

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы

документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту: «Восстановление утраченного исторического здания «Сестрорецкий Курзал» - досуговый корпус санатория «Сестрорецкий курорт» (регенерация историко-градостроительной среды территории санатория «Сестрорецкий курорт») по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького (кадастровый номер земельного участка 78:38:0011401:92)».

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен 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.

1. Дата начала и окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 21.11.2022 по 07.12.2022 г.

2. Место проведения экспертизы:

г. Санкт-Петербург

3. Заказчик экспертизы:

Общество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский центр «Актуальная археология» (ООО «НИЦ «Актуальная археология»), 197110, г. Санкт-Петербург, Константиновский пр., д.11, лит. А, пом. 1-Н,6,7,8 ИНН 7814289715.

4. Сведения об эксперте:

- фамилия, имя, отчество – Жданов Николай Сергеевич;
- образование – высшее, Тверской государственный университет, исторический факультет;
- стаж работы – 14 лет;

– место работы и должность – Общество с ограниченной ответственностью «Научно-исследовательский и проектно-изыскательский институт энергетики и транспорта «ЭНЕРГОТРАНСПРОЕКТ» (ООО «НИПИИ ЭТ «ЭНЕРГОТРАНСПРОЕКТ»)), ведущий специалист.

–реквизиты аттестации – Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1039 от 23.06.2021 г.;

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

– документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

– документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ.

4.1. Отношения к заказчику

Эксперт:

- не имеет родственных связей с заказчиком (его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тети));

- не состоит в трудовых отношениях с заказчиком;

- не имеет долговые или иные имущественные обязательства перед заказчиком (его должностным лицом или работником), а заказчик (его должностное лицо или работник) не имеет долговые или иные имущественные обязательства перед экспертом;

- не владеет ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных (складочных) капиталах) заказчика;

- не заинтересован в результатах исследований либо решении, вытекающем из заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

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

Эксперт признает свою ответственность за соблюдение принципов проведения экспертизы, установленных ст.29 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее в тексте – Федеральный закон); за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы. и обязуется выполнять требования п.17 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.

6. Основание проведения государственной историко-культурной экспертизы:

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

- Положение о государственной историко-культурной экспертизе и последующие дополнения к нему, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 г. № 569;

- Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-43-20663/22-0-1 от 11.08.2022 г.;

- Договор № 46/2022-ССК-К от 18.07.2022 г. между ООО «НИЦ «Актуальная археология» и ООО «ЛСР-Строй»;

- Договор подряда № 211122 от 21.11.2022 г. между экспертом Ждановым Н.С. и ООО «НИЦ «Актуальная археология» на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

7. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст.30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке по объекту: «Восстановление утраченного исторического здания «Сестрорецкий Курзал» - досуговый корпус санатория «Сестрорецкий курорт» (регенерация историко-градостроительной среды территории санатория «Сестрорецкий курорт») по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького (кадастровый номер земельного участка 78:38:0011401:92)».

8. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение наличия или отсутствия объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельном участке по объекту: «Восстановление утраченного исторического здания «Сестрорецкий Курзал» - досуговый корпус санатория «Сестрорецкий курорт» (регенерация историко-градостроительной среды территории санатория «Сестрорецкий курорт») по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького (кадастровый номер земельного участка 78:38:0011401:92)», подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 работ по использованию лесов и иных работ, в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанном земельном участке, землях лесного фонда либо водных объектах или их частях объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002.

9. Перечень документов, представленных Заказчиком:

- Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-43-20663/22-0-1 от 11.08.2022 г.;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости (земельный участок);
- Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:38:0011401:92;
- Техническое задание к Договору № 46/2022-ССК-К от 18.07.2022 г. между ООО «НИЦ «Актуальная археология» и ООО «ЛСР-Строй»;
- Техническая документация *«Заключение о выполнении археологического обследования земельного участка с кадастровым номером 78:38:0011401:92 на территории санатория «Сестрорецкий курорт» по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького»*, ООО «НИЦ «Актуальная археология», Санкт-Петербург, 2022 г.;
- Договор подряда № 211122 от 21.11.2022 г. между экспертом Ждановым Н.С. и ООО «НИЦ «Актуальная археология» на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

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

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

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

При подготовке настоящего акта изучена и проанализирована в полном объеме документация, представленная заказчиком, на соответствие действующему законодательству в сфере охраны объектов культурного наследия. Для экспертизы привлечены необходимые данные и источники, дополняющие информацию о земельных участках с точки зрения обнаружения объектов культурного наследия и объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия. Особое внимание уделялось картографическим материалам, данным дистанционного зондирования земной поверхности землеотвода, материалам полевых и историко-архивных исследований прошлых лет. Имеющийся и привлеченный материал достаточен для подготовки заключения государственной историко-культурной экспертизы.

Результаты исследований, проведенных в рамках настоящей экспертизы, оформлены в виде настоящего Акта.

12. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований:

12.1. Общие сведения:

Согласно Письму Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее -КГИОП) № 01-43-20663/22-0-1 от 11.08.2022 г., испрашиваемый земельный участок расположен в границах: единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)14) объектов культурного наследия в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

Земельный участок расположен вне границ территории исторического поселения, утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург»

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, на рассматриваемом земельном участке. В связи с этим, а также в соответствии с требованиями ст. 30 Федерального закона № 73-ФЗ от 25.06.2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», требуется проведение государственной историко-культурной экспертизы земельного участка.

Археологическое обследование выполнено по договору №46/2022-ССК-К от 18.07.2022 г., заключенному между ООО «НИЦ «Актуальная археология» и ООО «ЛСР-Строй», на основании действующего законодательства, по открытому листу №1937-2022, выданному по решению Министерства культуры Российской Федерации от 02.08.2022 г. научному сотруднику ООО «НИЦ «Актуальная археология» Новоселову Николаю Валентиновичу на право проведения археологических разведок с осуществлением локальных земляных работ на указанной территории в целях выявления объектов археологического наследия, уточнения сведений о них и планирования мероприятий по обеспечению их сохранности. Срок действия открытого листа – с 02.08.2022 г. по 31.12.2022 г.

По результатам разведки была составлена техническая документация *«Заключение о выполнении археологического обследования земельного участка с кадастровым номером 78:38:0011401:92 на территории санатория «Сестрорецкий курорт» по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького»* (Приложение № 2).

12.2. Описание современного состояния:

Обследуемый участок расположен на северном берегу Финского залива в административных границах г. Сестрорецка Курортного района Санкт-Петербурга.

В настоящее время на месте, где находился Сестрорецкий курзал, действует физкультурный городок санатория с несколькими спортивными площадками.

Территории к северу, к востоку и к югу от физкультурного городка (до грунтовой дороги, огибающий с этих сторон физкультурный городок) представляют собой участки, поросшие кустарником и лиственными деревьями.

К югу от физкультурного городка за грунтовой дорогой начинаются всхолмления. Возможно, данные всхолмления образовались в результате разборки конструкций курзала и нивелировки площадки перед строительством физкультурного городка.

К западу от спортивного городка проходит гряда шириной 10-15 м, поросшая соснами и кустарником. Гряда расположена на месте террасы курзала. Далее к западу на расстоянии 40 м от физкультурного городка находится современная подпорная стена, отделяющая прибрежную зону с пляжем от лесистой местности. Стена выполнена из бетона и облицована гранитными плитами. В центральной части стены расположена широкая лестница, ведущая на пляж.

12.3. Сведения о правообладателях:

Правоустанавливающие документы на земельный участок представлены в Приложении № 3 настоящего Акта.

12.4. Краткие исторические сведения:

Первое упоминание о торговом поселении-ярмарке Сюстербэк (Systerbäck) в устье реки Сестры содержится в шведских хрониках 1643 г.

В 1714 г. по приказу Петра I на берегу Финского залива на территории современного Сестрорецка создается летняя резиденция «Дубки». Дворец был построен в 1719-1724 гг. Около дворца был разбит сад, в котором было высажено 2000 молодых дубков.

В июне 1721 г. на реке Сестре началось сооружение оружейного завода. Для нужд завода на реке была построена плотина. После постройки плотины образовалось обширное водохранилище – Сестрорецкий Разлив. 27 января 1724 г. завод был открыт.

В 30-е годы XVIII в. царская резиденция в Дубках была ликвидирована, и Сестрорецк стал чисто заводским поселением. В XVIII – XIX вв. завод несколько раз реконструировался, но характер заводского поселения сохранялся.

В 1809 г. было образовано Великое княжество Финляндское в составе Российской империи, а в 1811 г. в него была включена Выборгская губерния вместе с Сестрорецком, после чего граница Финляндии с Санкт-Петербургской губернией прошла по реке Сестре. 1 февраля 1864 г. указом императора Александра II Сестрорецкий оружейный завод с прилегающей территорией выделен из состава Выборгской губернии и присоединен к Петербургской губернии.

2 ноября 1871 г. открылось движение по железнодорожной ветке Белоостров – Сестрорецк длиной в 6 верст, но из-за убыточности с 1 января 1886 г. движение по ней было полностью прекращено.

Строительство Сестрорецкого курорта велось по проекту, составленному архитектором З.Я. Леви, строительными работами руководил Б.Е. Фурман.

Главным зданием Сестрорецкого курорта был курзал. Подписной проект З.Я. Леви, датированный 14 декабря 1898 г., воспроизведен в журнале «Зодчий».

Здание было построено в 1899-1900 гг. После установления Советской власти частные курорты были национализированы. Летом 1919 г. «по военным обстоятельствам» служащие и имущество Сестрорецкого курорта были эвакуированы.

До 1920 г. в зданиях курорта размещались воинские части. В 1920-1921 гг. на Сестрорецком курорте проводились восстановительные работы, а в осенний сезон 1921 г. курорт принял первых пациентов – более 150 петроградских рабочих и красноармейцев – инвалидов гражданской войны. С весны 1922 г. «Научно-показательный трудовой санаторий Сестрорецкий курорт» начинает свою постоянную работу. В 1920 – 1930-е гг. строительные работы по курзалу ограничивались ремонтом для поддержания хорошего

технического состояния.

В годы Великой Отечественной войны рядом с Сестрорецком находилась линия фронта. Рубеж обороны проходил по реке Ржавая канава на 39-м километре Приморского шоссе. Активные военные действия здесь не велись, но от артиллерийских и минометных обстрелов пострадали многие постройки Курорта и в первую очередь главная доминанта Сестрорецкого побережья – курзал, сгоревший зимой 1941-1942 гг.

Послевоенное восстановление Сестрорецкого курорта было начато в 1946 г., когда в соответствии с постановлением Совета Министров СССР о народно-хозяйственном плане исполком Ленгорсовета обязал Ленгорздавоотдел восстановить Сестрорецкий курорт в течение трех лет.

Курзал в прежнем виде восстанавливать не стали. После разборки кирпичных конструкций цокольного этажа на этом месте были устроены спортивные площадки.

В настоящее время на месте, где находился курзал, действует физкультурный городок санатория с несколькими спортивными площадками. Материальным свидетельством существования курзала является поросшая соснами гряда, отделяющая спортивные площадки от прогулочной зоны вдоль пляжа. Эта гряда сохранилась на месте террасы курзала. На отдельных участках видны остатки подпорной стены террасы. Сохранились и фрагменты основания ступеней центральной лестницы, лишенной гранитной облицовки и занесенной в нижней части песком.

Непосредственно на рассматриваемом участке известные объекты археологического наследия отсутствуют.

Наиболее близко расположенным к обследуемой территории является археологический памятник Лахта. Памятник представляет собой стоянку эпохи раннего металла, расположенную у северной оконечности пос. Лахта на западном коренном берегу

Лахтинского залива, на мысе, на высоте 5 м над уровнем моря, на расстоянии приблизительно в 17,5 км от места проведения работ (рис. 10а). Стоянка была обследована в 1922 г. В. Александровым и В. Виттенбургом. В 1923 г. в результате археологических раскопок на памятнике, проведенных А.А. Спицыным и Б.Ф. Земляковым, была исследована территория площадью 39 кв. м. На глубине 0,4-1,2 м был выявлен культурный слой – красно-бурый песок. Среди обнаруженных находок: кремневые скребки и наконечники стрел, сланцевые тесла, отщепы кварцита, керамика с тонким гребенчатым штампом и отпечатками ткани.

12.5. Анализ документации:

Представленная документация является результатом историко-культурного исследования территории, предназначенной для хозяйственного освоения, содержит результаты проведения археологических работ (разведок) на

предмет наличия (отсутствия) объектов, обладающих признаками историко-культурного наследия, на земельном участке по объекту: «Восстановление утраченного исторического здания «Сестрорецкий Курзал» - досуговый корпус санатория «Сестрорецкий курорт» (регенерация историко-градостроительной среды территории санатория «Сестрорецкий курорт») по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького (кадастровый номер земельного участка 78:38:0011401:92)».

Документация содержит текстовую и иллюстративную части. Текстовая часть отражает данные, полученные в ходе историко-библиографических и археологических исследований на территории испрашиваемого земельного участка, выводы. Иллюстративная часть содержит ситуационные планы и фотографические материалы, отражающие информацию по земельному участку и проведенным работам. Иллюстративная часть документации оформлена в виде приложения. В соответствии с представленными в документации данными для её подготовки использованы материалы историко-архивных изысканий, связанные с территорией обследования и результаты археологической разведки.

В сентябре 2022 г. археологической экспедицией Научно-исследовательского центра «Актуальная археология» (начальник экспедиции Н.В. Новоселов) были проведены разведочные археологические работы в границах земельного участка с кадастровым №78:38:0011401:92 (адрес: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького) в зоне предполагаемого места расположения Сестрорецкого курзала, определенного на основании исторических архивных библиографических и фото материалов. Общая площадь исследований составляет около 1 га.

Археологическое обследование выполнено по договору №46/2022-ССК-К от 18.07.2022 г., заключенному между ООО «НИЦ «Актуальная археология» и ООО «ЛСР-Строй», на основании действующего законодательства, по Открытому листу №1937-2022, выданному по решению Министерства культуры Российской Федерации от 02.08.2022 г. научному сотруднику ООО «НИЦ «Актуальная археология» Новоселову Николаю Валентиновичу на право проведения археологических разведок с осуществлением локальных земляных работ на указанной территории в целях выявления объектов археологического наследия, уточнения сведений о них и планирования мероприятий по обеспечению их сохранности. Срок действия открытого листа – с 02.08.2022 г. по 31.12.2022 г.

В ходе археологического обследования земельного участка был произведен осмотр территории на предмет наличия объектов археологического наследия, выполнены:

- фотофиксация общих видов;
- произведен осмотр территории на предмет наличия объектов археологического наследия;
- заложено 2 археологических шурфа размерами 2×2 м, общей площадью 8 кв.м. Глубина исследованных шурфов составила от 0,05 м до 1,2 м.

В результате археологической разведки выявлены фрагменты участка подпорной стены террасы Сестрорецкого курзала и основания нижних ступеней центральной лестницы, ведущей на террасу. Другие археологические находки в результате разведки не обнаружены.

Удалось уточнить местоположение утраченного исторического здания, получить новую информацию о его конструктивных и строительно-технических особенностях и определить степень сохранности обнаруженных фрагментов разных частей, не допускающую возможности их последующего использования при восстановлении.

Остатки фундаментов находятся в руинированном состоянии, заполнение между ними относится ко времени разрушения курзала, к 40-м годам XX в. В заполнении обнаруженных (предположительно) хозяйственных ям археологический материал не зафиксирован. Признаков наличия культурного слоя, датируемого периодом ранее XX в., в ходе археологических исследований не обнаружено.

Археологическое обследование на территории земельного участка было проведено согласно принятой научной полевой методике археологических исследований (Положение ОПИ ИА РАН №32 от 20.06.2018 г.) и выполнено в полном объёме исходя из технического задания к договору №46/2022-ССК-К от 18.07.2022 г., заключенному между ООО «НИЦ «Актуальная археология» и ООО «ЛСР-Строй».

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

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

2) Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 № 569;

3) Федеральный закон Российской Федерации от 23.07.2013 №245-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части пресечения незаконной деятельности в области археологии»;

4) Постановление Правительства Российской Федерации от 20.02.2014 №127 «Об утверждении Правил выдачи, приостановления и прекращения действия разрешений (открытых листов) на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия»;

5) Положение от 20.06.2018 № 32 «О порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчётной документации», утвержденное постановлением бюро Отделения историко-филологических наук РАН;

6) Методика определения границ территорий объектов археологического наследия, рекомендованная к применению Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 27.01.2012 № 12-01-39/05-АБ;

7) Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-43-20663/22-0-1 от 11.08.2022 г.;

8) Амирханов и др., 2007. Амирханов Л.И., Гараева Р.Н., Дорогин В.А., Растворова О.Г., Ренни С.В., Ривкин Б.Е., Рудакова Л.П. История Сестрорецка и его окрестностей. Том II. СПб. 2007.;

9) Давиденко, 1962. Давиденко А.И. Сестрорецк. Л. 1962;

10) Даринский, 1982. Даринский А.В. География Ленинграда. Л. 1982.

11) Зодчий. 1900. № 2.

12) Кубарева, 2005. Кубарева А.С. История Сестрорецка и его завода // Курортный район.

13) Страницы истории. Вып. 1. СПб. 2005.

14. Обоснования вывода экспертизы:

При проведении государственной историко-культурной экспертизы было установлено, что проведенные археологические исследования выполнены в соответствии с требованиями методики ведения археологических разведок и описания полученных результатов, изложенными в Положении от 20 июня 2018 г. № 32 «О порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчётной документации», утвержденном постановлением бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук.

Достоверность результатов полевых исследований не вызывает сомнений.

При проведении визуального осмотра и археологических исследований в границах земельного участка признаков наличия культурного слоя, датируемого периодом ранее XX в., в ходе археологических исследований не обнаружено.

Выявленные в ходе исследований остатки фундаментов курзала находятся в руинированном состоянии, что совместно с отсутствием культурного слоя, датируемого периодом ранее XX в., делает дальнейшее археологическое изучение указанных конструкций бесперспективным и не допускает возможности их последующего использования при восстановлении.

Площадь обследованной территории является достаточной для определения наличия/отсутствия на данном участке объектов, обладающих признаками объектов историко-культурного наследия, в т.ч. памятников археологии.

15. Вывод экспертизы:

Экспертом сделан вывод о возможности (положительное заключение) проведения земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ ввиду отсутствия выявленных объектов археологического наследия на земельном участке по объекту: «Восстановление утраченного исторического здания «Сестрорецкий Курзал» -

досуговой корпус санатория «Сестрорецкий курорт» (регенерация историко-градостроительной среды территории санатория «Сестрорецкий курорт») по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького (кадастровый номер земельного участка 78:38:0011401:92)», подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ.

Положительное заключение

16. Перечень приложений к заключению экспертизы.

Приложение № 1. Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-43-20663/22-0-1 от 11.08.2022 г.;

Приложение № 2. Техническая документация *«Заключение о выполнении археологического обследования земельного участка с кадастровым номером 78:38:0011401:92 на территории санатория «Сестрорецкий курорт» по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького»*, ООО «НИЦ «Актуальная археология», Санкт-Петербург, 2022 г.;

Приложение № 3. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

Приложение № 4. Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером 78:38:0011401:92;

Приложение № 5. Техническое задание к Договору № 46/2022-ССК-К от 18.07.2022 г. между ООО «НИЦ «Актуальная археология» и ООО «ЛСР-Строй»;

Приложение № 6. Договор подряда № 211122 от 21.11.2022 г. между экспертом Ждановым Н.С. и ООО «НИЦ «Актуальная археология» на проведение государственной историко-культурной экспертизы.

17. Дата оформления заключения экспертизы – 07.12.2022.

Аттестованный эксперт
по проведению государственной
историко-культурной экспертизы

Н.С. Жданов

Приложение №1

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту: «Восстановление утраченного исторического здания «Сестрорецкий Курзал» - досуговый корпус санатория «Сестрорецкий курорт» (регенерация историко-градостроительной среды территории санатория «Сестрорецкий курорт») по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького (кадастровый номер земельного участка 78:38:0011401:92)».

Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (КГИОП) № 01-43-20663/22-0-1 от 11.08.2022 г.



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

Яковенко Жанна Александровна

yakozhanna@gmail.com

№01-43-20663/22-0-1 от 11.08.2022

№ 01-43-20663/22-0-0 от 04.08.2022

На № 900779 от 04.08.2022

В ответ на Ваше обращение КГИОП сообщает, что земельный участок по объекту: **«Для выполнения проектно-изыскательских работ и разработки проектной документации. Для целей обеспечения полноты исходных данных для проектирования по восстановлению утраченного исторического здания «Сестрорецкий курзал» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького (кадастровый номер: 78:38:0011401:92)»** расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(38)14) объектов культурного наследия.

Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 (в редакции, вступившей в силу 01.08.2021) "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон".

В пределах границ вышеуказанного земельного участка отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия.

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

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства культуры Российской Федерации (далее – Минкультуры России) от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение).

Земельный участок расположен вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом Минкультуры России.

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

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

**Начальник Управления
государственного реестра
объектов культурного наследия**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

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

П.О. Яковлев

Приложение №2

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту: «Восстановление утраченного исторического здания «Сестрорецкий Курзал» - досуговый корпус санатория «Сестрорецкий курорт» (регенерация историко-градостроительной среды территории санатория «Сестрорецкий курорт») по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького (кадастровый номер земельного участка 78:38:0011401:92)».

Техническая документация

«Заключение о выполнении археологического обследования земельного участка с кадастровым номером 78:38:0011401:92 на территории санатория «Сестрорецкий курорт» по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького»,

ООО «НИЦ «Актуальная археология», Санкт-Петербург, 2022 г.



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «НАУЧНО-ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ ЦЕНТР «АКТУАЛЬНАЯ АРХЕОЛОГИЯ»

Утверждаю:
Генеральный директор
ООО «НИЦ «Актуальная археология»



И.А. Гарбуз

Техническая документация

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ВЫПОЛНЕНИИ АРХЕОЛОГИЧЕСКОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ

земельного участка с кадастровым номером 78:38:0011401:92 на территории санатория «Сестрорецкий курорт» по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького

Объект: земельный участок с кадастровым № 78:38:0011401:92

Адрес: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького

Основание: Договор № 46/2022-ССК-К от 18.07.2022
Заказчик: ООО «ЛСР-Строй»
Исполнитель: ООО «НИЦ «Актуальная археология»

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ

2022

АННОТАЦИЯ

Заключение посвящено результатам археологической разведки на историческом месте расположения Сестрорецкого курзала в границах земельного участка с кадастровым №78:38:0011401:92 (адрес: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького).

В заключение входит: аннотация, текст заключения (стр. 1-23), альбом иллюстраций (стр. 28-59, рис. 1-55), копия Открытого листа на право проведения археологических работ №1937-2022 от 02.08.2022 г. (стр. 60), копия Сертификата соответствия №СДС.ФР.СМ.00579.21 от 24.09.2021 г. (стр. 61).

Ключевые слова: Санкт-Петербург, Сестрорецкий курорт, Сестрорецкий курзал, археологический шурф.

СОДЕРЖАНИЕ

Аннотация	2
ВВЕДЕНИЕ	4
1. Обоснование мероприятий по сохранению объектов археологического наследия при проведении проектных и строительных работ	5
2. Историко-культурная характеристика обследуемой территории	10
3. Физико-географическая характеристика обследуемой территории	16
4. Методика проведения археологических работ	17
5. Археологические исследования	19
<i>5.1. Общая характеристика обследуемой территории</i>	19
<i>5.2. Шурф 1</i>	20
<i>5.3. Шурф 2</i>	21
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	23
Литература.....	24
Архивные материалы.....	24
Список иллюстраций.....	25
Альбом иллюстраций (рис. 1-55)	29
Открытый лист №1937-2022 от 02.08.2022 г. (копия).....	60
Сертификат соответствия №СДС.ФР.СМ.00579.21 от 24.09.2021 г. (копия).....	61

ВВЕДЕНИЕ

В сентябре 2022 г. археологической экспедицией Научно-исследовательского центра «Актуальная археология» (начальник экспедиции Н.В. Новоселов) были проведены разведочные археологические работы в границах земельного участка с кадастровым №78:38:0011401:92 (адрес: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького) в зоне предполагаемого места расположения Сестрорецкого курзала, определенного на основании исторических архивных библиографических и фото материалов.

Земельный участок расположен в границах Единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)14, установленной 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». В соответствии с режимом использования земель в указанной зоне (далее «режим»), в числе подлежащих охране элементов исторической ландшафтно-композиционной структуры указана утраченная доминанта – Курзал, в отношении которой требованиями режимов рекомендовано восстановление доминирующих качеств в окружающей среде (пп. в) пункта 3.8.4.1.2.).

Задачей исследования являлось уточнение (подтверждение) местоположения полностью утраченного исторического здания Сестрорецкого курзала, построенного в 1898 – 1900 гг. по проекту архитектора З.Я. Леви и разрушенного в 1942 г., восстановление которого в соответствии с историческими материалами предполагается в рамках регенерации историко-градостроительной среды территории санатория «Сестрорецкий курорт».

На момент проведения исследования соответствие предполагаемого к размещению объекта требованиям режимов подтверждено уполномоченным государственным органом охраны объектов культурного наследия Санкт-Петербурга (КГИОП) Заключением о соответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны (положительным) №01-25-866/22-0-1 от 16.06.2022 г.

Археологическое обследование выполнено по договору №46/2022-ССК-К от 18.07.2022 г., заключенному между ООО «НИЦ «Актуальная археология» и ООО «ЛСР-Строй», на основании действующего законодательства, по открытому листу №1937-2022, выданному по решению Министерства культуры Российской Федерации от 02.08.2022 г. научному сотруднику ООО «НИЦ «Актуальная археология» Новоселову Николаю Валентиновичу на право проведения археологических разведок с осуществлением локальных земляных работ на указанной территории в целях выявления объектов археологического наследия, уточнения сведений о них и планирования мероприятий по обеспечению их сохранности. Срок действия открытого листа - с

02.08.2022 г. по 31.12.2022 г. (с. 60).

В ходе разведки произведено визуальное обследование территории и выполнено 2 археологических шурфа общей площадью 8 кв. м (рис. 11). Размеры шурфов 2х2 м. Глубина шурфов (мощность культурных напластований) составила от 0,05 до 1,2 м.

В результате археологической разведки выявлены фрагменты участка подпорной стены террасы Сестрорецкого курзала и основания нижних ступеней центральной лестницы, ведущей на террасу. Другие археологические находки в результате разведки не обнаружены.

Удалось уточнить местоположение утраченного исторического здания, получить новую информацию о его конструктивных и строительно-технических особенностях и определить степень сохранности обнаруженных фрагментов разных частей, не допускающую возможности их последующего использования при восстановлении.

Координаты выявленных фрагментов оснований позволяют точно определить местоположение контура западной стены террасы утраченного Сестрорецкого курзала и могут быть использованы при уточнении привязки здания на местности в ходе его восстановления.

Археологическое обследование обнаруженных остатков конструкций основания Сестрорецкого курзала, расположенных в границах земельного участка с кадастровым №78:38:0011401:92 (адрес: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького), проведено согласно принятой научной полевой методике археологических исследований (Положение ОПИ ИА РАН № 32 от 20 июня 2018 г.) и выполнено в полном объеме, исходя из технического задания к договору № 46/2022-ССК-К от 18.07.2022 г.

1. ОБОСНОВАНИЕ МЕРОПРИЯТИЙ ПО СОХРАНЕНИЮ ОБЪЕКТОВ АРХЕОЛОГИЧЕСКОГО НАСЛЕДИЯ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ПРОЕКТНЫХ И СТРОИТЕЛЬНЫХ РАБОТ

§1. В границах земельного участка с кадастровым №78:38:0011401:92, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, действуют режимы охраны культурного слоя согласно Федеральному закону Российской Федерации № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 29 июня 2002 г., Федеральному закону Российской Федерации № 245-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части пресечения незаконной деятельности в области археологии» от 23 июля 2013 г., Федеральному закону Российской Федерации № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 22 октября 2014 г.

§2. В понятие охраны культурного слоя включаются мероприятия, определенные законом Российской Федерации № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 29 июня 2002 г.

Федеральный закон регулирует отношения в области сохранения, использования, популяризации и государственной охраны объектов культурного наследия народов Российской Федерации. Закон направлен на реализацию конституционного права каждого на доступ к культурным ценностям и конституционной обязанности заботиться о сохранении исторического и культурного наследия, на реализацию прав народов на развитие своей культурно-национальной самобытности, защиту, восстановление и сохранение историко-культурной среды и сохранение источников информации о зарождении и развитии культуры.

Объекты культурного наследия являются неотъемлемой частью всемирного культурного наследия. Государство гарантирует сохранность объектов культурного наследия народов Российской Федерации в интересах настоящего и будущего поколений. Закон определил в качестве одной из приоритетных задач органов государственной власти Российской Федерации и органов государственной власти субъектов Российской Федерации охрану объектов культурного наследия (ст. 2).

Объекты археологического наследия и связанные с ними предметы материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, этнологии и антропологии, социальной культуры, и являющиеся свидетельством эпох, цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры, отнесены к объектам государственного недвижимого имущества.

Объекты археологического наследия относятся к отдельной категории и определены как частично или полностью скрытые в земле или под водой следы существования человека, включая все движимые предметы, имеющие к ним отношение, основным или одним из основных источников информации о которых являются археологические раскопки или находки (ст. 3).

В Законе № 73-ФЗ содержится требование об отнесении земельных участков в границах территорий объектов культурного наследия к землям историко-культурного значения (ст. 5), правовой режим на которых регулируется Федеральным Законом № 73-ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации (ст. 99) и Федеральным законом Российской Федерации «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Согласно Закону № 73-ФЗ объекты археологического наследия четко локализируются на исторически сложившихся территориях (ст. 3), с которыми они неразрывно связаны (ст. 5), но в гражданском обороте находятся раздельно (ст. 49, п. 2), поскольку могут являться только государственной собственностью (ст. 49, п. 3).

§3. Учитывая научную и культурную ценность памятников археологии как объектов археологического наследия, а также то обстоятельство, что хозяйственное строительство может нанести памятникам существенный урон, законодательство предусматривает ряд специальных мер по обеспечению их сохранности при строительных работах.

В случае присутствия объектов культурного наследия на территории, подлежащей освоению, в проекты проведения землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ должны быть внесены разделы об обеспечении сохранности обнаруженных объектов (ст. 36, п. 2). Финансирование работ по сохранению обнаруженных объектов осуществляется за счет заказчика проводимых работ по проектированию и проведению землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ (ст. 36, 37 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»; ст. 40-44, 47 Закона Российской Федерации «Об охране окружающей среды»; п. 40 Положения об охране и использовании памятников истории и культуры).

Действующим законодательством (Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», ст. 36, 37) предусматривается, что предпроектные, проектные, строительные и иные работы, создающие угрозу существования объектам археологического наследия, могут проводиться лишь после осуществления необходимых мероприятий, обеспечивающих сохранность памятников. При этом полная стоимость проведения этих мероприятий целиком относится за счет средств физических и юридических лиц, являющихся заказчиками проводимых работ.

§4. Действующим российским законодательством на федеральном и региональном уровнях определены особенности проектирования и проведения землеустроительных, земляных, строительных мелиоративных, хозяйственных и иных работ на территории объектов культурного наследия, в зонах их охраны, а также меры по обеспечению их сохранности при проведении указанных видов работ.

Действующее российское законодательство, а также отечественная и зарубежная практика знают следующие формы или варианты обеспечения сохранности памятников археологии в зонах строительных работ:

а) исключение площадей археологических памятников из зон проведения строительных работ (например, изменение трасс газо- и нефтепроводов с тем, чтобы они не затрагивали археологические памятники, изменение местоположения отдельных сооружений и т.п.);

б) вынос (эвакуация) памятников за пределы зон проведения строительных работ. В связи с тем, что археологические памятники относятся к недвижимым памятникам истории и культуры, эта форма обеспечения сохранности может быть применена к ним в очень ограниченной степени и относится, как правило, лишь к деталям памятников (отдельные архитектурные детали, гробницы, наскальные рисунки и т.п.);

в) создание защитных сооружений, ограничивающих вредное воздействие проектируемых объектов на археологические памятники. Может рекомендоваться лишь при строительстве крупных водохранилищ и только в отношении наиболее ценных памятников общероссийского значения, так как стоимость создания защитных устройств, как правило, бывает выше стоимости полного научного исследования памятников;

г) согласно статье 40 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» «в исключительных случаях под сохранением объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы (раскопки), осуществляемые в порядке, определенном статьей 45 настоящего Федерального закона». Это подразумевает полное научное исследование археологических памятников, целостность которых может быть нарушена в ходе строительства. Данный вид охранных работ применяется в исключительных случаях по согласованию с Органами охраны памятников при невозможности сохранения памятника археологии другими способами, когда невозможно исключить памятник археологии из зоны строительных работ либо, когда изменение проекта (перенос зоны строительства) экономически нецелесообразен;

д) археологические наблюдения в ходе производства геологических шурфов и вскрытия грунта для проведения разведочных, испытательных и иных инженерных предпроектных работ. Наблюдения проводятся в зонах охраняемого культурного слоя при

проведении проектных и строительных работах при небольших вскрытиях грунта или при наличии переотложенного культурного слоя.

§5. Археологическая разведка на территории земельного участка с кадастровым №78:38:0011401:92, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, проводится на основании существующей нормативно-технической документации:

1. **Федеральный закон Российской Федерации от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;**
2. **Федеральный закон Российской Федерации от 22 октября 2014 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации»;**
3. **Федеральный закон Российской Федерации от 23 июля 2013 г. № 245-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации в части пресечения незаконной деятельности в области археологии»;**
4. **Постановление Правительства Российской Федерации от 20 февраля 2014 г. № 127 «Об утверждении Правил выдачи, приостановления и прекращения действия разрешений (открытых листов) на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия»;**
5. **Постановление Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (с изменениями и дополнениями);**
6. **Положение ОПИ ИА РАН № 32 от 20.06.2018 г. «О порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчётной документации»;**
7. **Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 15 февраля 2013 г. №22-01-39/05-АБ «О проведении археологических работ в неблагоприятные климатические периоды»;**
8. **Памятка Института археологии РАН от 2014 г. «О правилах использования детекторов металла на памятниках археологии»;**
9. **Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 29 мая 2014 г. № 110-01-39/05-ЕМ «Держателям и получателям разрешений (открытых листов) на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия»;**

10. **Письмо Министерства культуры Российской Федерации от 27 января 2012 № 12-01-39/05-АБ «Методика определения границ территорий объектов археологического наследия».**
11. **Закон Санкт-Петербурга от 12 июля 2007 г. №333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» (с изменениями на 23 декабря 2021 года).**

2. ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБСЛЕДУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Обследуемая территория находится на северном берегу Финского залива в административных границах г. Сестрорецка Курортного района Санкт-Петербурга (рис. 1-2).

Первое упоминание о торговом поселении-ярмарке Сюстербэк (Systerbäck) в устье реки Сестры обнаруживается в шведских хрониках 1643 г. (Давиденко, 1962. С. 10-11).

В 1714 г. по приказу Петра I на берегу Финского залива на территории современного Сестрорецка создается летняя резиденция «Дубки». Дворец был построен в 1719-1724 гг. Около дворца был разбит сад, в котором было высажено 2000 молодых дубков (Там же. С. 11-12).

В июне 1721 г. на реке Сестре началось сооружение оружейного завода. Для нужд завода на реке была построена плотина. После постройки плотины образовалось обширное водохранилище – Сестрорецкий Разлив. 27 января 1724 г. завод был открыт. Он обеспечивал армию пистолетами, мушкетами и пушками, а также выпускал гражданские вещи (петли, ручки для дверей, медные пуговицы, необходимые для мундира), решетки для реки Фонтанки, Екатерининского канала. При заводе также действовали 15 пороховых мастерских (в 1740 г. их оборудование было передано Охтинским пороховым заводам). Сестрорецкие мастера сделали известную «Папинову машину» на основе чертежей М.В. Ломоносова, а также серебряную раку, предназначенную для мощей Александра Невского (Кубарева, 2005. С. 5-18).

В 30-е годы XVIII в. царская резиденция в Дубках была ликвидирована, и Сестрорецк стал чисто заводским поселением. В XVIII – XIX вв. завод несколько раз реконструировался, но характер заводского поселения сохранялся.

В 1809 г. было образовано Великое княжество Финляндское в составе Российской империи, а в 1811 г. в него была включена Выборгская губерния вместе с Сестрорецком, после чего граница Финляндии с Санкт-Петербургской губернией прошла по реке Сестре. 1 февраля 1864 г. указом императора Александра II Сестрорецкий оружейный завод с прилегающей территорией выделен из состава Выборгской губернии и присоединен к Петербургской губернии.

15 июля 1868 г. в Сестрорецке возник крупный пожар, который уничтожил около 800 домов и кладбище. В селении уцелело не более 50 домов.

2 ноября 1871 г. открылось движение по железнодорожной ветке Белоостров – Сестрорецк длиной в 6 верст, но из-за убыточности с 1 января 1886 г. движение по ней было полностью прекращено. В конце 1880-х гг. рассматривался вопрос о строительстве конно-железной дороги из Старой Деревни вдоль уже существующей грунтовой, но конце концов

было принято решение строить дорогу на паровой тяге. 23 июля 1893 г. был открыт первый участок новой Приморской железной дороги от Новой Деревни до Озерков, а уже 26 ноября дорога была продлена до Сестрорецка (Амирханов и др. 2007. С. 125).

После постройки Приморской железной дороги Сестрорецк стал крупнейшим центром отдыха на всем побережье Финского залива. В 1898 г. Акционерное общество Приморской железной дороги основало в лесопарке на берегу залива один из первых на северо-западе России санаториев «Сестрорецкий курорт». Под курорт безвозмездно передавалось 54 десятины земли у самой финской границы между берегом Финского залива и рекой Сестрой. Обременением было требование завершить в двухлетний срок все работы, включая постройку железной дороги через дачную местность к курорту и далее к границе с Финляндией и к гавани. Проектом предусматривалось строительство курзала, амбулатории и квартир для докторов, здания водолечебницы с грязевыми, солеными и другими ваннами, душами и отделениями для лечения электричеством, массажем и гимнастикой; павильоны для минеральных вод, молока, кумыса и кефира; флигеля с номерами для приезжих на курорт. На месте живописного соснового леса планировалось создать парк с дорожками и беседками. Предполагалось устройство приспособлений для удобного и безопасного купания в море. Для отдыха и развлечения планировалось специальное здание с концертным и танцевальным залами и сценой, а также сад с площадками и эстрадой для музыкантов. Береговая полоса требовала укрепления и планировки с устройством дорожек для прогулок, а для катания в море предполагалось «завести разного рода лодки и шлюпки». Здания, парк и пляж предполагалось осветить электричеством. Кроме того, предполагалось построить разного рода службы: кухню, ферму, ледники, прачечную, оградить территорию курорта и поставить в нескольких местах караульные домики.

Строительство Сестрорецкого курорта велось по проекту, составленному архитектором З.Я. Леви, строительными работами руководил Б.Е. Фурман.

Главным зданием Сестрорецкого курорта был курзал (**рис. 3-4**). Этим словом в Балтийском регионе и в России традиционно обозначали большое курортное здание с рестораном, концертным залом, комнатами для отдыха, игр и чтения. В проекте З.Я. Леви курзал становится основной курортной постройкой, а водолечебница – основным зданием лечебного санатория.

В проектном варианте курзал представлял собой симметричное трехчастное сооружение на широкой каменной террасе. К мощному повышенному центральному объему концертного зала примыкали одноэтажные части и двухэтажные боковые крылья. Прямоугольный концертный зал окружали трехъярусные галереи. Зеркально внутренней подкупольной эстраде была устроена такая же наружная, обращенная в сад. Перекрытие зала

составляла легкая криволинейная конструкция в виде арки и пологого свода. Центральный купольный объем являлся доминантой общей композиции. Двухъярусный средний ризалит и массивный купол фланкировали в проекте ярусные башни с открытыми видовыми площадками, завершенные вытянутыми куполами. Они создавали эффектный выразительный силуэт средней части курзала. Ему аккомпанировали купола на фланках крыльев (**рис. 5-6**).

В архитектуре курзала использованы черты наиболее статусных европейских аналогов: казино в Монте-Карло и Сан-Себастьяне и курзал в Схевенингене.

Основной объем здания имел фахверковую деревянную конструкцию, состоящую из трех рядов плотно пригнанных вертикально и диагонально поставленных досок. Общая толщина стен 8 дюймов. Подвальный этаж был выполнен из камня и имел высоту 4½ аршина. Все помещения подвального этажа перекрыты сводами, перекинутыми между двутавровыми балками (ЦГИА СПб. Ф. 256. Оп. 26. Д. 135. Л. 10 об. - 11). В проекте ясно выражена специфика дерева. Фахверковая конструкция читается и внутри здания, и в его наружных формах. На чертеже фасада четко показан рисунок обшивки.

Со стороны залива к зданию примыкала терраса площадью 450 кв. саж. Стены террасы сложены из гранитных блоков с заполнением пространства между стен землей. На террасе устроена садовая площадка с кустами и цветочными клумбами (Там же. Л. 11 об.).

В боковых одноэтажных звеньях размещались столовая и бильярдная, в ориентированных перпендикулярно крыльях – библиотека, гостиная курительная, буфет, а также вестибюль, соединяющий курзал с ассиметричной галереей. Помещения подвала предназначались для кухни, сервизной, кладовых для провизии, ледников.

Подписной проект З.Я. Леви, датированный 14 декабря 1898 г., воспроизведен в журнале «Зодчий» (Зодчий, 1900. № 2. Л. 9, 10). Эта публикация дает достаточно полное представление о курзале. Дополнительным источником могут послужить два листа с разрезами, хранящиеся в фонде Министерства путей сообщения в РГИА (РГИА. Ф. 350. Оп. 15. Д. 88). Многочисленные фотографии 1900 – 1910-х гг. позволяют судить о внешнем облике здания и об интерьере концертного зала в осуществленном варианте (**рис. 7-10**).

Здание было построено в 1899-1900 гг. Башни остались неосуществленными – это главное отступление от проекта Леви. Имеются и менее значительные отличия осуществленного варианта от проекта. Например, главная лестница, ведущая на террасу, в проекте примыкает к подпорной стене террасы; в осуществленном варианте лестница была врезана в тело террасы (**рис. 10**).

После постройки здание курзала не претерпело каких-либо изменений. Сведений о перестройках дореволюционного периода не выявлены. Между тем анализ фотографий показывает, что в нач. 1910-х гг. производился ремонт покрытия куполов, в результате чего

был изменен принцип укладки кровельного железа.

После установления Советской власти частные курорты были национализированы. Летом 1919 г. «по военным обстоятельствам» служащие и имущество Сестрорецкого курорта были эвакуированы (ЦГА СПб. Ф. Р-1000. Оп. 3. Д. 155, 160). До 1920 г. в зданиях курорта размещались воинские части. В 1920-1921 гг. на Сестрорецком курорте проводились восстановительные работы, а в осенний сезон 1921 г. курорт принял первых пациентов – более 150 петроградских рабочих и красноармейцев – инвалидов гражданской войны. С весны 1922 г. «Научно-показательный трудовой санаторий Сестрорецкий курорт» начинает свою постоянную работу. В 1920 – 1930-е гг. строительные работы по курзалу ограничивались ремонтом для поддержания хорошего технического состояния.

В годы Великой Отечественной войны рядом с Сестрорецком находилась линия фронта. Рубеж обороны проходил по реке Ржавая канава на 39-м километре Приморского шоссе (Кубарева, 2005. С. 19-22). Активные военные действия здесь не велись, но от артиллерийских и минометных обстрелов пострадали многие постройки Курорта и в первую очередь главная доминанта Сестрорецкого побережья – курзал, сгоревший зимой 1941-1942 гг.

Послевоенное восстановление Сестрорецкого курорта было начато в 1946 г., когда в соответствии с постановлением Совета Министров СССР о народно-хозяйственном плане исполком Ленгорсовета обязал Ленгорздавтодел восстановить Сестрорецкий курорт в течение трех лет (ЦГА СПб. Ф. Р-7384. Оп. 25. Д. 106. Л. 124-125). Курзал в прежнем виде восстанавливать не стали. После разборки кирпичных конструкций цокольного этажа на этом месте были устроены спортивные площадки.

В настоящее время на месте, где находился курзал, действует физкультурный городок санатория с несколькими спортивными площадками. Материальным свидетельством существования курзала является поросшая соснами гряда, отделяющая спортивные площадки от прогулочной зоны вдоль пляжа. Эта гряда сохранилась на месте террасы курзала. На отдельных участках видны остатки подпорной стены террасы. Сохранились и фрагменты основания ступеней центральной лестницы, лишенной гранитной облицовки и занесенной в нижней части песком.

Объекты археологического наследия, наиболее близкие к участку обследования

Непосредственно на рассматриваемом участке археологические объекты отсутствуют. Наиболее близко расположенным к обследуемой территории является археологический памятник Лахта. Памятник представляет собой стоянку эпохи раннего металла, расположенную у северной оконечности пос. Лахта на западном коренном берегу Лахтинского залива, на мысе, на высоте 5 м над уровнем моря, на расстоянии приблизительно

в 17,5 км от места проведения работ (**рис. 10а**). Стоянка была обследована в 1922 г. В. Александровым и В. Виттенбургом. В 1923 г. в результате археологических раскопок на памятнике, проведенных А.А. Спицыным и Б.Ф. Земляковым, была исследована территория площадью 39 кв. м. На глубине 0,4-1,2 м был выявлен культурный слой – красно-бурый песок. Среди обнаруженных находок: кремневые скребки и наконечники стрел, сланцевые тесла, отщепы кварцита, керамика с тонким гребенчатым штампом и отпечатками ткани.

3. ФИЗИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБСЛЕДУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

Обследуемая территория расположена в Приневской низменности, представляющей собой сиброуконную аккумулятивную равнину, ступенчато опускающуюся к Финскому заливу и к реке Неве. Ширина низменности изменяется от 35 до 50 км, а высота ее склонов, имеющих вид крупных уступов, колеблется от 40 до 100 м. Сложена она комплексом четвертичных отложений, залегающих в верхнепротерозойских и нижнекембрийских отложениях.

На севере Приневская низменность окаймляется высотами Карельского перешейка. В западной части Приневской низменности, в пределах которой располагается Санкт-Петербург, выделяются два абразионно аккумулятивных уровня: верхний (вторая терраса), выработанный балтийским ледниковым озером и нижний (первая терраса), связанный с деятельностью Литоринового моря. Граница ее распространения оконтуривается почти повсеместно сохранившимися абразивными выступами. Вторая терраса (верхняя) высотой 12-25 м над уровнем моря имеет характер плоской равнины. По периферии ее почти повсеместно прослеживаются береговые волны, фиксирующие положение уровня последней стадии балтийского ледникового озера. Равнинный характер второй террасы нарушается выступающими на поверхность более древними формами рельефа: Озерной и Парголовской возвышенностями и др.

Сестрорецк находится на восточном берегу мелководной (глубина 2,5-3,5 м в 200 м от берега) Сестрорецкой бухты Финского залива Балтийского моря. Вдоль побережья тянется покрытая лесом гряда дюн и холмов, которая прерывается долинами рек и небольшими озёрами, прудами и участками обнаженной морены. Вблизи города расположено озеро Сестрорецкий Разлив, созданное при сооружении плотины на реке Сестре.

В палеозое эта территория была покрыта морем. Осадочные отложения того времени – пески, супеси, глины с линзами ила или торфа – покрывают мощной толщей (свыше 200 метров) кристаллический фундамент, состоящий из гранитов, гнейсов и диабазов. Современный рельеф образовался в результате деятельности ледникового покрова (последнее Валдайское оледенение было 12 тысяч лет назад). После отступления ледника образовалось Литориновое море, уровень которого был на 7-9 м выше современного. 4 тысячи лет назад море отступило, и мели Финского залива превратились в острова. Долина сложена озёрно-ледниковыми и постледниковыми отложениями. Последние 2,5 тысячи лет рельеф почти не менялся (Даринский, 1982. С. 12-18).

4. МЕТОДИКА ПРОВЕДЕНИЯ АРХЕОЛОГИЧЕСКИХ РАБОТ

При проведении археологической разведки на месте расположения остатков Сестрорецкого курзала в границах земельного участка с кадастровым №78:38:0011401:92 (адрес: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького) применялась методика, принятая в соответствии с «Положением о порядке проведения археологических полевых работ (археологических раскопок и разведок) и составления научной отчетной документации», утвержденным Решением Ученого совета Института археологии Российской академии наук № 32 от 20 июня 2018 года.

Изначально были проведены камеральные исследования: анализ исторических и картографических источников по истории данной территории. Осуществлен сбор и анализ информации, архивных и исторических материалов о Сестрорецком курзале 1898-1900 гг. Изучена историческая и археологическая научная литература, посвященная данной территории. В результате была написана историческая справка.

После составления исторической справки был произведен этап полевых исследований, включающий визуальный осмотр местности и закладку археологических шурфов.

Основные этапы работ и фотофиксация выявленных объектов производилась цифровой зеркальной камерой с широкоугольным объективом (Sony A230). Для указания масштаба при фотографировании использовалась геодезическая рейка длиной 4 м с сантиметровыми делениями и фотографическая рейка длиной 2 м с десятисантиметровыми делениями. Инструментальная съемка велась с помощью лазерного электронного тахеометра (Sokkia Set530RK3) в Балтийской системе высот (БС).

В ходе археологической разведки произведено визуальное обследование территории и выполнено 2 археологических шурфа общей площадью 8 кв. м (**рис. 11**). Размеры шурфов 2x2 м.

Шурф 1 был заложен у северной границы лестницы, ведущей на террасу курзала. Шурф закладывался с таким расчетом, чтобы в него попадал участок лестницы и участок подпорной стены террасы. Шурф 2 изначально предполагалось заложить у южной границы лестницы, однако, при обследовании территории выяснилось, что это место занято деревьями и кустарником. Закладка здесь археологического шурфа оказалось невозможной. Шурф 2 был заложен на одной оси с шурфом 1 (по линии подпорной стены террасы), но южнее лестницы (в 13 м к югу от шурфа 1).

Шурфы были ориентированы по направлению сохранившихся фрагментов конструкций курзала, видимых на уровне современной поверхности, то есть не строго по линии север - юг, а с незначительным отклонением к западу. В тексте отчета для удобства изложения результатов исследования это отклонение не учитывалось.

Для привязки археологических объектов к современной топографической основе и

проведения инструментальной съемки была создана опорная геодезическая сеть. Привязка осуществлялась к временным реперным точкам в системе координат МСК-64. Временный высотный репер находился в юго-западном углу северной спортивной площадки (рис. 11).

Координаты условного репера в МСК-64

<i>усл. репер</i>	<i>x</i>	<i>y</i>	<i>h</i>
<i>Ro</i>	<i>113792.63</i>	<i>93144.52</i>	<i>3.23</i>

Разборка напластований в шурфах производилась вручную, лопатами, методом горизонтальных зачисток, по пластам глубиной 0,2-0,3 м. Переборка грунта велась при помощи ножей и пикировок. Для выявления структуры плотных поверхностей и удаления грунта в стесненных условиях при расчистке использовались щетки, кисти и совки.

Напластования в пределах шурфов выбирались до материка или до исторических фрагментов конструкций курзала с последующей их зачисткой, а также зачисткой всех боковых стенок.

Обнаруженные археологические находки фиксировались по месту нахождения на планах и в описи с указанием места, нивелировочной отметки и контекста залегания. Массовый материал заносился в полевую опись с указанием номера шурфа, слоя и контекста залегания. В шифрах находок указывались место и год проведения исследований, номер шурфа и индивидуальный номер находки.

После проведения археологических изысканий произведена полная рекультивация шурфов методом обратной засыпки отработанного грунта.

Последний этап работ предусматривал проведение камеральной обработки полученных полевых данных и археологических материалов, макетирование чертежей, таблиц находок, разработку и написание текста отчета о проведенных археологических исследованиях.

5. АРХЕОЛОГИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

5.1. Общая характеристика обследуемой территории

В настоящее время на месте, где находился Сестрорецкий курзал, действует физкультурный городок санатория с несколькими спортивными площадками (рис. 11). Уровень поверхности спортивных площадок находится в пределах отметок 3.20 – 3.45 БС. Территории к северу, к востоку и к югу от физкультурного городка (до грунтовой дороги, огибающий с этих сторон физкультурный городок) представляют собой участки, поросшие кустарником и лиственными деревьями. Уровень современной дневной поверхности здесь находится в пределах отметок 2.83 – 3.73 БС.

К югу от физкультурного городка за грунтовой дорогой начинаются всхолмления с отметками до 5.20-5.33 БС. Возможно, данные всхолмления образовались в результате разборки конструкций курзала и нивелировки площадки перед строительством физкультурного городка.

К западу от спортивного городка проходит гряда шириной 10-15 м, поросшая соснами и кустарником. Гряда расположена на месте террасы курзала. Уровень современной дневной поверхности гряды находится в пределах отметок 6.08 – 5.80 БС. Далее к западу на расстоянии 40 м от физкультурного городка находится современная подпорная стена, отделяющая прибрежную зону с пляжем от лесистой местности. Стена выполнена из бетона и облицована гранитными плитами. В центральной части стены расположена широкая лестница, ведущая на пляж.

В процессе осмотра территории было выбрано 16 точек фотофиксации (рис. 11-27).

Координаты точек фотофиксации в МСК-64:

<i>Точка фото фиксации</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
1	113813.787	93122.658
2	113818.571	93131.338
3	113799.422	93113.860
4	113730.257	93084.774
5	113724.022	93079.652
6	113751.381	93139.681
7	113724.355	93081.154
8	113761.837	93162.046
9	113775.842	93204.101
10	113799.899	93214.074
11	113845.715	93183.468
12	113840.833	93157.771

13	113869.706	93136.328
14	113846.535	93133.029
15	113832.614	93125.232
16	113808.953	93094.237

В результате визуального обследования территории выявлены фрагменты кладки подпорной стены террасы, выполненной из грубо обработанных гранитных блоков (рис. 14, 15, 17), а также основание лестницы, ведущей на террасу курзала (рис. 13, 28-30).

Помимо визуального обследования территории для уточнения местоположения Сестрорецкого курзала было заложено два археологических шурфа общей площадью 8 кв. м (рис. 11).

5.2. Шурф 1

Шурф размерами 2х2 м был заложен у северной границы лестницы, ведущей на террасу курзала (рис. 11, 31). Площадь шурфа на уровне современной дневной поверхности представляла собой участок песчаного пляжа. Шурф закладывался с таким расчетом, чтобы в него попадали фрагменты лестницы и кладки подпорной стены террасы. В пределы шурфа частично попадала кладка подпорной стены террасы, возвышающаяся над уровнем современной дневной поверхности. Глубина шурфа 0,5 – 1,12 м.

Координаты шурфа в МСК-64:

<i>ШУРФ 1</i>	<i>X</i>	<i>Y</i>
<i>СЗ угол</i>	<i>113811.193</i>	<i>93121.429</i>
<i>ЮВ угол</i>	<i>113809.294</i>	<i>93123.525</i>

Стратиграфия отложений в пределах шурфа представлена следующими слоями (рис. 32-41):

1. Желтый гумусированный песок с корневой системой деревьев - 0,02-0,18 м;
2. Желтый песок – 0,45-0,6 м;
3. Желтый гумусированный песок с включениями строительного мусора (слой разрушения курзала) – 0,25-0,35 м;
4. Темно-коричневый гумусированная супесь (в северо-западном углу шурфа) – 0,4-0,45 м;
5. Материковая поверхность – желтый песок

Верхние слои песка (1 и 2) представляют собой нанос, образовавшийся в результате действия морского прибоя. Данные слои перекрывали верхние части остатков конструкций. Слой желтого гумусированного песка с включениями строительного мусора (3) можно интерпретировать как слой разрушения курзала. Он перекрывал площадку перед лестницей и

заполнял фундаментный ров. Слой темно-коричневой гумусированной супеси (4) представляет собой почвенный слой периода существования курзала.

Конструкции курзала. В пределах шурфа выявлены фрагменты участка конструкции подпорной стены террасы курзала и участка основания центральной лестницы (**рис. 34-37**).

Подпорная стена террасы ориентирована по линии север – юг с небольшим отклонением к западу (**рис. 34-37**). Фрагмент стены раскрыт на участке протяженностью 1,3 м (от северной стенки шурфа до лестницы). Толщину стены определить не удалось, т.к. восточная часть кладки выходила за пределы шурфа. Верхние части кладки находились на уровне современной дневной поверхности (отметка 4.80 БС). Высота сохранившейся наземной части стены от уровня материка 1,55 м, а от уровня дневной поверхности XX в. – 1,05 м. Ниже уровня материковой поверхности кладка стены не исследовалась. Внешний фас стены утрачен. Судя по историческим фотографиям, он был сложен из больших гранитных блоков. Внутренняя часть стены сложена из валунов разных размеров колотых гранитных камней на цементном растворе с добавлением извести. В кладке внутреннего фаса в верхней части использованы грубо обработанные гранитные блоки.

Подпорную стену террасы прорезала лестница, состоящая из 12-ти ступеней. Каменные ступени лестницы утрачены. Сохранилось лишь основание под ступени, повторяющее ступенчатый подъем лестницы. Основание под ступени лестницы отлито на месте из бетона с включениями валунов. В границах шурфа попадало основание четырех нижних ступеней. Высота ступеней 0,1-0,12 м. Две нижние ступени выходили за внешнюю плоскость подпорной стены (**рис. 34-37, 42**).

Перед лестницей была устроена площадка, вымощенная каменными плитами. Основание площадки отлито из бетона с включением валунов. Высота основания 0,2 м. На верхней поверхности основания сохранились отпечатки каменных плит (**рис. 43**). Верх основания площадки находился на отметках 3.60-3.58 БС.

После окончания работ была произведена рекультивация поверхности шурфа (**рис. 44**).

5.3. Шурф 2

Шурф размерами 2х2 м был заложен в 13 м к югу от шурфа 1 (**рис. 11**). Шурф был ориентирован по одной оси с шурфом 1 (по линии подпорной стены террасы). Шурф находился на склоне гряды, образовавшейся в результате разрушения террасы курзала, на участке, поросшем молодыми деревьями и кустарниками. Площадь шурфа на уровне современной дневной поверхности представляла собой пространство между деревьями, имевшее редкий травяной покров (**рис. 45**). В пределы шурфа частично попадал фрагмент кладки подпорной стены террасы, возвышающийся над уровнем современной дневной поверхности. Глубина шурфа 0,05 – 1,2 м.

Координаты шурфа в МСК-64:

ШУРФ 2	X	Y
<i>СЗ угол</i>	<i>113796.954</i>	<i>93122.255</i>
<i>ЮВ угол</i>	<i>113795.055</i>	<i>93124.351</i>

Стратиграфия отложений в пределах шурфа представлена следующими слоями (**рис. 46-54**):

1. Дерновый слой с растительностью - 0,02-0,1 м;
2. Серо-коричневый гумусированный песок с включениями в нижней части строительного мусора – 0,4-0,5 м;
3. Темно-коричневый гумусированная супесь – 0,4-0,45 м;
4. Материковая поверхность – желтый песок

Слой серо-коричневого гумусированного песка (2) образовался в результате разрушения подпорной стены террасы, наносов песка под действием морского прилива и процессов почвообразования. Слой темно-коричневой гумусированной супеси (3) представляет собой почвенный слой периода существования курзала.

На уровне материковой поверхности в пределах шурфа выявлено три ямы круглой формы, заполненные темно-коричневой гумусированной супесью. Диаметр ям 0,6 – 0,7 м. Глубина 0,25 – 0,3 м. Данные ямы можно интерпретировать как садовые ямы, образовавшиеся при посадке растений вдоль подпорной стены террасы.

Конструкции курзала. В пределах шурфа выявлен фрагмент участка подпорной стены террасы курзала, ориентированной по линии север – юг с небольшим отклонением к западу. Фрагмент стены раскрыт на участке протяженностью 2 м (от южной до северной стенки шурфа). Толщину стены определить не удалось, т.к. восточная часть фрагментов кладки выходила за пределы шурфа. Верхние части кладки находились на уровне современной дневной поверхности (отметки 4.96-5.16 БС). Высота сохранившейся наземной части стены от уровня материка 1,72 м, а от уровня дневной поверхности XX в. – 1,2 м. Ниже уровня материковой поверхности кладка стены не исследовалась. Внешний фас стены утрачен. Судя по историческим фотографиям, он был сложен из больших гранитных блоков. Внутренняя часть стены сложена из колотых гранитных камней на цементном растворе с добавлением извести. В кладке внутреннего фаса в верхней части использованы грубо обработанные гранитные блоки.

После окончания работ была произведена рекультивация поверхности шурфа (**рис. 55**).

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

В сентябре 2022 г. археологической экспедицией Научно-исследовательского центра «Актуальная археология» (начальник экспедиции Н.В. Новоселов) были проведены разведочные археологические работы на месте расположения Сестрорецкого курзала в границах земельного участка с кадастровым №78:38:0011401:92 (адрес: г. Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького).

Задачей исследования являлось уточнение (подтверждение) местоположения Сестрорецкого курзала, построенного в 1898 – 1900 гг. по проекту архитектора З.Я. Леви и разрушенного в 1942 г., получение информации о сохранности остатков здания и прилегающих к нему культурных отложений.

В результате археологической разведки выявлены фрагменты участков подпорной стены террасы Сестрорецкого курзала и основания ведущей на террасу лестницы, подтверждающие историческое место расположения утраченного здания. Остатки фундаментов находятся в руинированном состоянии, заполнение между ними относится ко времени разрушения курзала, к 40-м годам XX в. В заполнении обнаруженных (предположительно) хозяйственных ям археологический материал не зафиксирован. Признаков наличия культурного слоя, датируемого периодом ранее XX в., в ходе археологических исследований не обнаружено.

Степень сохранности выявленных фрагментов конструктивных элементов утраченного здания не позволяет использовать их при восстановлении здания Сестрорецкого курзала в рамках регенерации историко-градостроительной среды территории санатория «Сестрорецкий курорт».

11.10.2022 г.

Новоселов Н.В.

ЛИТЕРАТУРА

- Амирханов и др., 2007.* Амирханов Л.И., Гараева Р.Н., Дорогин В.А., Растворова О.Г., Ренни С.В., Ривкин Б.Е., Рудакова Л.П. История Сестрорецка и его окрестностей. Том II. СПб. 2007.
- Давиденко, 1962.* Давиденко А.И. Сестрорецк. Л. 1962.
- Даринский, 1982.* Даринский А.В. География Ленинграда. Л. 1982.
- Зодчий. 1900. № 2.
- Кубарева, 2005.* Кубарева А.С. История Сестрорецка и его завода // Курортный район. Страницы истории. Вып. 1. СПб. 2005.

АРХИВНЫЕ МАТЕРИАЛЫ

Российский государственный исторический архив (РГИА)

Ф. 350. Оп. 15. Д. 88

Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб)

Ф. 256. Оп. 2. Д. 135

Центральный государственный архив Санкт-Петербурга (ЦГА СПб)

Ф. Р-1000. Оп. 3. Д. 155, 160

Ф. Р-7384. Оп. 25. Д. 106

СПИСОК ИЛЛЮСТРАЦИЙ

- Рис. 1. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Местоположение объекта исследования на карте Санкт-Петербурга и ближайших окрестностей.
- Рис. 2. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Местоположение объекта исследования на карте Сестрорецка.
- Рис. 3. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Объект исследования на Генеральном плане местности Сестрорецкого курорта 1900 г. (ЦГИА СПб. Ф.256. Оп. 26. Д. 135. Л.).
- Рис. 4. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Объект исследования на Генеральном плане Сестрорецка нач. XX в.
- Рис. 5. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. План. Проектный чертеж. (Зодчий. 1900. № 2. Л. 10).
- Рис. 6. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Западный фасад. Проектный чертеж. (Зодчий. 1900. № 2. Л. 9).
- Рис. 7. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Вид с северо-запада. Открытка нач. XX в.
- Рис. 8. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Вид с северо-запада. Открытка нач. XX в.
- Рис. 9. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Вид с северо-запада. Открытка нач. XX в.
- Рис. 10. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Центральная лестница. Вид с юго-запада. Открытка нач. XX в.
- Рис. 10а. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Схема взаимного месторасположения участка проведения работ и археологического памятника «Стоянка Лахта».
- Рис. 11. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Расположение шурфов и точек фотофиксации на плане обследуемой территории.
- Рис. 12. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 1. Вид с юго-запада.
- Рис. 13. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 2. Основание центральной лестницы. Вид с северо-запада.
- Рис. 14. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 3. Участок кладки подпорной стены террасы. Вид с северо-запада.
- Рис. 15. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 4. Участок кладки подпорной стены террасы. Вид с запада.

Рис. 16. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 5. Двухкамерная бетонная емкость (мойка?). Вид с запада.

Рис. 17. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 5. Участок кладки подпорной стены террасы. Вид с северо-запада.

Рис. 18. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 7. Вид с юго-запада.

Рис. 19. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 8. Вид с юга.

Рис. 20. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 9. Вид с юго-востока.

Рис. 21. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 10. Вид с востока.

Рис. 22. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 11. Вид с северо-востока.

Рис. 23. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 12. Вид с севера.

Рис. 24. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 13. Вид с северо-запада.

Рис. 25. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 14. Вид с северо-запада.

Рис. 26. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 15. Вид с юго-запада.

Рис. 27. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 16. Вид с запада.

Рис. 28. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Центральная лестница. Вид с запада.

Рис. 29. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Основание ступеней центральной лестницы. Вид с запада.

Рис. 30. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Северная щековая стенка центральной лестницы. Вид с юго-запада.

Рис. 31. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Площадь шурфа на уровне современной дневной поверхности до начала работ. Вид с юго-запада.

Рис. 32. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Зачистка поверхности шурфа по слою заполнения фундаментного рва подпорной стены террасы. Вид с северо-востока.

Рис. 33. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Выбранное заполнение

фундаментного рва подпорной стены террасы. Вид с северо-востока.

Рис. 34. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Зачистка поверхности шурфа по материку. Подпорная стена террасы и основание центральной лестницы. Общий вид шурфа. Вид с северо-запада.

Рис. 35. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Зачистка поверхности шурфа по материку. Подпорная стена террасы и основание центральной лестницы. Общий вид шурфа. Вид с северо-востока.

Рис. 36. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Зачистка поверхности шурфа по материку. Подпорная стена террасы и основание центральной лестницы. Общий вид шурфа. Вид с юго-запада.

Рис. 37. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Зачистка поверхности шурфа по материку. Подпорная стена террасы и основание центральной лестницы. Общий вид шурфа. Вид с юго-востока.

Рис. 38. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Северная стенка шурфа. Вид с юго-востока.

Рис. 39. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Восточная стенка шурфа. Вид с юго-запада.

Рис. 40. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Южная стенка шурфа. Вид с северо-востока.

Рис. 41. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Западная стенка шурфа. Вид с юго-востока.

Рис. 42. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Основание центральной лестницы. Вид с северо-запада.

Рис. 43. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Основание площадки перед центральной лестницей. Отпечатки плит мощения на верхней поверхности. Вид с юго-запада.

Рис. 44. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Рекультивация. Вид с юго-востока.

Рис. 45. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Площадь шурфа на уровне современной дневной поверхности до начала работ. Вид с юго-востока.

Рис. 46. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Зачистка поверхности шурфа по слою темно-коричневой гумусированной супеси. Вид с юго-востока.

Рис. 47. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Зачистка поверхности шурфа по материку. Заполнение ям в материке. Вид с юго-востока.

Рис. 48. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Зачистка поверхности

шурфа по материку. Выбранные ямы. Вид с юго-востока.

Рис. 49. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Зачистка поверхности шурфа по материку. Подпорная стена террасы. Общий вид шурфа. Вид с юго-запада.

Рис. 50. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Зачистка поверхности шурфа по материку. Подпорная стена террасы. Общий вид шурфа. Вид с юго-востока.

Рис. 51. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Подпорная стена террасы. Вид с юго-запада.

Рис. 52. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Северная стенка шурфа. Вид с юго-востока.

Рис. 53. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Южная стенка шурфа. Вид с северо-запада.

Рис. 54. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Западная стенка шурфа. Вид с северо-востока.

Рис. 55. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Рекультивация. Вид с юго-востока.

АЛЬБОМ ИЛЛЮСТРАЦИЙ

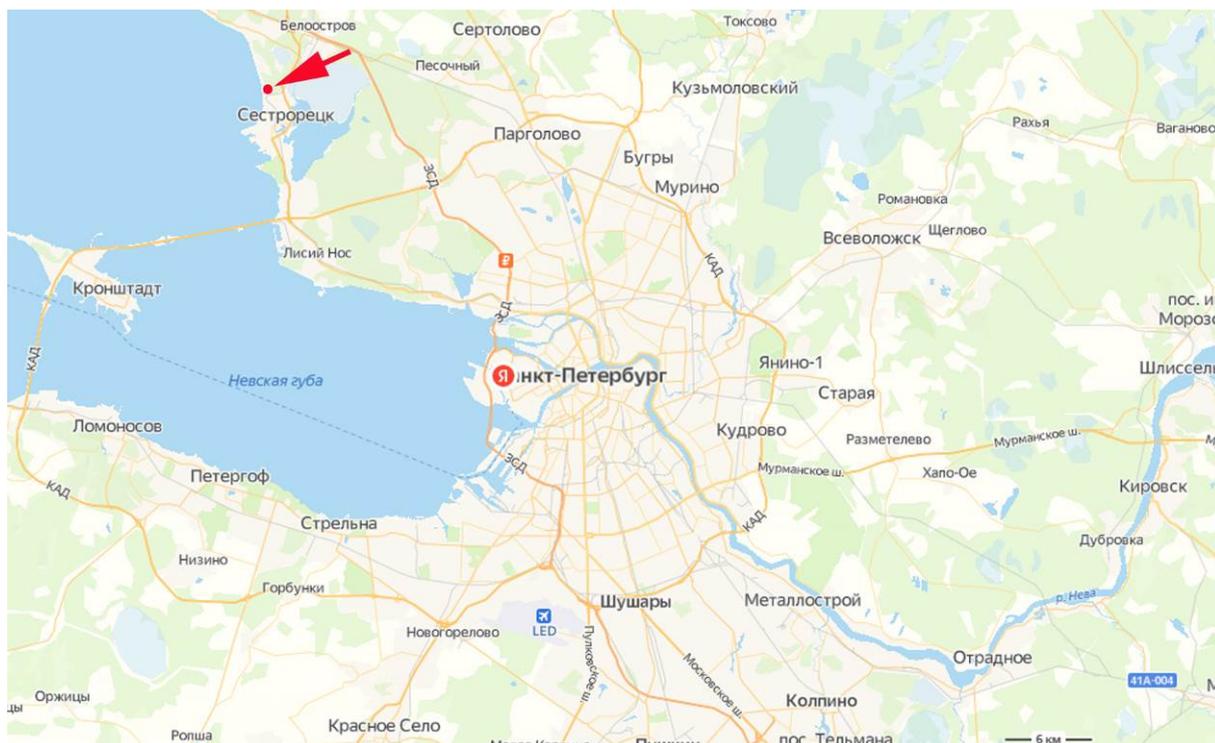


Рис. 1. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Местоположение объекта исследования на карте Санкт-Петербурга и ближайших окрестностей.

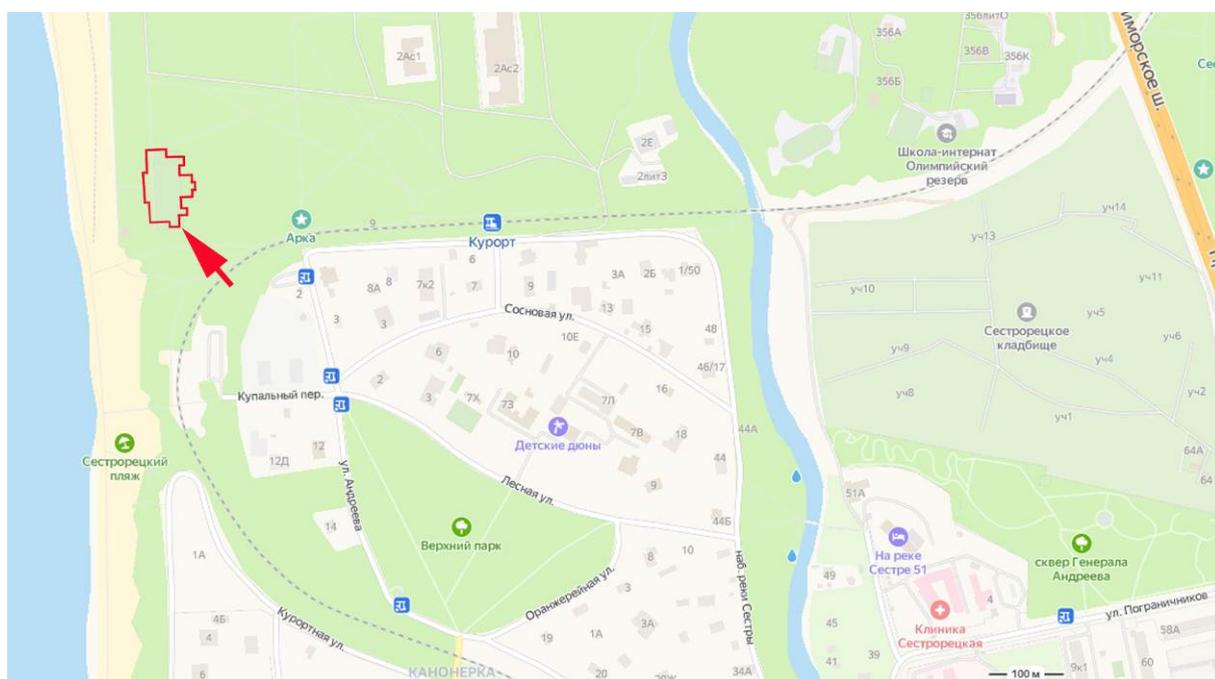


Рис. 2. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Местоположение объекта исследования на карте Сестрорецка.

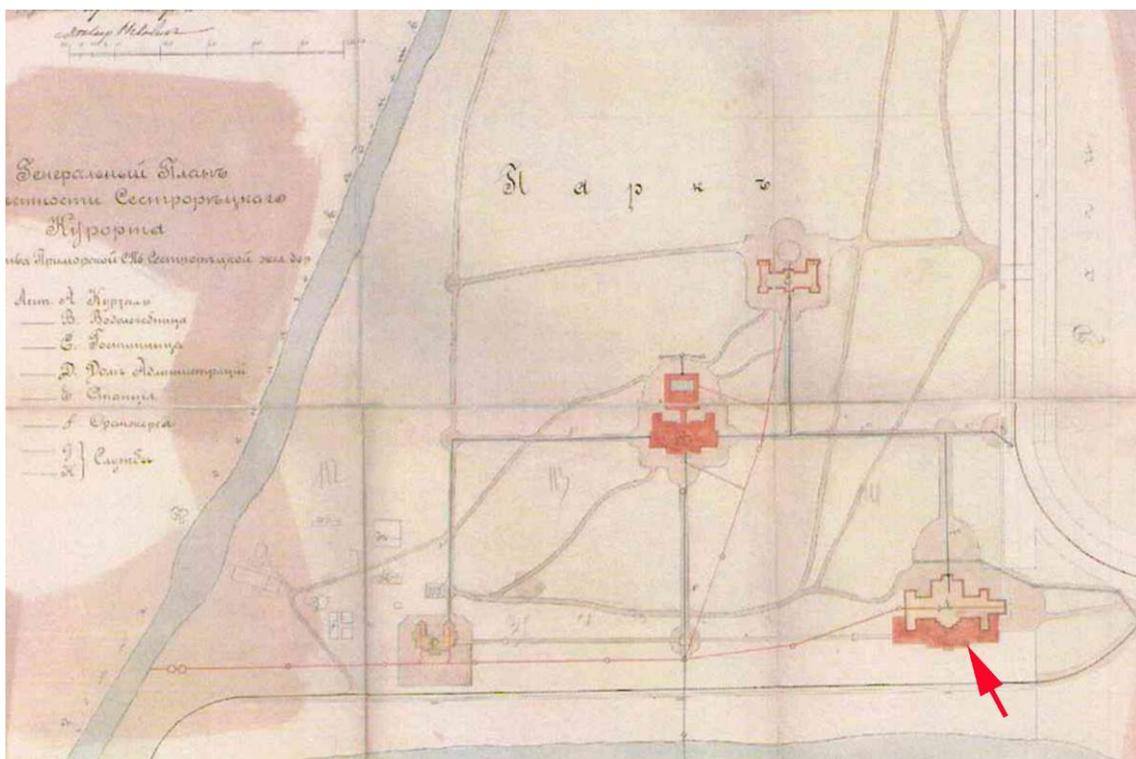


Рис. 3. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Объект исследования на Генеральном плане местности Сестрорецкого курорта 1900 г. (ЦГИА СПб. Ф.256. Оп. 26. Д. 135. Л.).

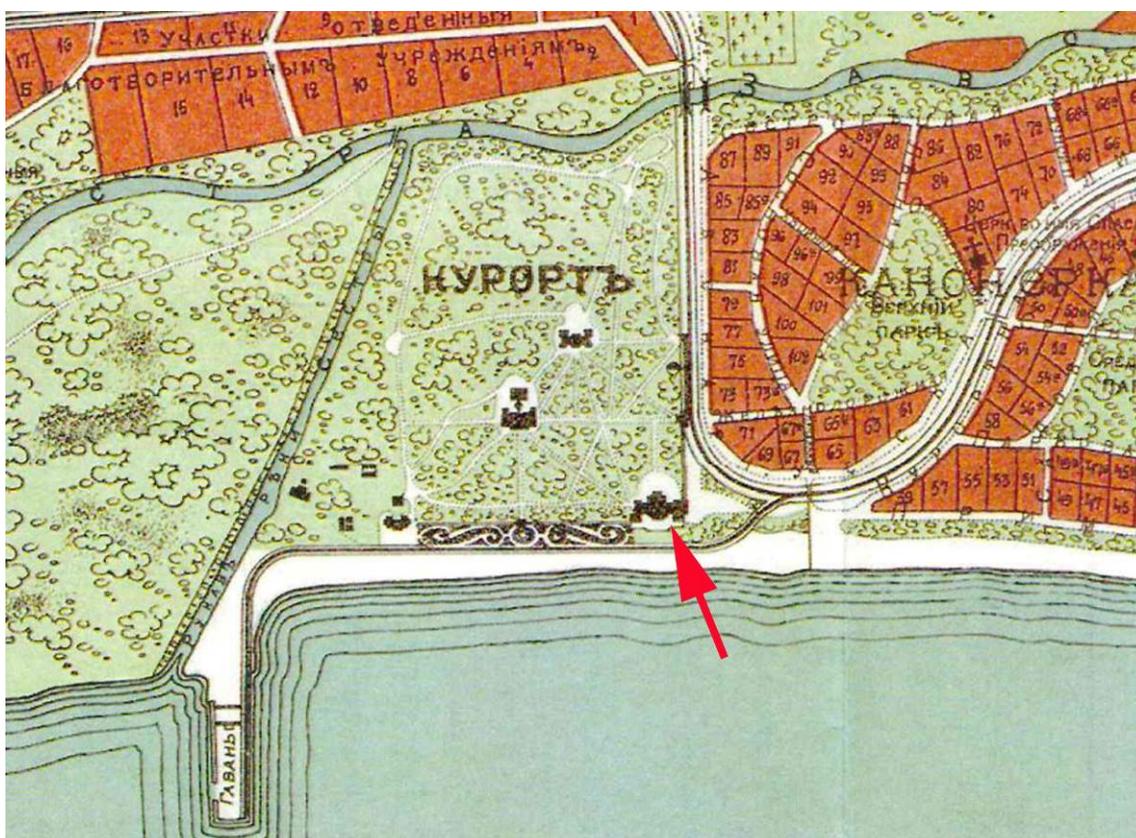


Рис. 4. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Объект исследования на Генеральном плане Сестрорецка нач. XX в.

Курзалъ въ Сестрорецкѣ.

Casino des bains de mer de Sestroretsk.

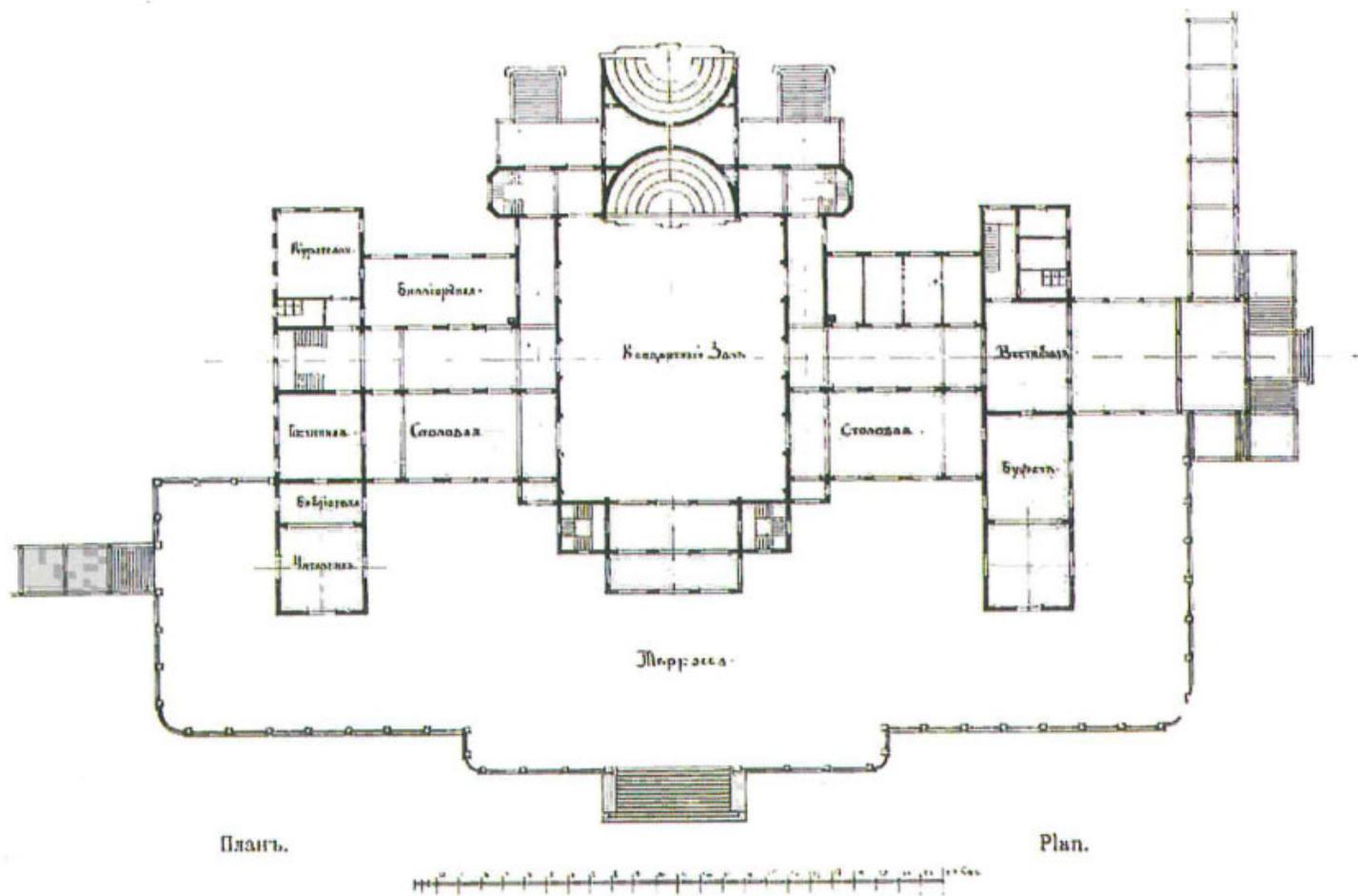


Рис. 5. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. План. Проектный чертеж. (Зодчий. 1900. № 2. Л. 10)

Курзалъ въ Сестрорецкѣ.

Casino des bains de mer de Sestroretsk.

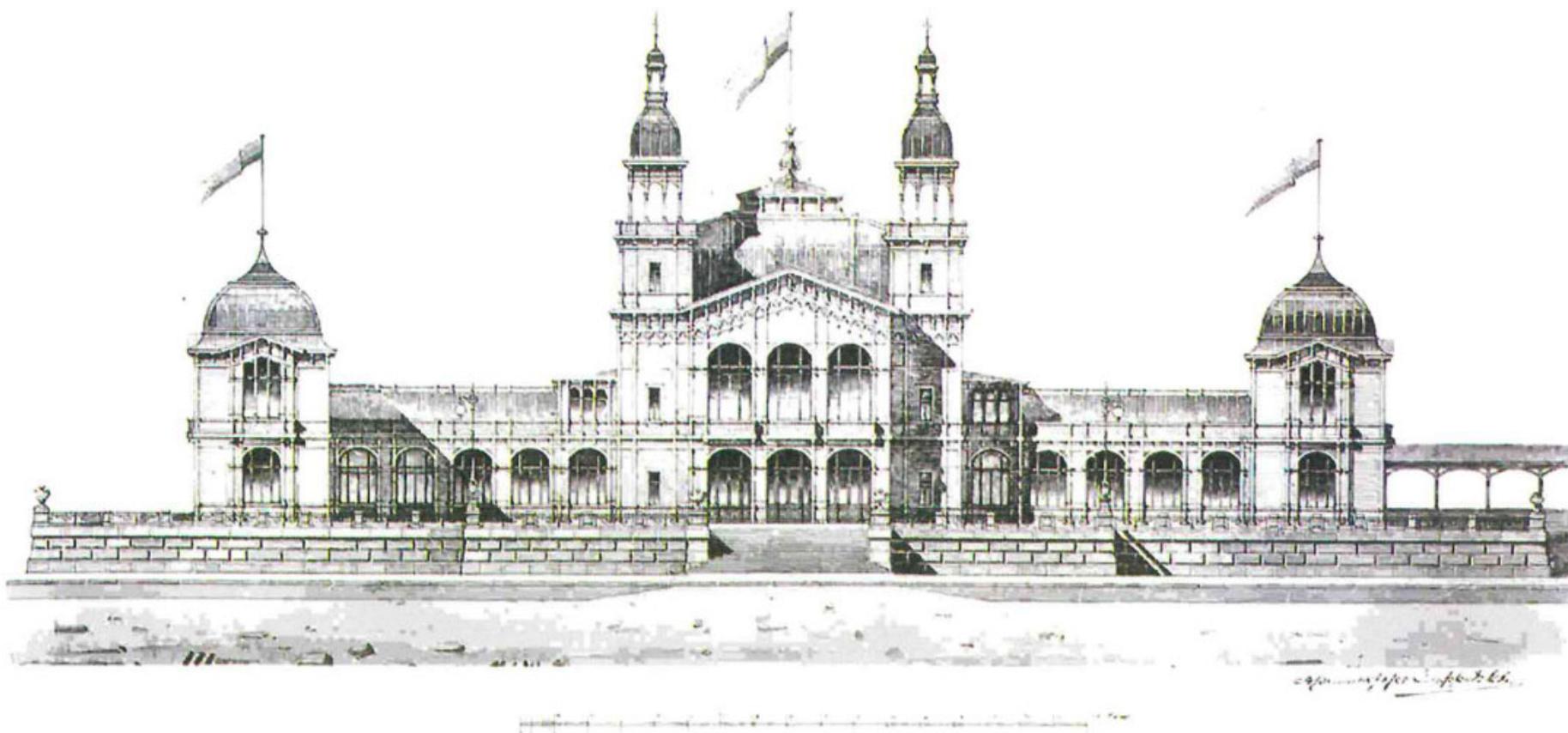


Рис. 6. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Западный фасад. Проектный чертеж. (Зодчий. 1900. № 2. Л. 9).



Рис. 7. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Вид с северо-запада. Открытка нач. XX в.

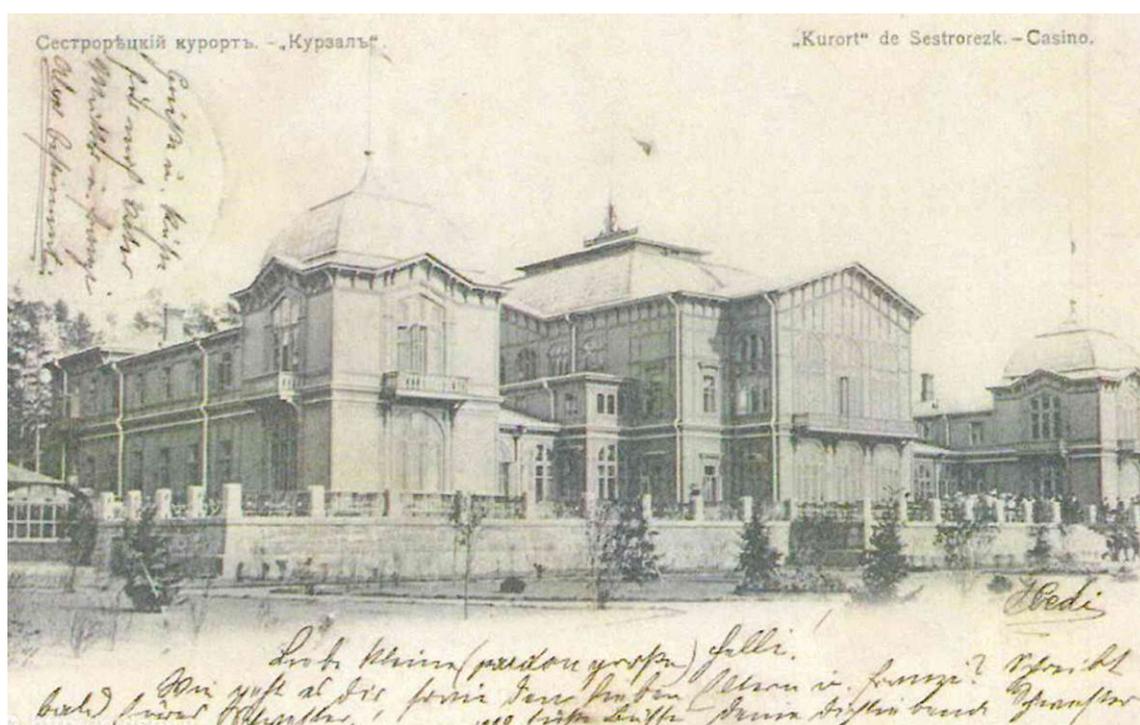


Рис. 8. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Вид с северо-запада. Открытка нач. XX в.



Рис. 9. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Вид с северо-запада. Открытка нач. XX в.



Рис. 10. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Центральная лестница. Вид с юго-запада. Открытка нач. XX в.

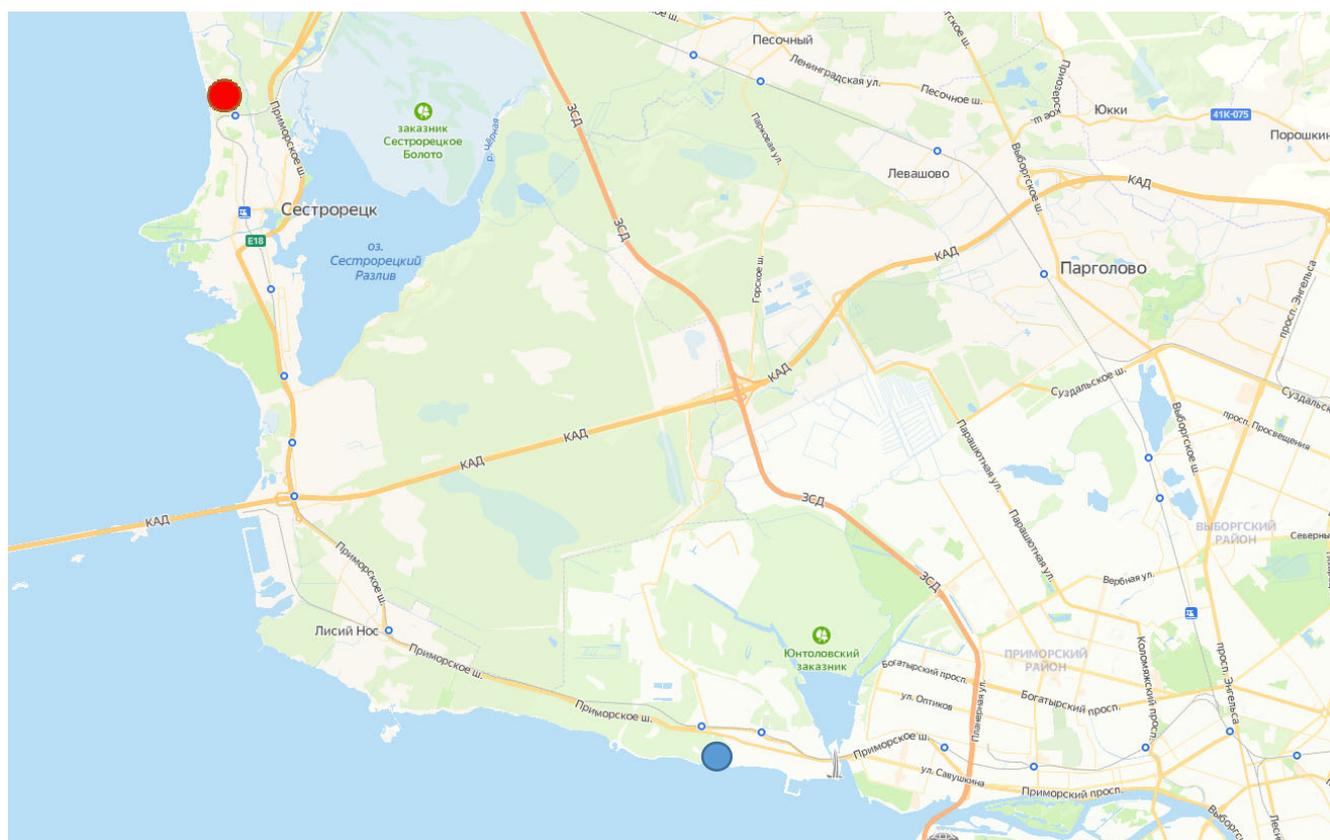
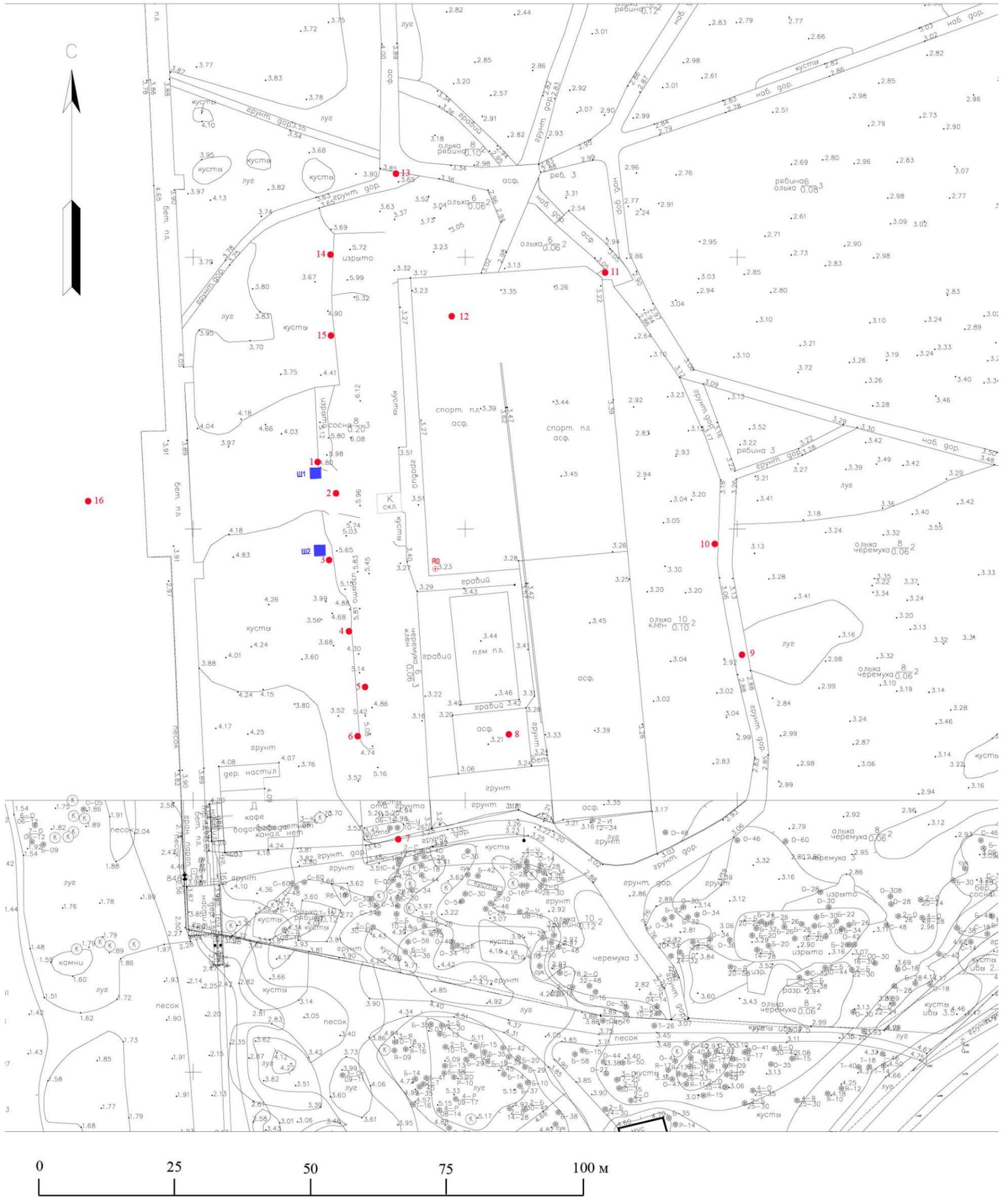


Рис. 10а. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Схема взаимного месторасположения участка проведения работ и археологического памятника «Стоянка Лахта». ● – Участок проведения археологических работ. ● – Памятник археологии «Стоянка Лахта».



Условные обозначения:

- Ш1 археологический шурф
- 1 точка фотофиксации
- ⊙ репер

Рис. 11. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Расположение шурфов и точек фотофиксации на плане обследуемой территории.



Рис. 12. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 1. Вид с юго-запада.



Рис. 13. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 2. Основание центральной лестницы. Вид с северо-запада.



Рис. 14. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 3. Участок кладки подпорной стены террасы. Вид с северо-запада.



Рис. 15. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 4. Участок кладки подпорной стены террасы. Вид с запада.

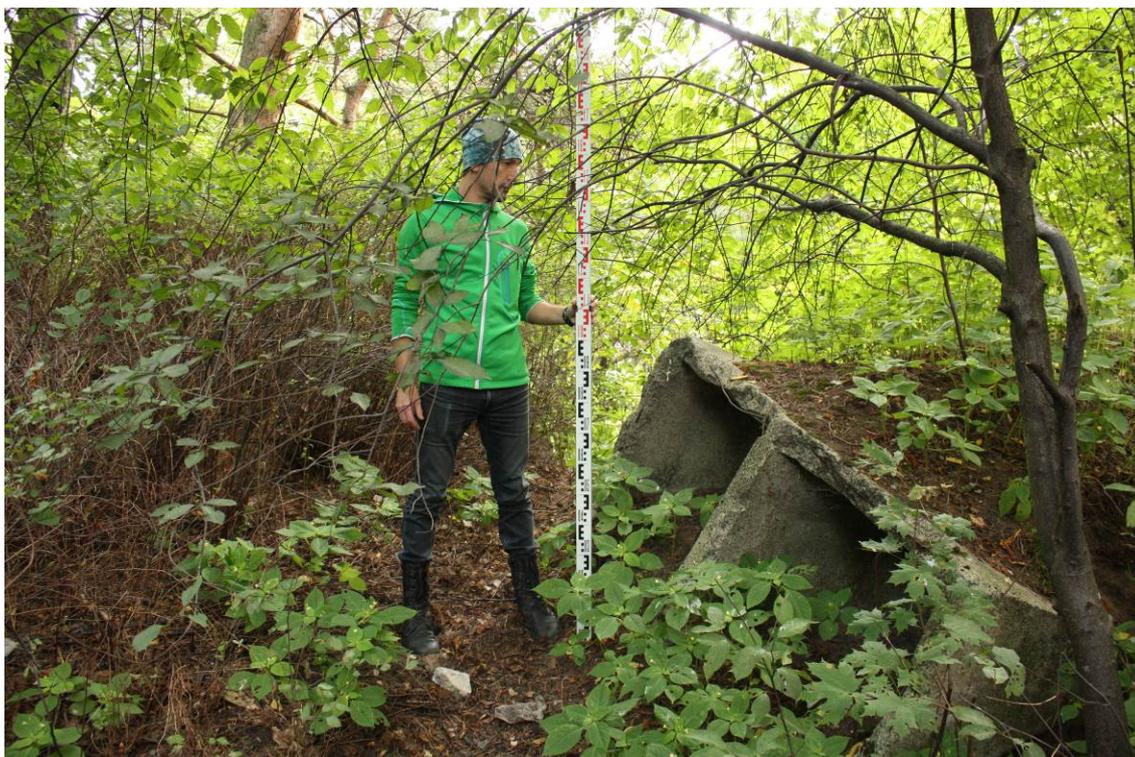


Рис. 16. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 5. Двухкамерная бетонная емкость (мойка?). Вид с запада.



Рис. 17. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 5. Участок кладки подпорной стены террасы. Вид с северо-запада.



Рис. 18. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 7.
Вид с юго-запада.



Рис. 19. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 8.
Вид с юга.

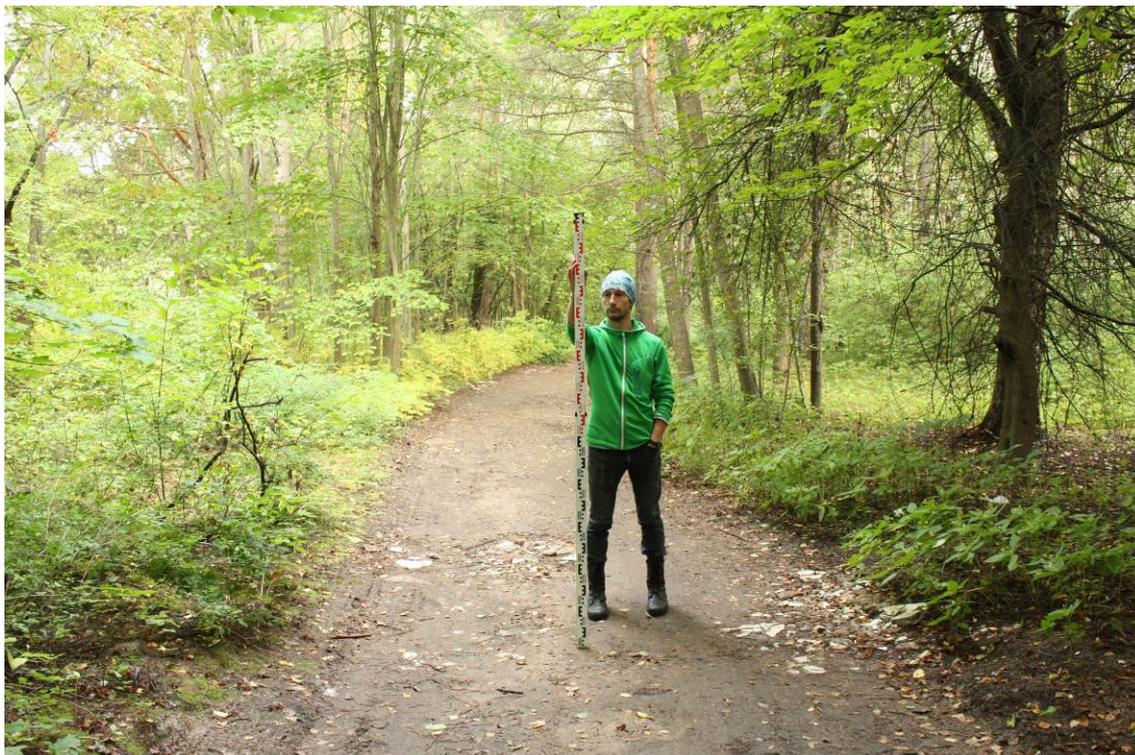


Рис. 20. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 9.
Вид с юго-востока.



Рис. 21. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 10.
Вид с востока.



Рис. 22. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 11.
Вид с северо-востока.



Рис. 23. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 12.
Вид с севера.



Рис. 24. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 13.
Вид с северо-запада.



Рис. 25. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 14.
Вид с северо-запада.

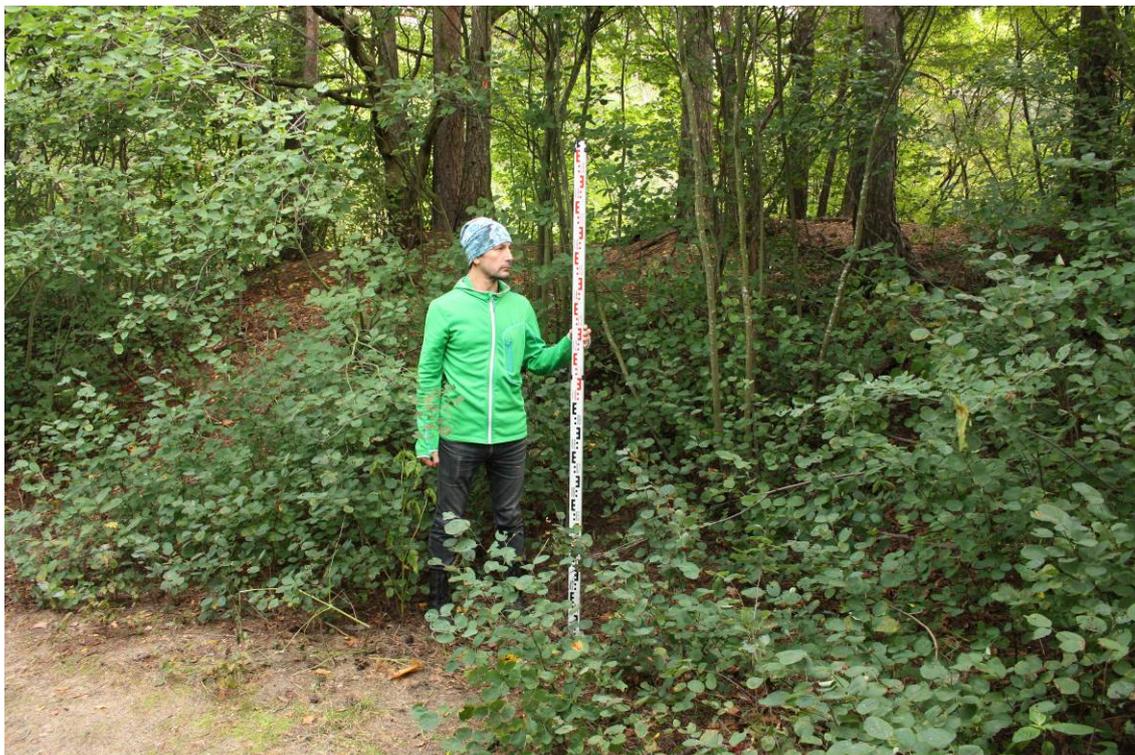


Рис. 26. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 15.
Вид с юго-запада.



Рис. 27. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Точка фотофиксации 16.
Вид с запада.



Рис. 28. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Центральная лестница.
Вид с запада.



Рис. 29. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Основание ступеней центральной лестницы.
Вид с запада.



Рис. 30. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Северная щечковая стенка центральной лестницы. Вид с юго-запада.



Рис. 31. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Площадь шурфа на уровне современной дневной поверхности до начала работ. Вид с юго-запада.



Рис. 32. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Зачистка поверхности шурфа по слою заполнения фундаментного рва подпорной стены террасы.
Вид с северо-востока.



Рис. 33. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Выбранное заполнение фундаментного рва подпорной стены террасы. Вид с северо-востока.



Рис. 34. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Зачистка поверхности шурфа по матерiku. Подпорная стена террасы и основание центральной лестницы. Общий вид шурфа. Вид с северо-запада.



Рис. 35. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Зачистка поверхности шурфа по матерiku. Подпорная стена террасы и основание центральной лестницы. Общий вид шурфа. Вид с северо-востока.



Рис. 36. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Зачистка поверхности шурфа по матерiku. Подпорная стена террасы и основание центральной лестницы. Общий вид шурфа. Вид с юго-запада.



Рис. 37. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Зачистка поверхности шурфа по матерiku. Подпорная стена террасы и основание центральной лестницы. Общий вид шурфа. Вид с юго-востока.



Рис. 38. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Северная стенка шурфа. Вид с юго-востока.



Рис. 39. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Восточная стенка шурфа. Вид с юго-запада.



Рис. 40. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Южная стенка шурфа. Вид с северо-востока.



Рис. 41. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Западная стенка шурфа. Вид с юго-востока.



Рис. 42. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Основание центральной лестницы. Вид с северо-запада.



Рис. 43. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Основание площадки перед центральной лестницей. Отпечатки плит мощения на верхней поверхности. Вид с юго-запада.



Рис. 44. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 1. Рекультивация.
Вид с юго-востока.

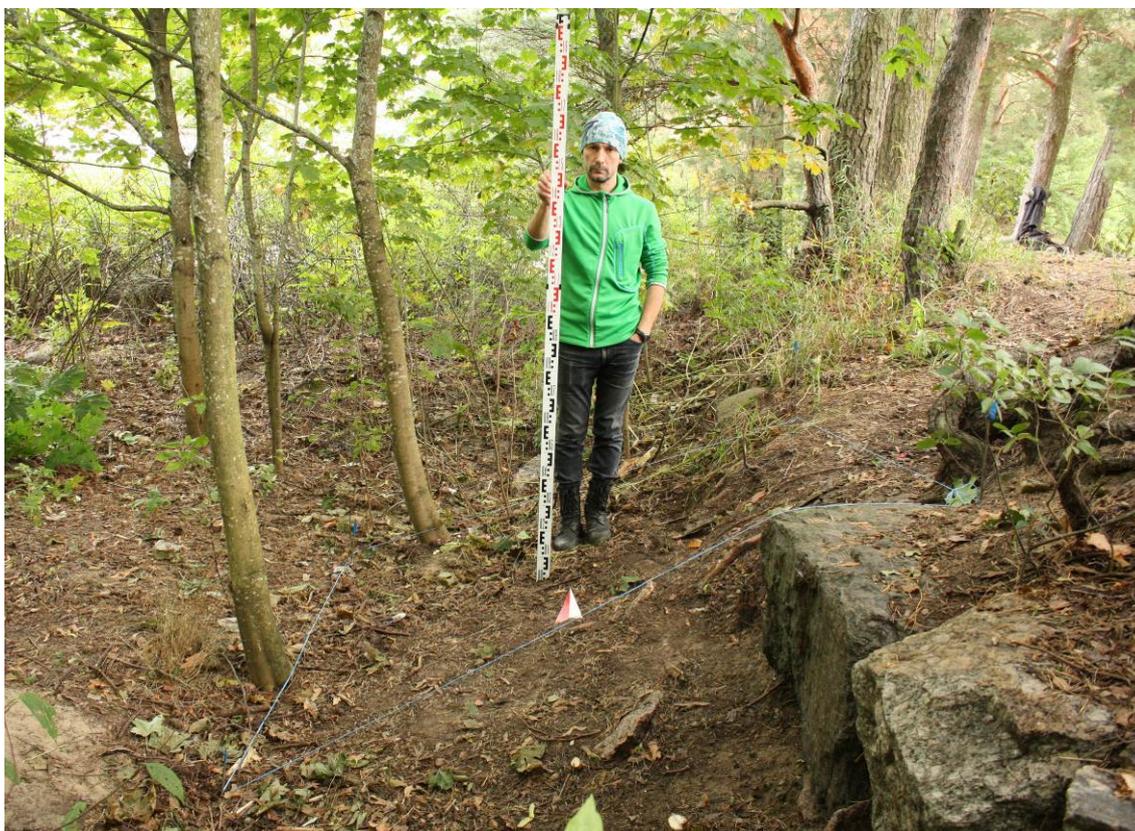


Рис. 45. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Площадь шурфа на уровне современной дневной поверхности до начала работ. Вид с юго-востока.



Рис. 46. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Зачистка поверхности шурфа по слою темно-коричневой гумусированной супеси. Вид с юго-востока.



Рис. 47. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Зачистка поверхности шурфа по материке. Заполнение ям в материке. Вид с юго-востока.



Рис. 48. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Зачистка поверхности шурфа по материке. Выбранные ямы. Вид с юго-востока.



Рис. 49. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Зачистка поверхности шурфа по материке. Подпорная стена террасы. Общий вид шурфа. Вид с юго-запада.



Рис. 50. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Зачистка поверхности шурфа по матерiku. Подпорная стена террасы. Общий вид шурфа. Вид с юго-востока.



Рис. 51. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Подпорная стена террасы. Вид с юго-запада.



Рис. 52. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Северная стенка шурфа. Вид с юго-востока.



Рис. 53. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Южная стенка шурфа. Вид с северо-запада.



Рис. 54. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Западная стенка шурфа. Вид с северо-востока.



Рис. 55. Санкт-Петербург-2022. Сестрорецкий курзал. Шурф 2. Рекультивация. Вид с юго-востока.

Приложение №4

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту: «Восстановление утраченного исторического здания «Сестрорецкий Курзал» - досуговый корпус санатория «Сестрорецкий курорт» (регенерация историко-градостроительной среды территории санатория «Сестрорецкий курорт») по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького (кадастровый номер земельного участка 78:38:0011401:92)».

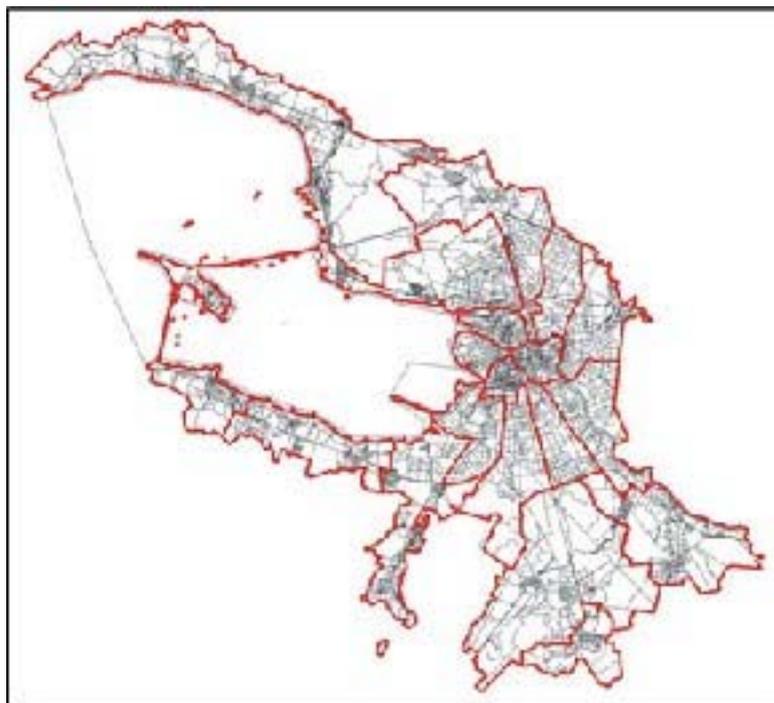
**Градостроительный план земельного участка с кадастровым номером
78:38:0011401:92**

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№01-24-3-8/22 от 11.01.2022

по адресу:

**Санкт-Петербург,
город Сестрорецк, улица Максима Горького
78:38:0011401:92**



Санкт-Петербург

2022

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

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

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА⁸⁵

№ РФ-78-1-27-000-2022-0015

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ОАО "САНАТОРИЙ "СЕСТРОРЕЦКИЙ КУРОРТ" (регистрационный номер 01-21-70581/21 от 21.12.2021)

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

Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Курортный район, город Сестрорецк

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

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

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

78:38:0011401:92

Площадь земельного участка:

41146+/-71 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют.

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

Градостроительный план подготовлен

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

М.П. _____

(подпись)

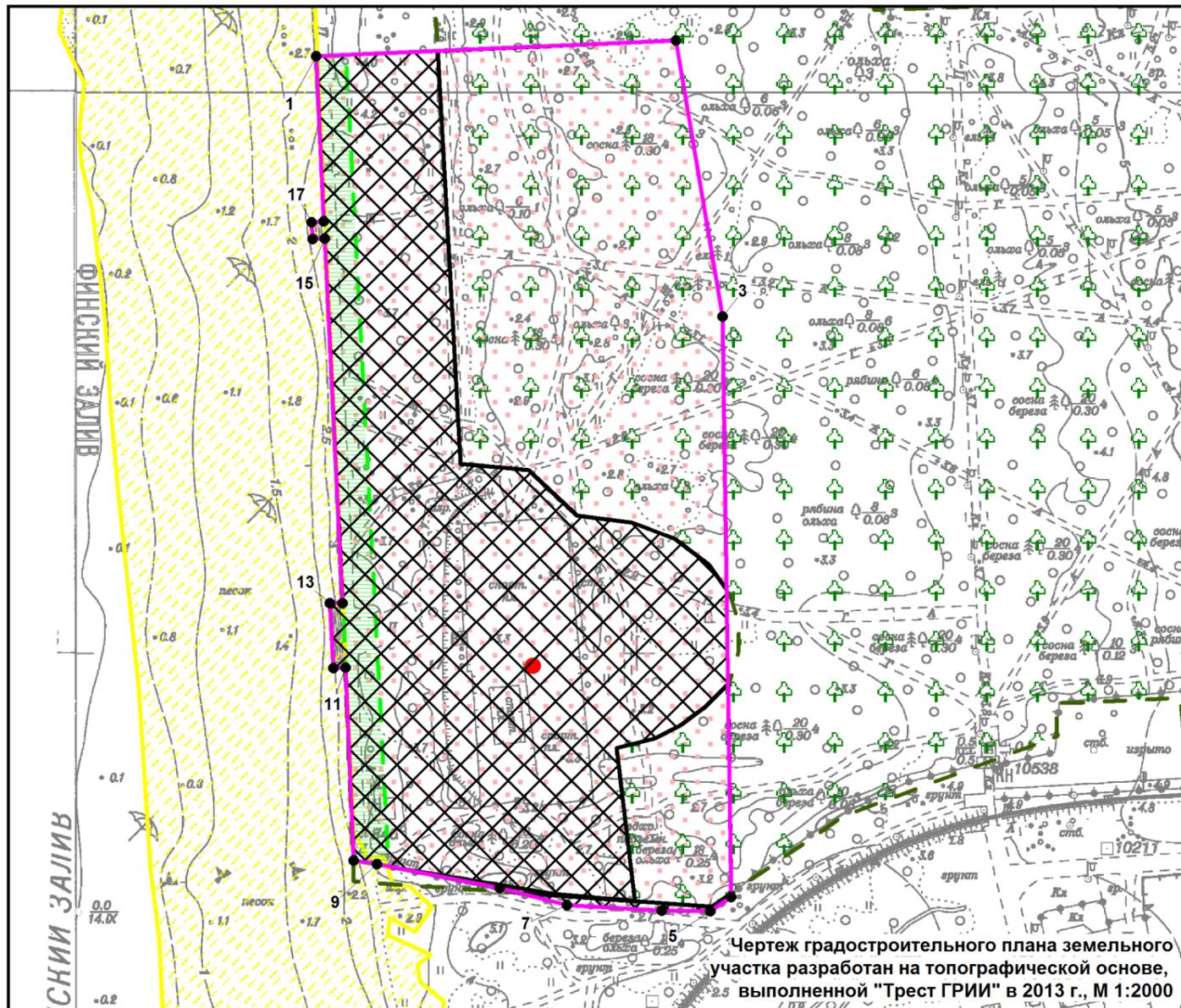
/ П.С. Соколов /

(расшифровка подписи)

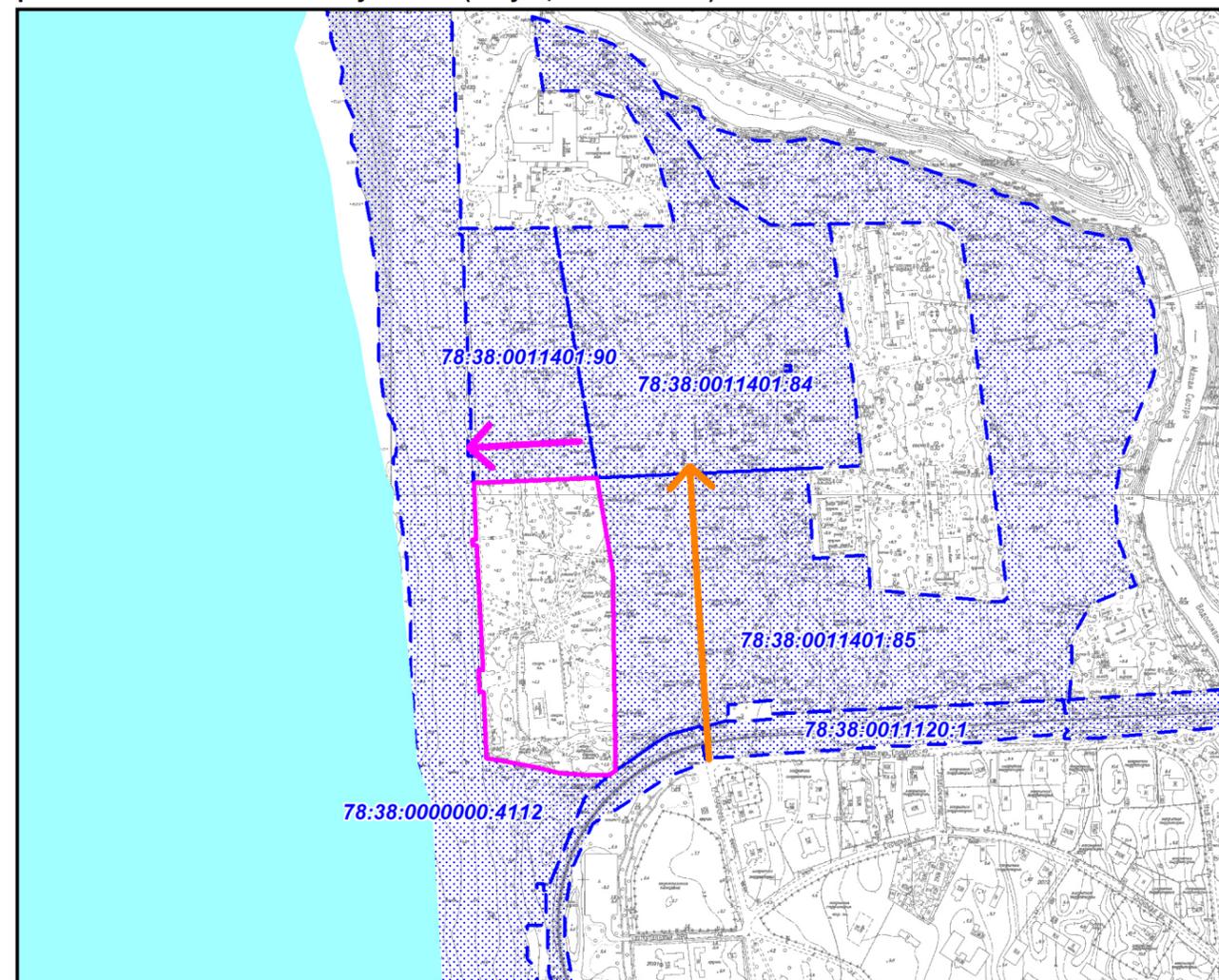
Дата выдачи Соответствует дате регистрации
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков(ситуационный план) М1:7000



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2013 г., М 1:2000



Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры:

- - доминанты - Курзал (утр.)
- ← - визуальные направления основные: на Финский залив в створе аллеи парка санатория "Сестрорецкий курорт" от главного здания
- ← - визуальные направления основные: на главное здание санатория "Сестрорецкий курорт" в створе аллеи парка от ул. Максима Горького

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

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

 - смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78:38:0011401:84 - кадастровый номер смежного земельного участка

Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:38:0011401:92
- границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка и выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)14 Курортного района Санкт-Петербурга, после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия)
- охранный зона канализационных сетей*
- зона затопления**

Земельный участок находится в границах:

- зоны ограничения строительства по высоте аэродрома Левашово
- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)14 Курортного района
- зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения: зона санитарной охраны скв№1/56824 и скв№2/371 минеральной воды третий пояс Санатория Сестрорецкий курорт*
- части водоохранной зоны Балтийского моря (реестровый номер границы: 78:00-2.41 и 78:00-6.45)*
- рыбоохранной зоны**
- субаренда* (*) - в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 27.12.2021г. № КУВИ-002/2021-173383751
- водоохранной зоны водного объекта* (**) - в соответствии со сведениями АИС УГД

 - элементы исторической планировочной структуры - исторические зеленые насаждения: парк санатория "Сестрорецкий курорт"

 - водный объект - Финский залив (водоохранная зона – 500 м, прибрежная защитная полоса – 50 м, береговая полоса – 20 м)

РФ-78-1-27-000-2022-0015

Санкт-Петербург, город Сестрорецк, улица Максима Горького

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата				
Спец.ОГП		Пирогова А.М.			28.12.2021	Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
								1	1
Чертеж градостроительного плана М1:2000							Комитет по градостроительству и архитектуре		

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне ТРЗ-3 - зона рекреационного назначения - объектов санаторной деятельности с включением объектов инженерной инфраструктуры и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки нежилого

назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1).

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

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

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

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

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

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

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

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

утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1 при условии, что данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или

юридических лиц по созданию таких объектов;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, не допускается размещение объектов капитального

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

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

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

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

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

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

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

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

Разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), действуют пять лет и не подлежат продлению за исключением случаев, когда разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных

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

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

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

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

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Код	Вид использования
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.2.3	Оказание услуг связи
4.9	Служебные гаражи
5.1.3	Площадки для занятий спортом
6.8	Связь
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
9.2	Курортная деятельность
9.2.1	Санаторная деятельность
12.0.2	Благоустройство территории
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
4.4	Магазины<*>
4.6	Общественное питание<*>

В соответствии с заявлением на земельном участке планируется строительство, предполагаемый вид использования - санаторная деятельность.

<*> могут размещаться только в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Без ограничений, см. п.12 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.12 настоящего подраздела	См. п.1, п.12 настоящего подраздела	См. п.2 настоящего подраздела	См.п.4, п.5 настоящего подраздела	15%, см. п.12 настоящего подраздела	-	См. п.3, п.6-п.11 настоящего подраздела

1. Минимальная площадь земельных участков не устанавливается.

2. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам:

2.1. Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов от границ земельных участков - 0 м.

2.2. Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований, дверными и иными проемами от границ земельных участков определяются следующим образом:

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

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

2.3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающих с улицами и (или) красными линиями указанных улиц, устанавливаются:

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на магистральные улицы, - 6 м;

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на прочие улицы, - 3 м;

для прочих зданий - 0 м.

2.4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений, совпадающих с внутриквартальными проездами и (или) красными линиями указанных проездов определяется по следующей формуле:

$L \text{ отступа} = 10 - L \text{ проезда} / 2,$

где:

L проезда - ширина проезда и (или) ширина проезда в красных линиях в метрах,

L отступа - величина отступа от внутриквартального проезда и (или) внутриквартального проезда в красных линиях в метрах.

В случае если в результате расчета величина отступа составляет 0 метров или имеет отрицательное значение, размещение зданий, строений, сооружений допускается с отступом от границ земельного участка - 0 м.

Для целей применения настоящего пункта ширина проезда определяется на основании топографической карты-схемы со сроком выполнения не позднее трех лет на дату расчета, содержащейся в проектной документации, либо на основании красных линий, утвержденных в установленном порядке.

Требования пунктов 2.1. - 2.4. настоящего раздела не применяются в случае реконструкции зданий, строений и сооружений без изменения местоположения объекта капитального строительства в границах земельного участка (в границах существующего фундамента) при условии соблюдения иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

3. Максимальные выступы за красную линию (за исключением красных линий внутриквартальных проездов) частей зданий, строений и сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков, и выше 3,5 м от поверхности земли. При этом суммарная ширина всех эркеров в каждом этаже не должна превышать 30% ширины фасада здания, выходящего на красную линию, в этом этаже.

4. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках не устанавливается.

5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.8.1 - 1.8.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 15(20) м:

15 – высота объекта;

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

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

8. Минимальная площадь озеленения земельных участков определяется в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

10. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках не устанавливается.

11. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.5 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах участка зоны охраны с условным обозначением ЗРЗ(38)14:

максимальный процент застройки в границах земельного участка - 15%.

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

1. Элементы исторической планировочной структуры: исторические зеленые насаждения - парк санатория "Сестрорецкий курорт".

Охраняются: местоположение и характер использования.

2. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры:

- основные визуальные направления: на Финский залив в створе аллеи парка санатория "Сестрорецкий курорт" от главного здания и на главное здание санатория "Сестрорецкий курорт" в створе аллеи парка от ул. Максима Горького.

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

- доминанты: Курзал (утр.).

Рекомендуется восстановление доминирующих качеств в окружающей среде;

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

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

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции ⁹⁹объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

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

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

3.1. Объекты капитального строительства

Не имеется

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

Не имеется

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

Не заполняется

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

1. Охранная зона канализационных сетей (78:38:0011401:92/1):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3272 кв.м.

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

2. Водоохранная зона водного объекта (78:38:0011401:92/2):

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

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

3. Субаренда (78:38:0011401:92/3):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

4. Часть водоохранной зоны Балтийского моря:

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

Реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы Балтийского моря на территории Ленинградской области и Санкт-Петербурга" от 19.10.2016 № 86 выдан: Невско-ладожское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов; Содержание ограничения (обременения): В соответствии со ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации от 03 июня 2006 года № 74-ФЗ в границах водоохранной зоны запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;

- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
- 5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
- 6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
- 7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
- 8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Выбор типа сооружения, обеспечивающего охрану водного объекта от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, осуществляется с учетом необходимости соблюдения, установленных в соответствии с законодательством в области охраны окружающей среды нормативов допустимых сбросов загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов. В отношении территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений граждан, размещенных в границах водоохранных зон и не оборудованных сооружениями для очистки сточных вод, до момента их оборудования такими сооружениями и (или) подключения к системам (централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения), допускается применение приемников, изготовленных из водонепроницаемых материалов, предотвращающих поступление загрязняющих веществ, иных веществ и микроорганизмов в окружающую среду.

Реестровые номера границы: 78.00.2.41 и 78:00-6.45;

5. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения: зона санитарной охраны скв№1/56824 и скв№2/371 минеральной воды третий пояс Санатория Сестрорецкий курорт:

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

Реквизиты документа-основания: проект организации зон санитарной охраны скважин минеральных вод, расположенных на территории ОАО «Санаторий «Сестрорецкий курорт» от 30.06.2010 № 56514 выдан: ЗАО «Курортпроект»; Содержание ограничения (обременения): СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения» п3.2.2.

Реестровый номер границы: 78.38.2.242.

Для водных объектов, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, устанавливаются зоны санитарной охраны в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

В зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения осуществление

деятельности и отведение территории для жилищного строительства, строительства промышленных объектов и объектов сельскохозяйственного назначения запрещаются или ограничиваются в случаях и в порядке, которые установлены санитарными правилами и нормами в соответствии с законодательством о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

6. Зона ограничения строительства по высоте аэродрома Левашово:

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства устанавливаются в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов Санкт-Петербургского авиационного узла в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в области использования воздушного пространства до установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, действуют в границах полос воздушных подходов, границах зон ограничения строительства по высоте и границах расчетной зоны максимального равного уровня шума, сведения о которых размещены на официальных сайтах уполномоченных органов в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" в соответствии с федеральным законом.

До установления приаэродромных территорий в порядке, предусмотренном Воздушным кодексом Российской Федерации, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, размещение радиотехнических и иных объектов, которые могут угрожать безопасности полетов воздушных судов, оказывать негативное воздействие на здоровье человека и окружающую среду, создавать помехи в работе радиотехнического оборудования, установленного на аэродроме, объектов радиолокации и радионавигации, предназначенных для обеспечения полетов воздушных судов, в границах полос воздушных подходов на аэродромах, санитарно-защитных зон аэродромов должно осуществляться при условии согласования размещения этих объектов в порядке, установленном федеральным законом.

Размещение линий связи и линий электропередачи, сооружений различного назначения вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 метров, согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.

7. Рыбоохранная зона:

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

Ограничения использования земельного участка определяются ст. 48 Федерального закона от 20.12.2004 №166-ФЗ "О рыболовстве и сохранении водных биологических ресурсов".

Строительство и реконструкция объектов капитального строительства, осуществление иной хозяйственной деятельности, оказывающей воздействие на водные биологические ресурсы и среду их обитания, в рыбоохранной зоне должно согласовываться с территориальными органами Федерального агентства по рыболовству в соответствии с Правилами согласования Федеральным агентством по рыболовству строительства и реконструкции объектов капитального строительства, внедрения новых технологических процессов и осуществления иной деятельности, оказывающей воздействие на водные биологические ресурсы и среду их обитания, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 30.04.2013 №384 «О согласовании Федеральным агентством по рыболовству строительства и реконструкции объектов капитального строительства, внедрения новых технологических процессов и осуществления иной деятельности, оказывающей воздействие на водные биологические ресурсы и среду их обитания».

8. Зона затопления:

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

Ограничения использования земельного участка определяются ст. 67.1. Водного кодекса Российской Федерации.

В границах зон затопления, подтопления, в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности отнесенных к зонам с особыми условиями использования территорий, запрещаются:

- 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

9. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ (38)14 Курортного района Санкт-Петербурга (далее – ЗРЗ):

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

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

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

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

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

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

1) На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

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

1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий*.

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

разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние¹⁰⁴ которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);

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

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

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

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

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

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

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

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

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;

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

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

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

д) изменение дворовых фасадов;

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

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

2) На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

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

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

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

2.4. Площадь временных (некапитальных) строений, сооружений (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью

земли), не должна превышать максимальную площадь застройки, установленную для объектов капитального строительства в границах соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия.

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

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

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

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

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

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

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

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

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 15(20) м:

15 – высота объекта;

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

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

Специальные требования режима в ЗРЗ(38)14:

1) Запрещается строительство зданий, строений, сооружений в зоне шириной 500 м от береговой линии, за исключением проведения работ по регенерации историко-градостроительной и природной среды объектов культурного наследия.

2) Проведение работ по сохранению и восстановлению (регенерации) историко-градостроительной и природной среды объекта (объектов) культурного наследия должно предусматривать:

восстановление исторической линии застройки со стороны Финского залива;

восстановление утраченных исторических зданий и сооружений на основе исторических материалов на местах, свободных от исторических зеленых насаждений;

использование в отделке фасадов и при устройстве кровли традиционных материалов для данного участка историко-градостроительной среды (дерево, кирпич, штукатурка, материал покрытия крыши - металл);

сохранение и восстановление средообразующих зеленых насаждений;

восстановление элементов исторической планировки (лесопарковые аллеи) и ценных элементов исторического благоустройства (садово-парковые партеры перед западным фасадом главного лечебного корпуса и перед южным фасадом грязелечебницы санатория "Сестрорецкий курорт");

сохранение и восстановление исторических панорамных видов;

восстановление и создание видовых площадок в местах наилучшего восприятия ценных панорам и видов городского ландшафта с объединением их в единую систему пешеходных маршрутов.

3) Ремонт, реконструкция существующих зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими, должен предусматривать проведение мер по нейтрализации диссонирующих элементов.

4) Реконструкция зданий, строений, сооружений может осуществляться при условии, если такая реконструкция не влечет увеличения их высотных габаритов.

5) Допускается размещение объектов обслуживания санаторного комплекса в восточной части кадастрового квартала 11401, но не выше существующих зданий, строений.

6) Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения стилистических характеристик существующих исторических зданий.

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 канализационных сетей (78:38:0011401:92/1)	1-9	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Водоохранная зона водного объекта (78:38:0011401:92/2)	1-18	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Субаренда (78:38:0011401:92/3)	1-18	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Часть водоохранной зоны Балтийского моря	-	-	-
Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения: зона санитарной охраны скв№1/56824 и скв№2/371 минеральной воды третий пояс Санатория Сестрорецкий курорт	-	-	-
Зона ограничения строительства по высоте аэродрома Левашово	-	-	-
Рыбоохранная зона	-	-	-

Зона затопления	-	-	-
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенная за пределами исторически сложившихся центральных районов: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ(38)14 Курортного района Санкт-Петербурга	-	-	107

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

-

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

информация отсутствует

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

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

11. Информация о красных линиях:

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

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

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	114012.9	93085.48
2	114018.5	93213.69
3	113920.25	93230.35
4	113713.2	93233.35
5	113708.17	93225.94
6	113708.3	93208.69
7	113710.38	93174.96
8	113716.43	93150.89
9	113725	93107.2
10	113726.2	93098.8
11	113794.99	93095.98
12	113794.77	93091.6
13	113817.95	93090.44
14	113818.04	93094.99
15	113947.91	93088.59
16	113947.72	93084.27
17	113953.72	93083.94
18	113954.02	93088.28

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:38:0011401:92/1

1	114012.9	93085.48
2	114013.37	93096.18
3	113724.19	93111.33
4	113725	93107.2
5	113726.2	93098.8
6	113794.99	93095.98
7	113818.04	93094.99
8	113947.91	93088.59
9	113954.02	93088.28

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:38:0011401:92/2

1	114012.9	93085.48
2	114018.5	93213.69
3	113920.25	93230.35
4	113713.2	93233.35
5	113708.17	93225.94
6	113708.3	93208.69
7	113710.38	93174.96
8	113716.43	93150.89
9	113725	93107.2
10	113726.2	93098.8
11	113794.99	93095.98

12	113794.77	93091.6
13	113817.95	93090.44
14	113818.04	93094.99
15	113947.91	93088.59
16	113947.72	93084.27
17	113953.72	93083.94
18	113954.02	93088.28

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:38:0011401:92/3

1	114012.9	93085.48
2	114018.5	93213.69
3	113920.25	93230.35
4	113713.2	93233.35
5	113708.17	93225.94
6	113708.3	93208.69
7	113710.38	93174.96
8	113716.43	93150.89
9	113725	93107.2
10	113726.2	93098.8
11	113794.99	93095.98
12	113794.77	93091.6
13	113817.95	93090.44
14	113818.04	93094.99
15	113947.91	93088.59
16	113947.72	93084.27
17	113953.72	93083.94
18	113954.02	93088.28

Приложение №5

к Акту государственной историко-культурной экспертизы документации, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащей результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельном участке, подлежащем воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ на земельном участке по объекту: «Восстановление утраченного исторического здания «Сестрорецкий Курзал» - досуговый корпус санатория «Сестрорецкий курорт» (регенерация историко-градостроительной среды территории санатория «Сестрорецкий курорт») по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького (кадастровый номер земельного участка 78:38:0011401:92)».

**Техническое задание к Договору № 46/2022-ССК-К от 18.07.2022 г. между
ООО «НИЦ «Актуальная археология» и ООО «ЛСР-Строй»**

Первый заместитель
генерального директора
ООО «ЛСР-Строй»



/ Г.И. Демьяненко /

М.П.

Генеральный директор
ООО «НИЦ «Актуальная археология»



/ И. А. Гарбуз /

М.П.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на проведение научно-исследовательских работ в виде археологических разведок земельного участка с кадастровым номером 78:38:0011401:92 на территории санатория «Сестрорецкий курорт» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 2

1. Общие положения

1.1. Наименование работ: проведение научно-исследовательских работ в виде археологических разведок земельного участка с кадастровым номером 78:38:0011401:92 на территории санатория «Сестрорецкий курорт» по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 2

1.2. Заказчик: ООО «ЛСР-Строй»

1.3. Исполнитель: ООО «НИЦ «Актуальная археология»

1.4. Стадия работ: проектная.

1.5. Район исследования: г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 2, земельный участок с кадастровым номером 78:38:0011401:92.

1.6. Основание выполнения работ: Историческая справка, в составе материалов, представленных для получения положительного заключения КГИОП СПб № 01-25-866/22-0-1 от 16.06.2022; Договор №46/2022-ССК-К от «18» июля 2022 г.

1.7. Площадь земельного участка: 41 146 кв. м.

2. Цель работ

Восстановление утраченного исторического здания «Сестрорецкий курзал» (регенерация историко-градостроительной среды территории санатория «Сестрорецкий курорт») по адресу: Санкт-Петербург, г. Сестрорецк, ул. Максима Горького, д. 2, на земельном участке с кадастровым номером 78:38:0011401:92.

3. Основная нормативно-техническая документация

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

3.2. Положение о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации, утвержденном Постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук №32 от 20 июня 2018 г.

4. Состав работ

4.1. Получение разрешения (открытый лист) на право проведения археологических работ.

4.2. Архивно-библиографические исследования, составление исторической справки и создание ситуационного плана.

4.2.1. Проведение архивных исследований, касающихся сведений о наличии археологических памятников в обследуемой зоне.

4.2.2. Визуальное обследование участка исследований.

4.2.3. Составление краткой исторической справки.

4.3. Археологическое обследование участка:

4.3.1. Выявление памятников археологии на основании наличия подъемного материала, особенностей рельефа и иных данных.

4.3.2. Привязка обнаруженных памятников к территории застройки.

4.3.3. Описание ландшафтной характеристики расположения обнаруженных памятников и фиксируемых нарушений поверхности объекта.

4.3.4. Разбивка археологических шурфов - 8 шурфов.

- 4.3.5. Фотофиксация в процессе подготовки к закладке шурфов.
- 4.3.6. Выборка культурных напластований из шурфов по слоям, с трехмерной фиксацией находок на плане шурфа.
- 4.3.7. Выявление археологического материала в культурном слое.
- 4.3.8. Изучение культурного слоя в процессе закладки шурфов с зачисткой профилей для получения вертикальных разрезов.
- 4.3.9. Фотофиксация процесса работ, отдельных находок и скоплений материала *in situ*.
- 4.3.10. Фото- и графо- фиксация профилей стенок шурфов и обнаруженных ям.
- 4.3.11. Отбор археологического материала из заполнения ям и сооружений, полевая консервация вещевого материала.
- 4.3.12. Вычерчивание профилей шурфов, текстуальное описание стратиграфии, культурного слоя, материка и иных объектов в шурфах.
- 4.3.13. Ведение полевой документации.
- 4.4. Камеральные работы.
 - 4.4.1. Очистка или мытье находок, при необходимости оперативная первичная консервация предметов из разрушающихся материалов
 - 4.4.2. Статистическая обработка массовых находок. Шифровка находок.
 - 4.4.3. Составление полевых описей индивидуальных и массовых находок.
 - 4.4.4. Зарисовка находок.
 - 4.4.5. Фотографирование находок.
 При необходимости:
 - 4.4.6. Определение остеологического материала и отбор образцов в коллекцию
 - 4.4.7. Определение зерен и семян.
 - 4.4.8. Определение пород образцов древесины.
 - 4.4.9. Дендрохронологический и радиоуглеродный анализ образцов.
 - 4.4.10. Атрибуция нумизматических находок.
 - 4.4.11. Атрибуция воинских и других знаков.
 - 4.4.12. Эпиграфический анализ находок с надписями.
 - 4.4.13. Атрибуция изделий с клеймами изготовителей.
- 4.5. Подготовка коллекций к передаче на постоянное хранение в Государственный музейный фонд.
- 4.6. Оперативное (в кратчайший срок) информирование государственных органов охраны культурного наследия и представителей Заказчика о выявляемых в ходе археологических исследований участков с сохранившимся культурным слоем на площадках проведения археологических работ, сохранение или полное исследование которых в процессе работ желательно (обязательно), – для решения вопроса об их дальнейшем сохранении и использовании.
- 4.7. Написание полного научно-технического отчета.

5. Отчетная документация

- 5.1. Техническая документация (научно-технический отчет) с фотоиллюстрациями, таблицами, картами, топографическими планами, содержащими материалы об объекте культурного наследия, и документация (при необходимости) о выявлении объекта археологического наследия.
- 5.2. Отчетная документация по результатам археологических исследований передается в сброшюрованном виде в количестве 2 (двух) экземпляров и на электронных носителях в 1 (одном) экз. Материалы предоставляются на компакт-дисках (CD или DVD) в упаковке, снабженной этикеткой с аннотацией.
- 5.3. Копия сопроводительного письма в Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры о передаче технической документации (научно-технического отчета) по результатам археологических исследований.

6. Требования к выполнению работ.

- 6.1. Отчетная документация должна соответствовать требованиям «Положения о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации», утвержденного постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 20 июня 2018 г. № 32.