Владимирович Маковский – архитектор, художник, педагог, представитель династии известных художественных деятелей. В 1892 году он поступил в Московское училище живописи, ваяния и зодчества, а затем продолжил обучение в Императорской академии художеств.

К.В. Маковский работал архитектором канцелярии обер-прокурора Синода, преподавателем Института гражданских инженеров императора Николая I, был одним из архитекторов Исаакиевского кафедрального собора. Основными проектами архитектора К.В. Маковского были доходные дома.

Здание представляло собой трехэтажный с цокольным этажом дом лицевой дом с дворовыми двухэтажными флигелями, выполненное в архитектурных приемах стиля эклектика с преобладанием неоклассицизма.

В советские годы приют Кокоревых был закрыт и здание было передано фабрике спецбумаг и пленок.

В 1930-е годы началась реконструкция Малой Охты. Этот район стал одним из первых в Петербурге, где началось массовое типовое жилищное строительство. Особый размах жилищного строительства пришелся на 50-60-е годы XX века. При постройке новых домов разбирались старые деревянные дома, которые составляли большую часть застройки Малой Охты.

В 1962 году в целях устранения одноименных названий Суворовская улица была переименована в честь русского писателя, жителя Малой Охты – Николая Герасимовича Помяловского.

В конце 90-х годов XX века – начале XXI века бывшее здание приюта Кокоревых перешло в частную собственность, в настоящее время используется как административное здание.

10.3. Описание объекта, современное состояние:

Выявленный объект культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположен в Красногвардейском районе Санкт-Петербурга, северо-западной части квартала, ограниченного с севера – улицей Помяловского, с востока – Новочеркасским проспектом, с юга – Весенней улицей, с запада – Малоохтинским проспектом, по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литера А.

Здание состоит из лицевого Г-образного в плане трехэтажного с

цокольным этажом корпуса, обращенного на Малоохтинский проспект и улицу Помяловского и двухэтажных с цокольным этажом дворовых флигелей.

Согласно документам технического учета (приложение № 6) фундамент здания бутовый ленточный, капитальные стены кирпичные, междуэтажные перекрытия – бутобетонные по металлическим балкам. Крыша здания скатная, окрыта металлом, водосточная система организована, сток осуществляется через металлические водосточные трубы.

Исследуемый объект является трехэтажным с подвалом многоквартирным домом, входы в лестничные клетки расположены с северной стороны лицевого корпуса и с южной стороны северного дворового корпуса. Входы в подвальные помещения расположены с восточной стороны лицевого и северного дворового корпусов.

Лицевые фасады:

Фасады здания оштукатурены, окрашены, в уровне 1-го этажа отделаны линейным рустом, западный фасад (обращенный на Малоохтинский проспект) раскрепован по крайним (трем) осям. Нижний ряд цоколя и оконные проемы цокольного этажа облицованы известняком (с замковыми камнями в оформлении оконных проемов).

Дверной проем прямоугольной конфигурации, заполнение – поздняя одностворчатая деревянная дверь. Дверной проем оформлен порталом со стилизованными кронштейнами и розеткой по центру.

Оконные проемы прямоугольной конфигурации, заполнения – металлопластиковые окна коричневого цвета, рисунок расстекловки – Т-образный.

Подоконные простенки первого этажа декорированы филенками. Оконные проемы 2-го этажа оформлены профилированными наличниками, полуциркульными сандриками с розетками и треугольными сандриками. Оконные проемы 3-го этажа декорированы профилированными подоконными досками.

Западный (обращенный на Малоохтинский пр.) фасад в центральной части в уровне 2-го – 3-го этажей декорирован пилястрами.

Горизонтальное членение фасадов подчеркнуто профилированными тягами в уровне цокольного – 1-го этажей, подоконным профилированным карнизом в уровне 2-го этажа, профилированной тягой над окнами 3-го этажа.

Венчающий карниз здания – профилированный, со стилизованными мутулами (в виде листьев аканта) и поясом-иоником. Западный фасад увенчан треугольным фронтоном и аттиком. Ограждение крыши – глухой кирпичный парапет, чередующийся с металлическим ограждением в виде ряда прутьев с заполнением в виде кругов в верхнем ряду, накладки из трех колец по центру и перекладины с бутонами.

Дворовые фасады:

Дворовые фасады в северной части здания оштукатурены окрашены, цоколь облицован известняком.

Дверные проемы прямоугольной конфигурации, заполнения – поздние металлические двери.

Оконные проемы прямоугольной конфигурации, заполнения металлопластиковые окна коричневого цвета, рисунок расстекловки не единообразный.

В уровне 2-го этажа западный трехэтажный дворовый корпус декорирован профилированными наличниками. Оконные проемы верхних этажей дворовых корпусов (за исключением восточного дворового корпуса) декорированы профилированными подоконными досками.

По результатам проведенного осмотра общее состояние лицевых и дворовых фасадов объекта культурного наследия со стороны Малоохтинского проспекта и ул. Помяловского – удовлетворительное.

Фасады восточного дворового корпуса в границах проектирования

Фасады восточного дворового корпуса объекта культурного наследия оштукатурены окрашены, имеются дефекты штукатурного слоя с оголением кирпичной кладки стен. Оконные проемы прямоугольной конфигурации, заполнения – металлопластиковые окна, на восточном фасаде размещено вентиляционное оборудование.

На дату проведения осмотра и фотофиксации общее состояние фасадов в целом – удовлетворительное.

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:

- ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3164 (приложение № 1);
- Государственный музей истории Санкт-Петербурга. ГМИ СПб 221780, ГМИ СПб 221781 (приложение № 1);
- ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 67967 (приложение № 1);
- приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» (приложение № 2). Приказ официально опубликован в Вестнике Администрации Санкт-Петербурга от 30.11.2001 № 11, размещен в информационно-правовой системе «Кодекс» (<https://docs.cntd.ru/document/8348128?marker=64U0IK§ion=text>).

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

- Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Постановление Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»;
- Закон Санкт-Петербурга от 20.06.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге»;
- Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон»;
- ГОСТ Р 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования;
- ГОСТ 31937-2011. Здания и сооружения. Правила обследования мониторинга технического состояния;
- СП 130102-2003. Правила обследования несущих строительных конструкций зданий и сооружений;
- СП 70-13330-2012. Несущие и ограждающие конструкции;
- ТСН 50-302-2004. Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге;
- акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.8, литера А, при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенными помещениями и подземным гаражом на земельном участке с кадастровым номером 78:11:0006005:3010, по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д.8, литера А, шифр: ИЦ24-10/20-012-ОКН (согласован КГИОП 07.12.2020 № 01-26-2258/20-0-1);
- документация: «Многokвартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом» по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 8, литера А, на земельном участке с кадастровым номером 78:11:0006005:3010. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия», шифр: ИЦ24-10/20-012-ОКН;
- акт государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего 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, 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. Раздел «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного (археологического) наследия» (шифр ИЦ24-10/20-012-ОСОКН), обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Участок сохранившегося культурного слоя XVII-XVIII вв. в границах земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 8.» при производстве земляных, строительных и иных работ в рамках реализации проектного решения по титулу «Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 8, литера А, земельный участок кадастровый номер 78:11:0006005:3010 (согласован КГИОП 03.03.2021 № 01-26-2837/20-0-1);

- документация: «Многоквартирный дом со встроенными помещениями и подземным гаражом», по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 8, литера А, земельный участок кадастровый номер 78:11:0006005:3010. Проектная документация. Раздел 12. «Иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами». Часть 6. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного (археологического) наследия», шифр: ИЦ24-10/20-012-ОСОКН;

- Горбачевич, К.С., Хабло, Е.П. Почему так названы? О происхождении названий улиц, площадей, островов, рек и мостов Санкт-Петербурга. СПб., 2002;

- Краснолуцкий А.Ю. Охтинская энциклопедия. Малая Охта. М., 2011;

- Столбова Н.П. Охта. Старейшая окраина Санкт-Петербурга. М., 2008;

- Интернет-сайт «PastVu» – ретроспектива среды обитания человечества»

[Электронный ресурс] // <https://pastvu.com>;

- Старые карты городов России онлайн [Электронный ресурс] // <http://www.etomesto.ru>.

12. Обоснование вывода экспертизы:

12.1. Анализ документации:

Представленный на экспертизу раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации 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: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский

проспект, дом 8, литер «А», шифр: 05-05-2022-ОКН, разработан ООО «Бюро ГПИ» в 2022 году на основании требований п. 3 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» в целях обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» при проведении работ по строительству многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, д. 8, лит. А, на части земельного участка с кадастровым номером 78:11:0006005:3010.

Проектом предусматривается возведение многоквартирного жилого дома со встроенными помещениями и подземным паркингом.

В соответствии с требованиями к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 (ОЗРЗ-2), утвержденным Законом 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» максимальная высота зданий, строений и сооружений определяется в соответствии с картой высотного регулирования на территории объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах. Высота уличного фронта проектируемого многоквартирного жилого дома до наивысшей точки вертикальной плоскости фасада не превышает 28 метров, наивысшей точки здания – 33 метра. Этажность проектируемого жилого дома составляет девять этажей.

Строительство многоквартирного жилого дома не противоречит требованиям Закона 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».

Фундаменты проектируемого здания – на свайном основании, конструктивная система проектируемого здания – комбинированная колонно-стенная с несущими колоннами, пилонами и продольными и поперечными несущими стенами, объединенными перекрытиями. Наружные стены здания предусматриваются из бетона с утеплением из минераловатных плит и облицовкой из пустотелого кирпича. Внутренние стены из монолитного железобетона и бетонных блоков.

В целях обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют» Кокоревых проектной организацией разработаны мероприятия по устранению негативного воздействия земляных и строительных работ на объект культурного наследия.

В разделе представлены результаты обследований выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» и окружающей застройки.

На основании результатов технического обследования строительных конструкций выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют» Кокоревых установлено следующее:

- фундамент здания бутовый ленточный;
- капитальные стены здания – кирпичные, внутренние перегородки гипсокартоновые по металлокаркасу;
- междуэтажные перекрытия выполнены по металлическим балкам из прокатных профилей с кирпичебетонным заполнением.

В ходе обследования выявлены незначительные дефекты на фасадах и внутренних конструкциях здания, связанные с естественным износом и механическими повреждениями в ходе эксплуатации. В соответствии с результатом обследования, общее состояние здания оценивается как ограниченно-работоспособное.

Геотехническое обоснование возможности строительства, содержащее оценку влияния строительства на выявленный объект культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», а также сведения о инженерно-геологическом строении площадки строительства, расчетной нагрузки свайного основания проектируемого здания, разработано Обществом с ограниченной ответственностью «Вертикаль. Проектирование» в 2022 году. Согласно проведенным исследованиям в целях устранения негативного воздействия на выявленный объект культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» необходимо проведение работ по усилению фундаментов восточных дворовых корпусов указанного объекта культурного наследия.

Усиление фундаментов дворовых флигелей выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 8, лит. А предусмотрено посредством инъекционного закрепления бутовой кладки и инъекцией строительных растворов в грунты основания, устройства буроинъекционных скважин для перераспределения нагрузки и предотвращения неравномерной деформации фундаментов дворовых корпусов (литера А (часть стены) и литера А1) от работ по строительству проектируемого жилого дома. Усиление фундаментов предусматривается в рамках отдельно разработанной проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых».

Работы по усилению дворового корпуса (литера А1) предусматриваются в три стадии: на первой стадии осуществляются инъекции нижней части бутовой кладки фундамента цементным составом при помощи скважин; на второй стадии – выполняются вертикальные и наклонные буроинъекционные сваи вдоль фундаментов дворового корпуса; на третьем этапе выполняются железобетонные прижимные призмы (набетонки ростверка), включающие в свои массив сваи, выполненные рядом с фундаментами, объединяющие их в

единую конструкцию с усиленными сваями бутовыми фундаментами.

Работы по усилению дворового корпуса (литера А, часть стены) предусматриваются в две стадии: первая стадия – инъекции цементных растворов в массив известняковой кладки фундамента при помощи скважин; вторая стадия – цементационное закрепление нижней части бутовой кладки фундамента.

Бурение скважин производится малогабаритными передвижными (переносными) буровыми станками, колонковым способом. Предусматривается устройство 22 вертикальных и 23 наклонных буроинъекционных свай в грунте.

После устройства свайного поля проводится откопка котлована для выполнения прижимных призм, разработка грунта предусматривается ручным способом с креплением стен стальными листами. Земляные работы проводятся за пределами границ выявленного объекта культурного наследия «Участки сохранившегося культурного слоя XVII-XVIII вв.». Железобетонные набетонки объединяют в единую конструкцию известняковые (бутовые) фундаментные ленты стен с выполненными в них и вдоль них в грунте сваями усиления, сообщая известняковым фундаментным лентам продольную жесткость, препятствующую возникновению в них локальных деформаций, а также дальнейшее развитие дефектов в стенах сооружения на стадии строительства вблизи него нового здания.

В приложении к разделу – проект организации работ представлены следующие графические материалы, отражающие принятые проектные решения: план расположения буроинъекционных скважин усиления (разрезы), план расположения свай усиления, план расположения свай усиления вертикальных, план расположения набетонок усиления, схемы усиления фундаментов здания, схемы устройства буроинъекционных свай усиления, ведомости расхода материалов, стройгенплан на стадии выполнения свай усиления, разрез на стадии выполнения свай усиления.

Благоустройство прилегающей к границам выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» территории предусматривается после строительства многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, д. 8, лит. А, на части земельного участка с кадастровым номером 78:11:0006005:3010.

На прилегающей к дворовому корпусу (литера А1) выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» решениями по благоустройству предусматривается:

- устройство асфальтобетонной отмостки по периметру дворового корпуса (литера А1);
- устройство тротуаров из плитки;
- озеленение прилегающей к границам выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» территории, предусматривающее устройство

газонов, цветников.

Графические материалы отражающие принятые решения по благоустройству представлены на генеральном плане в приложении № 7 к разделу.

Для организации строительной площадки используется существующее временное защитное ограждение высотой не менее 1,2 м. В местах массового прохода людей защитное ограждение высотой 2 м, оборудованное сплошным защитным козырьком. Строительная площадка оборудована въездом и выездом. Подъезд на территорию строительной площадки осуществляется с улицы Помяловского.

При организации работ на строительной площадке не предусматривается временный отвод земельных участков для постоянного хранения строительных материалов и конструкций. Материалы и конструкции доставляются автотранспортом на место производства работ на объекте. Поступление строительных материалов, конструкций и изделий предусматривается с производственных баз подрядных организаций. Вывоз грунта и строительных отходов предусматривается на полигон ТБО.

В период производства работ предусматривается постоянный визуальный осмотр выявленного объекта культурного наследия значения «Дом-приют Кокоревых», в том числе геодезический мониторинг с фиксацией контролируемых параметров до начала проведения работ, в процессе и в период эксплуатации до достижения условной стабилизации деформаций.

Инструментальный мониторинг включает в себя установку деформационных маячков, визуальный осмотр, проведение периодических измерений.

Периодический визуальный осмотр включает в себя осмотр прилегающей территории, определение фактических геометрических размеров дефектов исследуемого здания, фотографирование поврежденных участков и дефектов, фотофиксация этапов строительных работ.

Геодезический мониторинг включает в себя инструментальные геодезические наблюдения за плано-высотными деформационными смещениями деформационных реперов, установленных в конструкцию здания.

При проведении работ по усилению фундаментов не предусматривается применение тяжелой крупногабаритной техники, земляные работы вблизи объекта культурного наследия осуществляются ручным способом.

Восстановление благоустройства территории, прилегающей к границе выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», включает в себя устройство газонов, дорожек. Устройство газона предусматривается ручным и механизированным способом.

Вертикальная планировка прилегающего участка восстанавливается в соответствии с существующим уровнем. Восстановление газонов

предусматривает замену грунта на плодородный.

Демонтаж временных ограждений, уборка территории и строительного мусора осуществляется после проведения работ по строительству многоквартирного жилого дома.

12.2. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия:

При разработке мероприятий по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А, проектной организацией были рассмотрены факторы возможного влияния на указанный объект культурного наследия при проведении работ по строительству многоквартирного жилого дома на смежном участке.

В целях обеспечения сохранности вышеуказанного объекта культурного наследия проектной организацией разработаны меры по обеспечению его сохранности, содержащие мероприятия по устранению негативного воздействия земляных и строительных работ на объект культурного наследия.

Проектной организацией проведено обследование технического состояния объекта культурного наследия, по результатам проведенного обследования общее состояние здания – ограниченно-работоспособное.

Выявленный объект культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположен в зоне влияния работ, согласно геотехническому обоснованию планируемых работ по строительству многоквартирного жилого дома, а также проведенным исследованиям в целях устранения негативного воздействия на выявленный объект культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» необходимо проведение работ по усилению фундаментов восточных дворовых корпусов указанного объекта культурного наследия.

После проведения работ по усилению фундаментов дополнительные деформации фундаментов не превысят предельно допустимые значения при проведении работ по строительству многоквартирного дома.

При разработке грунта вблизи дворовых корпусов выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» применяются крепление стен траншеи стальными листами. При проведении работ по усилению фундаментов стоянка и разворот строительной техники вблизи объекта культурного наследия не предусматривается.

Исключается складирование строительных материалов в непосредственной близости к объекту культурного наследия.

До начала проведения работ, а также на протяжении всего периода строительных работ и в период эксплуатации до достижения условной стабилизации деформаций предусматривается постоянный визуальный осмотр и инструментальный контроль, включающий в себя геодезические наблюдения за

планово-высотными деформационными смещениями деформационных реперов, установленных в конструкцию здания.

Для снижения влияния работ по строительству многоквартирного жилого дома на выявленный объект культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» предусматривается устройство шпунтового ограждения по периметру котлована для проектируемого жилого дома, со стороны дворовых корпусов объекта культурного наследия шпунтовое ограждение предусматривается не извлекаемое. Погружение шпунта, а также устройство свайного поля для многоквартирного жилого дома предусматривается методом статического вдавливания. Откопка котлована осуществляется с монтажом распорного пояса. Возможность демонтажа распорного пояса определяется по результатам мониторинговых измерений за деформациями окружающей застройки, в том числе выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых». Работы по демонтажу распорных труб производятся только после бетонирования перекрытий первого этажа и выполнения частичной обратной засыпки.

Работы по усилению фундаментов выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», а также по строительству многоквартирного жилого дома не предусматривают изменение объемно-пространственных и архитектурных решений выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых».

В случае возникновения угрозы сохранности объекта культурного наследия, расположенного в непосредственной близости от границ проектирования предусматривается полная приостановка проведения работ.

По завершении работ по строительству многоквартирного жилого дома обеспечивается полное восстановление нарушенного благоустройства территории, прилегающей к границам выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», с сохранением существующих высотных отметок, и включающее в себя восстановление газонов, дорожного покрытия, тротуаров.

12.3. Заключение экспертизы:

1. По результатам проведенных исследований, выявлено, что в настоящее время выявленный объект культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» находится в ограниченно-работоспособном состоянии, для проведения работ по строительству многоквартирного жилого дома по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, д. 8, лит. А, на части земельного участка с кадастровым номером 78:11:0006005:3010 необходимо выполнить компенсирующие мероприятия, минимизирующие воздействие на конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых»,

включающие проведение работ по усилению фундаментов дворовых корпусов указанного объекта культурного наследия.

2. По результатам анализа, представленных в документации результатов инженерно-технических исследований, осадка выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» при проведении работ по строительству многоквартирного жилого дома после проведения работ по усилению фундаментов дворовых корпусов указанного объекта культурного наследия не превысит допустимых значений.

3. Предполагаемые к проведению работы по усилению фундаментов выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» и работы по строительству многоквартирного жилого дома не противоречат требованиям Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

4. Предусматривается постоянный визуальный осмотр и инструментальный контроль, включающий в себя геодезические наблюдения за плано-высотными деформационными смещениями маячков и датчиков, устанавливаемых на выявленный объект культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» до начала проведения работ, на протяжении всего периода производства работ, а также в период эксплуатации здания до достижения условной стабилизации деформаций.

5. При проведении работ по строительству многоквартирного жилого дома проектными решениями предусматривается установка шпунтового ограждения для защиты выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» от возможных деформаций и иных воздействий. Установка шпунтового ограждения, устройство свайного поля проектируемого многоквартирного жилого дома осуществляется методом статического вдавливания. Со стороны дворовых корпусов выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» шпунтовое ограждение предусмотрено не извлекаемым.

6. В непосредственной близости от границ выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» исключено складирование любых материалов, предметов, грузов, разворот и стоянка тяжелой строительной техники.

7. Предусмотренные решения по усилению фундаментов дворовых корпусов выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», по строительству многоквартирного жилого дома не нарушают особенностей, объекта культурного наследия, определенные в соответствии с распоряжением КГИОП от 05.03.2019 № 101-р, объемно-пространственные, конструктивные, объемно-планировочные и архитектурные решения выявленного объекта

культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», включенные в предмет охраны здания, не изменяются, обеспечивается сохранность исторических конфигураций объекта культурного наследия, его визуального восприятия.

8. Меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А разработаны в достаточном объеме и обеспечивают сохранение объекта культурного наследия при выполнении работ по усилению фундаментов объекта культурного наследия и строительству многоквартирного жилого дома.

13. Вывод экспертизы:

По результатам анализа раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации 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: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А», шифр: 05-05-2022-ОКН, разработанного ООО «Бюро ГПИ» в 2022 году, в составе, указанном в пункте 6.2 настоящего Акта, экспертом сделан вывод о возможности **(положительное заключение)** обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации 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.

14. Перечень приложений к заключению экспертизы:

Приложение № 1. Иконографические материалы.

Приложение № 2. Извлечение из приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

Приложение № 3. Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», утвержденного КГИОП

30.07.2003 г.

Приложение № 4. Копия распоряжения КГИОП от 14.02.2019 № 55-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых».

Приложение № 5. Материалы фотофиксации от 22.06.2022 г.

Приложение № 6. Копия технического паспорта на нежилое здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литера А, составленного ПИБ Красногвардейского района по состоянию на 12.08.2006 г.

Приложение № 7. Выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 14.04.2022 № КУВИ-001/2022-55475613, от 14.04.2022 № КУВИ-001/2022-55481162.

Приложение № 8. Градостроительный план RU7813400034935 земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литера А, 78:11:0006005:3010.

Приложение № 9. Копия договора на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение № 10. Копии договоров с экспертами.

15. Дата оформления заключения экспертизы:

Подпись эксперта (подписано усиленной электронной подписью):

Филипович М.И.

12.08.2022 г.

(подписано усиленной электронной подписью)

Приложение № 1 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации 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: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А», шифр: 05-05-2022-ОКН, разработанного ООО «Бюро ГПИ» в 2022 году

Иконографические материалы

Список иллюстраций

Илл. 1. План Санкт-Петербурга от Маттеуса Зойтера. 1744 г. (источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1744/).

Илл. 2. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал-майора Шуберта (источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828/).

Илл. 3. Генеральный план столичного города С.-Петербурга из атласа Зуева. 1858 г. (источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1858-zuev/).

Илл. 4. Карта С.-Петербургского столичного мирового округа и полицейского управления. 1871 г. (источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1871/).

Илл. 5. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда 1939-1942 гг. (источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_aero-photo/).

Илл. 6. Спутниковая карта Ленинграда 1966 года (источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/).

Илл. 7. Архивная топоъемка треста ГРИИ с изменениями на 1987 г. (источник: ОГГС УАИ КГА).

Илл. 8. План двора Александра Васильевича Потапова Выборгской части по Мало Охтинскому пр. под № 510. Строительство деревянного двухэтажного дома с каменной лестницей. 1895 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3164).

Илл. 9. Фасад по Суворовской улице. 1895 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3164).

Илл. 10. Фасад по Мало Охтинскому просп. 1895 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3164).

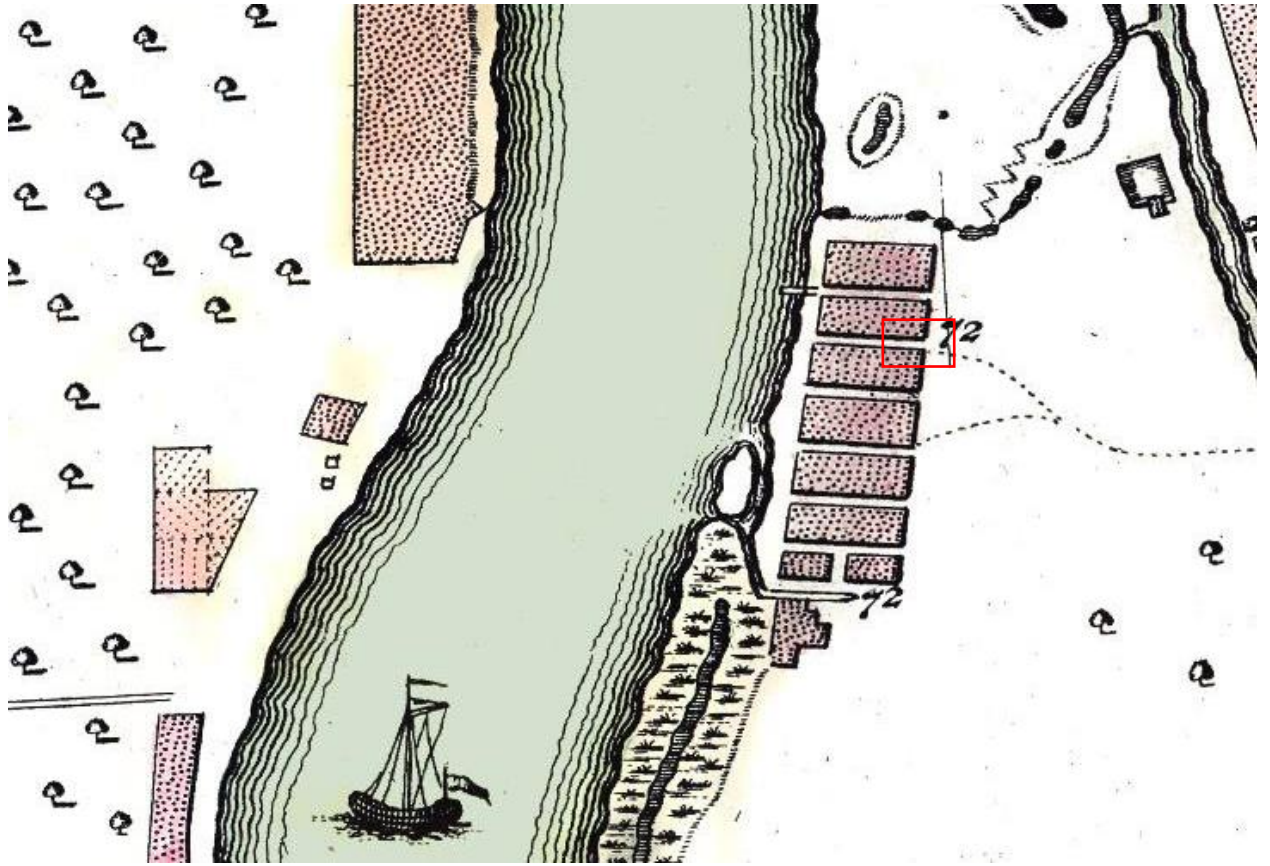
Илл. 11. Водопроводные работы. Переход через Неву. Вид на береговую часть работ. 1928 г. (источник: Государственный музей истории Санкт-Петербурга. ГМИ СПб 221781).

Илл. 12. Водопроводные работы. Переход через Неву. Подготовка водолаза к спуску в воду. 1928 г. (источник: Государственный музей истории Санкт-Петербурга. ГМИ СПб 221780).

Илл. 13. Вид правого берега реки Невы у Суворовской улицы Малой Охты и фасада здания приюта имени А.В. Кокорева. 1938 г. (источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 67967).

Илл. 14. Правый берег Невы в районе Малоохтинского проспекта. 1960-1963 гг. (источник: <https://pastvu.com/p/1338539>).

Илл. 15. Вид на улицу Помяловского с Малоохтинского проспекта. 1990-е гг. (источник: <https://pastvu.com/p/128068>).



Илл. 1. План Санкт-Петербурга от Маттеуса Зойтера. 1744 г. (источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1744/).



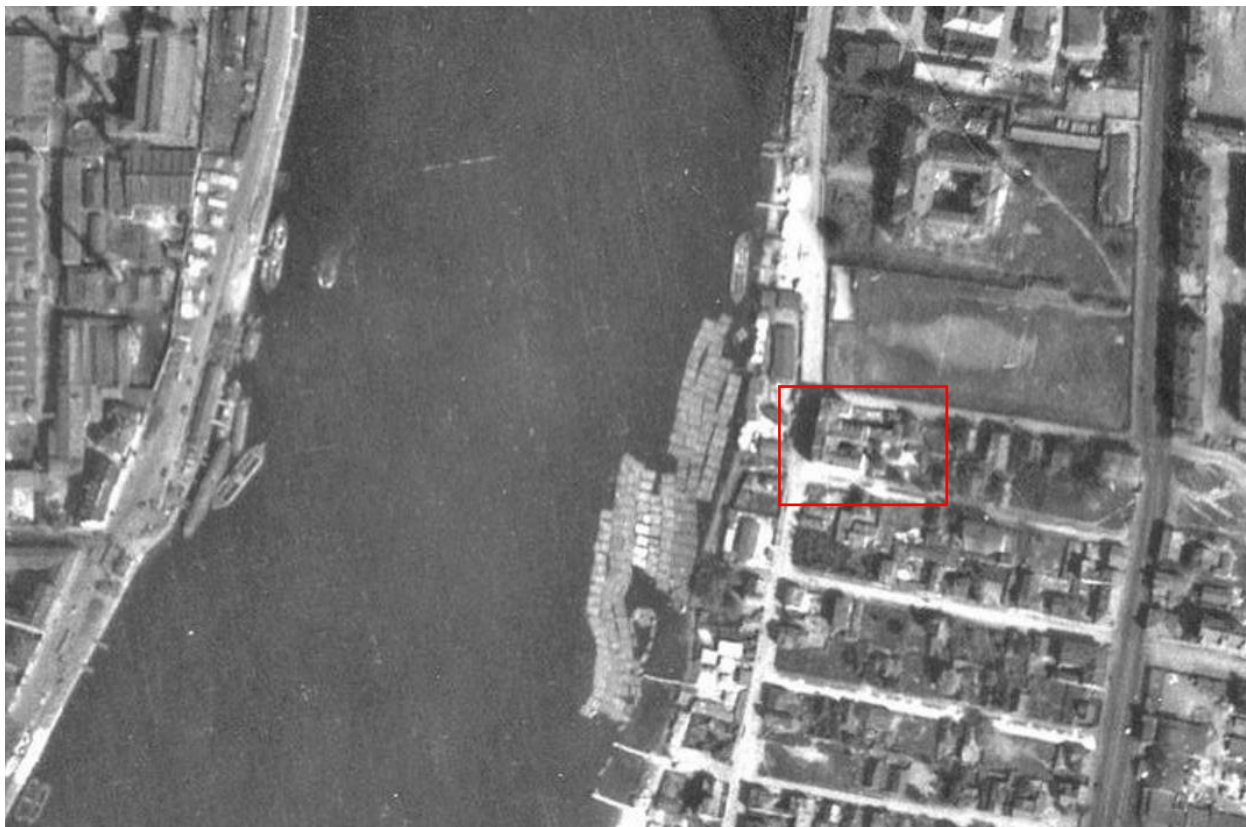
Илл. 2. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал-майора Шуберта (источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1828/).



Илл. 3. Генеральный план столичного города С.-Петербурга из атласа Зуева. 1858 г. (источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1858-zuev/).



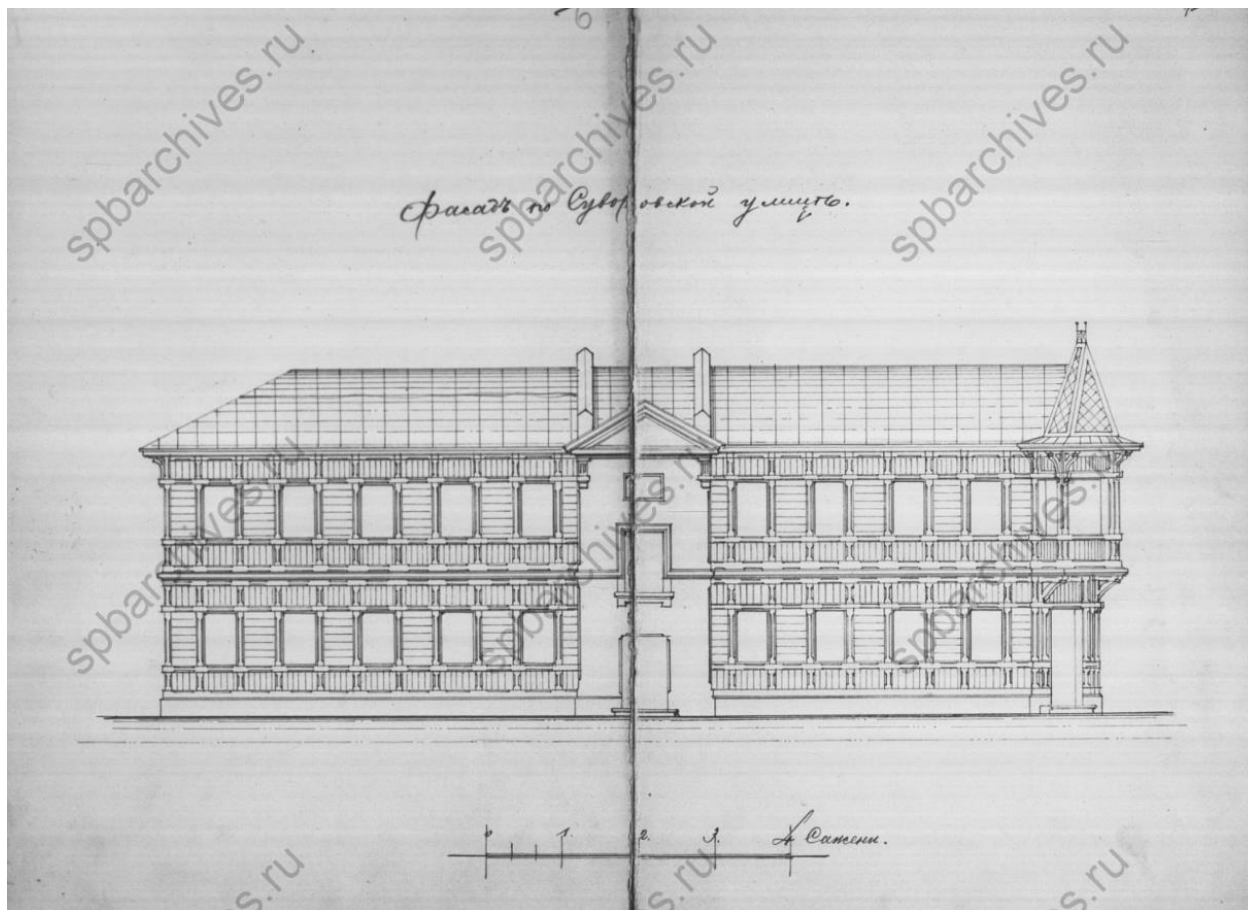
Илл. 4. Карта С.-Петербургского столичного мирового округа и полицейского управления. 1871 г. (источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_1871/).



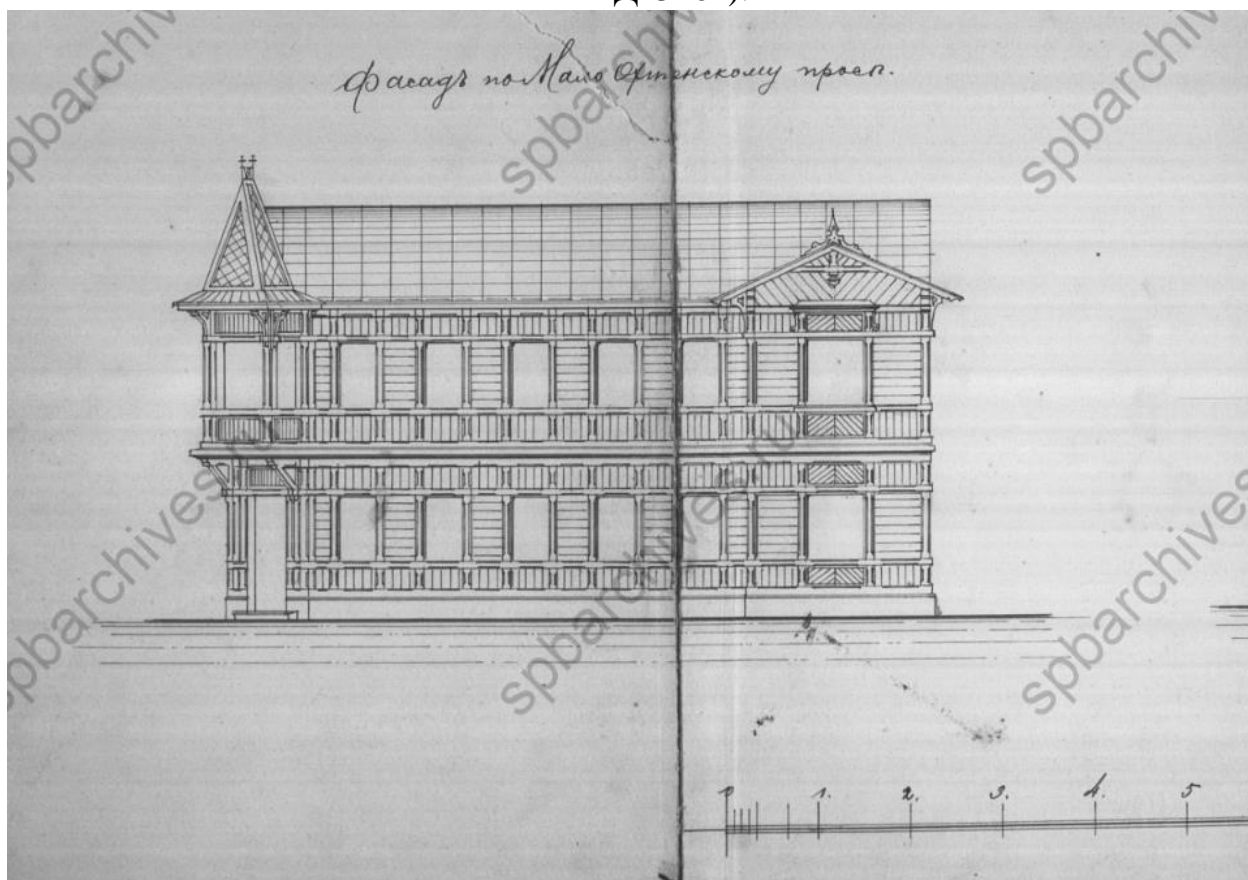
Илл. 5. Немецкая аэрофотосъемка Ленинграда 1939-1942 гг. (источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_aero-photo/).



Илл. 6. Спутниковая карта Ленинграда 1966 года (источник: http://www.etomesto.ru/map-peterburg_sputnik-1966/).



Илл. 9. Фасад по Суворовской улице. 1895 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3164).



Илл. 10. Фасад по Мало Охтинскому просп. 1895 г. (источник: ЦГИА СПб. Ф. 515. Оп. 4. Д. 3164).



Илл. 11. Водопроводные работы. Переход через Неву. Вид на береговую часть работ. 1928 г. (источник: Государственный музей истории Санкт-Петербурга. ГМИ СПб 221781).



Илл. 12. Водопроводные работы. Переход через Неву. Подготовка водолаза к спуску в воду. 1928 г. (источник: Государственный музей истории Санкт-Петербурга. ГМИ СПб 221780).



Илл. 13. Вид правого берега реки Невы у Суворовской улицы Малой Охты и фасада здания приюта имени А.В. Кокорева. 1938 г. (источник: ЦГАКФФД СПб. Фотодокумент Гр 67967).



Илл. 14. Правый берег Невы в районе Малоохтинского проспекта. 1960-1963 гг. (источник: <https://pastvu.com/p/1338539>).



Илл. 15. Вид на улицу Помяловского с Малоохтинского проспекта. 1990-е гг.
(источник: <https://pastvu.com/p/128068>).

Приложение № 2 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации 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: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А», шифр: 05-05-2022-ОКН, разработанного ООО «Бюро ГПИ» в 2022 году

Извлечение из приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность»

Администрация Санкт-Петербурга**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ,
ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И
КУЛЬТУРЫ**

ПРИКАЗ от 20 февраля 2001 года 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 13.05.86 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 КГИОП
Н.И.Явейн

УТВЕРЖДЕН
приказом КГИОП
от 20.02.2001 № 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

КРАСНОГВАРДЕЙСКИЙ АДМИНИСТРАТИВНЫЙ РАЙОН

№ п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
832	Дом-приют Кокоревых	начало 1910-х годов	арх. К.В.Маковский	Красногвардейский район, Малоохтинский пр., 8, лит. А	среднее	-"

Приложение № 3 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации 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: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А», шифр: 05-05-2022-ОКН, разработанного ООО «Бюро ГПИ» в 2022 году

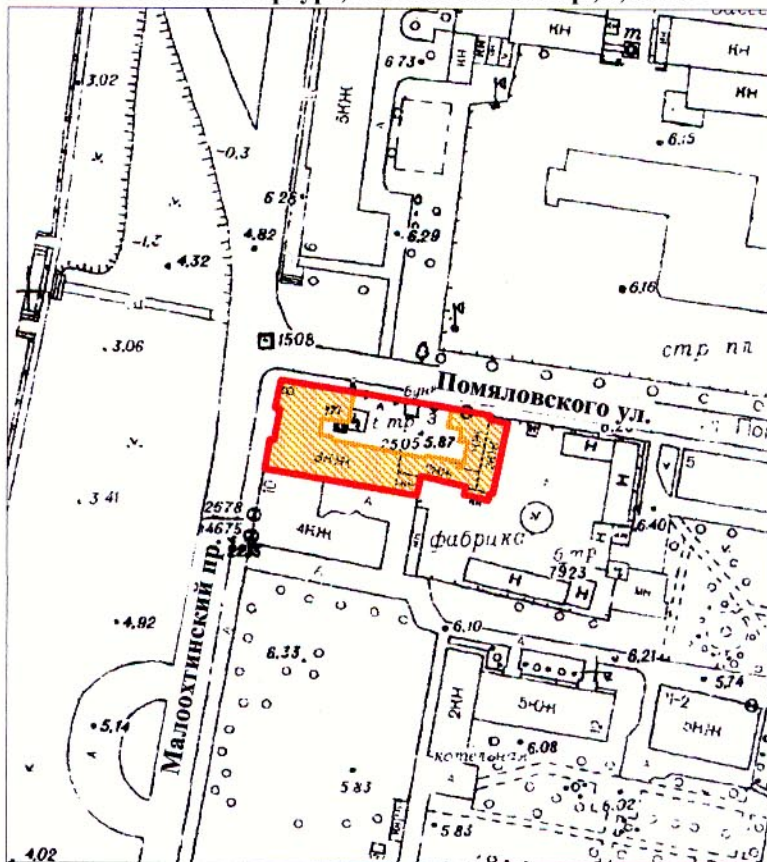
Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», утвержденного КГИОП 30.07.2003 г.

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

[Signature]
Б.М. Кириков
М.П.
" 30 " *[Date]*

План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Дом - приют Кокоревых"

г. Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит.А



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

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

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель: _____ / _____

Приложение № 4 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации 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: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А», шифр: 05-05-2022-ОКН, разработанного ООО «Бюро ГПИ» в 2022 году

Копия распоряжения КГИОП от 14.02.2019 № 55-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых»



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

РАСПОРЯЖЕНИЕ

окуд

14.02.2019

№ 55-р

**Об утверждении предмета охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом-приют Кокоревых»**

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 8, литера А, согласно приложению к распоряжению.




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

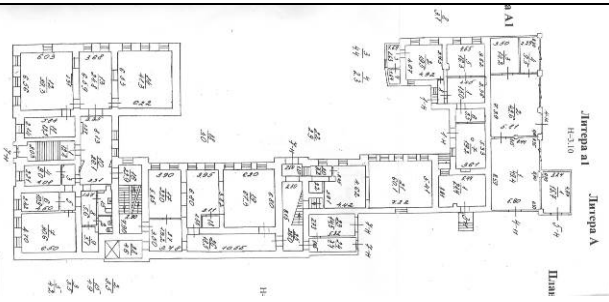




3. Контроль за выполнением распоряжения остается за заместителем председателя КГИОП – начальником Управления организационного обеспечения, популяризации и государственного учета объектов культурного наследия.

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

Г.Р. Аганова

Предмет охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом-приют Кокоревых»,
расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., д. 8, литера А

№ п п	Виды предметов охраны	Элементы предметов охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объёмно-пространственное решение:	исторические габариты лицевого и дворового фасадов: трех и двухэтажное, на цокольном этаже, здание; конфигурация и габариты двускатной крыши; ризалиты лестничных объемов со стороны дворового фасада.	
2	Конструктивная система здания:	<p>наружные и внутренние несущие (капитальные) стены;</p> <p>исторические лестницы: местоположение, тип маршевые, по косоурам;</p>	 

3	Объёмно-планировочное решение:	историческое объёмно-планировочное решение в габаритах наружных (капитальных) стены.	 <p>1 этаж</p>
4	Архитектурно-художественное решение (композиция) фасадов:	<p>архитектурно-художественное решение фасадов; местоположение, конфигурация (с плоскими перемычками) исторических оконных (в том числе фальшокон) и дверных проёмов;</p> <p>исторический лицевой (западный) фасад, завершённый треугольным фронтоном и аттиком; две лопатки с ионическими капителями в уровне 2-3 этажей над центральным входом;</p> <p>западный и северный фасады: отделка нижнего ряда цоколя и оконных проемов известняком, цоколь оштукатуренный; материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка;</p> <p>линейный руст, в оформлении первого этажа; лучковые и треугольные сандрики над окнами и фальшокнами второго этажа;</p> <p>профилированные тяги над цокольным, первым и третьим этажами;</p> <p>широкий гладкий фриз; широкий профилированный карниз с кронштейнами в виде листа аканта; ограждение крыши: материал металл, рисунок – ряд прутьев с заполнением с виде кругов в верхнем ряду, накладки из трех колец и перекладины с бутонами;</p>	   

		<p>дворовые фасады:</p> <p>лестничный ризалит в центральной части; материал и характер отделки фасадов – гладкая штукатурка;</p> <p>местоположение, конфигурация (с плоскими перемычками, полуциркульное окно ризалита) и габариты исторических оконных и дверных проёмов;</p> <p>широкий профилированный карниз; рамочные наличники оконных проемов 2 этажа;</p> <p>профилированные подоконные доски с плоским квадратным слезником под окнами 3 этажа (в трехэтажном объеме) и под окнами 2 этажа (в двухэтажном объеме);</p>	
5	<p>Декоративно-художественная отделка интерьеров:</p>	<p>металлическое ограждение лестницы дворового корпуса – рисунок, материал (металл);</p>	

Приложение № 5 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации 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: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А», шифр: 05-05-2022-ОКН, разработанного ООО «Бюро ГПИ» в 2022 году

Материалы фотофиксации от 22.06.2022 г.

Состав фотофиксации

Фото 1. Общий вид на выявленный объект культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» со стороны Малоохтинского проспекта.

Фото 2. Вид на западный фасад лицевого корпуса.

Фото 3. Вид на северный фасад лицевого корпуса.

Фото 4. Вид на северный фасад лицевого корпуса.

Фото 5. Вид на северный фасад дворовых корпусов.

Фото 6. Вид на здание с северо-востока.

Фото 7. Вид на южную стену дворового корпуса с юга.

Фото 8. Вид на южную стену лицевого корпуса.

Фото 9. Вид на дворовый корпус (литера А1) со стороны строительной площадки (с востока).

Фото 10. Вид на дворовый корпус (литера А1) и территорию строительной площадки с юго-востока.

Фото 11. Вид на юго-восточный угол дворового корпуса (литера А1).

Схема фотофиксации



Условные обозначения:

- 1 – номер фотографии;
- < – направление фотофиксации.

Фотофиксация от 22.06.2022 г.



Фото 1. Общий вид на выявленный объект культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» со стороны Малоохтинского проспекта.



Фото 2. Вид на западный фасад лицевого корпуса.



Фото 3. Вид на северный фасад лицевого корпуса.



Фото 4. Вид на северный фасад лицевого корпуса.



Фото 5. Вид на северный фасад дворовых корпусов.



Фото 6. Вид на здание с северо-востока.



Фото 7. Вид на южную стену дворового корпуса с юга.



Фото 8. Вид на южную стену лицевого корпуса.



Фото 9. Вид на дворовый корпус (литера А1) со стороны строительной площадки (с востока).



Фото 10. Вид на дворовый корпус (литера А1) и территорию строительной площадки с юго-востока.



Фото 11. Вид на юго-восточный угол дворового корпуса (литера А1).

Приложение № 6 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации 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: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А», шифр: 05-05-2022-ОКН, разработанного ООО «Бюро ГПИ» в 2022 году

Копия технического паспорта на нежилое здание по адресу: г. Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литера А, составленного ПИБ Красногвардейского района по состоянию на 12.08.2006 г.

Ситуационный план



VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера <u>А</u>		Год постройки (по документам здания) <u>1905</u>		Число этажей <u>1-2-3-4</u> (в т.ч. мансарда)							
Группа капитальности <u>II</u>		Вид внутренней отделки помещений									
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Тех. сост. (осадка, трещины, гниль)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в проц.	Процент износа в строении (гр. 7*гр. 8)/100	Текущий износ и прод.		
									элемент	к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1	Фундамент	трещины									
		бутовые	частичное разрушение	7		7	65	4.55			
		каменные	увлажнение почвы								
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	выветривание швов	18		18	65	11.70			
	б) перегородки	кирпичные	ослабление								
3	перегородки	деревянные опутштукатуренные	кирпичной кладки								
		чердачное	бутобетонные	глубокие поперечные трещины с оголением арматуры	18		18	65	11.70		
		междуэтажное	бутобетонные по металлическим балкам								
4	Крыша всего дома	напольное	бутобетонные								
		рулонная на битумной мастике по деревянным стропилам	трещины	10		10	20	2.00			
5	Полы	бетонные	сколы, загрязнение								
		металлическая плитка	истирание в ходовых местах	10		10	15	1.50			
		линолеум, ламинат									
6	проемы	двойные	переплеты								
		створные	раскохлясь	4		4	15	0.60			
		филенчатые	исполотный притвор								
7	Внутренняя отделка	отделка гипроком	волосяие трещины								
		окраска	сколы, загрязнение	3		2	15	0.30			
		подвесные потолки	окраочного слоя								
8	Санитарно и электротех. устройства	отопление	от собственной котельной	потери							
		водопровод	от гор. центр. сети	эластичности и повреждение							
		канализация	оброс в гор. сеть	эколяции проводов							
		горяч. водосн.	централизованное	капильные течи в местах нарезки							
		душ	есть	арматуры	13		13	15	1.95		
		электроосвещ.	скрытая проводка								
		радио	от гор. сети								
		телефон	от гор. сети								
		вентиляция	приточно-вытяжная								
		лифты	1 шахта								
телевидение	отсутствует										
9	Прочие работы	каменные	трещины								
		железобетонные	ржавчина	17		17	55	9.35			
		металлические									
				100	x	100	x	43.65	x		
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				Процент износа (гр.9*100)		Удельный вес(гр.7)		44%			

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера <u>А1</u>		Год постройки (по документам заказчика) <u>1977</u>		Число этажей <u>2</u>						
Группа капитальности <u>II</u>		Вид внутренней отделки <u>простая</u>								
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Тех. сост. (осадка, трещины, гниль)	Удельный вес по таблицам	Поправка к удельному весу в	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в проц.	Процент износа к среднему (гр.7*гр.9)/100	Текущий с измен.	
									Элемент	и среднему
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент	железобетонный	отдельные трещины, неравномерная осадка	7	0.63	4.41	45	1.98		
		глиночёрный								
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	кирпичные	выветривание швов	18	0.63	11.34	45	5.10		
		железобетонные	отслаивание штукатурки							
		деревянные								
3	перекрытия	чердачное	железобетонное по металлическим балкам	18		18.00	45	8.10		
		междуэтажное	трещины в плитах, следы протечки							
		надподвальное								
4	Крыши	губероид	трещины	10		10.00	45	4.50		
5	Полы	цементный	сколы, загрязнение трещины	10		10.00	35	3.50		
6	проемы	оконные	одностворчатые глухие	4		4.00	35	1.40		
		дверные	плотные							
7	Внутренняя отделка	штукатурка, побелка, масляная окраска	загрязнения	3		3.00	35	1.05		
8	санитарно и электротех. устройства	отопление	от собственной котельной	13		13.00	35	4.55		
		водопровод	отсутствует							
		канализация	отсутствует							
		парное отопление	отсутствует							
		душ	отсутствует							
		электроосвещ.	скрытая проводка							
		радио	отсутствует							
		телефон	отсутствует							
		вентиляция	естественная							
лифты	отсутствует									
10	Прочие работы	отметка	трещины	17		17.00	35	5.95		
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				$\frac{100 \times \text{Удельный вес (гр.7)}}{\text{Процент износа (гр.9)*100}}$		$\frac{100 \times 91}{36 \times 100} = 40\%$				

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера <u>а1</u>		Год постройки <u>(из документах заказчика)</u> 1957		Число этажей <u>1</u>							
Группа капитальности III		Вид внутренней отделки отсутствует									
№№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Тех. сост. (осадка, трещины, гниль)	Удельный вес по таблице	Выработка к удельному весу в процентах	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в проц.	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100	Текущие износ, Износ в проц.		
									элемента	к строению	
1	2	3	4	6	7	8	9	10	11		
1	Фундамент	железобетонный	трещины,	11	0.7	7.7	40	3.08			
		каменный	неравномерная осадка								
2	а) стены и их наружная отделка б) перегородки	кирпичные	выветривание швов, трещины	34	0.7	23.8	35	8.33			
3	перегородки	деревянные	прогибы балок и настывов	13		13.00	40	13.00			
		междуэтажные	отсутствует								
		накладные	отсутствует								
4	Крыша	рубероид	небольшие разрывы	9		9.00	40	3.6			
5	Полы	асфальт	трещины	8		8.00	35	2.8			
6	проемы	оконные	отсутствует	8		8.00	35	2.8			
		дверные	металлические								коррозия, перелом
7	Внутренняя отделка		отсутствует	5		-	-	-			
8	санитарно и электротех. устройства	отопление	отсутствует	10	-5.2	4.8	35	1.68			
		водопровод	отсутствует								
		канализация	отсутствует								
		прочие ванные	отсутствует								
		ванны	отсутствует								
		электроосвещ.	открытая проводка								потеря эластичности
		радио	отсутствует								изоляция проводов
		телефон	отсутствует								
		вентиляция	естественная								
		лифты	отсутствует								
Прочие работы		отметка	трещины	12		12	35	4.2			
Процент износа, приведенный к 100 по формуле				100 x		86.3	x	39.49	x		
				Процент износа (гр.9)*100		46%					
				Удельный вес(гр.7)							

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов		Уд. вес по таблице	Поправка	Уд. вес поправки		Уд. вес по таблице	Поправка	Уд. вес поправки		Уд. вес по таблице	Поправка	Уд. вес поправки
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещ												
Прочие работы												
Итого:		100	х	0		100	х	0		100	х	0

Наименование конструктивных элементов		Уд. вес по таблице	Поправка	Уд. вес поправки		Уд. вес по таблице	Поправка	Уд. вес поправки		Уд. вес по таблице	Поправка	Уд. вес поправки
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещ												
Прочие работы												
		100	х	0		100	х	0		100	х	0

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоим. измерит. по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:					Стоимость измерителя с поправкой	Количество (объем) куб.м; площадь-кв.м.	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
						узловой вес	на высоту помещения	на группу капитальности	на ползуч.	уд. вес строения после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
А	Осн. строение	9	103	м ²	11,8	1,00				1,00	11,8	10614	125245		106458
А1	Пристройка	9	103	м ²	11,8	0,91				0,91	10,74	775	8324	40	4994
а1	Пристройка	18	7	м3	13,7	0,86				0,86	11,78	56	660	46	356
													134228		111809
Стоимость на 2006 г. с И- 87,38												11758722		9792210	
Постановление Правительства г. Санкт-Петербурга от 17.11.2005г. № 1780															

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь (кв. м)	№ сборника	№ таблицы	Изготовитель	Стоимость материалов по таблице	Площадь на основании работ	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
		Длина (м)	диаметр высота (м)									

XIV. Общая стоимость (в руб.)

II квартал 2006	Основные строения		Служебные пристройки		Сооружения		Всего	
	восстановит.	действит.	восстанов.	действит.	восстановит.	действит.	восстановит.	действит.
1969	134228	111809					134228	111809
2006	11755722	9792210					11755722	9792210

21 августа 2006 г.

21 августа 2006 г.

21 августа 2006 г.



Исполнитель

(Федотова С.В.)

Проверил

(И.И. Харитонов)

Н.а. Начальник бюро

(И.А. Скоробогатова)

XV. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник бюро			

К сведению владельца здания

1. О всех случаях переустройства здания или возведения дополнительных построек владельцы обязаны сообщить в местное бюро технической инвентаризации для отражения этих обстоятельств в соответствующей документации.

В целях учета происшедших изменений здания обследуются каждые три года (инструкция Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 31 октября 1951 года).

2. Стоимость первичных учетно-оценочных работ и регистрации происшедших в зданиях и земельных участках изменений оплачивается владельцами по таксам, утвержденным Министерством жилищно-коммунального хозяйства РСФСР.

Задолженность, не погашенная в установленный срок, взыскивается в бесспорном порядке (Постановление Совета Министров РСФСР от 12 ноября 1962 г. № 1497).

Принудительно
исполнено

6 листов

« 21 » 08 2006г.
Н.А. Начальника Флинта ГУП ГУВОН
ПИБ Краснодарского района

Смирнов И.А.
М.П. Смирнов И.А.



Приложение № 8 к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский пр., 8, лит. А, при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации 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: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых» расположенного по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литер «А», шифр: 05-05-2022-ОКН, разработанного ООО «Бюро ГПИ» в 2022 году

**Градостроительный план RU7813400034935 земельного участка по адресу:
Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литера А,
78:11:0006005:3010**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

**Санкт-Петербург,
Малоохтинский проспект, дом 8, литера А
78:11:0006005:3010**



N RU7813400034935

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "ДОЛЮМИТ" (регистрационный номер 01-21-38275/20 от 28.07.2020)

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

Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Красногвардейский район, муниципальный округ Малая Охта

Описание границ земельного участка:

См. Приложение к градостроительному плану.

Кадастровый номер земельного участка (при наличии):

78:11:0006005:3010

Площадь земельного участка:

3709 +/- 21 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 5 единиц(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

Градостроительный план подготовлен

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

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

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

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Условные обозначения:

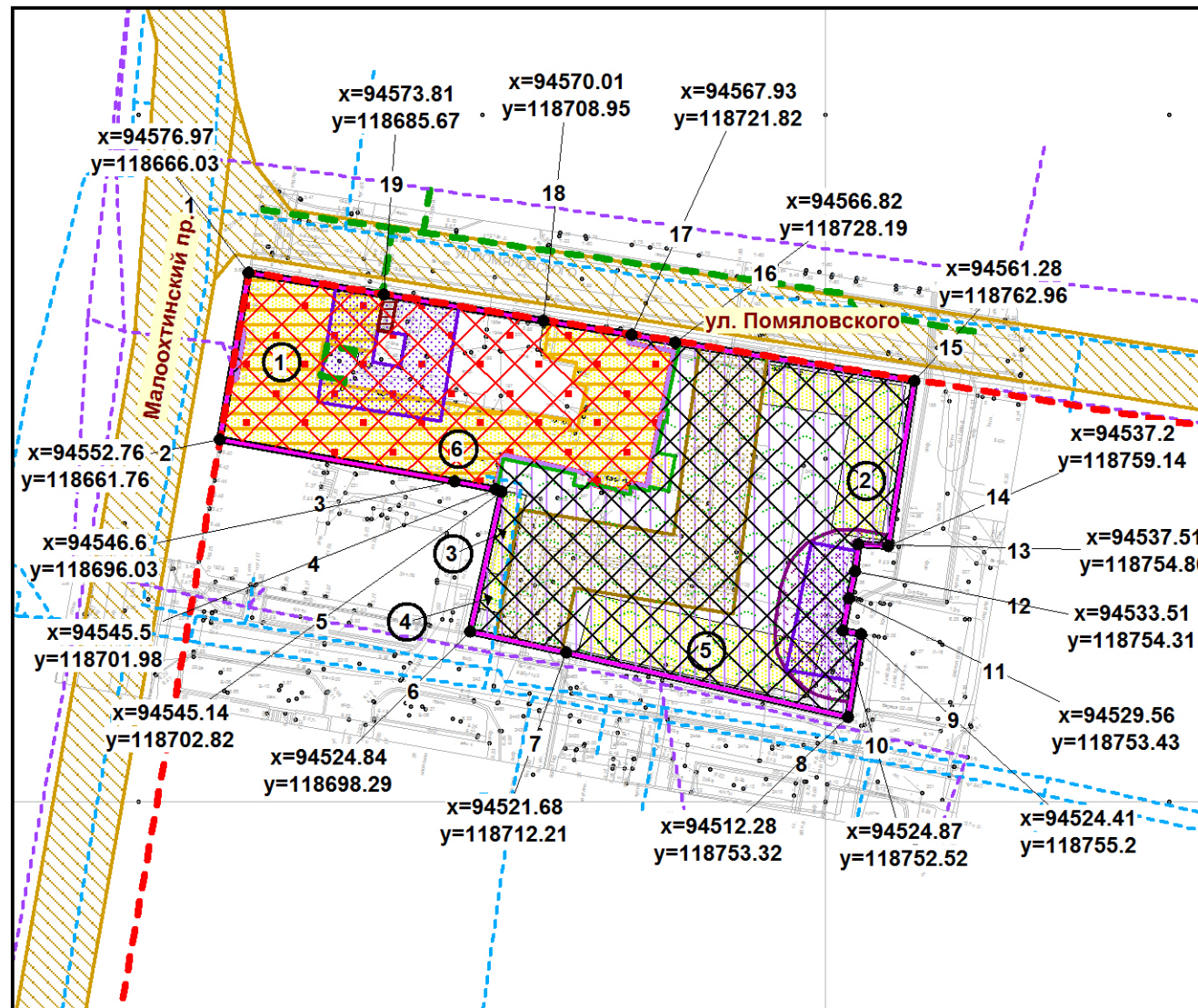
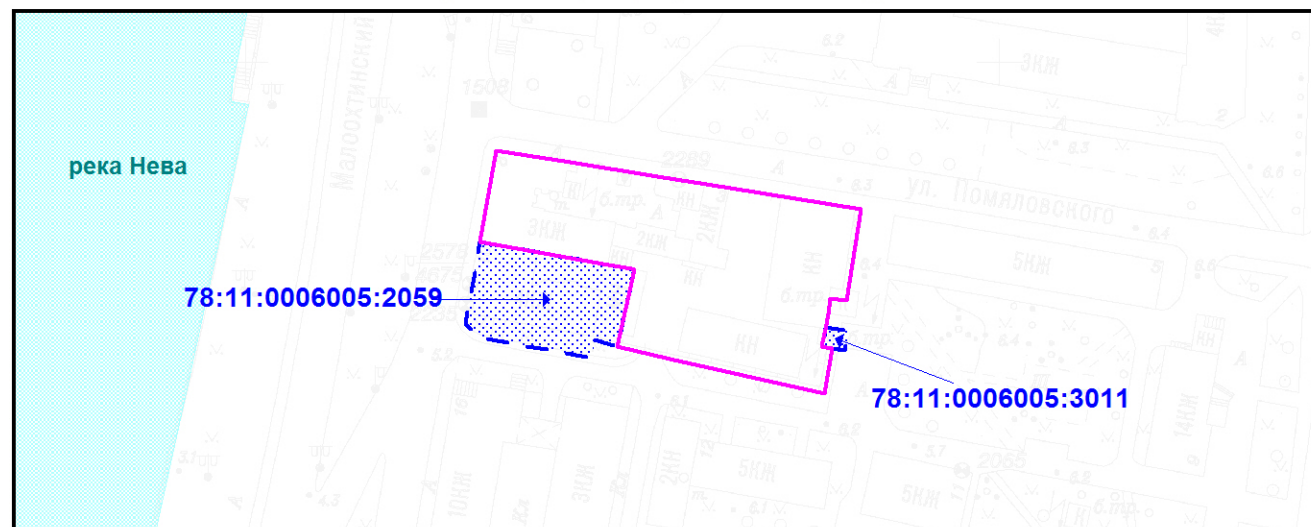


Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), 1:2000



- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78:11:0006005:2059 - кадастровый номер смежного земельного участка

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ООО "ИЦ "ИЗЫСКАТЕЛЬ" на сентябрь 2018г., М1:500. В границах земельного участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства, не учтенные (или сведения о которых не получены в установленный срок) в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка. В границах земельного участка могут находиться зоны с особыми условиями использования, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:11:0006005:3010
 - объект капитального строительства в границах участка
 - границы, в пределах которых разрешается размещение объектов капитального строительства (при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, а также при условии выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(11))
 - границы, в пределах которых разрешается проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории (должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации")
 - территория выявленного объекта культурного наследия, на которую действие градостроительного регламента не распространяется («Дом-приют Кокоревых»)
 - выявленный объект культурного наследия «Дом-приют Кокоревых»
- На всю территорию земельного участка распространяются:**
- объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (*)
 - водоохранная зона водного объекта
 - территория предварительных археологических разведок (ЗА 2)
 - объединенная зона охраны объектов культурного наследия (единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(11))
 - охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений
 - охранный зона тепловых сетей
 - охранный зона кабельных линий электропередачи
 - охранный зона объекта электросетевого хозяйства (трансформаторная подстанция): охранный зона инженерных коммуникаций
 - аренда (*)
 - водный объект (река Нева)
- (*) - указано в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 28.07.2020 г. № 78/201/20-421991
- линейно-кабельное сооружение связи телефонная сеть от АТС 528 (78:00:0000000:1219)
 - водопроводная сеть (78:11:0000000:3227)
 - газопровод низкого давления
 - красные линии, утвержденные в проекте детальной планировки района Ладожского вокзала и промзоны Большой и Малой Охты от 21.04.1980 №290
- Элементы исторической планировочной структуры:**
- улицы, магистральные дороги: ул. Помяловского, Малоохтинский пр. (Красногвардейский район)

RU7813400034935					
Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литера А					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Спец.ОГП		Проскуражова О.Б.			29.07.2020
Градостроительный план земельного участка					Стадия
М1:1000					Лист
Чертеж градостроительного плана					Листов
М1:1000					1
Комитет по градостроительству и архитектуре					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).

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

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

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

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

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

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

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

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

утвержденной 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 ⁸⁶юридических лиц по созданию таких объектов;

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

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

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

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

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

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

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

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

Площадь детских (игровых) и хозяйственных 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 29 квадратных метров на 1 место.

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

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.⁸⁷

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.

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

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

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

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

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил,

соответствуют установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного⁸⁸ строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны установлены требования к градостроительным регламентам, а также режимам использования земель в границах территорий указанных зон, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 Приложения №1 к Правилам.

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

Утвержденные до вступления в силу Правил проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах территорий, в которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в соответствии с Приложением №6 к Правилам, приводятся в соответствие с Правилами в порядке, установленном действующим законодательством.

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

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

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

Приказ председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15.

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Для части земельного участка, расположенной в границах территориальной зоны ТД1-1 вне территории объекта культурного наследия:

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

В соответствии с заявлением на территории земельного участка планируется строительство жилой застройки.

Виды использования «жилая застройка» (за исключением вида «для индивидуального жилищного строительства») и «обслуживание жилой застройки» могут применяться для размещения объектов капитального строительства после получения решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

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

<***> 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 (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования).

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом законодательства Санкт-Петербурга.

Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства не требуется 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 градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны вид разрешенного использования такого объекта относился к основным видам разрешенного использования.

Реконструкция объекта капитального строительства, указанного в предыдущем абзаце, осуществляется путем приведения объекта капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны.

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 разрешенными и основными видами разрешенного использования, расчет предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объекта капитального строительства с основным видом разрешенного использования осуществляется применительно к части земельного участка, занимаемой таким объектом капитального строительства.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

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

Вспомогательные виды разрешенного использования выбираются 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 5.4.1), «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

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.13, п.А13 настоящего подраздела.	Без ограничений, см. п.13, п.А13 настоящего подраздела.	См. п.1, п.13, п.А1, п.А13 настоящего подраздела.	См. п.3, п.А3 настоящего подраздела.	Предельное количество этажей надземной части: не устанавливается. Максимальная высота: 28/33/33. См. п.5-п.6, п.А5-п.А6 настоящего подраздела.	Без ограничений, см. п.13, п.А13 настоящего подраздела.	-	См. п.2, п.4, п.7-п.12, п.А2, п.А4, п.А7-п.А12 настоящего подраздела.

1) Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны ТД1-1_1, расположенной вне территории объекта культурного наследия:

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

2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

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

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

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

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

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными

регламентами которых не установлены виды разрешенного использования⁹⁴, предусматривающие размещение объектов капитального строительства, и(или) смежным с территориями объектов культурного наследия (памятников и ансамблей), включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, минимальный отступ от границ такого земельного участка не менее 3 метров;

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

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

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

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

1,5 метра для устройства крылец и приямков;

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

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

6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков – в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений и сооружений 28/33/33 метра:

28 метров - высота уличного фронта до карниза;

33 метра - высота уличного фронта до конька крыши (ограничивается углом наклона кровли не более 60 градусов);

33 метра – высота внутриквартальной застройки.

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

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

9. Минимальная площадь озеленения территории:

минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «гостиничное обслуживание» (код 4.7), «развлекательные мероприятия» (код 4.8.1), «проведение азартных игр» (код 4.8.2) и «улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам;

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

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

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

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

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

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

II) Размещение объектов видов использования «Среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) и «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны ТЗЖДЗ, расположенной вне территории объекта культурного наследия:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны ТЗЖДЗ:

A1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктом 1.4.1 – 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

A2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

A3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

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

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

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

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

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

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

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

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

1,5 метра для устройства крылец и прямков;

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

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 и сооружений 28/33/33 метра:

28 метров - высота уличного фронта до карниза;

33 метра - высота уличного фронта до конька крыши (ограничивается углом наклона кровли не более 60 градусов);

33 метра – высота внутриквартальной застройки.

A7. 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.

A8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках - V.

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), «улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 – 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам;

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

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

Минимально допустимая площадь озеленения земельного участка в соответствии с таблицей 1.2 раздела 1 Приложения №8 к Правилам:

среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – 20% земельного участка, но не менее 15 кв. м на участок (*).

(*) – Указанный расчет включает минимальную площадь озеленения также в отношении встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома для объектов обслуживания жилой застройки.

A9.1. К озеленению земельного участка относятся части земельного участка, которые не

заняты тротуарами или проездами, не оборудованы георешетками и иными видами укрепления газонов, и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), вне границ охранных зон объектов коммунального обслуживания, если иное не предусмотрено режимами использования земельных участков в границах указанных охранных зон.

К озеленению земельного участка могут относиться искусственные водные объекты в случае, если их площадь составляет не более 5% от площади необходимого озеленения земельного участка.

Не более 70% озеленения на земельном участке, может размещаться на застроенных частях земельного участка (в том числе на подземных частях зданий и сооружений), расположенных вне строительного объема зданий, строений и сооружений и не выше отметки второго надземного этажа здания, строения, сооружения, при условии размещения не менее 50% озеленения при толщине грунтового слоя не менее 1,5 метров и не более 20% озеленения при толщине грунтового слоя менее 1,5 метров.

При этом не менее 30% озеленения размещается на части земельного участка, под которой отсутствуют части здания, подземные сооружения, конструкции, а также сети инженерного обеспечения.

A9.2. Озелененная часть земельного участка может быть оборудована:

A9.2.1. Площадками для отдыха взрослых, детскими (игровыми) площадками.

A9.2.2. Открытыми спортивными площадками.

A9.2.3. Площадками для выгула собак.

A9.2.4. Грунтовыми пешеходными дорожками.

A9.2.5. Другими подобными объектами благоустройства.

A9.3. Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная часть земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной части земельного участка.

A9.4. Открытые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная часть земельного участка, могут располагаться на застроенных частях земельного участка (в том числе на подземных частях зданий и сооружений), расположенных не выше отметки второго надземного этажа здания, строения, сооружения, в случае если их площадь не превышает 15% требуемой площади озеленения земельного участка.

A9.5. При использовании земельного участка и (или) объекта капитального строительства с несколькими видами разрешенного использования, включая вспомогательные виды разрешенного использования, в отношении которых Правилами установлены требования к озеленению, минимальная площадь озеленения земельного участка определяется как сумма требуемых в соответствии с настоящим разделом площадей озеленения земельных участков для всех видов разрешенного использования.

При этом часть земельного участка, для которой осуществляется расчет требуемых в соответствии с настоящим разделом площадей озеленения, рассчитывается по следующей формуле:

$$Z = (C * A) / B,$$

где:

Z – часть земельного участка, занимаемая видом разрешенного использования, для которой осуществляется расчет озеленения;

C – общая площадь объекта капитального строительства или его части, занимаемая видом разрешенного использования;

A – площадь земельного участка;

B – общая площадь объекта (объектов) капитального строительства на земельном участке.

Применительно к встроенным, встроенно-пристроенным, пристроенным помещениям многоквартирного дома расчет озеленения земельного участка осуществляется в соответствии с настоящим разделом, за исключением размещения объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов) во встроенных, встроенно-пристроенных, пристроенных помещениях многоквартирного дома в границах единой зоны регулирования застройки и

хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга 3 (ОЗРЗ-3), единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (ЗРЗ).

А9.5-1. Площадь территорий зеленых насаждений общего пользования в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования городского и местного значения.

При размещении жилых домов 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) и гостиниц, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные", расчет площади территорий зеленых насаждений общего пользования в квартале (кварталах) осуществляется с учетом минимальной площади зеленых насаждений общего пользования – 6 кв. м на человека исходя из расчетной численности населения.

А9.6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

А9.7. При образовании земельных участков для размещения многоквартирных домов, площадь озеленения земельного участка может быть уменьшена не более чем на 30% от площади необходимого озеленения земельного участка, в случае если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала в соответствии с пунктом 9.5-1. настоящего раздела предусмотрено образование земельного участка для размещения зеленых насаждений общего пользования, не включенного в перечень зеленых насаждений общего пользования городского и местного значения, утвержденный Законом Санкт-Петербурга.

При этом образуемый для размещения зеленых насаждений земельный участок должен быть расположен вне границ охранных зон объектов коммунального обслуживания, если иное не предусмотрено режимами использования земельных участков в границах указанных охранных зон.

А9.8. Озеленение земельного участка должно быть доступно для всех лиц, использующих объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке.

А10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на земельных участках 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, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.2 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с таблицей 2.2 раздела 1 Приложения №8 к Правилам:

среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – 1 место на 120 кв. м общей площади квартир.

А10.1. При использовании земельного участка с несколькими видами разрешенного использования, минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта определяется как сумма требуемых в соответствии с Правилами мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для всех видов использования земельного участка.

А10.2. Места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с Правилами, могут быть организованы в виде:

отдельно стоящих, встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных гаражей, в том

числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан,⁹⁹ с возможностью размещения автомобильных моек;

постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных.

А10.3. Места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с Правилами, размещаются в границах земельного участка или в границах иных земельных участков (на стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок.

В случаях, предусмотренных частью 2 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 100% требуемых в соответствии с Правилами мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для планируемых к размещению объектов капитального строительства, предусматривается в границах земельного участка при соблюдении требований абзаца четвертого, пятого и шестого настоящего подпункта, за исключением земельных участков с видами разрешенного использования с кодами: 3.2.1-3.2.3, 3.3, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.6.1-3.6.3, 3.3, 3.7.1, 3.7.2, 3.8.1, 3.8.2, 3.9.2, 3.9.3, 3.10.1, 3.10.2, 4.1, 4.2, 4.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 4.8.1, 4.8.2, 5.1.1-5.1.7, 9.2.1.

В случае подготовки документации планировке территории в границах земельного участка должно быть размещено не менее 50% требуемых в соответствии с Правилами мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта.

При этом не менее 12,5% требуемых в соответствии с Правилами мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта должно быть размещено на открытых парковках в границах земельного участка, из них 10% (но не менее одного места) должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

Для видов разрешенного использования «объекты культурно-досуговой деятельности» (код 3.6.1), «парки культуры и отдыха» (код 3.6.2), «цирки и зверинцы» (код 3.6.3) и «объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))» (код 4.2) 12,5% требуемых в соответствии с Правилами мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта должно быть размещено на открытых парковках в границах земельного участка, из них 50% (но не менее одного места) должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске. При этом в случае если указанные 12,5% составляют более 20 мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, на открытых парковках в границах указанного земельного участка может быть размещено не менее 20 указанных мест, из них 50% должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

Не допускается размещение открытых парковок, предусмотренных абзацами четвертым и пятым настоящего пункта, под жилым зданием, расположенным на столбах, на проездах под жилым зданием, а также под выступающими частями жилого здания, консольно выступающими за плоскость стены на высоте менее 4,5 м.

Земельные участки стоянок-спутников, допустимые для размещения мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в соответствии с требованиями настоящего пункта и обоснованные при подготовке документации по планировке территории, должны располагаться:

для всех видов разрешенного использования – на расстоянии в пределах пешеходной доступности не более 400 метров от границ земельного участка;

для жилых домов, размещение которых осуществляется в соответствии с договорами о развитии застроенных территорий, - на расстоянии в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров от границ земельного участка.

Размещение части необходимого количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах квартала за границами земельного участка должно быть обосновано в документации по планировке территории.

При этом размещение за границами земельного участка части необходимого количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, установленного для видов

разрешенного использования «социальное обслуживание» (код 3.2), «амбулаторно-100
поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1), «стационарное медицинское обслуживание» (код 3.4.2), «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1) согласно таблицам 2.1 – 2.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам, не подлежит обоснованию в составе документации по планировке территории.

А10.4. Места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, предусмотренные Правилами должны предусматривать не менее 10% мест (но не менее одного места) для специальных автотранспортных средств инвалидов, в том числе около объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилых, общественных и производственных зданий, строений и сооружений, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), мест отдыха. Указанные места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта инвалидов не должны занимать иные транспортные средства. 30% мест от указанных мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта инвалидов (но не менее одного места) должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

А10.5. Количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельных участков.

А10.6. При организации мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах жилых зон многоквартирных домов должны быть предусмотрены места для стоянки (размещения) электромобиля и (или) гибридных автомобилей из расчета 1 место на 1600 кв. м общей площади квартир, но не менее 1 места, с оборудованием места для их зарядки.

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 земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 – 1.13.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке определяется в соответствии с таблицей 3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам:

среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – 1 место на 280 кв. м общей площади квартир.

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

II) В соответствии с Приложением №1 и Приложением № 2 к режимам Закона Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" в непосредственной близости от земельного участка расположены ценные элементы планировочной структуры Санкт-Петербурга:

- улицы: ул. Помяловского.

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

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

- магистральные дороги: Малоохтинский пр.

Охраняется трассировка дорог. Рекомендуется воссоздание исторических аллеиных посадок вдоль основных подъездных дорог.

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

		Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующие использование земельного участка						
Территория памятников истории и культуры.	Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации. Приказ председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15.	См. п.1 настоящего подраздела.	См. п.1 настоящего подраздела.	См. п.1 настоящего подраздела.	См. п.1 настоящего подраздела.	См. п.1 настоящего подраздела.	См. п.1 настоящего подраздела.

Земельный участок по адресу: Санкт-Петербург, Малоохтинский проспект, дом 8, литера А расположен в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом-приют Кокоревых», (основание: Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001, адрес НПА: Малоохтинский пр., 8, лит. А);

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

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

3.1. Объекты капитального строительства

<p>№ <u>1</u></p> <p>(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)</p> <p>инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:11:0006005:1023</u></p>	<p>нежилое здание; количество этажей - 4, а также подземный подвал; площадь - 2283.3 кв.м; год постройки - 1905; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.</p> <p>(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)</p>
<p>№ <u>2</u></p> <p>(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)</p> <p>инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:11:0006005:1026</u></p>	<p>нежилое здание; количество этажей - 1; площадь - 229.7 кв.м; год постройки - 1952; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.</p> <p>(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)</p>
<p>№ <u>3</u></p> <p>(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)</p> <p>инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:11:0006005:1025</u></p>	<p>нежилое здание; количество этажей - 1; площадь - 22.5 кв.м; год постройки - 1956; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.</p> <p>(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)</p>
<p>№ <u>4</u></p> <p>(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)</p> <p>инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:11:0006005:1024</u></p>	<p>нежилое здание; количество этажей - 1; площадь - 18.0 кв.м; год постройки - 1952; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.</p> <p>(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)</p>
<p>№ <u>5</u></p> <p>(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)</p> <p>инвентаризационный или кадастровый номер: <u>78:11:0006005:1012</u></p>	<p>нежилое здание; количество этажей - 1; площадь - 388.7 кв.м; год постройки - 1963; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.</p> <p>(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)</p>

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

№ 6, выявленный объект культурного наследия «Дом-приют¹⁰³
Кокоревых», общая площадь - данные отсутствуют,
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) , площадь застройки - данные отсутствуют.
(назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Приказ председателя КГИОП от 20.02.2001 № 15

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

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

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

Не заполняется

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

1. Охранная зона кабельных линий электропередачи:

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

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

2. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства (трансформаторная подстанция № 17923):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 242 кв.м.

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".

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

3. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений:

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 152 кв.м.

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

4. Водоохранная зона водного объекта:

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

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

На территории водоохранных зон устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Специальный режим в водоохранных зонах устанавливается в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

Содержание специального режима в водоохранных зонах определено Водным кодексом Российской Федерации

Использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон затопления, подтопления осуществляется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации

5. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений:

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 287 кв.м.

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

6. Охранная зона тепловых сетей:

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 699 кв.м.

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

7. Аренда (в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 28.07.2020 г. № 78/201/20-421991):

Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 2188 кв.м.

8. Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 28.07.2020 г. № 78/201/20-421991):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

9. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия (единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(11)), далее ОЗРЗ-2:

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

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

Режим использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов

культурного наследия установлен в Приложении 2 к Закону.

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

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

Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-2:

1. На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

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

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, 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).

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

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

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку;

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

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

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

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

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

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

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

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

2. На территории ОЗРЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

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

выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

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

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

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

2.5. Параметры временных строений, сооружений, размещаемых на открытых городских пространствах на расстоянии менее 30 метров от объектов (выявленных объектов) культурного наследия, не должны превышать следующих значений:

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

высота - 3,5 м.

Ограничения, установленные настоящим пунктом, не распространяются на случаи установки временных строений, сооружений на срок проведения публичных мероприятий. В этих случаях установка временных строений, сооружений осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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

ширина - 2,4 м;

высота - 3,6 м.

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

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

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

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

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

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

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

Максимальная высота зданий, строений и сооружений 28/33/33 метра:

28 метров - высота уличного фронта до карниза;

33 метра - высота уличного фронта до конька крыши (ограничивается углом наклона

кровли не более 60 градусов);

33 метра – высота внутриквартальной застройки.

(**) 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).

3. Специальные требования режима использования земель в ОЗРЗ-2:

3.1. Набережные реки Невы.

При осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности запрещается изменение следующих исторических принципов формирования объемно-пространственной композиции застройки набережных:

- а) преобладание горизонтальных линий в силуэте застройки,
- б) чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;
- в) пропорциональность исторических масштабных соотношений между зданиями, строениями, сооружениями (их группами), открытыми и застроенными пространствами;
- г) соподчиненность зданий, строений, сооружений различной стилистики общей объемно-пространственной композиции уличного фронта.

3.2. Набережные рек Малой Невки и Средней Невки.

При осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не являющихся историческими зданиями, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности запрещается изменение исторического принципа формирования линии застройки, предусматривающего размещение застройки на расстоянии не менее 30 м от береговой линии и организацию зеленой зоны с аллеями посадками.

3.3 Крестовский, Бычий, Петровский острова.

3.3.1. При осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности запрещается изменение следующих устойчивых характеристик историко-градостроительной среды:

- а) сложившаяся система озеленения, в том числе средообразующие зеленые насаждения;
- б) рассредоточенная застройка с преобладанием зеленых насаждений (не менее 50% в квартале).

3.2. На участке западнее Футбольной аллеи допускается размещение отдельных сооружений (флажштоков, мачт освещения) с превышением высотных ограничений, установленных в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам, но не более 120 м высотой.

10. Территория предварительных археологических разведок ЗА2 (далее - ЗА 2):

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

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

Для территории предварительных археологических разведок устанавливаются специальные ограничения.

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

11. Территория объекта культурного наследия:

Земельный участок частично расположен в границах территории объекта культурного наследия.

Ограничения использования земельного участка определяются Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов 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
Охранная зона кабельных линий электропередачи	19,24,28,29	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона объекта электросетевого хозяйства (трансформаторная подстанция № 17923)	10,12-14,62-83	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений	9-12,38-41	см.Приложение	см.Приложение
Водоохранная зона водного объекта	1-19	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений	20-27	см.Приложение	см.Приложение
Охранная зона тепловых сетей	30-37	см.Приложение	см.Приложение
Аренда (в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 28.07.2020 г. № 78/201/20-421991)	5-15,42-61	см.Приложение	см.Приложение
Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (в соответствии с кадастровой выпиской о земельном участке от 28.07.2020 г. № 78/201/20-421991)	1-19	см.Приложение	см.Приложение
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия (единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга ОЗРЗ-2(11))	-	-	-
Территория предварительных археологических разведок ЗА2	-	-	-
Территория объекта культурного наследия	-	-	-

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

-

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

● ГУП "ТЭК СПб",

Технические условия подключения от 03.06.2020 № 40-14/24425:

- Вид ресурса - теплоснабжение.

- Тепловая нагрузка объекта – 0,65 Гкал/час (отопление – 0,25 Гкал/час, вентиляция – 0,24 Гкал/час, ГВС только в отопительный период – 0,16 Гкал/час).

- Срок подключения – определяется договором о подключении к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб».

- Источник теплоснабжения –котельная по адресу Малоохтинский пр., д. 12.

- Условия подключения будут подготовлены по дополнительному запросу в составе договора между заказчиком и ГУП «ТЭК СПб».

- ТУ № 21-10/13497-1958 от 26.03.2020 г. настоящим аннулируются.

- Срок действия технических условий - 5 лет.

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
-	-	-

Описание границ земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	94576.97	118666.03
2	94552.76	118661.76
3	94546.60	118696.03
4	94545.50	118701.98
5	94545.14	118702.82
6	94524.84	118698.29
7	94521.68	118712.21
8	94512.28	118753.32
9	94524.41	118755.20
10	94524.87	118752.52
11	94529.56	118753.43
12	94533.51	118754.31
13	94537.51	118754.86
14	94537.20	118759.14
15	94561.28	118762.96
16	94566.82	118728.19
17	94567.93	118721.82
18	94570.01	118708.95
19	94573.81	118685.67
20	94558.16	118676.06
21	94555.34	118693.94
22	94572.03	118696.57
23	94574.93	118678.71
24	94568.66	118684.80
25	94568.02	118688.86
26	94563.34	118688.12
27	94563.98	118684.06
28	94568.35	118686.78
29	94573.49	118687.63
30	94566.27	118731.64
31	94538.92	118727.93
32	94542.62	118705.49
33	94524.02	118701.91
34	94521.81	118711.67
35	94531.17	118713.47
36	94527.38	118736.46
37	94564.70	118741.51
38	94536.44	118754.71
39	94537.76	118747.89
40	94519.18	118744.29
41	94517.49	118754.13
42	94549.96	118703.09
43	94545.40	118702.22
44	94566.73	118728.76

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
45	94557.07	118726.79
46	94556.99	118727.16
47	94555.32	118726.84
48	94555.41	118726.45
49	94550.84	118725.52
50	94550.29	118728.13
51	94545.27	118727.07
52	94545.83	118724.50
53	94545.21	118724.37
54	94545.85	118721.70
55	94544.75	118721.48
56	94545.22	118719.44
57	94545.52	118719.51
58	94546.40	118715.41
59	94545.76	118715.27
60	94546.16	118713.28
61	94547.69	118713.59
62	94526.60	118742.69
63	94524.12	118742.56
64	94521.62	118743.06
65	94519.55	118744.04
66	94517.73	118745.50
67	94516.35	118747.23
68	94515.52	118748.88
69	94514.99	118750.76
70	94514.47	118753.66
71	94524.35	118755.19
72	94526.11	118752.76
73	94529.65	118753.45
74	94538.75	118759.39
75	94539.50	118755.17
76	94539.66	118753.26
77	94539.49	118751.56
78	94538.90	118749.57
79	94537.73	118747.50
80	94536.28	118745.90
81	94534.81	118744.83
82	94533.33	118744.10
83	94531.43	118743.56

M8

MAG

Доверенность № M8-001_22

Город Санкт-Петербург

21.01.2022

Общество с ограниченной ответственностью «**Специализированный застройщик «Малоохтинский 8»**» (далее – Общество), Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1197847162765, место нахождения юридического лица 197374, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ №65, ул. Савушкина 126, лит.Б, пом. 86-Н, офис 12, ИНН: 7839119962, КПП: 783901001, в лице генерального директора **Завьялова Александра Михайловича**, 21 июля 1975 года рождения, место рождения: гор. Ленинград, гражданство: Российская Федерация, пол: мужской, паспорт: 40 20 646099, выданный ГУ МВД России по Санкт-Петербургу и Ленинградской обл. 14 августа 2020 года, код подразделения 780-037, зарегистрированного по адресу: гор. Санкт-Петербург, проспект Авиаконструкторов, дом 8, корпус 2, квартира 374, действующего на основании Устава,

Уполномочивает Донкина Ивана Андреевича, 10.10.1987 года рождения, паспорт серия 4017 № 829819, выданный ТП №57 Отдела УФМС России по Санкт-Петербургу и Ленинградской области в Невском р-не г. Санкт-Петербурга, зарегистрированного по адресу: г. Санкт-Петербург, Новолитовская ул, дом № 4, участок А, квартира 148;

совершать от имени Общества следующие действия:

- представлять интересы Общества перед всеми юридическими и физическими лицами, во всех государственных и муниципальных органах власти и управления на территории субъектов Российской Федерации, с правом подписывать, подавать и получать необходимые документы, заявления, справки, уведомления;

Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Малоохтинский 8».

Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ №65, ул. Савушкина 126, лит.Б, пом. 86-Н, офис 12.

Почтовый Адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 126, лит. Б, офис 86-Н. Тел./факс +7 (812) 640-6-046.

ИНН 7839119962. КПП 781401001. ОГРН 1197847162765. ОКПО 41014379. ОКАТО 40270562000.

Р/с 40702810690060000706 в ПАО «Санкт-Петербург», к/с 30101810900000000790, БИК 044030790.

mag.comptel.

M8

M8

- заключать (подписывать) от имени Общества договоры по всем видам производственно-хозяйственной деятельности, в том числе подписывать номерные дополнения, спецификации к договорам; подписывать иные документы во исполнение договоров, заключенных от имени Общества, в том числе акты выполненных работ, акты приема-передачи имущества; подписывать счета-фактуры, требования во исполнение банковских гарантий;
- подписывать поручения к агентским договорам, заключенным от имени Общества, по которым Общество выступает принципалом или агентом, без ограничения по сумме поручения;
- подписывать (утверждать) отчеты агента;
- предъявлять и рассматривать претензии и иски, в том числе подписывать претензии, исковые заявления и отзывы на исковые заявления, заявления об обеспечении иска, предъявлять встречный иск, обжаловать судебные постановления, судебные акты арбитражного суда, обжаловать действия судебного пристава-исполнителя;
- совершать все иные необходимые действия и формальности, связанные с полномочиями, изложенными в настоящей доверенности;
- подписывать листки нетрудоспособности работников Общества.

Настоящая доверенность выдана сроком на 1 (один) год, без права передоверия.

Подпись Донкин И.А.  заверяю.

Генеральный директор 

А.М. Завьялов



Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Малоохтинский 8»».
 Юридический адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, вн.тер.г. муниципальный округ №85, ул. Савушкина 126, лит.Б, пом. 86-Н, офис 12.
 Почтовый Адрес: 197374, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, 126, лит. Б, офис 86-Н. Тел./факс +7 (812) 640-6-046.
 ИНН 7839119962. КПП 781401001. ОГРН 1197847162765. ОКПО 41014379. ОКАТО 40270562000.
 Р/с 407028106900060000706 в ПАО «Банк «Санкт-Петербург», к/с 30101810900000000790, БИК 044030790.