

**АКТ**  
**по результатам государственной**  
**историко-культурной экспертизы проектной документации на проведение**  
**работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых»,**  
**расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш.,**  
**д. 169, лит. А – «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта**  
**культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования,**  
**расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш.,**  
**д. 169, лит. А»**  
**(Шифр 29/01-2021), разработанной ООО «СпецСтрой» в 2022 г.**

г. Санкт-Петербург

28 декабря 2022 г.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее - экспертиза) проведена экспертной комиссией на основании договоров №№ 1-Э/2022; 2-Э/2022; 3-Э/2022 от 01.12.2022 г. (Приложение №10 Копии договоров с экспертами) в период с 01 по 28 декабря 2022 г.

**Место проведения экспертизы**

Город Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора.

**2. Заказчик экспертизы**

ООО «СпецСтрой» (Адрес: 194100, г. Санкт-Петербург, Лесной пр., д.37, корп.1, лит.Б. ИНН: 7802753883).

**3. Сведения об экспертах**- **Председатель экспертной комиссии:**

Фамилия, имя, отчество	<b>Михайловская Галина Викторовна</b>
Образование	Высшее, Ордена Трудового Красного Знамени Институт Живописи, Скульптуры и Архитектуры имени И. Е. Репина. 1978г. г. Ленинград Профессиональная переподготовка по программе «Реконструкция и реставрация культурного наследия» СПб ГАСУ, 2000 г. и 2016 г. Член Союза Архитекторов РФ Архитектор-реставратор первой категории
Специальность	архитектор
Стаж работы по профессии	Более 40 лет
Место работы и должность	ООО "НЭО", эксперт
Реквизиты аттестации эксперта	приказы Министерства культуры Российской Федерации приказом от 11.10.2021 г. № 1668
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - проектная документация на проведение работ по

	<p>сохранению объекта культурного наследия;</p> <p>-документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.</p>
--	--

**- Ответственный секретарь экспертной комиссии:**

Фамилия, имя, отчество	Кононова Полина Сергеевна
Образование	<p>Высшее – Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет (СПбГАСУ) Архитектор Третья квалификационная категория (Регистрационный номер 2021-0540000211) от 12.04.2021 г.). Повышение квалификации по дополнительной профессиональной программе “Подготовка конструктивных решений” СПбГАСУ от 22.12.2022 г. №13075-ПКП.</p>
Специальность	архитектор
Стаж работы	15 лет
Место работы	ООО «Восстановление», главный архитектор проектов
Реквизиты аттестации эксперта	приказ Министерства культуры России от 17.09.2020 № 1108
Профиль экспертной деятельности	<p>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в единый государственный Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;</p> <p>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p> <p>- документы, обосновывающие изменение категории</p>

	<p>историко-культурного значения объекта культурного наследия;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в единый государственный Реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия.</li> </ul>
--	---

**- Член экспертной комиссии:**

Фамилия, имя, отчество	Макарова Мария Валерьевна
Образование	Высшее – Кемеровский государственный университет (КемГУ)
Специальность	историк
Стаж работы по профессии	16 лет
Место работы и должность	ООО «НЭО», директор по развитию, эксперт
Реквизиты аттестации эксперта	приказ Министерства культуры Российской Федерации от 25.12.2019 г. № 2032. Полномочия эксперта действительны до 25.12.2023 в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 №353 (в ред. 09.04.2022 г.)
Профиль экспертной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;</li> <li>- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;</li> <li>- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;</li> <li>- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включённого 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.</li> </ul>

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

Настоящим подтверждаем, что мы несем ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Председатель экспертной комиссии	Михайловская Г.В.
Ответственный секретарь экспертной комиссии	Кононова П.С.
Член экспертной комиссии	Макарова М.В.

**6. Объект и цель экспертизы**

**6.1 Объект экспертизы**

Проектная документация «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанная ООО «СпецПроект» в 2022 г., в составе:

*Раздел 1. Предварительные работы*

Часть 1. Исходно-разрешительная документация 29/01-2021-ИРД

Часть 2 Фотофиксация "Дома Захаровых" до начала работ 29/01-2021-ФФ

Часть 3 Предварительные исследования 29/01-2021-ПИ

*Раздел 2. Комплексные научные исследования*

Часть 1 Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи 29/01-2021-ОЧ

Часть 2 Техническое обследование объекта "Дома Захаровых" 29/01-2021-ТО

Часть 3 Дефектные ведомости 29/01-2021-ДВ

Часть 4 Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам 29/01-2021-ХТИ

*Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования*

Часть 1 Пояснительная записка 29/01-2021-ПЗ

Часть 2 Схема планировочной организации земельного участка 29/01-2021-ПЗУ

Часть 3 Архитектурные решения 29/01-2021-АР

Часть 4 Конструктивные решения 29/01-2021-КР

Часть 5 Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения

Часть 5.1 Система водоснабжения и водоотведения

Часть 5.1.1 Система водоснабжения и водоотведения (внутренние системы) 29/01-2021-ВК

Часть 5.1.2 Система водоснабжения и водоотведения (наружные системы) 29/01-2021-НВ

Часть 5.1.3 Система водоснабжения и водоотведения (наружные системы канализации) 29/01-2021-НК

Часть 5.2 Система газоснабжения

Часть 5.2.1 Система газоснабжения (наружные устройства) 29/01-2021-ГСН

Часть 5.2.2 Система газоснабжения (внутренние устройства) 29/01-2021-ГСВ

Часть 5.2.3 Система газоснабжения (автоматизация внутренних устройств) 29/01-2021-АГСВ

Часть 5.2.4 Система газоснабжения (узел учета расхода газа) 29/01-2021-УУГ

Часть 5.3 Отопление, вентиляция и кондиционирование, тепловые сети 29/01-2021-ОВ

Часть 5.4 Тепломеханические решения 29/01-2021-ТМ

Часть 5.5 Автоматизация тепломеханических решений 29/01-2021-АТМ

Часть 5.6. Проект организации реставрации 29/01-2021-ПОР

Часть 6. Методические рекомендации по технологии ведения работ 29/01-2021-ТР

## 6.2 Цель экспертизы

Определение соответствия проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А – «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанная ООО «СпецПроект» в 2022 г., требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

## 7. Перечень документов, представленных Заявителем

- Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А – «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанная ООО «СпецПроект» в 2022 г., в составе, указанном в п.6.1 настоящего Акта.
  - Извлечение из Приказа КГИОП №15 от 20.02.2001 года (Приложение №1).
  - Копия плана границ выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», утвержденный КГИОП 30.07.2003 г. (Приложение №2).
  - Копия Распоряжения КГИОП «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» №282-рп от 27.04.2022 г. (Приложение №3).
  - Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия № 01-52-2704 от 13.11.2020 г. (Приложение №5).
  - Копия разрешения КГИОП на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия № 01-26-1762/22-0-1 от 30.09.2022 г. (Приложение №6).
  - Копия выписки из ЕГРН на земельный участок № 78:37:0017314:37 (Приложение №7.1).
  - Копия выписки из ЕГРН на здание (Приложение №7.2).
  - Копия Технического паспорта здание (Приложение №8).
  - Копия письма КГИОП № 01-25-3574/18-0-1 от 15.03.2018 справка о земельном участке (Приложение №9).

- Копия письма КГИОП № 01-43-19853/22-0-0 от 27.07.2022 г. (Приложение №13).
- Копия распоряжения КГИОП от 18.11.2021 г. №305-рп “О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия” (Приложение №15).

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

На стр. 2 технического паспорта (Приложение №8) имеется штамп с отметкой о перепланировке с изменением границ объекта, акт ввода в эксплуатацию не предоставлен. Дата отметки – 03.07.2007 г. На момент обследования внутренние перегородки полностью демонтированы. Документов о согласовании указанных работ КГИОП не представлено.

Иные обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты экспертизы, отсутствуют.

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

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

В рамках настоящей экспертизы экспертами были проведены следующие исследования:

1) архивно-библиографическое исследование в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих данные по истории объекта, включая сведения о градостроительном развитии квартала, а также перестройки, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований были изучены фонды отдела систематизации, популяризации и хранения документированной информации об объектах культурного наследия КГИОП, РГИА, ЦГА КФФД СПб, электронные каталоги Российской национальной библиотеки, электронные ресурсы.

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

По результатам архивно-библиографических исследований были составлены краткие исторические сведения, представленные в п. 10 акта, и альбом иконографии (Приложение №12. Графические источники. Фотодокументы. Копии фрагментов исторических карт и планов; исторических фото);

2) визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта. Фотограф – аттестованный эксперт П.С. Кононова (Приложение №4. Фотофиксация).

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

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

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

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

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

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

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

### **Общие учетные сведения**

1. Объект по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А – включен в список выявленных объектов культурного наследия под наименованием «Дом Захаровых» в соответствии с Приказом председателя КГИОП №15 от 20.02.2001 г. (Приложение №1).

2. Границы территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А, утверждены КГИОП 30.07.2003 г. (Приложение №2).

3. В соответствии со ст. 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ и письмом КГИОП № 01-43-19853/22-0-0 от 27.07.2022 г. (Приложение №13) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается, ранее на указанный объект культурного наследия охранное обязательство не заключалось.

4. Предмет охраны объекта утвержден Распоряжением КГИОП «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» №282-рп от 27.04.2022 г.

5. Объект расположен в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 37(02) объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга - Колпинский район.

6. Объект расположен в границах объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации Распоряжением КГИОП от 18.11.2021 г. №305-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия» (Приложение №15).

7. Технический паспорт выполнен филиалом ГУП ГУИОН Колпинского района СПб 03.07.2007 г. (Приложение №8). В техническом паспорте указано название нежилого здания – мастерская.

8. В соответствии со сведениями ЕГРН (Приложение №7.1) земельный участок объекта с кадастровым номером 78:37:0017314:37 находится в собственности ООО "СпецСтрой".

9. В соответствии со сведениями ЕГРН (Приложение №7.2) здание находится в собственности ООО "СпецСтрой".

Виды разрешенного использования - для размещения индивидуального жилого дома (индивидуальных жилых домов).

### **Краткие исторические сведения**

Объект расположен в поселке Усть-Ижора Колпинского района Санкт-Петербурга вблизи р. Невы, по левому берегу. Первое упоминание территории появляется в 1171 г. и связано с заселением земель финно-угорской народности ижора. На протяжении следующих веков территория активно осваивается, идет строительство дорог, деревень.

В XV в. сформировалась дорога до Архангельска.

В 1707 году земли в устье Ижоры отданы А.Д. Меньшикову, где он на мысу на правом берегу устраивает усадьбу с регулярным садом.

В 1711 г. на левом берегу реки была заложена деревянная церковь Св. Александра Невского по памятному императорскому указу, в 1726 году от удара молнии она сгорела, при Анне Иоанновне сооружена новая деревянная церковь, в 1797 году церковь вновь пострадала от удара молнии и в 1798-1799 гг. построена новая каменная церковь на средства местных жителей при содействии казенных кирпичных заводов.

В XVIII в. застройка остается деревянной. В 1840-х гг. территория Усть-Ижора имела регулярную планировку, с сеткой прямых улиц, ориентированных вдоль рек Невы, Ижоры и Большой Ижорки. Одной из главных улиц являлся Шлиссельбургский тракт, проходивший вдоль берега Невы. Застройка располагалась вдоль дороги, которая в западной части поворачивала вслед за изгибом Невы. На месте поворота находились почтовый двор и дорога, отходившая от него под углом в юго-западном направлении. Территория вдоль дороги была поделена на участки, на которых располагались дворы с постройками, выходившие фасадом на улицу.

На участке семьи Захаровых, владевшей кирпичными заводами в поселке Усть-Ижора во второй половине XIX века началось строительство двухэтажного жилого дома. Здание было возведено по одному из образцовых проектов 1842-1844 гг.

В 1853 году по указу императора Николая I в поселке вдоль Шлиссельбургского тракта развернулось строительство образцовых домов по разработанному проекту «для казенных селений».

К началу XX века в Усть-Ижоре насчитывалось уже 225 домов.

В 1938 г. Усть-Ижора стала поселком городского типа.

До начала Великой Отечественной войны сохранялась историческая планировка. После войны разрушенные дома реставрировались.

В 1958 г. в доме Захаровых было устроено два дополнительных отдельных входа со стороны северного и западного фасадов, в 1960 году проведен капитальный ремонт, в ходе которого увеличилась жилая площадь здания за счет пристройки с западной стороны двора.

### **Краткое описание объекта**

Участок имеет прямоугольную форму близкую к квадрату, здание узкой стороной выходит на красную линию улицы. Сохранилась историческая лицевая фоновая застройка Шлиссельбургского тракта.

Объект представляет собой двухэтажное двухчастное прямоугольное в плане здание с поздней кирпичной пристройкой по западному фасаду. Здание имеет дворовую территорию по периметру.

В соответствии с учетом стилистических и конструктивных особенностей, объект можно условно разделить на две части: восточная и западная.

Восточная часть двухэтажная выходит на красную линию шоссе. Объемно-пространственная композиция прямоугольная. Северный и южный фасад завершается высокими щипцами. Декоративное оформление фасадов в стиле классицизма. Облицовка фасадов выполнена в гладкой штукатурке с элементами штукатурного декора и окрашена. Горизонтальное членение подчеркивается межэтажной штукатурной профилированной тягой, фризом из контррельфных квадратов и дентикул в подкарнизном пространстве, венчающим карнизом, разорванным по южному и северному фасаду. По восточному фасаду междуоконные пилястры в уровне 1-го и 2-го этажей без базы и капителей.

Западная часть двухэтажная со стороны двора с поздней кирпичной пристройкой. Декоративное оформление фасадов в стиле классицизма. Облицовка фасадов выполнена в гладкой штукатурке с элементами штукатурного декора и окрашена. Горизонтальное членение подчеркивается межэтажной штукатурной профилированной тягой и венчающим карнизом. Дворовая территория не асфальтирована, благоустройство отсутствует. К западному фасаду пристроена одноэтажная кирпичная поздняя постройка, не включенная в состав объекта культурного наследия.

Оконные заполнения деревянные, предположительно советского периода. Все наружные дверные заполнения – поздние, металлические.

Конструктивная система крыши – скатная, деревянная, стропильная, с металлическим покрытием. Выполнена водосточная система, ограждение кровли отсутствует. Трубы выполнены из кирпича без отделки.

### **Описание и анализ проектной документации**

Представленная на экспертизу проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного

по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А – «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанная ООО «СпецПроект» в 2022 гг. на основании:

- задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия № 01-52-2704 от 13.11.2020 г. (Приложение №5);
- разрешения КГИОП на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия № 01-26-1762/22-0-1 от 30.09.2022 г. (Приложение №6);
- действующей лицензии МК РФ № 03889 от 22 ноября 2016 г.

### **Раздел 1. Предварительные работы**

В соответствии с требованиями задания КГИОП № 01-52-2704 от 13.11.2020 г. (Приложение №5) в рамках предварительных работ были выполнены: сбор и анализ исходно-разрешительной документации, протоколно-документальная фотофиксация до начала работ. В состав предварительных исследований входит историческая справка, отражающая основные этапы развития территории и здания памятника. Исторические сведения дополнены иллюстративным материалом – фотографиями, копиями фрагментов карт и планов.

На основании результатов предварительных исследований объекта культурного наследия в соответствии с письмом Министерства культуры Российской Федерации №90-01-39-ГП от 24.03.2015 г. составлен и включен в раздел Акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А от 15.10.2022 г. В акте сделан вывод о том, что предполагаемые к выполнению указанные виды работ не оказывают влияние на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности данного объекта культурного наследия. В связи с вышеизложенным, проектная документация разрабатывалась в соответствии с Национальным стандартом Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры».

Итоги предварительных работ представлены в Разделе 1 «Предварительные работы», Том 1. Часть 1 «Исходно-разрешительная документация» (Шифр 29/01-2021–ИРД), Том 1. Часть 2 «Фотофиксация «Дома Захаровых» до начала работ» (Шифр 29/01-2021-ФФ), Часть 3 Предварительные исследования (Шифр 29/01-2021-ПИ).

### **Раздел 2. Комплексные научные исследования**

Представленный раздел содержит следующие сведения:

1. Историко-архитектурные натурные исследования. Обмерные чертежи (Шифр 29/01-2021–ОЧ), проводились с применением лазерного сканирования и традиционных методов. Обмерные чертежи выполнены в масштабе, соответствующем ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования». Обмерные работы выполнены объеме,

достаточном для выполнения работ: представлены планы, чертежи фасадов, детали, фрагменты, сечения. Указаны все требуемые размеры.

2. Техническое обследование объекта «Дома Захаровых» (Шифр 29/01-2021-ТО), проводились в соответствии с ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия».

Конструктивная схема здания определена как бескаркасная, с системой наружных и внутренних продольных и поперечных массивных несущих стен. Пространственная жесткость здания обеспечена совместной работой продольных, поперечных стен за счет перевязки кладки.

В рамках инженерно-технических исследований были выполнены следующие мероприятия:

- шурфы для определения состояния заглубленных конструкций и грунтов основания объекта. Всего было выполнено 2 шурфа снаружи здания со стороны северного и южного фасадов.
- визуальное обследование конструкций с фиксацией дефектов;
- камеральные работы, анализ полученных данных, составление выводов и рекомендаций.

По итогам исследования шурфов получены следующие данные:

- Определены параметры фундамента – ленточный, бутовый, прямоугольный в сечении с выступами. Ширина – порядка 800 мм.
- Определены отметки фундамента.
- Подземные воды на период проходки шурфа встречены на отметке около 1 м выше глубины заложения.
- Выявлен тип грунта под подошвой фундамента - суглинки желто-коричневые с гравием и галькой, с прослоями супеси.

Основные дефекты фундаментов следующие:

- отсутствие гидроизоляции;
- мелкие повреждения валунов – сколы, выбоины;
- смещение отдельных камней
- выщелачивание известкового раствора из швов между валунами с замещением грунтом.

Состояние фундаментов оценивается как ограниченно-работоспособное.

Стены здания выполнены из красного глиняного кирпича пластического формования на известково-песчаном растворе. Стены пристройки выполнены из пустотелого кирпича и из красного глиняного полнотелого кирпича.

На момент проведения обследования почти все перегородки были демонтированы, сохранившийся элемент выполнен из кирпича.

Наружная отделка - гладкая штукатурка, лепной штукатурный декор, руст. Выявлены утраты и дефекты штукатурного слоя - отслоение, осыпание, потемнение и загрязнение окрасочного слоя; матовые и серые пятна и потеки, биопоражения.

Перемычки над оконными и дверными проемами выполнены кирпичными клинчатыми высотой в 1,5 кирпича. Выявлены мелкие трещины, выкрашивание швов. В осях Б1-В/5, В-Ж/5, 2-3/И1 выполнены усиления перемычек проемов с использованием металлического швеллера. Наблюдается коррозия металла.

Выявлены следующие дефекты и повреждения стен:

- нарушение кирпичной кладки;

- частичное отсутствие кирпичей в теле наружной стены;
  - нарушение горизонтальности рядов кирпичной кладки в местах неисправности наружного водоотвода;
  - на наружной поверхности ограждающих несущих стен под оконными проемами, в оконных откосах имеются разнонаправленные волосяные трещины, обусловленные старением материала, воздействия атмосферных нагрузок в условиях перепадов температур, увлажнения в процессе эксплуатации;
  - мелкие и средние трещины различного направления штукатурного слоя на внутренней поверхности капитальных кирпичных стен;
  - выветривание швов кирпичной кладки фасадов здания;
  - нарушение структуры и перевязки кладки капитальных стен вследствие неоднократных закладки и раскрытия проемов, наличие включений кладки из силикатного и керамического кирпича современного производства на цементно-песчаном растворе.
- Состояние кирпичных стен оценивается как неудовлетворительное.

Перекрытия выполнены по деревянным несущим балкам с деревянным заполнением с опорой на кирпичные стены. Участок над лестничной клеткой выполнен по металлическим балкам с бетонным заполнением. На момент обследования часть перекрытия разрушена. Были выявлены дефекты и повреждения:

- постоянное воздействие влаги вследствие протечек, как следствие - насыщение влагой балок перекрытия;
- биопоражения (гниль, грибковое поражение).

Состояние междуэтажных перекрытий здания оценивается как аварийное.

Крыша многоскатная, с проходным чердаком, вентилируемым через слуховые окна. Водоотвод с крыши – наружный организованный. Установлено, что была проведена замена конструкций кровли и стропильной системы на современные с сохранением материалов конструкций. Отмечено, что точная дата не известна и документальных сведений не имеется.

Покрытие фальцевое, выполнено из оцинкованной стали в один слой, по деревянной обрешетке. Несущие конструкции стропильной системы крыши выполнены в виде наслонных и висячих стропил из бревен Ø150 - 200 мм.

Общее состояние – работоспособное.

#### Лестницы

Здание обслуживается одной лестничной клеткой, расположенной асимметрично относительно центральной оси здания жилого дома. Лестница выполнены из наборных железобетонных ступеней по металлическим косоурам, оштукатуренным по сетке. Ограждение лестниц выполнены металлическими решетчатыми, с деревянными поручнями.

Состояние лестницы оценивается как ограниченно-работоспособное.

Сделаны выводы о необходимости полной замены крыши, инженерных систем, заполнений проемов окон и дверей. Представлена фотофиксация.

По итогам представлены выводы и рекомендации для дальнейшего выполнения проектных работ.

#### Часть 3 Дефектные ведомости (Шифр 29/01-2021-ДВ)

Представлены чертежи фасадов с указанием основных дефектов и повреждений, необходимые для разработки архитектурных и конструктивных решений, подсчета объемов работ.

Часть 4 Инженерные химико-технологические исследования по строительным и отделочным материалам (Шифр 29/01-2021-ХТИ)

В том включены результаты натуральных и аналитических исследований материалов отделки фасадов и интерьеров здания объекта с целью формирования реставрационных методик и архитектурных решений по реставрации и ремонту. Основное внимание было уделено выявлению сохранившихся материалов отделки, определению состояния и степени их сохранности, наличию дефектов и, по возможности, выявлению причин их появления.

Произведен отбор образцов для лабораторных исследований (12 проб: 6 – с оштукатуренных поверхностей фасадов, два образца лепного декора, один образец каменной облицовки цоколя лицевого фасада, а также в интерьерах здания – известковой ступени лестницы и металлического ограждения, поручня).

В выводах отмечено, что дефекты фасадов вызваны в основном нарушением работы наружной водосточной системы. Установлено множество поздних ремонтных слоев различной датировки. В качестве первоначальных штукатурных покрытий выявлены известково-гипсовые растворы с кварц-полевошпатовым наполнителем с разным содержанием гипса в составе вяжущего. Отмечается, что внутренняя отделка интерьеров утрачена.

Цоколь здания облицован известняковой скобой Путиловского месторождения с тесаной фактурой лицевой поверхности. Состояние известнякового камня облицовки цоколя неудовлетворительное, имеются множественные дефекты, в том числе биопоражения.

Ограждения внутренней лестницы черного металла выполнены в технике кузнечнойковки, окрашены. Установлены дефекты покрытия, а также утраты элементов. Определен цвет первоначальной окраски – черный.

Ступени лестницы выполнены из блоков известняка Путиловского месторождения со шлифованной фактурой лицевой поверхности. Выявлено загрязнение и небольшие повреждения.

Профилированные поручни лестниц выполнены из древесины хвойных пород с окраской. Элементы сохранены частично.

В целом состояние отделки оценено как неудовлетворительное.

**Раздел 3. Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования**

Часть 1 Пояснительная записка (Шифр 29/01-2021-ПЗ)

В пояснительной записке представлены общие сведения об объекте и участке проектирования, технико-экономические показатели, а также краткое описание основных проектных решений.

Часть 2 Схема планировочной организации земельного участка (Шифр 29/01-2021-ПЗУ)

Проектом предусмотрено благоустройство части земельного участка в границах выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», а именно асфальтобетонной отмостки вокруг здания, обеспечивающей сохранения его подземных конструкций, а также проездов с щебеночно-набивным покрытием.

Представлена текстовая часть, конструктивные разрезы, чертежи в составе, достаточном для реализации решений.

Предусмотрено устройство ограждения участка со стороны Шлиссельбургского шоссе (металлическое, с железобетонным цоколем и столбами). Отделка цоколя – известняк,

столбов – гладкая штукатурка с окраской – аналогичная фасадам здания.

Принятые решения соответствуют требованиям к использованию земельного участка в границах выявленного объекта культурного наследия, требованиям к осуществлению деятельности на территории достопримечательного места, а также требованиям к использованию земель на территории ЗРЗ – ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры сохраняются без изменений.

### Часть 3 Архитектурные решения (Шифр 29/01-2021-АР)

В текстовой части перечислены основные предполагаемые мероприятия, в том числе:

- Комплекс работ по реставрации стен (несущей части и отделки) и цоколя. Подробные реставрационные методики представлены в соответствующем разделе проекта 29/01-2021-ТР. Окраска основной плоскости фасадов – цвет близкий к RAL 1013, декоративные элементы окрашиваются в белый цвет (близкий к RAL 9003). Цвет кровли и металлических покрытий светло-серый, близкий к RAL 7035. Цвет деревянных заполнений – коричневый, близкий к RAL 7006.
- Демонтаж конструкций пола с последующей заменой в соответствии с разработанной конструкцией. На первом этаже предусмотрен пол по грунту с железобетонным основанием по подготовке.
- Замена междуэтажных и чердачных перекрытий (в осях 1-3, 4-6) с устройством перекрытий по металлическим балкам с железобетонным заполнением с сохранением отметок.
- Замена покрытия кровли, водосточной системы и конструкций стропильной системы с сохранением исторической конфигурации и габаритов крыши. Покрытие принято металлическое.
- Оштукатуривание косяков лестницы по металлической сетке.
- Реставрация известняковых ступеней и площадок с использованием камня исторических каменоломен месторождений «Бабино Сельцо» и «Путиловское», ограждений лестниц.
- Замена оконных заполнений на оконные блоки с двухкамерным стеклопакетом из древесины хвойных пород с сохранением исторической расстекловки и окраской, а также сохранением местоположения, габаритов и конфигурации исторических проемов.
- Замена дверных заполнений на дверные блоки двухстворчатые с отделкой деревянными элементами, утепленная, с доводчиком, с сохранением местоположения, габаритов и конфигурации проемов;
- Перепланировка внутренних помещений с монтажом новых перегородок, чистовой отделкой современными материалами (штукатурка, окраска, керамическая плитка во влажных помещениях) и устройством инженерных сетей.
- В графической части выполнены поэтажные планы, фасады с колористическим решением, разрезы, чертежи отдельных архитектурных элементов, экспликации заполнений проемов, чертежи полов, ведомости отделки помещений.

### Часть 4 Конструктивные решения (Шифр 29/01-2021-КР)

Основные предусмотренные разделом решения следующие:

- замена междуэтажного и чердачного перекрытий на отметке +2.800 и +6.100 соответственно. Несущая часть предусмотрена из железобетонных плит по металлическим балкам. Предусмотрены мероприятия по огнезащите конструкций;
- замена кровли – несущие элементы выполняются из дерева (стропильные ноги,

стойки, прогоны и др. – бревно, обрешетка - доска) с обработкой антисептиками и антипиренами, покрытием из металла. Геометрия и отметки крыши сохраняются;

- усиление кирпичной кладки фасадов – ремонт трещин с применением спиральных анкеров. Ремонт ранее выполненных усилений – расчистка, устройство защитного покрытия. Раскрытие ранее заложенных исторических проемов.
- устройство крылец при входах в здание с основанием из железобетона;
- выполнение вертикальной обмазочной гидроизоляции фундаментов (наружных и внутренних) с предварительным выравниванием поверхности с устройством набетонки;
- устройство горизонтальной противокapиллярной отсечной гидроизоляции с установкой шпуров с наружной и внутренней стороны методом инъектирования по технологии, представленной в примечаниях к чертежам;
- монтаж отмостки из бетона по периметру здания.

Представлены чертежи – планы, схемы, разрезы, узлы и сечения, спецификации и ведомости материалов и элементов конструкций, а также примечания и общие указания.

Часть 5 Инженерное оборудование, сети инженерно-технического обеспечения, инженерно-технические мероприятия, технологические решения

Текстовые части инженерных разделов содержат общие сведения о системах, обоснование принятых решений, требования к соблюдению норм безопасности, рекомендации по эксплуатации.

В графической части представлены планы расположения оборудования, профили наружных сетей, узлы и детали, схемы и спецификации, а также расчеты.

Часть 5.1 Система водоснабжения и водоотведения

Часть 5.1.1 Система водоснабжения и водоотведения (внутренние системы)

(Шифр 29/01-2021-ВК)

В документации представлены решения по системам водоснабжения и водоотведения здания объекта.

Проектом предусматриваются следующие системы водоснабжения и канализации:

Хозяйственно-питьевой водопровод. Подача воды принята по проектируемому вводу диаметром 63 мм от сети наружного внутриплощадочного хозяйственно-питьевого водопровода. Ввод запроектирован со стороны Шлиссельбургского шоссе в зоне пересечения осей В и 6. Выше, в помещении теплогенераторной, монтируется водомерный узел. Прокладка внутренней сети хозяйственно-питьевого водопровода выполняется открыто. Сеть принята из полипропиленовых труб по ГОСТ 32415-2013. Трубы системы водоснабжения, проходящие через перекрытия, заключаются в гильзы; пространство между гильзой и рабочей трубой заделываются мягким негорючим материалом.

Для полива прилегающей территории в здании предусмотрены наружные поливочные краны.

- Система горячего водоснабжения. Подача ГВС осуществляется от проектируемой теплогенераторной, предусмотрена рециркуляция. Запорная арматура устанавливается в точках подключения санитарно-технических приборов. Прокладка внутренней сети ГВС выполняется открыто из полипропиленовых армированных труб по ГОСТ 32415-2013 с изоляцией.

- Бытовая канализация запроектирована для отвода сточных вод от санитарно-бытовых приборов. Проектом предусмотрена естественная вентиляция канализационных сетей с устройством вытяжных стояков, а также ревизии и прочистки. При пересечении

перекрытий стояками канализации из полипропиленовых труб устанавливаются противопожарные манжеты. Трубопроводы, прокладываемые в конструкции пола, запроектированы из чугунных канализационных труб по ГОСТ 6942-98, в помещениях санузлов - из полипропиленовых труб с раструбным соединением на резиновых кольцах. Отвод бытовых сточных вод от здания организован закрытым самотечным выпуском в сеть существующей наружной бытовой канализации. Выпуск запроектирован в в осях В-Ж/3-4, в техническом помещении первого этажа.

- Канализация случайных и проливных вод организован в сеть существующей наружной бытовой канализации, сеть выполняется из чугунных канализационных труб по ГОСТ 6942-98. Система запроектирована для отвода случайных и проливных вод с пола помещений теплогенераторной.

#### Часть 5.1.2 Система водоснабжения и водоотведения (наружные системы) (Шифр 29/01-2021-НВ)

В документации представлены решения по подключению здания выявленного объекта культурного наследия “Дом Захаровых” к городским сетям хозяйственно-питьевого водопровода. Протяженность водопроводной сети составляет порядка 4 м. Водопроводная сеть прокладывается на глубине 2 м от поверхности земли до низа трубы от главного фасада здания в сторону Шлиссельбургского шоссе.

#### Часть 5.1.3 Система водоснабжения и водоотведения (наружные системы канализации) (Шифр 29/01-2021-НК)

Бытовая канализация организована закрытыми самотечными выпусками во внутриплощадочную бытовую канализацию. Проектом предусмотрена установка заглубленной накопительной емкости объемом 20 м<sup>3</sup> к северу от здания. Резервуар оборудован техническим колодцем обслуживания, диаметром 1000 мм, стеклопластиковой крышкой и лестницей. Опорожнение и последующий вывоз сточных вод на сливную станцию осуществляется ассенизационной машиной в рамках заключаемого договора со специализированной организацией.

Бытовая канализация принята из полиэтиленовых гофрированных труб типа диаметрами 110, 160 мм и прокладывается на глубине 1,25 -1,30 м от поверхности земли до низа трубы. Конструкции смотровых колодцев на проектируемых сетях приняты из сборных железобетонных элементов по ГОСТ 8020-2016. Общая протяженность проектируемой канализационной сети составляет порядка 37 м, сеть предусмотрена в северной части участка.

Дождевые воды с кровли здания отводятся на отмостку через систему наружных водостоков с последующим поступлением в существующие сети водоотведения, расположенные за границами проектирования.

#### Часть 5.2 Система газоснабжения

##### Часть 5.2.1 Система газоснабжения (наружные устройства) (Шифр 29/01-2021-ГСН)

В проекте предусмотрено присоединение проектируемого стального газопровода низкого давления 25х2,8 к существующему стальному газопроводу низкого давления Ду25мм, проложенному по фасаду здания.

Проектируемый газопровод низкого давления от точки присоединения к существующему газопроводу после существующего отключающего устройства проходит по фасаду здания до ввода.

Проход через стену здания предусмотрен в стальном футляре.

Фасад выходит на территорию земельного участка здания, отделенную от территории общего пользования ограждением, таким образом решение не нарушает п. 1.2.2.6. Требований к осуществлению деятельности в границах участков РДМ-1.1, РДМ-1.2 (Приложение №15).

Часть 5.2.2 Система газоснабжения (внутренние устройства) (Шифр 29/01-2021-ГСВ)

В помещении теплогенераторной предусматривается установка одноконтурного газового котла конденсационного типа для работы на природном газе. Котел весом порядка 40 кг устанавливается на внутреннюю кирпичную стену. Воздуховоды вентиляции и трубопровод коаксиального дымохода прокладываются в существующем пространстве внутрстенного вентканала с выпуском наружу выше кровли.

Часть 5.2.3 Система газоснабжения (автоматизация внутренних устройств) (Шифр 29/01-2021-АГСВ)

Предусмотрена система обеспечения безопасной эксплуатации теплогенераторной с установкой газовых сигнализаторов и пожарных дымовых извещателей внутри помещения. Приемно-контрольное устройство размещено в коридоре в зоне входа в теплогенераторную.

Часть 5.2.4 Система газоснабжения (узел учета расхода газа) (Шифр 29/01-2021-УУГ)

Разработан коммерческий узел учета количества газа, поступающего в теплогенераторную с установкой газового счетчика.

Часть 5.3 Отопление, вентиляция и кондиционирование, тепловые сети (Шифр 29/01-2021-ОВ)

Проектом предусмотрены:

- Водяная система отопления с зависимой схемой подключения к газовому котлу и независимой схемой приготовления горячей воды в водонагревателе. Тепломеханическое оборудование (котел, водонагреватель, насосы и др.) размещены в помещении теплогенераторной на первом этаже здания. Контуры отопления пофасадные, сгруппированные поквартирно. Система радиаторная горизонтальная двухтрубная тупиковая с терморегулирующими клапанами (в лестничной клетке - с термостатическими клапанами). Розлив - нижний. В качестве приборов отопления используются радиаторы алюминиевые секционные.

- Система вентиляции основных помещений - общеобменная принудительная вытяжная на бытовых вентиляторах с выводом воздуховодов в существующие капитальные кирпичные шахты. Механическая вытяжная вентиляция устраивается в помещениях санузлов. Отдельная приточно-вытяжная система предусмотрена для теплогенераторной.

Приток осуществляется через существующие оконные проемы.

Часть 5.4 Тепломеханические решения (Шифр 29/01-2021-ТМ)

Представлен проект оборудования теплогенераторной, размещенной на первом этаже здания. Предусмотрен монтаж одноконтурного газового водогрейного котла с установкой двух насосных групп для обеспечения системы отопления, а также ёмкостный водонагреватель косвенного нагрева для горячего водоснабжения в рамках приспособления объекта.

Часть 5.5 Автоматизация тепломеханических решений (Шифр 29/01-2021-АТМ)

Разработаны решения по автоматизации оборудования теплогенераторной.

Часть 5.6 Проект организации реставрации (Шифр 29/01-2021-ПОР)

В состав ПОР входят следующие основные документы:

- пояснительная записка;
- план-график производства работ;
- схема ситуационного плана;
- стройгенплан.

В проекте даны рекомендации по производству и длительности ремонтно-реставрационных работ на объекте. Представлена краткая характеристика строительной площадки.

Въезд на стройплощадку осуществляется со стороны Шлиссельбургского шоссе.

Обоснована организационно-технологическая схема выполнения производственных работ на объекте культурного наследия, разработаны мероприятия, обеспечивающие контроль качества работ. Проектом предусмотрены места складирования на расстоянии не менее 5 м от здания объекта, ограждение, освещение территории.

Подъем строительных материалов на кровлю осуществляется при помощи электролебедки. Использование крупногабаритной техники в границах территории объекта не предусмотрено.

На основной период производства работ предусмотрена установка строительных лесов по всему периметру здания и временной кровли с покрытием из профлиста.

Предусмотрено восстановление благоустройства после завершения земляных работ.

Обоснована потребность в основных строительных машинах, механизмах и транспортных средствах, в воде и различных видах энергии, лабораторном сопровождении.

Разработаны меры, обеспечивающие безопасность и охрану труда, а также охрану окружающей природной среды в период проведения работ.

Все работы должны выполняться силами организаций, имеющих необходимые допуски и лицензии.

В случае обнаружения в ходе земляных работ объектов археологического наследия организация, осуществляющая работы, в соответствии с требованиями действующего законодательства об охране объектов культурного наследия (ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации») обязана приостановить их и обратиться в организацию, имеющую открытый лист на право проведения археологических раскопок, а также проинформировать КГИОП.

Часть 6. Методические рекомендации по технологии ведения работ (Шифр 29/01-2021-ТР)

Том выполнен на основании результатов комплексных научных исследований. Представлены следующие технологические рекомендации:

Технологические рекомендации по ремонту и реставрации кирпичной кладки, в том числе расчистка, биоцидная обработка, обессоливание или стабилизация солей, восполнение утрат кирпича (в случаях крупных утрат используется полнотельный глиняный материал, мелких – материалом для реставрации кирпича) и шовного раствора составом на известковом связующем, усиление и укрепление кладки, инъектирование в местах трещин. На отдельных участках трещин предусмотрено усиление с использованием спиральных анкеров. Далее выполняется реставрация штукатурного слоя с использованием известковых составов, окраска силикатным покрытием.

Технологические рекомендации по реставрации штукатурной отделки, включающие удаление поздних слоев, комплекс работ по расчистке, биоцидную обработку, воссозданию утрат с использованием материалов на известковой основе, окраску силикатным составом по предварительно подготовленной поверхности.

Технологические рекомендации по реставрации элементов декора, выполненных из гипса – расчистка, структурное укрепление, устранение дефекта отслоения от основы, заполнение трещин и восполнение утрат, подготовка поверхности, окраска.

Технологии по реставрации известняковой отделки с докомпановкой крупных утрат оригинальными материалами или близкими к оригинальным и последующей биоцидной обработкой.

Технология по реставрации металлического ограждения лестниц: удаление окрасочных покрытий и остатков продуктов коррозии, реставрация фрагментированных элементов, устранение трещин, нанесение декоративного и защитного покрытия.

Технологические рекомендации по ремонту окрашенных столярных изделий из древесины хвойных пород (для лестничных поручней) - удаление окрасочного покрытия, биоцидная обработка столярных изделий (при необходимости), реставрационные работы, в том числе зареивание трещин, докомпановка утрат с использованием аналогичных материалов, заполнение мелких трещин и утрат, восстановление клеевых соединений, фрагментарное шпатлевание, шлифовка, нанесение защитных покрытий, окраска.

Все работы необходимо производить с соблюдением требуемого температурного и влажностного режима, технологией фирм-производителей, а также предусмотренных проектом правил техники безопасности.

Технологические рекомендации предложены на основе современного состояния реставрационной науки и техники.

**Анализ влияния предполагаемых работ на предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А.**

Объемно-пространственное и планировочное решение:

местоположение границ территории;

- *расположен в северной части объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой» (пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями 110 адресам: Шлиссельбургское шоссе д. 169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251) (под № 1 на схеме);* расположение объекта не изменяется.

местоположение, габариты и конфигурация 2-х этажного здания:

- *исторические габариты и конфигурация Крыши (скатная), материал кровли (металл) - не изменяется.*

Конструктивная система:

Исторические наружные и внутренние капитальные стены (местоположение, материал). Сохраняется. Решения направлены на сохранение предмета охраны.

Архитектурно-художественное решение фасадов:

- *в приемах классицизма; не изменяется.*
- *двухэтажное, двухчастное (западная часть – поздняя пристройка) здание, северный и южный фасады восточной части здания увенчаны треугольными щипцами; не изменяется.*

- *материал и характер отделки фасадов – гладкая окрашенная штукатурка; Сохраняется. Проектные решения направлены на сохранение предмета охраны – разработана методика по реставрации штукатурной отделки фасадов.*

- *исторические оконные и дверные проемы - местоположение, габариты, конфигурация; сохраняется.*

- *единообразие оконных заполнений; обеспечивается.*
- *пилястры в междуоконных простенках, в уровне 1-го, 2-го этажей восточного фасада;*
- *профилированная междуэтажная тяга;*
- *фриз из контррельефных квадратов и дентикул в подкарнизном пространстве;*
- *профилированный венчающий карниз, разорванный карниз по северному и южному фасадам восточной части здания. Элементы декора сохраняются в полном объеме. Решения направлены на сохранение предмета охраны – разработана методика по реставрации элементов декора.*

**Анализ влияния предполагаемых работ на предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251**

*Ценные элементы застройки, объемно пространственное и планировочное решение, в том числе локальные (осевые) виды, в том числе от дома 169 по Шлиссельбургскому шоссе в юго-восточном направлении (в створе Шлиссельбургского тракта), сохраняются в полном объеме.*

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

**Библиография**

1. Богданов Г. Рубан В. Историческое географическое и топографическое описание СПб, 1749.
2. Богданов А. И. Историческое, географическое и топографическое описание Санкт-Петербурга. СПб., 1999
3. Сорокин П. Е. Страницы Ижорской земли. Усть-Ижора. 1993.

4. Сорокин П. Е. Усть-Ижора – поле Невской битвы (результаты изучения и перспективы создания музея-заповедника). // Ладога и ее соседи в эпоху средневековья. СПб. 2002. С. 151-158.

5. Сорокин П. Е. О мемориализации для Невской битвы//Культурное наследие Российского государства. Вып. VII. Ленинградское областное отделение Всероссийской общественной организации «Всероссийское общество охраны памятников истории и культуры», 2018. 616 с. С. 462-480.

#### **Нормативная документация**

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

2. Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013; «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия памятников истории и культуры. Общие требования». М. 2013;

3. Закон Санкт-Петербурга “О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге” от 28 октября 2009 года.

4. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569 (действующая редакция);

5. Федеральный закон от 30.12.2009 г. N 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

6. Федеральный закон от 21.12.1994 № 69-ФЗ «О пожарной безопасности»;

7. Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

8. Федеральный закон от 30.12.2009 №384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»;

9. ГОСТ Р 55567-2013 «Порядок организации и ведения инженерно-технических исследований на объектах культурного наследия»;

10. ГОСТ Р 56905-2016 «Проведение обмерных и инженерно-геодезических работ на объектах культурного наследия. Общие требования»;

11. ГОСТ Р 21.101-2020 «Система проектной документации для строительства. Основные требования к проектной и рабочей документации» (а также указанных в нем иных стандартов, применяемых при разработке проектной документации);

12. ГОСТ Р 56198-2014 «Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия недвижимые памятники. Общие требования»;

13. СП 48.13330.2019 актуализированная редакция СНиП 12-01-2004 «Организация строительства»;

14. СП 12-136-2002 "Решения по охране труда и промышленной безопасности в проектах организации строительства и проектах производства работ";

15. СНиП 12-03-2001 «Безопасность труда в строительстве. Часть 1. Общие требования»;

16. ГОСТ Р 56891.1-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации;

17. ГОСТ Р 56891.2-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры.

### **Архивные источники.**

1. РГИА: Фонд 485. Опись 3. Дело 109. План сада Меншикова и соседних участков на берегу р. Невы при впадении в нее р. Ижоры. Арх. прап. Стрельников, арх. уч. Афанасьев И. 1760 г. Л. 2.;
2. Архив КГИОП. Усть-Ижора в границах: с севера – р. Нева, с востока – р. Ижора, с юга – Петрозаводское шоссе, с запада – ул. Полины Осипенко. Петро-Славянка. Зоны охраны памятников истории и культуры. Пояснительная записка. 1993. // КГИОП. П. 265.Н-4066.;
3. Архив КГИОП. ОАО «СПб Институт «Ленпроектреставрация». Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Жилой дом», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, последок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А (на основании приказа Председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001 г.). СПб., 2016. С. 21, 23. // КГИОП. З-8836.
4. ЦГА КФФД СПб. Шифр: Гр 67658.

### **Электронные источники**

1. <https://www.citywalls.ru/>.
2. <http://www.etomesto.ru/>.
3. <https://pastvu.com/>.

### **Иные документы:**

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы выявленного объекта культурного наследия «Достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д. 169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251, с целью обоснования включения объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и установления требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах достопримечательного места от 29 июня 2021 г.

## **12. Обоснование выводов экспертизы**

По результатам проведенных исследований и анализа проектной документации на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А – «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанной ООО «СпецПроект» в 2022 г., было установлено следующее:

1. Проектная документация разработана юридическим лицом, имеющим лицензию на осуществление деятельности по сохранению культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в соответствии с законодательством Российской Федерации о лицензировании отдельных видов деятельности – в соответствии с п.6 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.
2. Проектная документация (структура разделов) разработана в соответствии с заданием КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия,

включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (ремонт, реставрация, приспособление для современного использования здания) № 01-52-2704 от 13.11.2020 г., выданным органом исполнительной власти, осуществляющим функции в области государственной охраны объектов культурного наследия – в соответствии с п. 1 ст. 45 Федерального закона №73-ФЗ.

3. В состав исходно-разрешительной документации включен акт определения влияния предполагаемых к проведению видов работ на конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) народов Российской Федерации - выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» от 15.10.2022 г. – в соответствии с Письмом Министерства культуры Российской Федерации от 24.03.2015 №90-01-39-ГП.

Проектной документацией предполагаются к выполнению следующие виды работ:

- Комплекс работ по реставрации стен (несущей части и отделки) и цоколя, в том числе декоративных элементов.
- Замена конструкций пола.
- замена междуэтажных и чердачных перекрытий (в осях 1-3, 4-6) с устройством перекрытий по металлическим балкам с железобетонным заполнением с сохранением отметок.
- реставрация и ремонт внутренней лестницы;
- замена дверных заполнений и оконных заполнений на деревянные, с единообразной расстекловкой, с сохранением местоположения, габаритов и конфигурации проемов;
- перепланировка внутренних помещений с отделкой;
- устройство инженерных сетей, в том числе теплоснабжения, отопления, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения.
- замена междуэтажного и чердачного перекрытий, устройство конструкций из железобетонных плит по металлическим балкам;
- замена кровли с сохранением габаритов, конфигурации и высотных отметок.

Покрытие предполагается выполнить из металла;

- усиление кирпичной кладки фасадов.
- устройство крылец при входах в здание;
- выполнение вертикальной и горизонтальной гидроизоляции фундаментов;
- монтаж отмостки по периметру здания;
- благоустройство территории участка.

При проведении работ, указанных в Акте влияния, сохраняется исторически сложившаяся конструктивная схема объекта культурного наследия; не изменяется объемно-планировочная структура объекта культурного наследия.

Предполагаемые к выполнению работы на объекте культурного наследия в соответствии с письмом Минкультуры России от 24.03.2015 № 90-01-39-ГП относятся к работам по сохранению объекта культурного наследия.

4. Проектная документация соответствует национальному стандарту Российской Федерации – ГОСТ Р 55528-2013 “Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования” в части требований к структуре, составу и содержанию проектной документации и содержит необходимый комплекс графических и текстовых материалов,

обеспечивающих возможность на их основании последующего проведения работ по сохранению культурного наследия.

5. Объем и состав проектной документации, представленной заказчиком для проведения экспертизы, является достаточным для однозначного заключения экспертизы.

6. Разработанные решения по ремонту, реставрации, приспособлению для современного использования выявленного объекта культурного наследия основаны на комплексных и предпроектных исследованиях. Методики и оценка результатов технического обследования объекта культурного наследия, выполненные разработчиками документации, являются достаточными для обоснования принятых проектных решений.

7. Проектная документация разработана на основе исходной информации, выявленной и использованной в необходимой полноте.

8. Проектная документация предусматривает меры, достаточные для обеспечения физической сохранности и сохранения историко-культурной ценности выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А, обозначенные в п.1 ст. 40 Федерального закона №73-ФЗ.

9. Проектная документация удовлетворяет требованиям к порядку проведения работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А, в соответствии со ст. 45 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ.

10. Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям по осуществлению деятельности в границах территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А, в соответствии со ст. 5.1 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ.

11. Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют специальным требованиям в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 37(02) объектов культурного наследия.

12. Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям к осуществлению деятельности и требования к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251, согласно приложению № 2 к распоряжению КГИОП от 18.11.2021 г. №305-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия».

13. Проектная документация предусматривает мероприятия, которые удовлетворяют требованиям к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам Режима РДМ-1(РДМ 1.2).

14. Предусмотренные проектной документацией работы относятся к работам по ремонту, реставрации, приспособления для современного использования выявленного объекта культурного наследия в соответствии со ст. 42, 43, 44 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ и не противоречат действующему законодательству Российской Федерации в области охраны объектов культурного наследия.

### **13. Выводы экспертизы**

Проектная документация на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А - «Проект ремонта, реставрации и приспособления выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» для современного использования, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А» (Шифр 29/01-2021), разработанная ООО «СпецСтрой» в 2022 г., соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

#### **Перечень приложений к заключению экспертизы**

**Приложение 1.** Извлечение из Приказа КГИОП №15 от 20.02.2001 года.

**Приложение 2.** Копия плана границ выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», утвержденный КГИОП 30.07.2003 г.

**Приложение 3.** Копия Распоряжения КИОП «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» №282-рп от 27.04.2022 г.

**Приложение 4.** Фотофиксация. Фото современного состояния выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых».

**Приложение 5.** Копия задания КГИОП на проведение работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия № 01-52-2704 от 13.11.2020 г.

**Приложение 6.** Копия разрешения КГИОП на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия № 01-26-1762/22-0-1 от 30.09.2022 г.

**Приложение 7.1** Копия выписки из ЕГРН на земельный участок № 78:37:0017314:37.

**Приложение 7.2.** Копия выписки из ЕГРН на здание.

**Приложение 8.** Копия Технического паспорта здания.

**Приложение 9.** Копия письма КГИОП № 01-25-3574/18-0-1 от 15.03.2018 справка о земельном участке.

**Приложение 10.** Копии договоров с экспертами.

**Приложение 11.** Копии протоколов заседаний экспертной комиссии.

**Приложение 12.** Графические источники. Фотодокументы. Копии фрагментов исторических карт и планов; исторических фото.

**Приложение 13.** Копия письма КГИОП № 01-43-19853/22-0-0 от 27.07.2022 г.

**Приложение 14.** Ситуационный план расположения объекта (материалы проекта).

**Приложение 15.** Копия распоряжения КГИОП от 18.11.2021 г. №305-рп «О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой

застройкой», об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия”.

**14. Дата оформления заключения экспертизы**

28.12.2022

**Подписи экспертов**

Председатель Экспертной комиссии:

*(подписано электронной подписью)*

Михайловская Г.В.

Ответственный секретарь:

*(подписано электронной подписью)*

Кононова П.С.

Член экспертной комиссии:

*(подписано электронной подписью)*

Макарова М.В.

**Приложение 1**  
**Извлечение из Приказа КГИОП №15 от 20.02.2001 г.**  
**Администрация Санкт-Петербурга**  
**КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ,**  
**ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ**

**ПРИКАЗ**

**от 20 февраля 2001 года N 15**

**Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность**

(с изменениями на 4 февраля 2022 года)

В целях обеспечения сохранности расположенных на территории Санкт-Петербурга объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, и на основании [пунктов 12, 13, 14 Инструкции о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры](#), утвержденной [приказом Минкультуры СССР от 13.05.86 N 203](#),

приказываю:

1. Утвердить прилагаемый Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный [постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность"](#).
2. Ввести в действие Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.
3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться Списком вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.
4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:
  - 4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.
  - 4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

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

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

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

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

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

Председатель КГИОП  
Н.И.Явейн

**УТВЕРЖДЕН**  
**приказом председателя КГИОП**  
**от 20 февраля 2001 года N 15**

**Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую,  
научную, художественную или иную культурную ценность**

(с изменениями на 4 февраля 2022 года)

---

Из настоящего Списка вновь выявленных объектов культурного наследия исключен объект "Дом Рогова", расположенный по адресу: Санкт-Петербург, Щербаков пер., 17/3, лит.А - [распоряжение КГИОП Санкт-Петербурга от 21 июня 2012 года N 10-104](#).

---

---

На основании [распоряжения КГИОП Санкт-Петербурга от 26 июня 2015 года N 10-289](#) в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения включен памятник "Земляная крепость "Осиновая Роща", XVIII в. (местоположение объекта: Санкт-Петербург, поселок Парголово, Осиновая Роща, между д.6, корпус 2, литера А и д.6, корпус 1, литера А, по Юкковскому шоссе, д.12, литера АЛ и д.22, литера А, по Приозерскому шоссе).

---

**Санкт-Петербург**

---

**Градостроительство и архитектура****Комитет по государственному контролю, использованию и охране  
памятников истории и культуры****Адмиралтейский административный район**

N п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
813	Дом Захаровых	1830-1840-е годы (расширен)	автор не установлен	Шлиссельбургское шоссе, 169, лит.А	плохое	-"

Пункт в редакции [приказа Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга от 2 февраля 2007 года N 8-24](#)

### Приложение 2

## Копия плана границ выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», утвержденный КГИОП 30.07.2003 г.

КП В.0813

УТВЕРЖАЮ:

Заместитель председателя Комитета по охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Ленинградской области  
С.М.Михайлов

С.М.Михайлов

30 июля 2003 г.

### План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых»

г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора,  
Ш.шесельбургское ш., 169, лит. А



#### УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

-  граница территории выявленного объекта культурного наследия
-  выявленный объект культурного наследия



**Приложение 3**  
**Копия Распоряжения КГИОП «Об утверждении предмета охраны**  
**выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых» №282-рп**  
**от 27.04.2022 г.**



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

окуд

27.04.2022№ 282-рп

**Об утверждении предмета охраны выявленного**  
**объекта культурного наследия**  
**«Дом Захаровых»**

В соответствии со статьей 3 Закона Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге» и пунктом 3.12 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651:

1. Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А, согласно приложению к распоряжению.

2. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

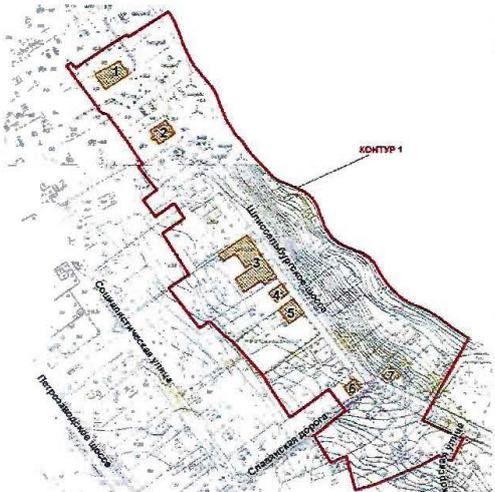
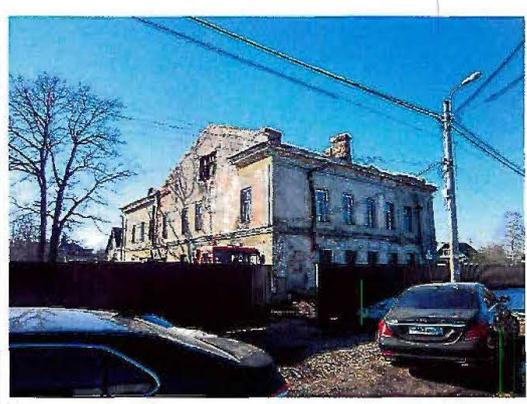
3. Контроль за исполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП

Г.Р. Аганова

Приложение к распоряжению КГИОП  
от 27.04.2022 № 282-рп

Предмет охраны  
выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу:  
Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А

	Видовая принадлежность предмета охраны	Предмет охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение:	<p>местоположение границ территории:</p> <p>расположен в северной части объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой» (пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д. 169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251) (под № 1 на схеме);</p> <p>местоположение, габариты и конфигурация 2-х этажного здания;</p> <p>исторические габариты и конфигурация крыши (скатная), материал кровли (металл).</p>	 
2	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные стены (местоположение, материал).	

3	<p>Архитектурно-художественное решение фасадов:</p>	<p>в приемах классицизма;</p> <p>двухэтажное, двухчастное* здание, северный и южный фасады восточной части здания увенчаны треугольными щипцами;</p> <p>материал и характер отделки фасадов – окрашенная гладкая штукатурка;</p> <p>исторические оконные и дверные проемы – местоположение, габариты, конфигурация;</p> <p>единообразие оконных заполнений;</p> <p>пилястры в междуоконных простенках, в уровне 1-го, 2-го этажей восточного фасада;</p> <p>профилированная междуэтажная тяга;</p> <p>*западная часть – поздняя пристройка</p>	   
---	---	--	---

	<p>фриз из контррельефных квадратов и дентикул в подкарнизном пространстве;</p> <p>профилированный венчающий карниз, разорванный карниз по северному и южному фасадам восточной части здания.</p>	 
--	---	--

## Приложение 4

### Фотофиксация.

**Фото современного состояния выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское ш., д. 169, лит. А**

Фотофиксация от 01.12.2022 г.

Автор – Кононова П.С.

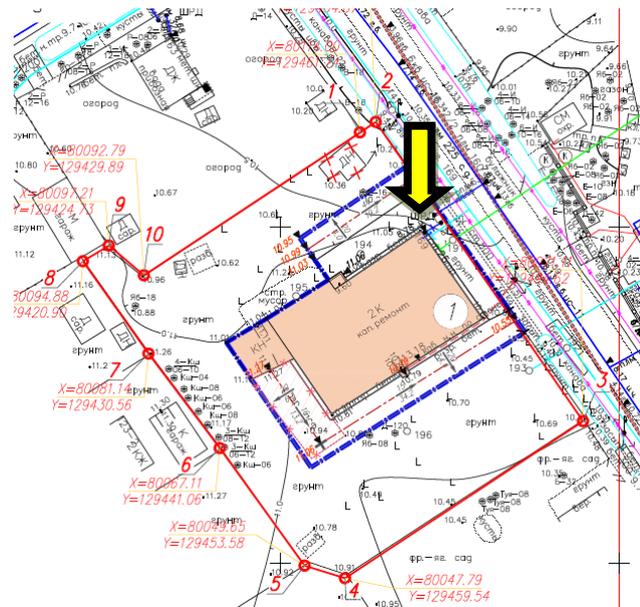


Фото 1. Фасад по Шлиссельбургскому ш. (восточный), фрагмент северного фасада.

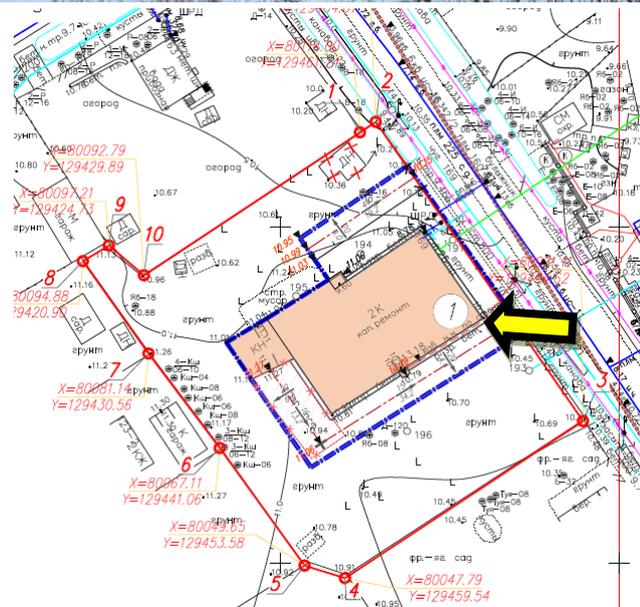


Фото 2. Фасад по Шлиссельбургскому ш. (восточный), фрагмент южного фасада.

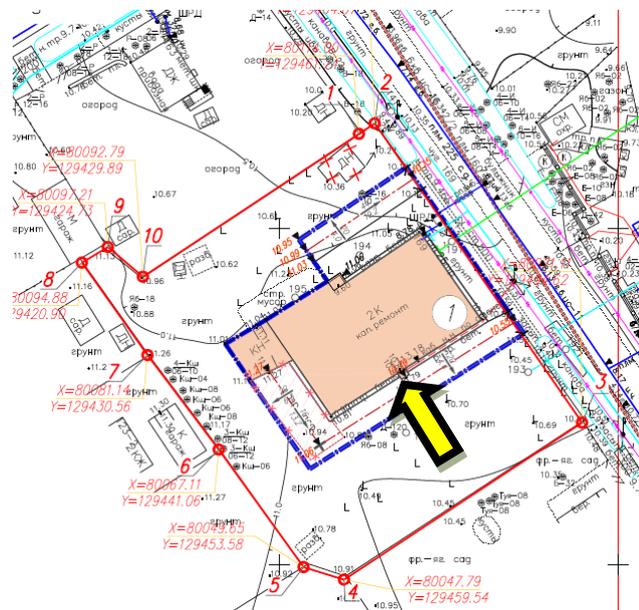


Фото 3. Южный фасад. Территория объекта.

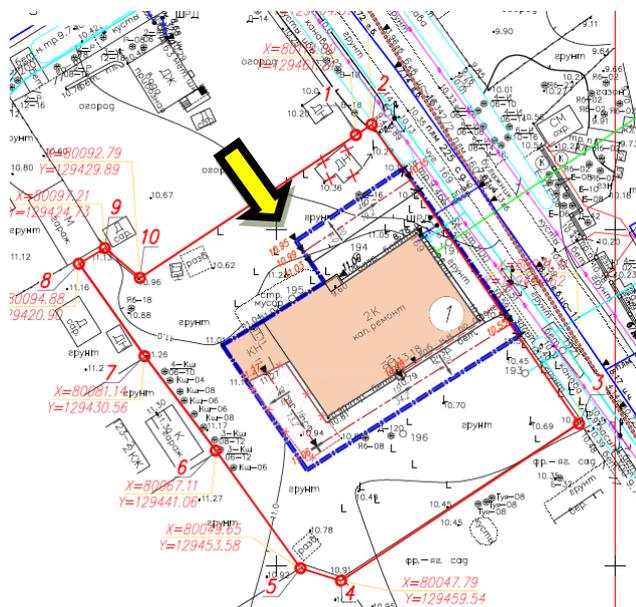


Фото 4. Северный фасад. Территория объекта. Справа - поздняя кирпичная пристройка.

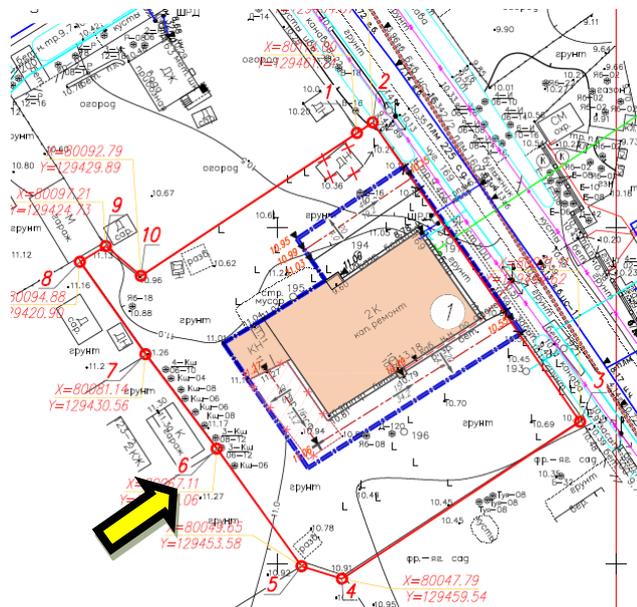


Фото 5. Западный фасад. Территория объекта. Слева - поздняя кирпичная пристройка.

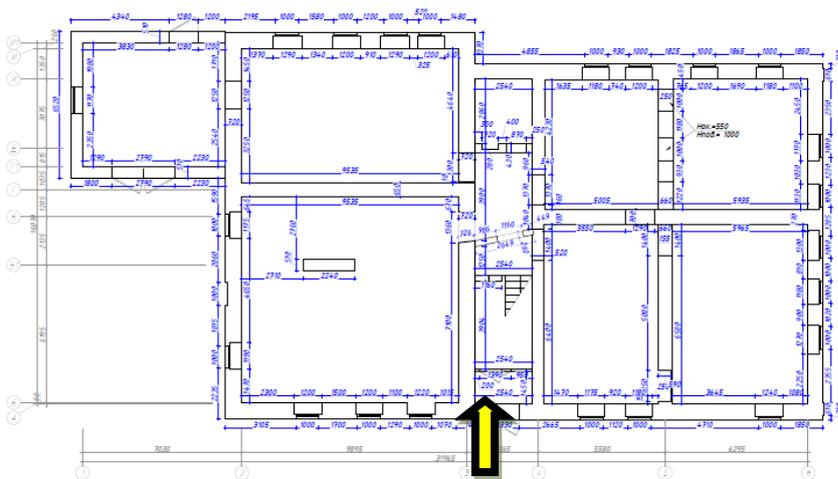


Фото 6. Главный вход. Лестничная клетка.

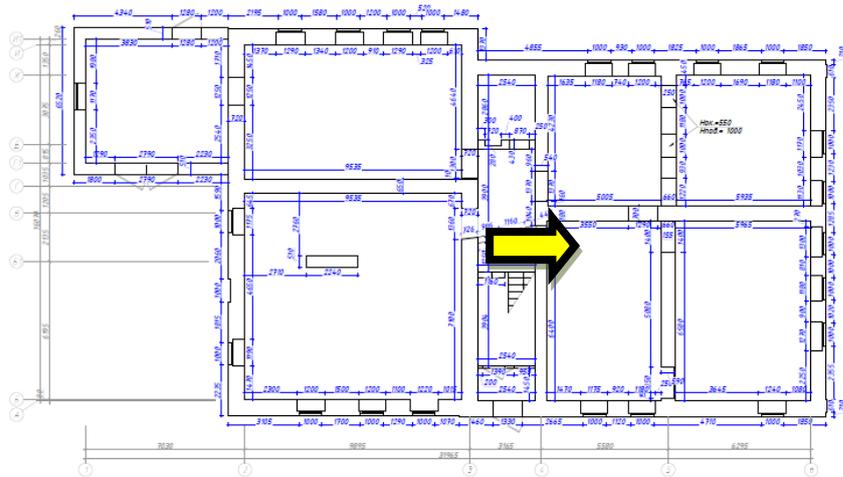


Фото 7. Помещения первого этажа.

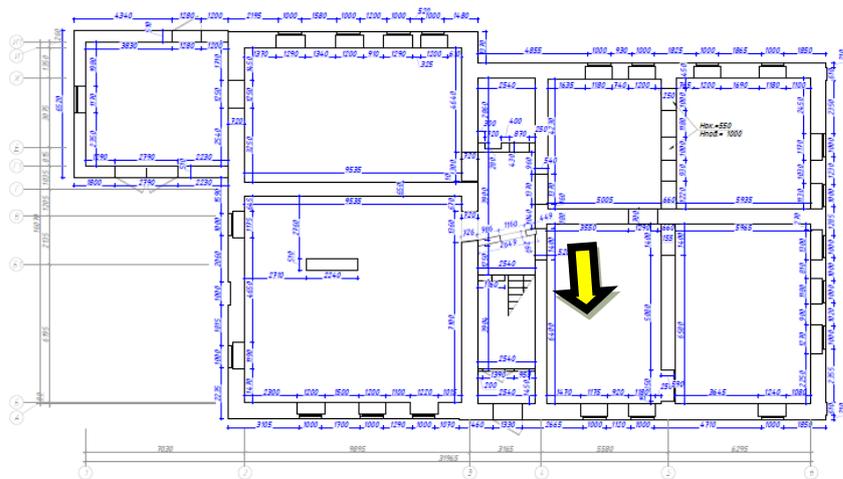


Фото 8. Помещения первого этажа.

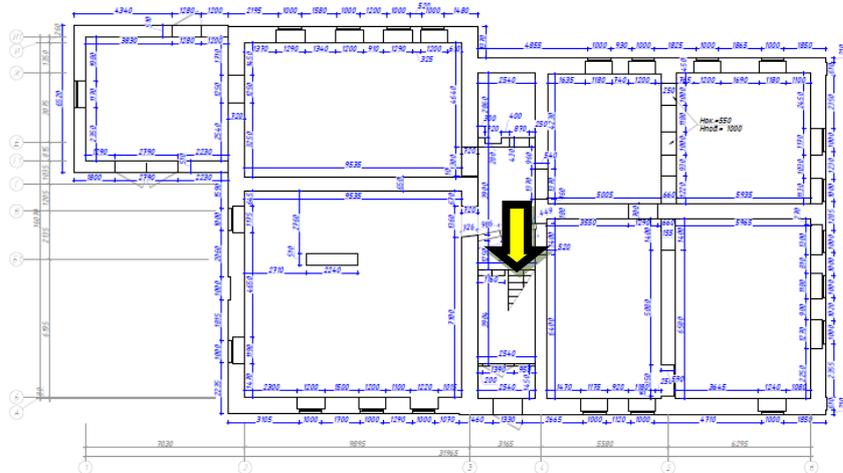


Фото 9. Помещения первого этажа.

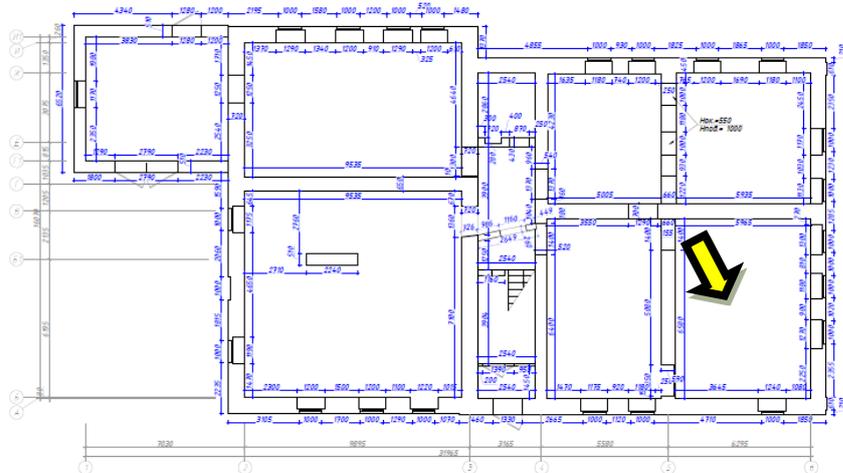


Фото 10. Помещения первого этажа.

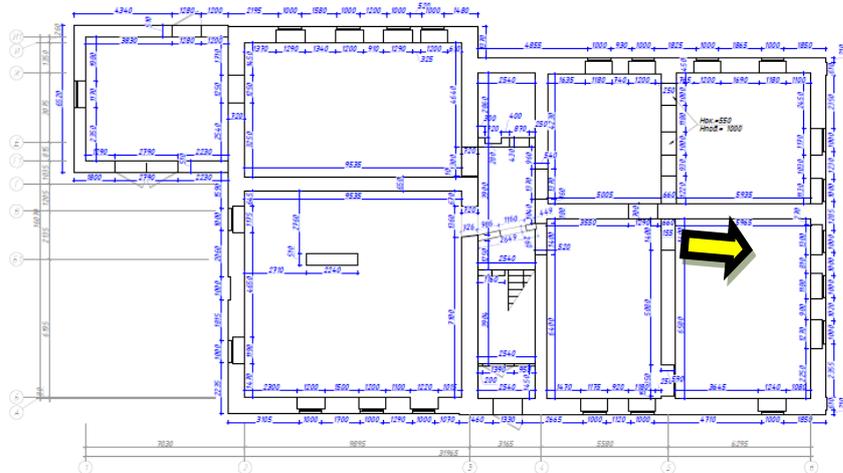


Фото 11. Помещения первого этажа.

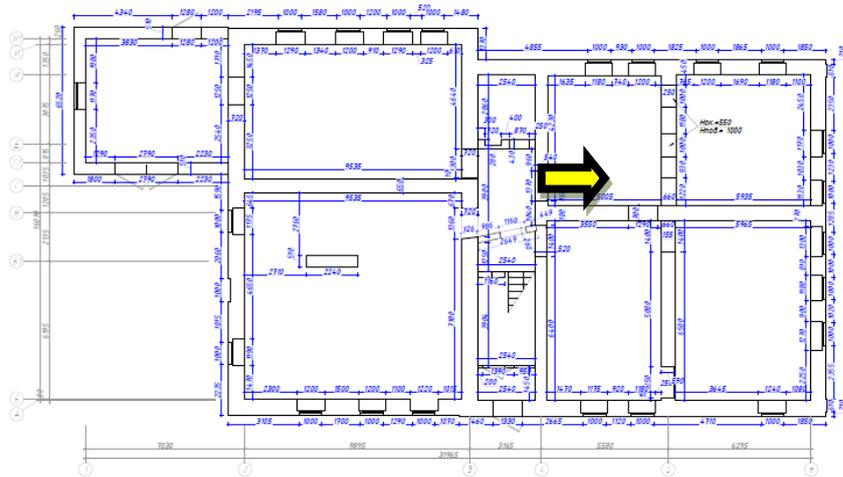


Фото 12. Помещения первого этажа.

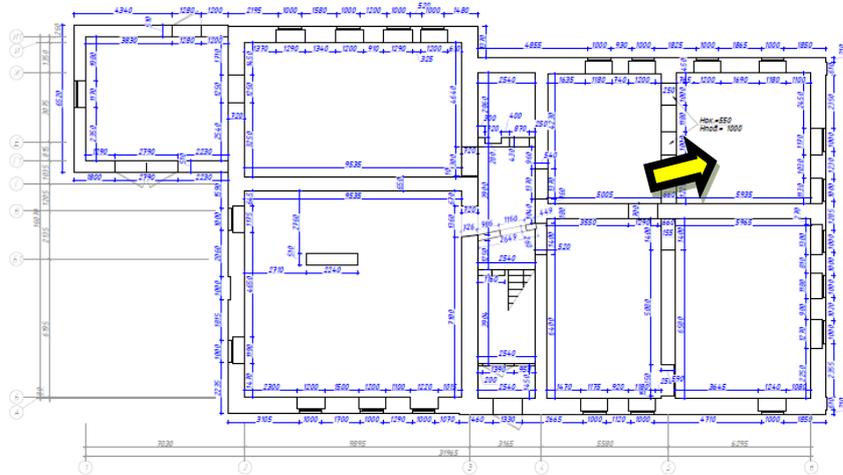


Фото 13. Помещения первого этажа.

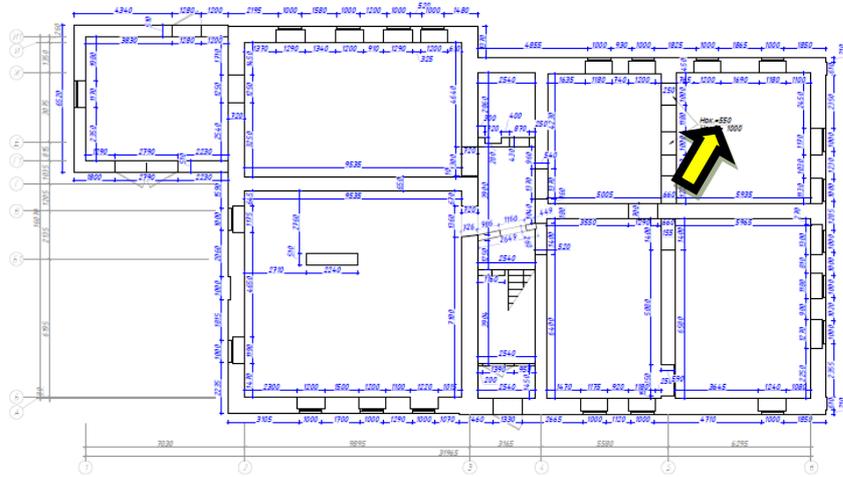


Фото 14. Помещения первого этажа.

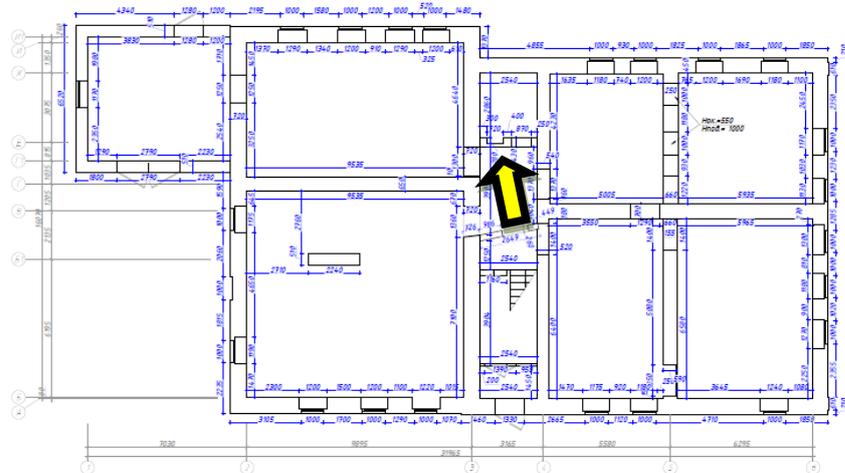


Фото 15. Помещения первого этажа.

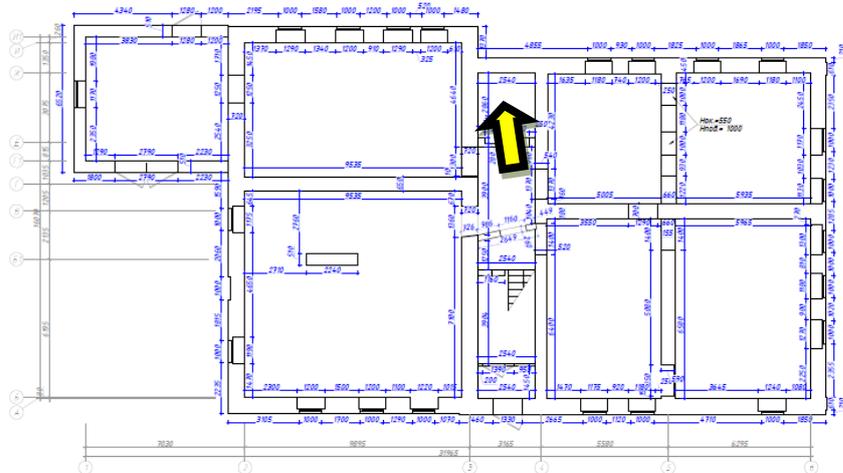


Фото 16. Помещения первого этажа.

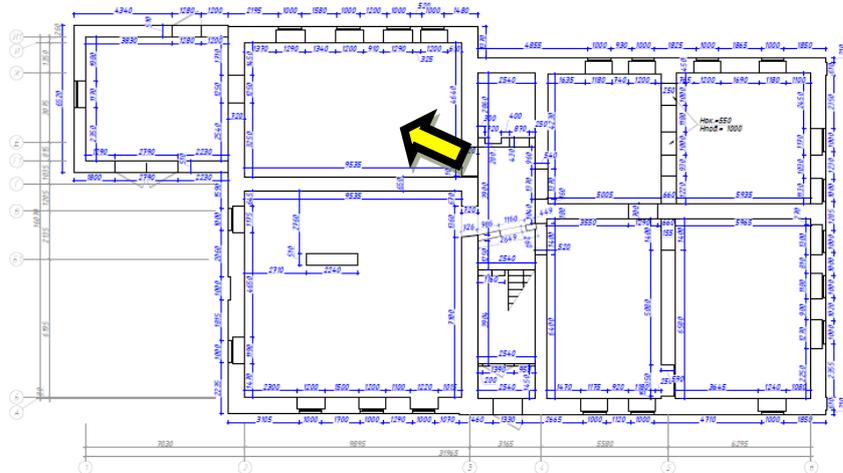


Фото 17. Помещения первого этажа.

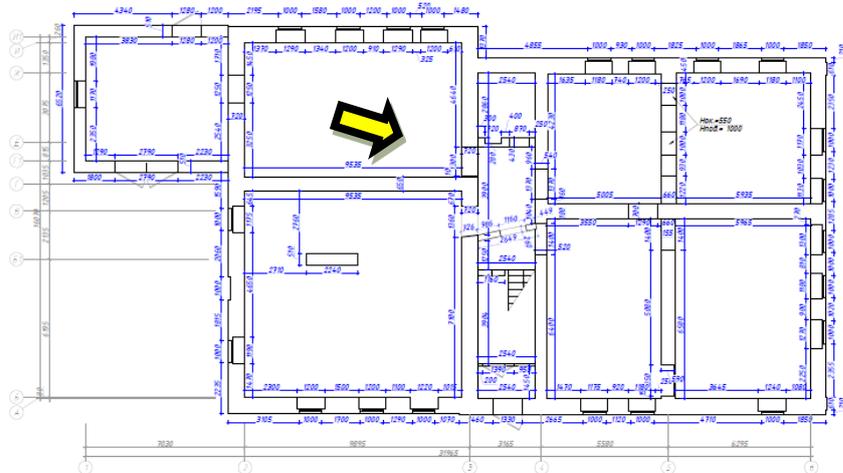


Фото 18. Помещения первого этажа.

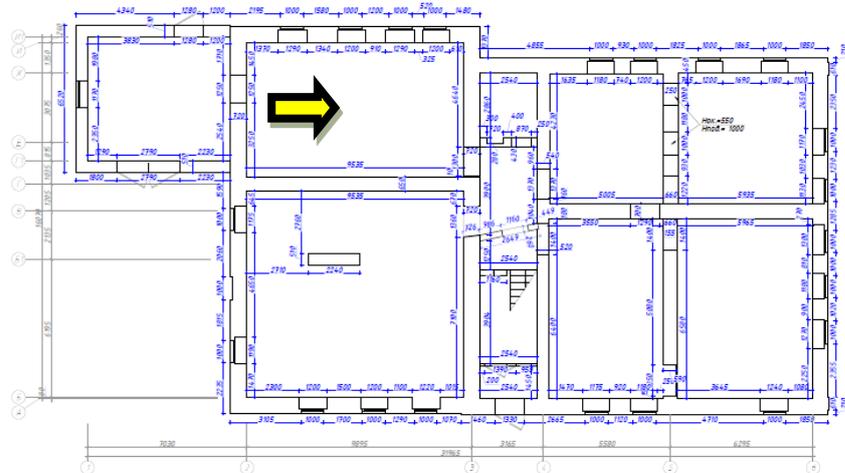


Фото 19. Помещения первого этажа.

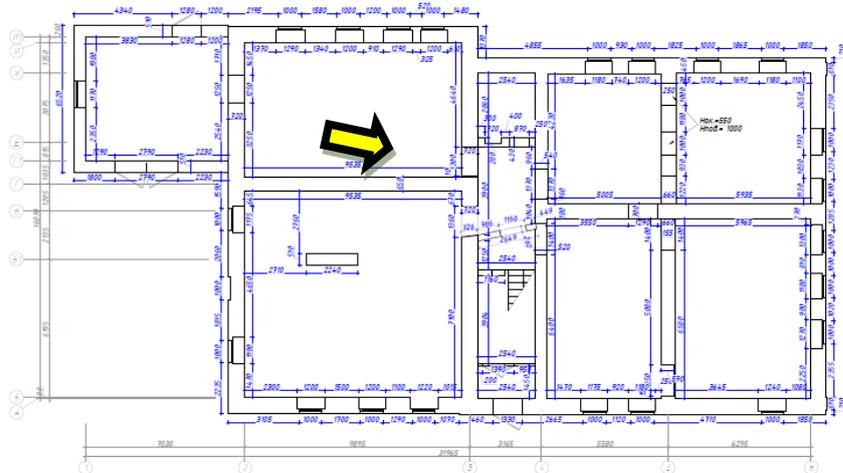


Фото 20. Помещения первого этажа.

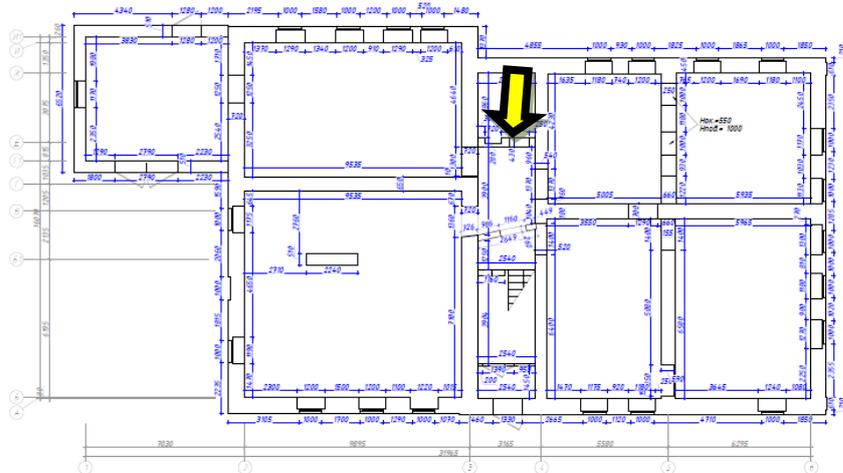


Фото 21. Помещения первого этажа. Лестница.

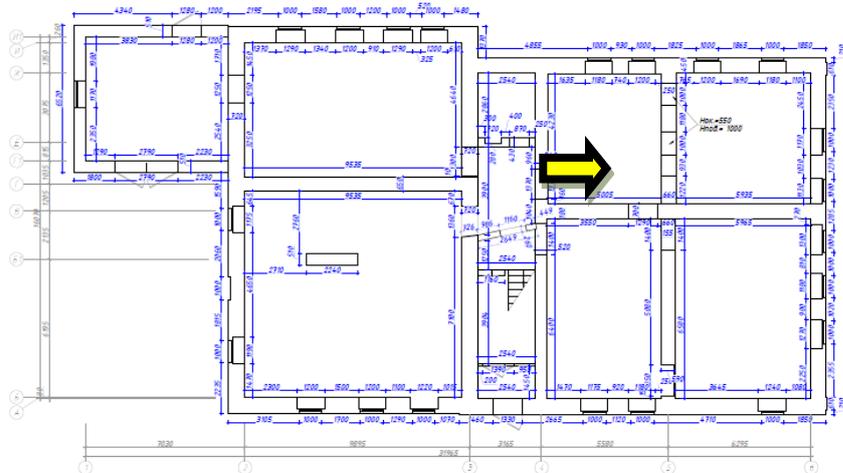


Фото 22. Помещения первого этажа.

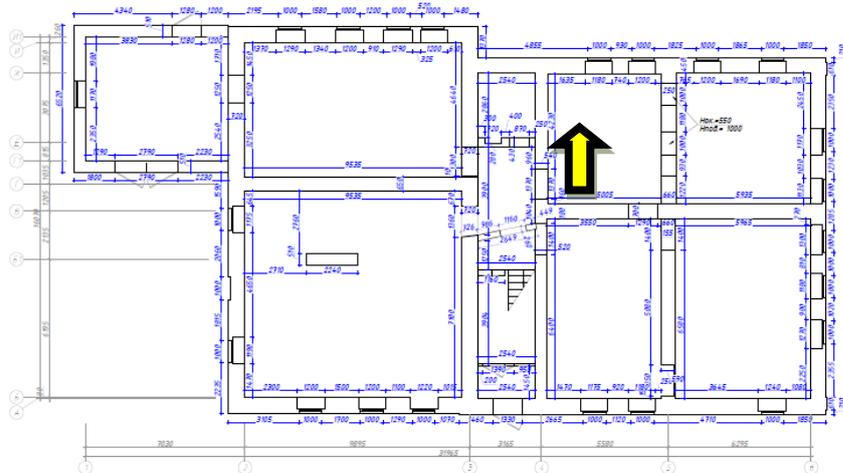


Фото 23. Помещения первого этажа.

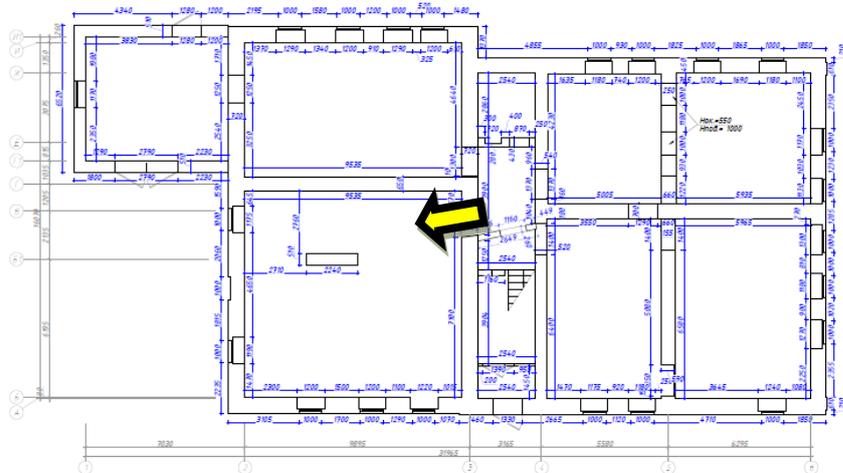


Фото 24. Помещения первого этажа.

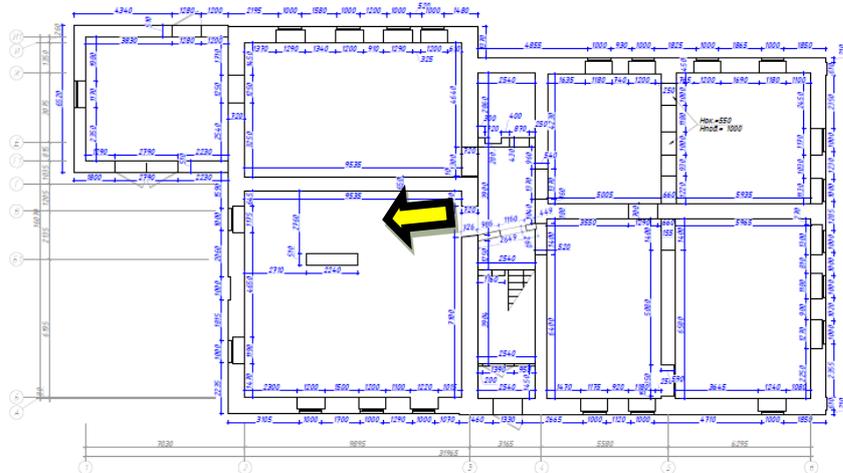


Фото 25. Помещения первого этажа.

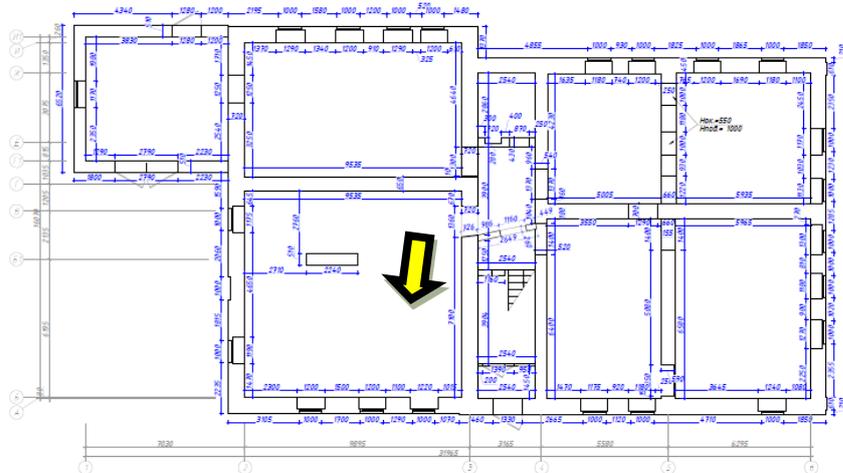


Фото 26. Помещения первого этажа.

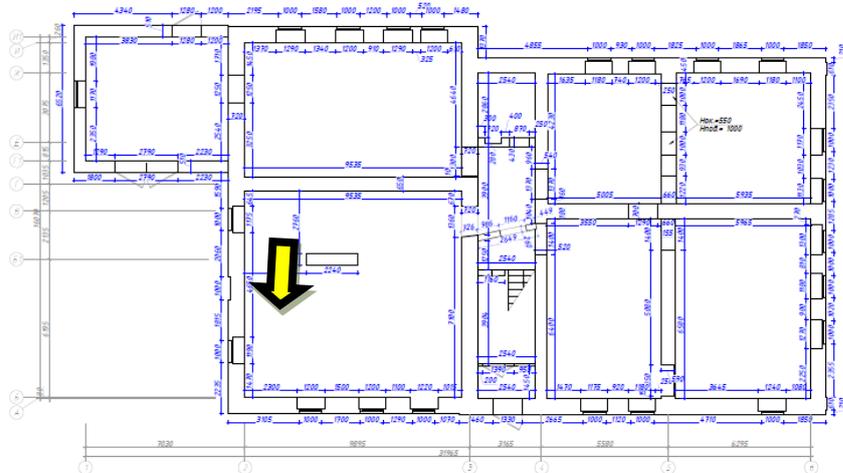


Фото 27. Помещения первого этажа.

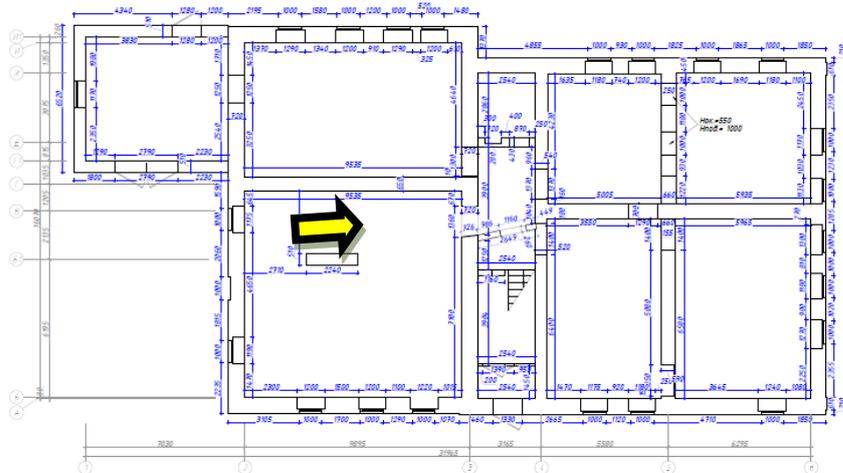


Фото 28. Помещения первого этажа.

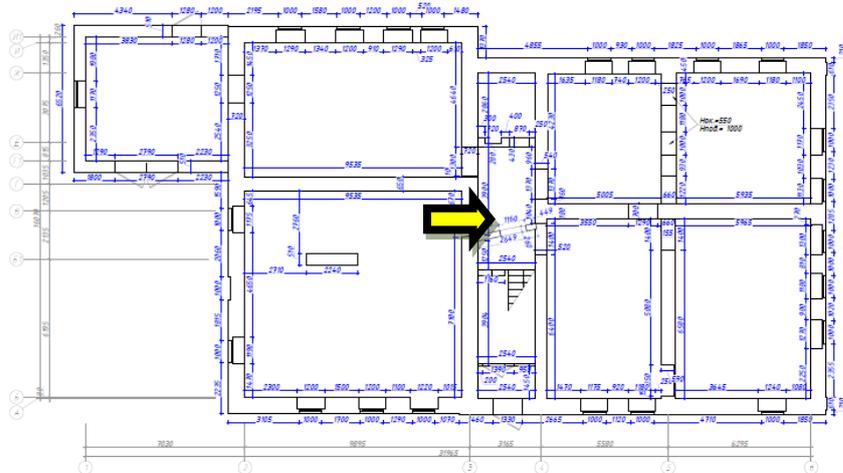


Фото 29. Помещения первого этажа.

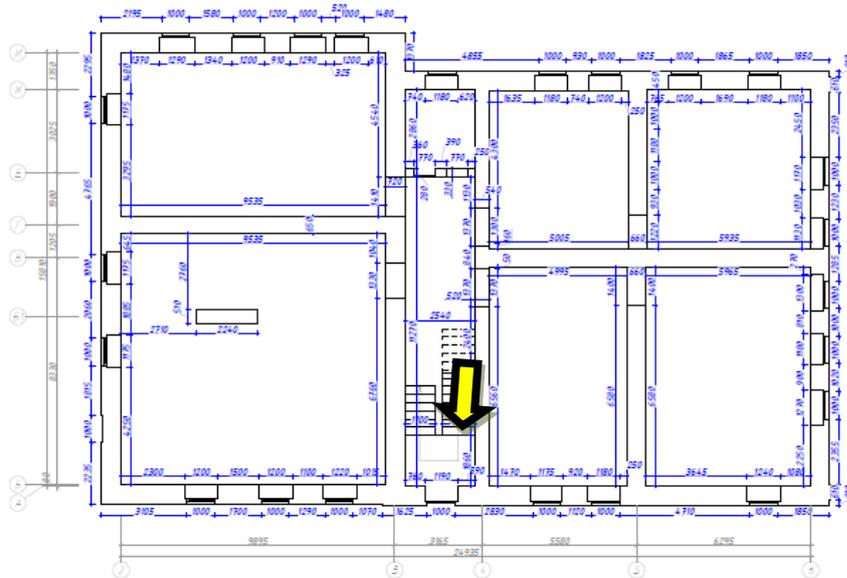
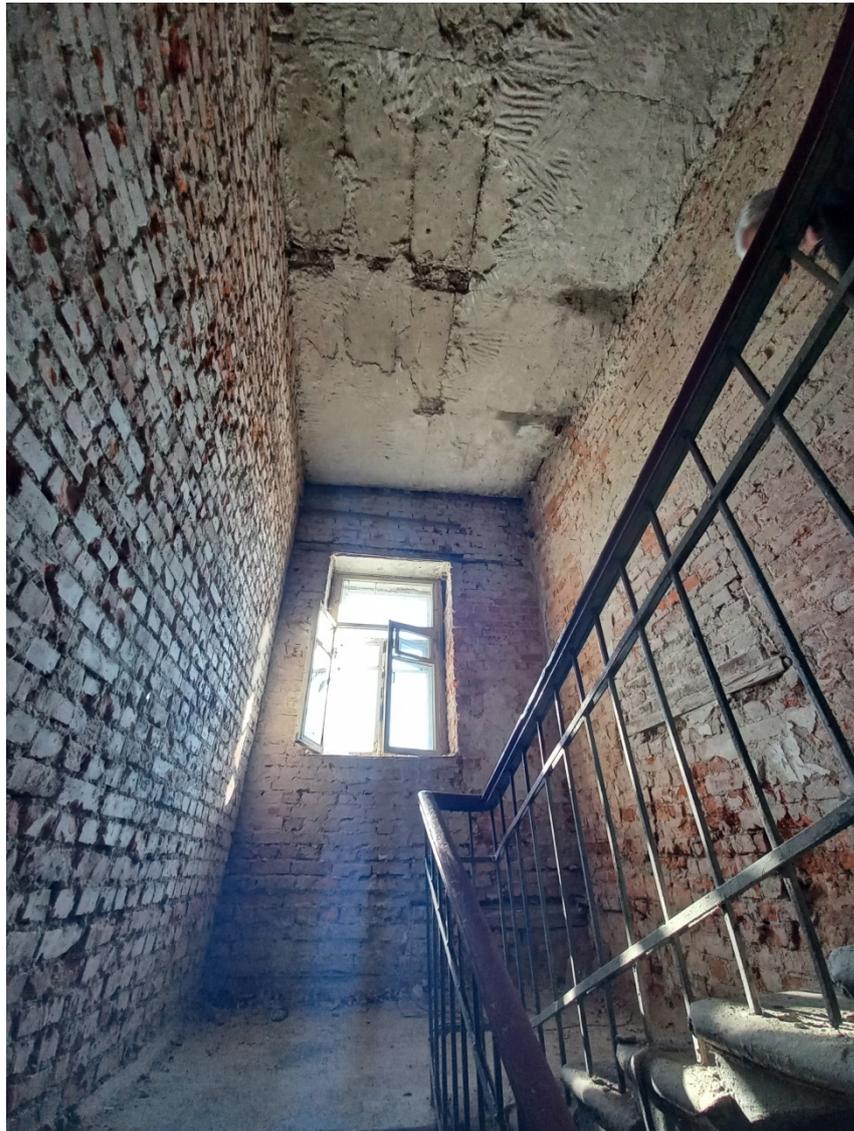


Фото 30. Лестничная клетка. Подъем на 2 этаж.

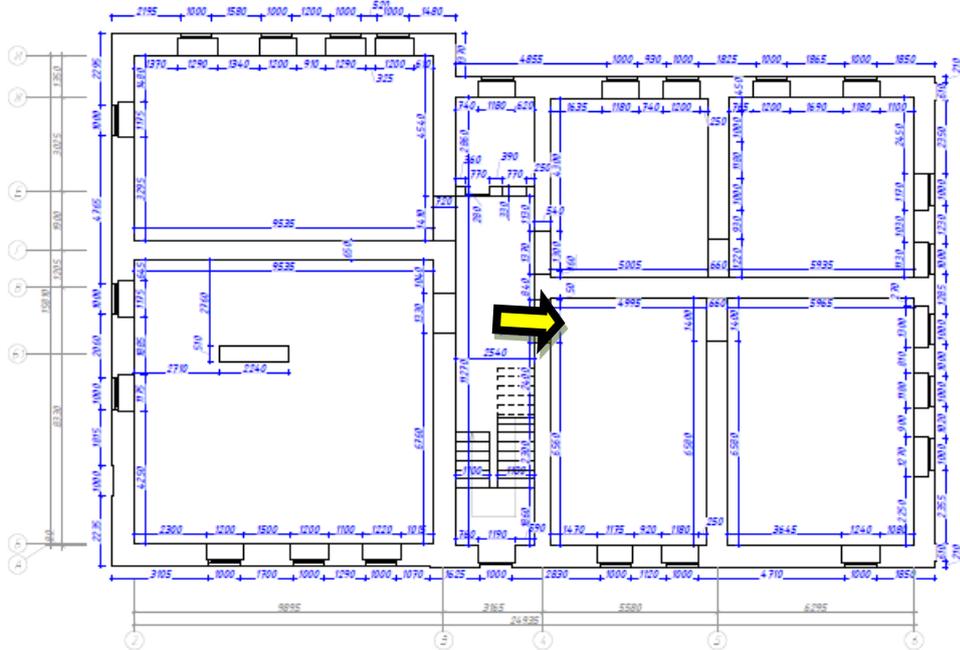


Фото 31. Помещения второго этажа.

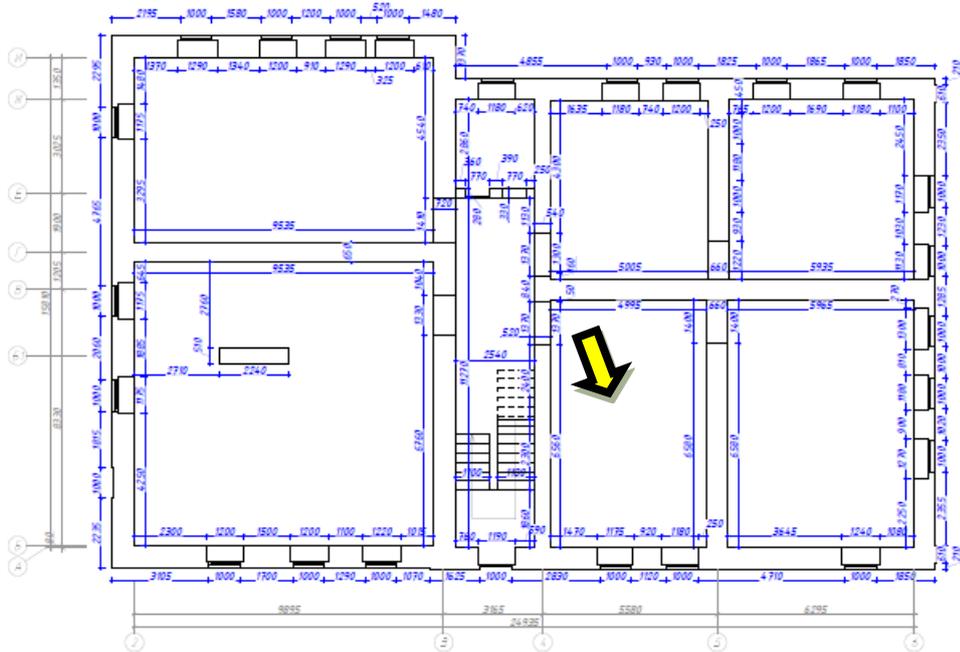


Фото 32. Помещения второго этажа.

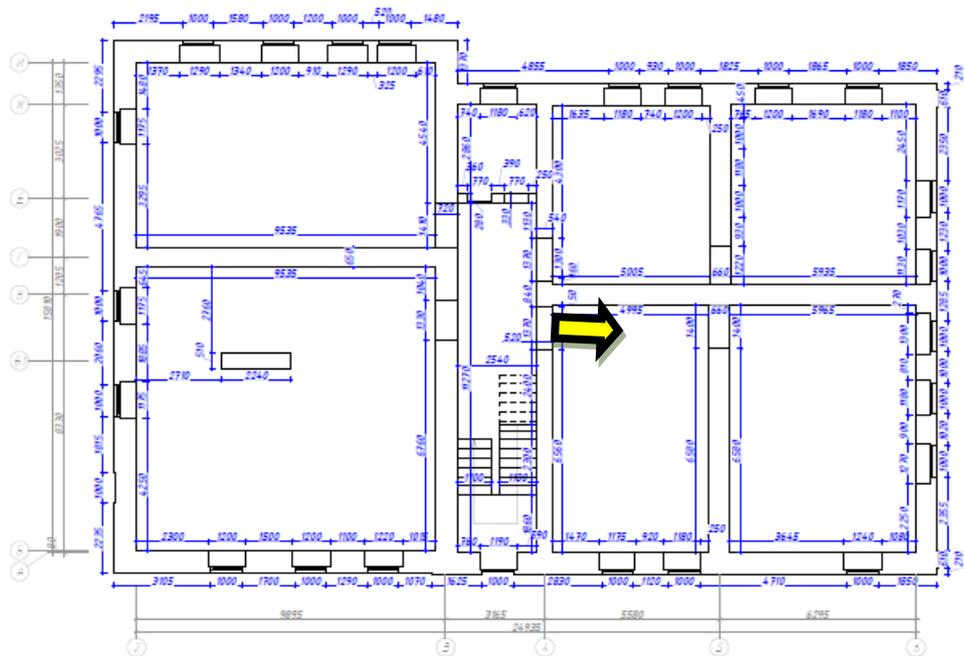


Фото 33. Помещения второго этажа.

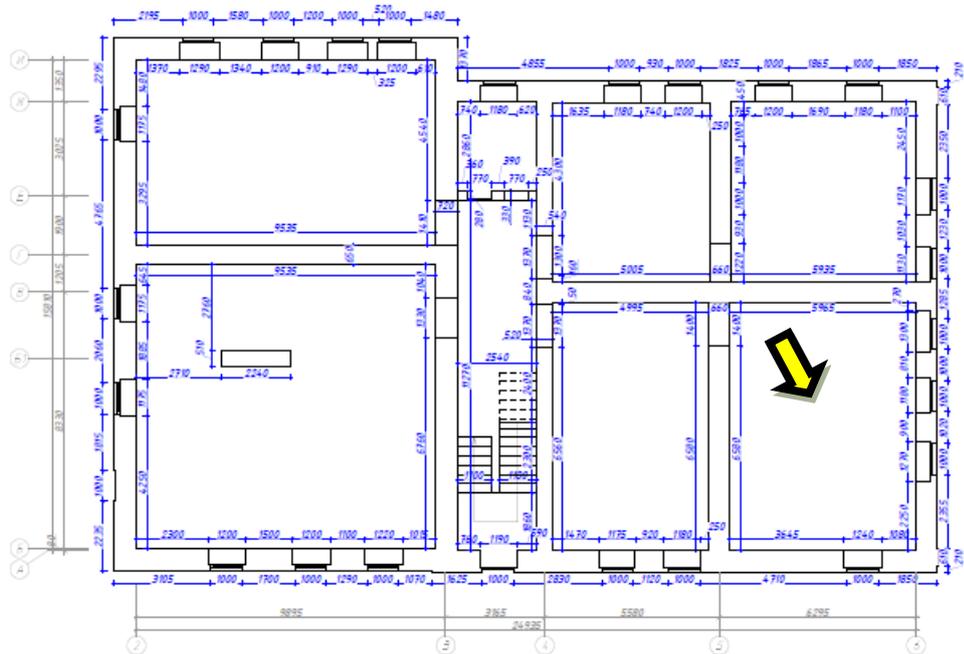


Фото 34. Помещения второго этажа.

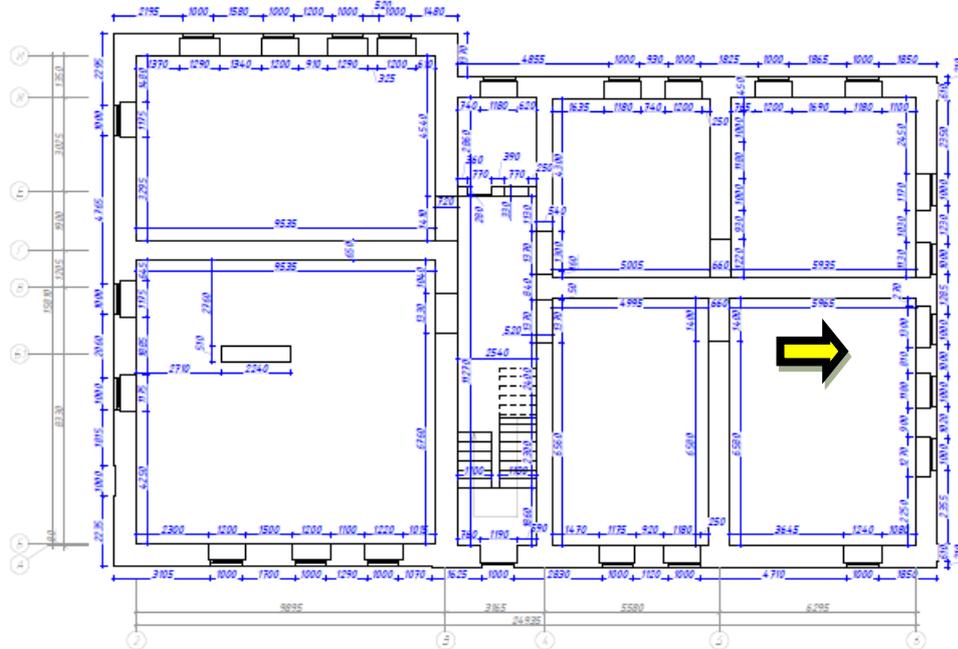


Фото 35. Помещения второго этажа.

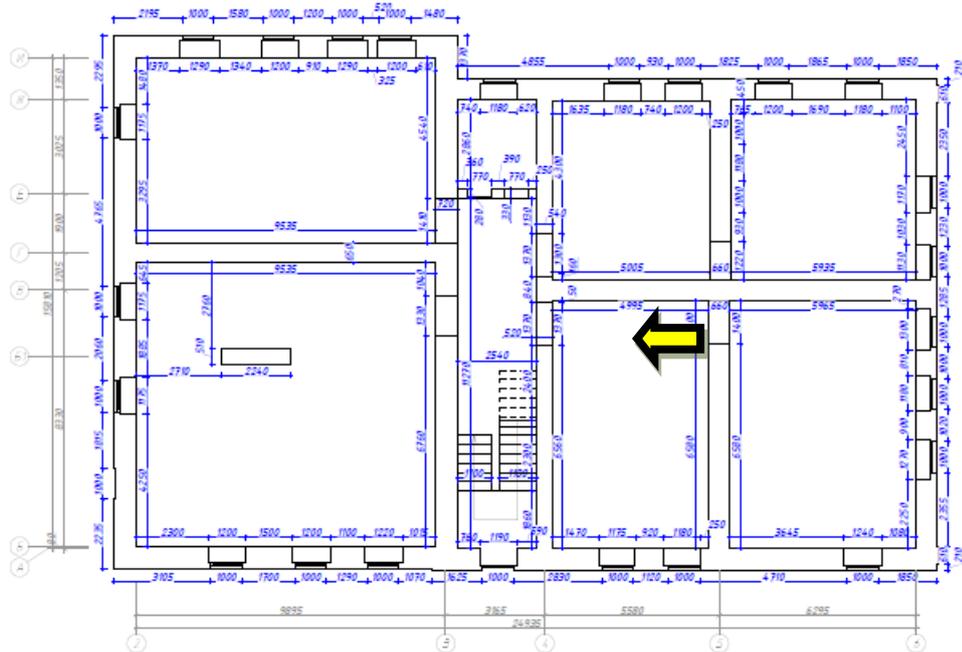


Фото 36. Помещения второго этажа.

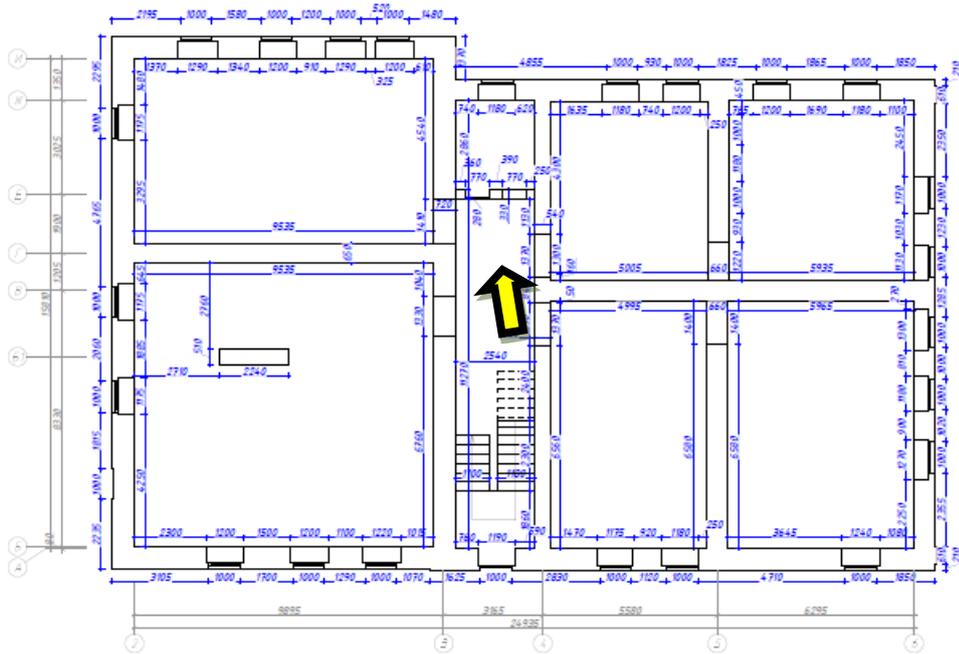


Фото 37. Помещения второго этажа.

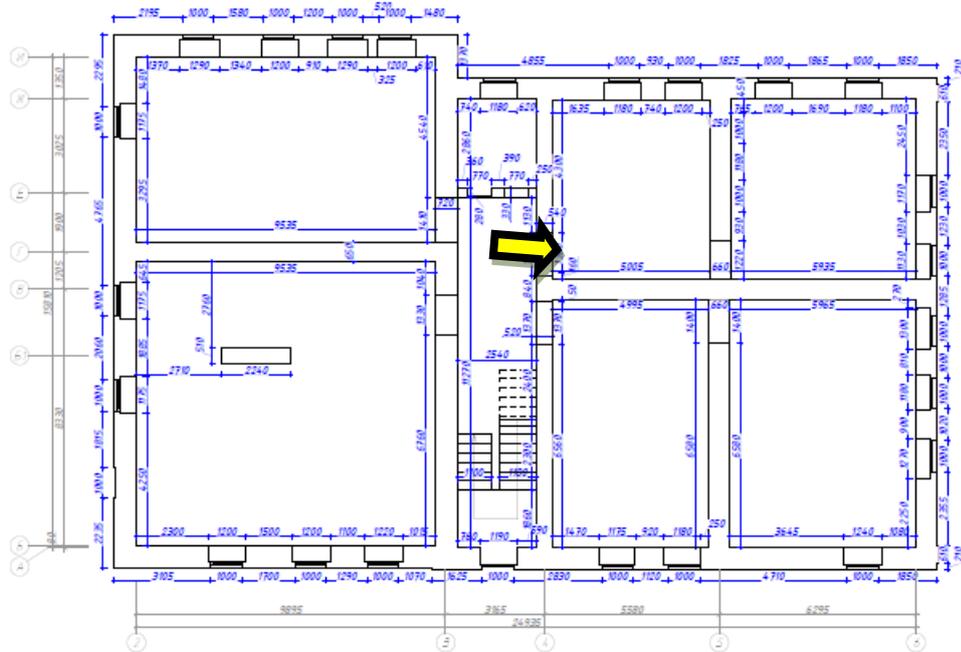


Фото 38. Помещения второго этажа.

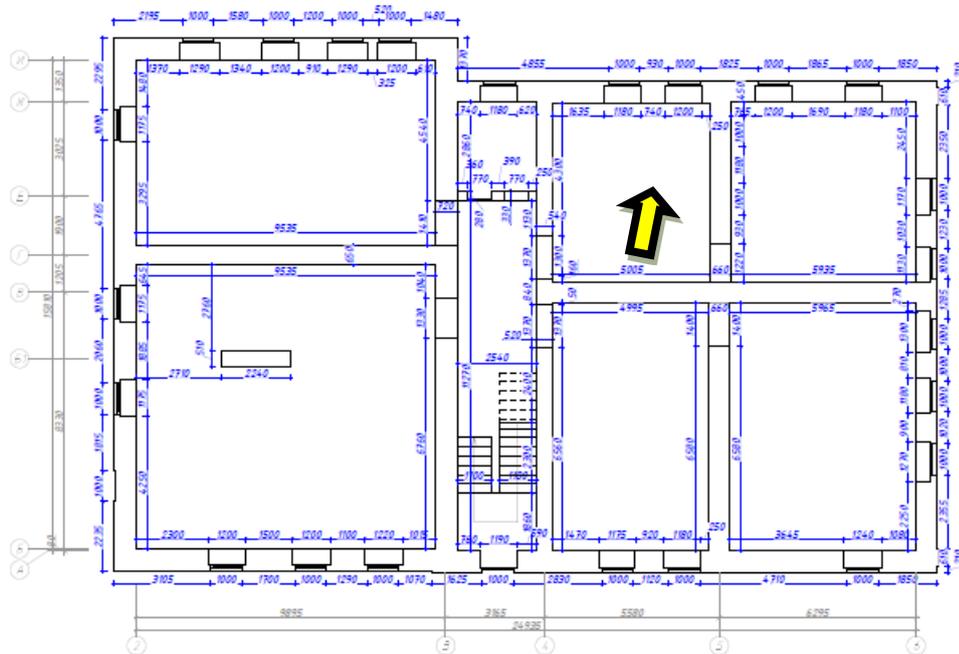


Фото 39. Помещения второго этажа.

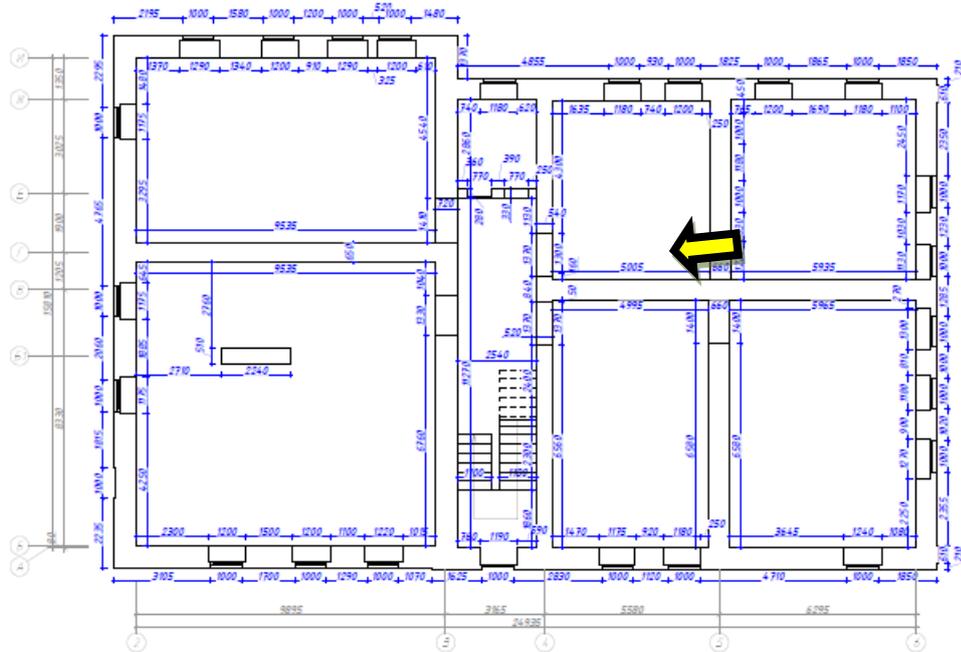


Фото 40. Помещения второго этажа.

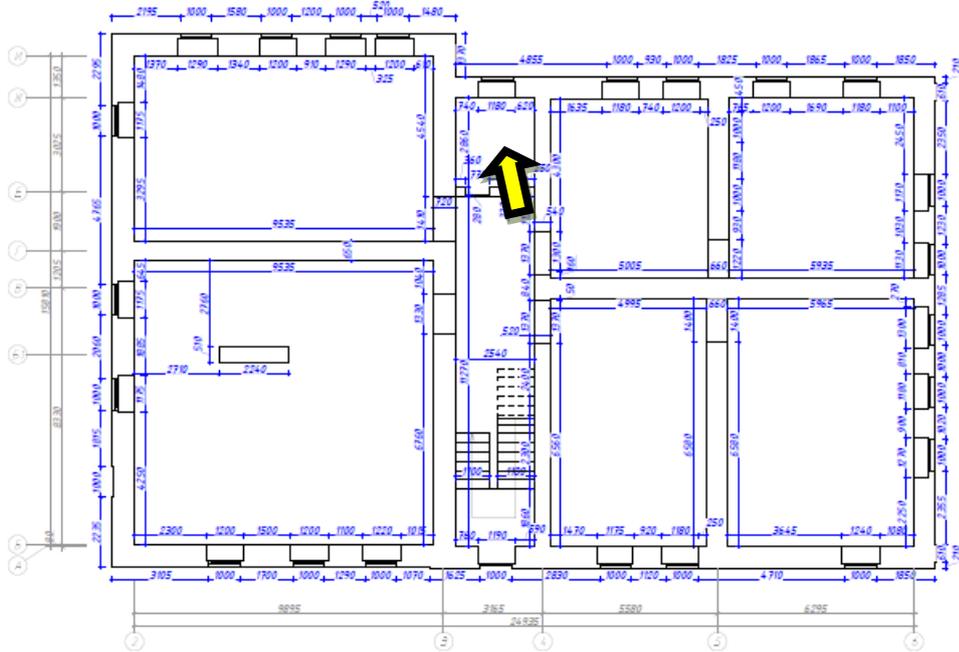
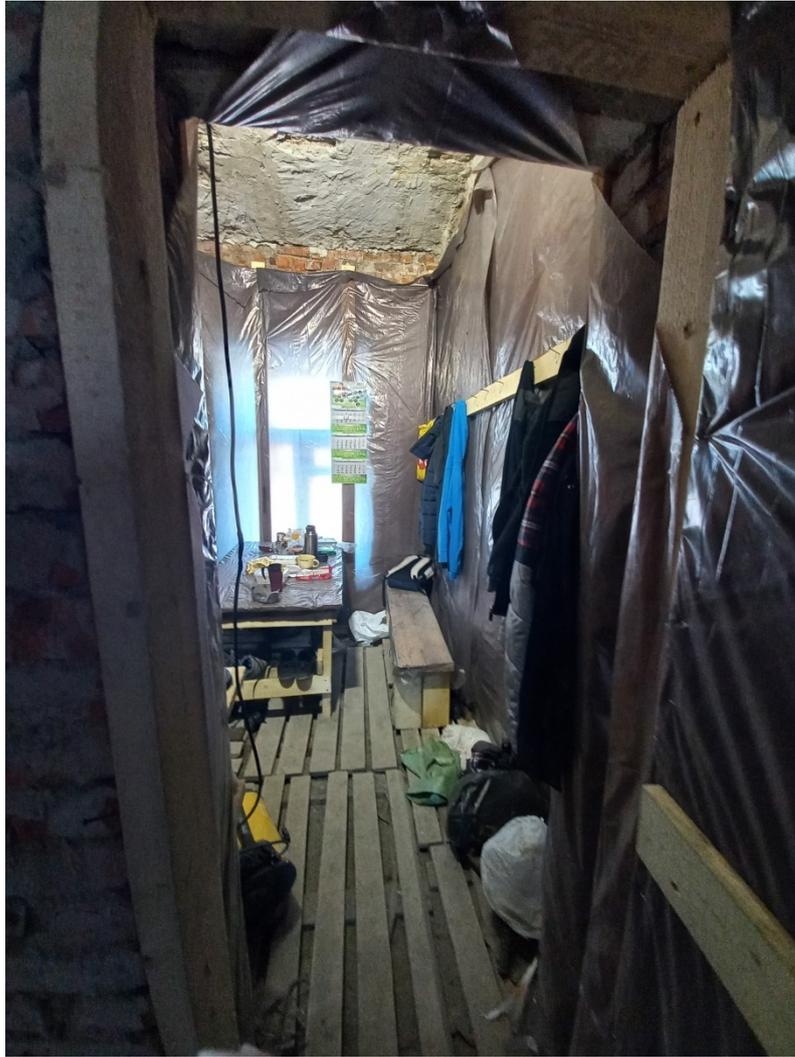


Фото 41. Помещения второго этажа.



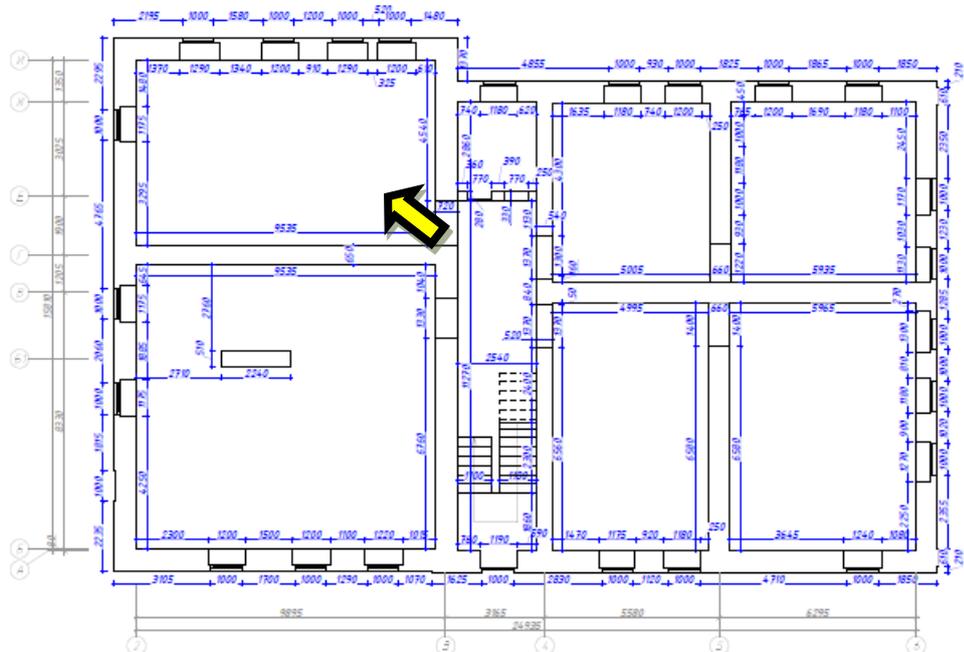


Фото 43. Помещения второго этажа.





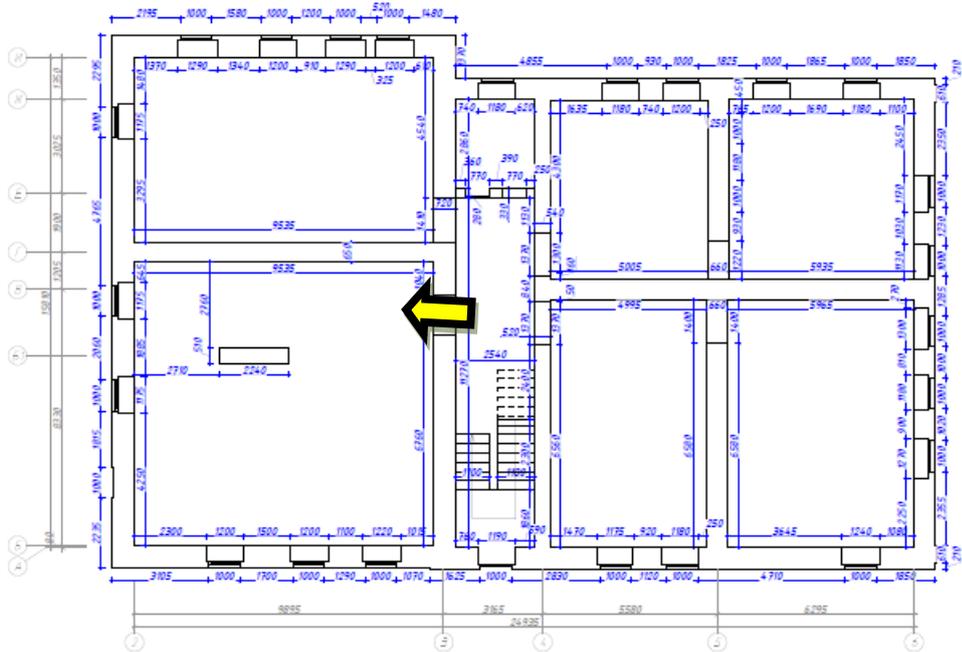




Фото 47. Помещения второго этажа.

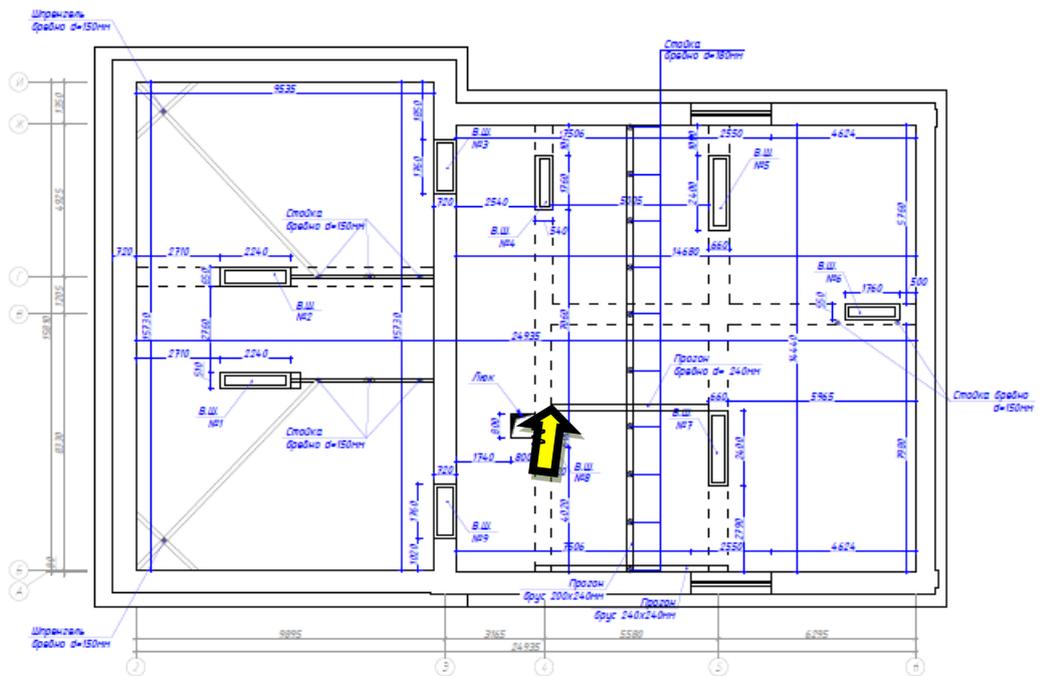


Фото 48. Чердак.



**Приложение 6**  
**Копия разрешения КГИОП на проведение работ по сохранению**  
**выявленного объекта культурного наследия № 01-26-1762/22-0-1 от**  
**30.09.2022 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>

№

Рег. № 01-26-1762/22-0-0 от 25.08.2022

№01-26-1762/22-0-1 от 30.09.2022

**РАЗРЕШЕНИЕ**

на проведение работ по сохранению выявленного объекта культурного наследия

В соответствии с пунктом 2 статьи 45 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации"

Выдано Общество с ограниченной ответственностью «СпецСтрой»  
(полное наименование юридического лица с указанием его организационно-правовой формы или

-  
Ф.И.О. - индивидуального предпринимателя-проводящей (го) работы по сохранению объектов культурного наследия)

ИНН 

7	8	0	2	7	5	3	8	8	3	-	-			
1	1	1	7	8	4	7	2	4	2	7	0	0	-	-

Адрес места нахождения (места жительства) 

194100	Санкт-Петербург
<small>(индекс)</small>	<small>(Субъект Российской Федерации, город)</small>

просп. Лесной, д. 37, корп. 1, лит. Б  
(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Лицензия на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия:  
 Выдана 

№ МКРФ 03889	22.11.2016
<small>(№ лицензии)</small>	<small>(дата выдачи лицензии)</small>

Виды работ Комплексе научно-исследовательских и изыскательских работ (шурфы, зондажи) в рамках разработки проектной документации

на объекте культурного наследия:

выявленный объект культурного наследия «Дом Захаровых»  
(основание: приказ КГИОП от 20.02.2001 № 15)

(наименование и категория историко-культурного значения объекта культурного наследия)

Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А  
(адрес места нахождения объекта культурного наследия по данным органов

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 00A8F37429FBDDCA20EE030025E5FFDE6D  
 Владелец: Ломакина Елена Евгеньевна  
 Действителен с 11.08.2022 по 04.11.2023

Основание для выдачи разрешения:  
Договор - подряда (контракт) на  
выполнение работ:

-

(дата и №)

Заклученный с: -

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

7	8	0	2	7	5	3	8	8	3	-	-						
1	1	1	7	8	4	7	2	4	2	7	0	0	-	-			

Адрес места нахождения  
(места жительства)

194100

(индекс)

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации, город)

Лесной пр. д. 37, корп. 1, лит. Б

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Согласно

- Задание КГИОП от 13.11.2020 № 01-52-2682/20-0-1  
Комплекс научно-исследовательских и изыскательских  
работ (шурфы) в рамках разработки проектной  
документации по ремонту, реставрации и  
приспособлению для современного использования  
объекта

(наименование проектной документации, рабочей документации, или схем (графического плана))

Разработанной

Общество с ограниченной ответственностью  
«СпецСтрой»

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

7	8	0	2	7	5	3	8	8	3	-	-						
1	1	1	7	8	4	7	2	4	2	7	0	0	-	-			

Лицензия на осуществление деятельности по  
сохранению объектов культурного наследия

№ МКРФ 03889

(№ лицензии)

22.11.2016

(дата выдачи лицензии)

Адрес места нахождения  
организации

194100

(индекс)

Санкт-Петербург

(Субъект Российской Федерации, город)

просп. Лесной, д. 37, корп. 1, лит. Б

(улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)

Согласованной

(наименование органа, дата и № согласования документации)

Авторский надзор:

(должность, Ф.И.О.)

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

ИНН

ОГРН/ОГРНИП

-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-						
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-			

Лицензия на осуществление деятельности по  
сохранению объектов культурного наследия

№ МКРФ 03889

(№ лицензии)

22.11.2016

(дата выдачи лицензии)

Адрес места нахождения  
организации

194100 (индекс)	Санкт-Петербург (Субъект Российской Федерации, город)
--------------------	--

просп. Лесной, д. 37, корп. 1, лит. Б (улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)
--

Договор (приказ)  
на осуществление  
авторского надзора и  
научного руководства

-

(дата и №)

Научное руководство:	- (должность, Ф.И.О.)
----------------------	--------------------------

- (наименование документа, дата и N)
---

Технический надзор:	- (должность, Ф.И.О.)
---------------------	--------------------------

-

(полное наименование с указанием организационно-правовой формы организации)

Договор (приказ)  
на осуществление  
технического надзора:

-

(дата и №)

ИНН  
ОГРН/ОГРНИП

-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Адрес места нахождения  
организации

- (индекс)	- (Субъект Российской Федерации, город)
---------------	--

- (улица) (дом) (корп./стр.) (офис/кв.)
--

Разрешение выдано на срок **до «31» декабря 2022 года**

**Начальник Управления по охране  
и использованию объектов  
культурного наследия**

Должность уполномоченного лица КГИОП

(Подпись)

М.П.

**Е.Е. Ломакина**

(Ф.И.О.)

### Обязательства организации, осуществляющей работы по настоящему разрешению

1. На месте проведения работ иметь заверенное в установленном порядке настоящее разрешение и необходимую проектную документацию для выполнения работ по сохранению объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия (далее - Объект).

2. Выполнять условия настоящего разрешения, не допуская отступлений и изменений проекта в натуре без надлежащего разрешения организаций, согласовавших проектную документацию.

3. Проводить систематические научно-исследовательские работы в процессе проведения работ на Объекте.

4. Обеспечить научную фиксацию Объекта в процессе проведения работ, дополнительные обмеры, фотографирование до начала работ, в процессе их проведения и после окончания работ.

5. Обеспечить сохранение всех элементов Объекта, обнаруженных раскрытием в процессе исследований и проведения работ на Объекте.

6. Своевременно составлять акты на скрытые работы и этапы работ.

7. Вести Общий журнал производства работ.

8. Приостанавливать работы на основании принятых решений уполномоченных органов государственной охраны объектов культурного наследия, научного руководства, авторского и технического надзора.

9. В случае необходимости продолжения проведения работ на Объекте при истечении срока действия настоящего разрешения получить новое разрешение.

10. После окончания действия настоящего разрешения и по окончании выполненных работ представить к приемке работ по сохранению Объекта выполненные работы для оформления Акта приемки выполненных работ по сохранению Объекта.

11. После выполнения работ по сохранению Объекта лицо, осуществлявшее научное руководство проведением этих работ и авторский надзор за их проведением, в течение девяноста рабочих дней со дня выполнения указанных работ представляет в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия, выдавший разрешение на проведение указанных работ, отчетную документацию, включая научный отчет о выполненных работах.

12. Настоящее разрешение подтверждает соблюдение заказчиком норм законодательства об объектах культурного наследия и не является подтверждением соблюдения норм иных областей действующего законодательства, а также не отменяет необходимости их соблюдения при выполнении соответствующих работ по сохранению Объекта.

\_\_\_\_\_  
(должность получившего разрешение)

\_\_\_\_\_  
(подпись)

\_\_\_\_\_  
(Ф.И.О.)

" \_\_\_\_\_ " \_\_\_\_\_ 20 \_\_\_\_ г.

Исполнитель

П.Е. Тихонова

8(812)710-47-28

\_\_\_\_\_  
(ФИО)

\_\_\_\_\_  
(телефон)

А.Н. Любас

8(812)710-45-58

\_\_\_\_\_  
(ФИО)

\_\_\_\_\_  
(телефон)

## Приложение 8

### Копия технического паспорта здания

КОПИЯ

Филиал Государственного унитарного предприятия **ИНВНИИ**  
 «ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
 И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ»  
 ПРОЕКТНО-ИНВЕНТАРИЗАЦИОННОЕ БЮРО  
 КОЛПИНСКОГО РАЙОНА

Объект исторического  
и культурного наследия

## ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание \_\_\_\_\_ **Мастерской** \_\_\_\_\_  
(название нежилого строения)

город (пос.) \_\_\_\_\_ Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора \_\_\_\_\_

улица (пер.) \_\_\_\_\_ Шлиссельбургское шоссе \_\_\_\_\_

дом \_\_\_\_\_ 169 \_\_\_\_\_

литера \_\_\_\_\_ А \_\_\_\_\_

Квартал № \_\_\_\_\_

Инвентарный № \_\_\_\_\_ у-283 \_\_\_\_\_

Санкт-Петербург 2007

134

I. Регистрация права собственности

(реестровый № \_\_\_\_\_ )

Фонд \_\_\_\_\_ государственный \_\_\_\_\_

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правительственность записи
В соответствии с приказом начальника ГУИОН от 06.10.1997г. №145 данный раздел технического паспорта не заполняется				
Перепланировка-самовольная/ утвержд. № пом. (части): _____ Основание: акт приема в эксплуатацию не предоставлен Границы объекта изменены/ не изменены « 03 » _____ 07 _____ 2005 г. Исполнитель: _____				

II. Экспликация земельного участка – кв-м лит.А

Площадь участка		Не застроенная площадь					
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая		
		478,9					

III. Благоустройство здания – кв-м

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Лифты-шт.			
		от ТЭЦ	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными котлонками	централизованное	жидким газом	Электроснабжение	пассажирские	грузовые	
637,7	637,7					637,7				637,7		684,4				





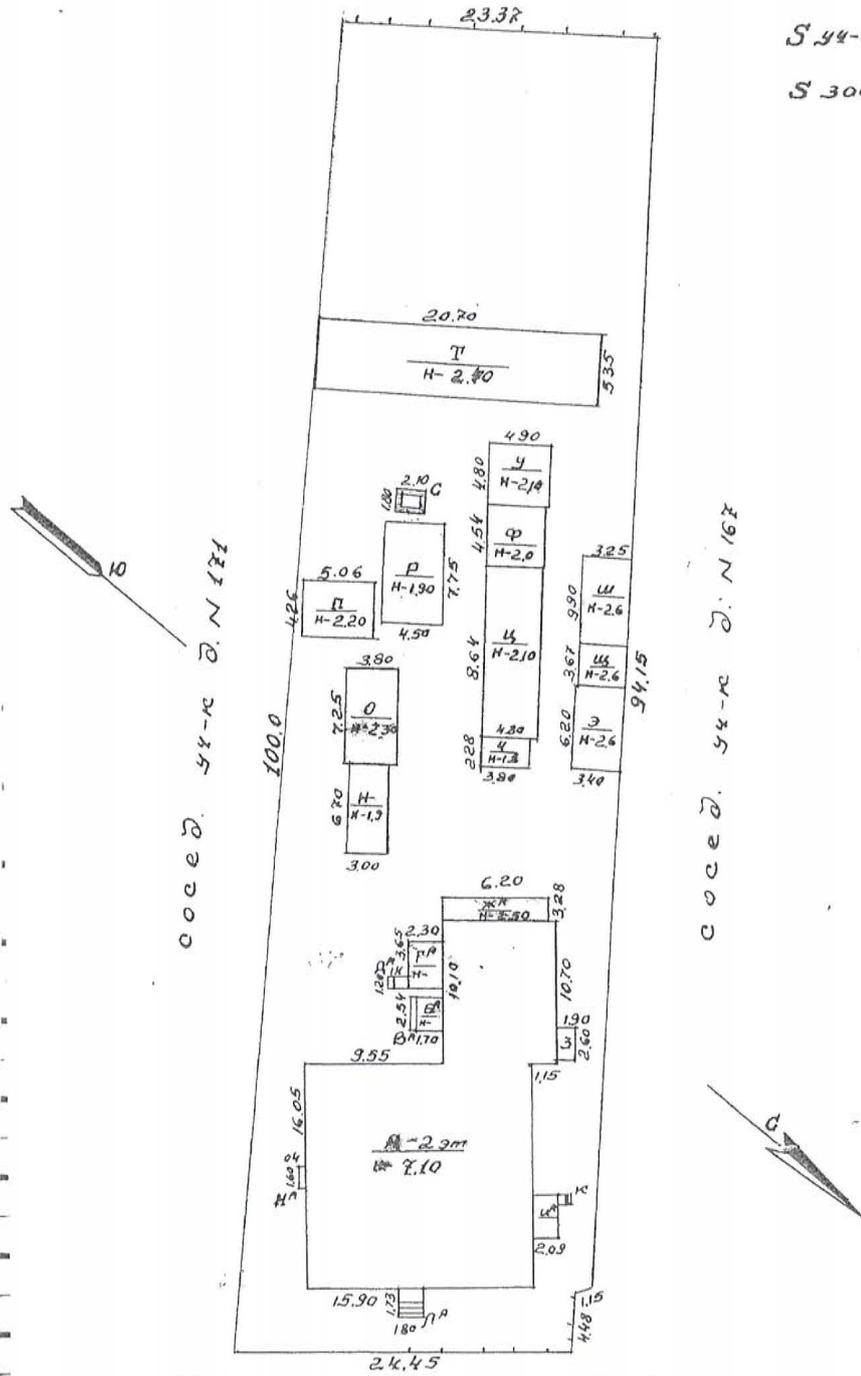




сосед. по Социалистической ул.  
Уч-к д.н 125

S уч-ка = 2435,18 м<sup>2</sup>

S застр. = 821,16 м<sup>2</sup>



сосед. Уч-к д.н 174

сосед. Уч-к д.н 167

д.п. 9020 Я.К. ВАРЯ д.н 169

## Приложение 9

## Письмо КГИОП № 01-25-3574/18-0-1 от 15.03.2018 справка о земельном участке.



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

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  
http://www.gov.spb.ru

ОКПО 00086941 ОКОГУ 23310 ОГРН 1037843025527  
ИНН/КПП 783200069/782501001

15 МАР 2018 № 01-25-3574/18-0 - 1

На № 1980/19 от 28.02.2018

Рег. № 01-25-3574/18-0-0 от 02.03.2018

КГИОП СПб  
№ 01-25-3574/18-0-1  
от 15.03.2018



8

Финансовому директору-  
главному бухгалтеру  
АО «Фонд имущество Санкт-Петербурга»

А.Г.Коробниченко

пер. Гривцова, 5, СПб, 190000

Реестровый номер

865

АО «Фонд имущества Санкт-Петербурга»



Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры сообщает, что земельный участок по адресу: **Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А** расположен в границах:

- выявленного объекта культурного наследия «Дом Захаровых», (основание: Приказ председателя КГИОП № 15 от 20.02.2001, адрес НПА: пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 169, лит. А);

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ (37)02 объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (Колпинский район).

1. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

Согласно Федеральному закону РФ от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции) требования к использованию земельного участка в границах объекта (выявленного объекта) культурного наследия.

1. В границах территории объекта культурного наследия:

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

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального

2

строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

2. Применительно к территории достопримечательного места градостроительный регламент устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом требований подпункта 2 пункта 1 настоящего письма.

3. Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным кодексом Российской Федерации, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом".

II. Согласно Закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) "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 территории ЗРЗ:

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

1.1. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

1.1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды», за исключением территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга.

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

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, в том числе в результате разборки отдельных строительных

3

конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

1.1.3. 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 и 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.

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

1.2. На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

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

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

1.2.3. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, допускаемые Режимом, за исключением случаев строительства, реконструкции индивидуальных жилых домов, могут осуществляться после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.2.4. 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 1.2.5 раздела II настоящего письма.

1.2.5. 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.

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

Ограничения по высоте, установленные Режимами, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения.

### 1.3. Специальные требования режима в ЗРЗ(37)02:

1.3.1. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности допускается при условии сохранения следующих характеристик исторической среды:

- сложившиеся линии застройки;
- традиционные приемы архитектурной композиции лицевых фасадов, в том числе устройство входа со стороны лицевого фасада;
- тип крыш (скатные).

2. Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).

2.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются с учетом необходимости обеспечения соблюдения требований, установленных Режимами.

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

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

2.4. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам (ограничения по высоте, установленные Режимами, не распространяются на случаи устройства акцентов (высотных); при этом суммарная площадь акцентов не должна превышать 10 % площади застройки соответствующего здания, строения, сооружения).

2.5. Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации), территорий промышленного, инженерно-транспортного и логистического назначения, функциональное использование которых предусмотрено действующим генеральным планом Санкт-Петербурга).

2.6. Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

2.7. Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий, формирующих уличный фронт.

### 3. Специальные требования к градостроительным регламентам в ЗРЗ(37)02:

3.1. Максимальная площадь застройки – 300 кв. м.

5

4. Ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры Санкт-Петербурга.

4.1. Элементы исторической планировочной структуры:

историческая система расселения:

а) населенные пункты – пос. Усть-Ижора.

Охраняется историческая система расселения Санкт-Петербургской агломерации: система расположения населенных пунктов и групп раннеэтнических поселений и их планировочная структура; устойчивое историческое зонирование территорий.

5. Ценные элементы планировочной и ландшафтно-композиционной структуры в зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами зон охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга.

5.1. Элементы исторической планировочной структуры:

а) магистральные дороги: Шлиссельбургское шоссе.

Охраняются: трассировка, профиль дороги, участок булыжного покрытия, исторические линии застройки, сохранившиеся аллеи посадки и озеленение. Рекомендуется воссоздание исторических аллейных посадок вдоль тракта, реставрация участка булыжного покрытия тракта;

б) улицы:

Верхняя Ижорская ул., Нижняя Ижорская ул., Славянская дорога.

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

5.2. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры:

а) рельеф: вдоль берегов р. Невы, р. Ижоры.

Охраняется перепад отметок;

б) акценты:

жилой дом № 199 по Шлиссельбургскому шоссе.

Охраняется доминирующая роль объекта в окружающей среде;

в) круговые панорамы с площадок обзора:

долины устья р. Ижоры и р. Невы с моста через р. Ижору в створе Шлиссель-бургского шоссе; долины р. Б. Ижорка с моста через р. Б. Ижорку в створе ул. Труда;

г) панорамы с путей обзора:

центральной части пос. Усть-Ижоры с фарватера р. Невы у впадения в нее р. Ижоры.

Охраняется обзор сложившихся панорам;

д) основные визуальные направления:

утраченные: на церковь Святого благоверного князя Александра Невского с Верхней Ижорской ул.

Резервируется возможность восстановления утраченных направлений визуального восприятия.

Приложение: схема границ участка.

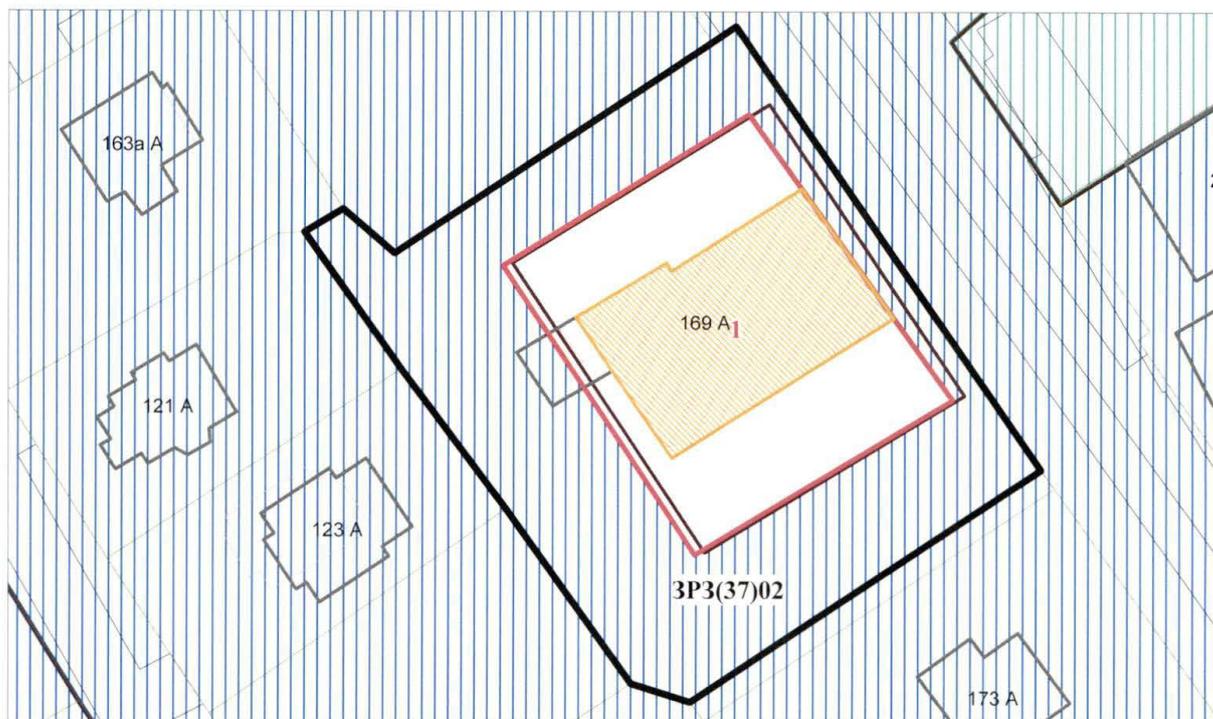
Начальник отдела информации об объектах культурного наследия и режимах зон охраны



Е. В. Коробкова

## Схема территории

Приложение  
к 01-25-3574/18-0-1  
от 15 МАЯ 2018

**Экспликация:**

## 1. Дом Захаровых

пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 169, лит. А (Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А)

**Условные обозначения:**

— Границы территорий объектов культурного наследия

— Границы участка

Выявленные объекты культурного наследия

Здания и сооружения

Зоны охраны

ЗРЗ(37)02 (Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности)

## Приложение 12.

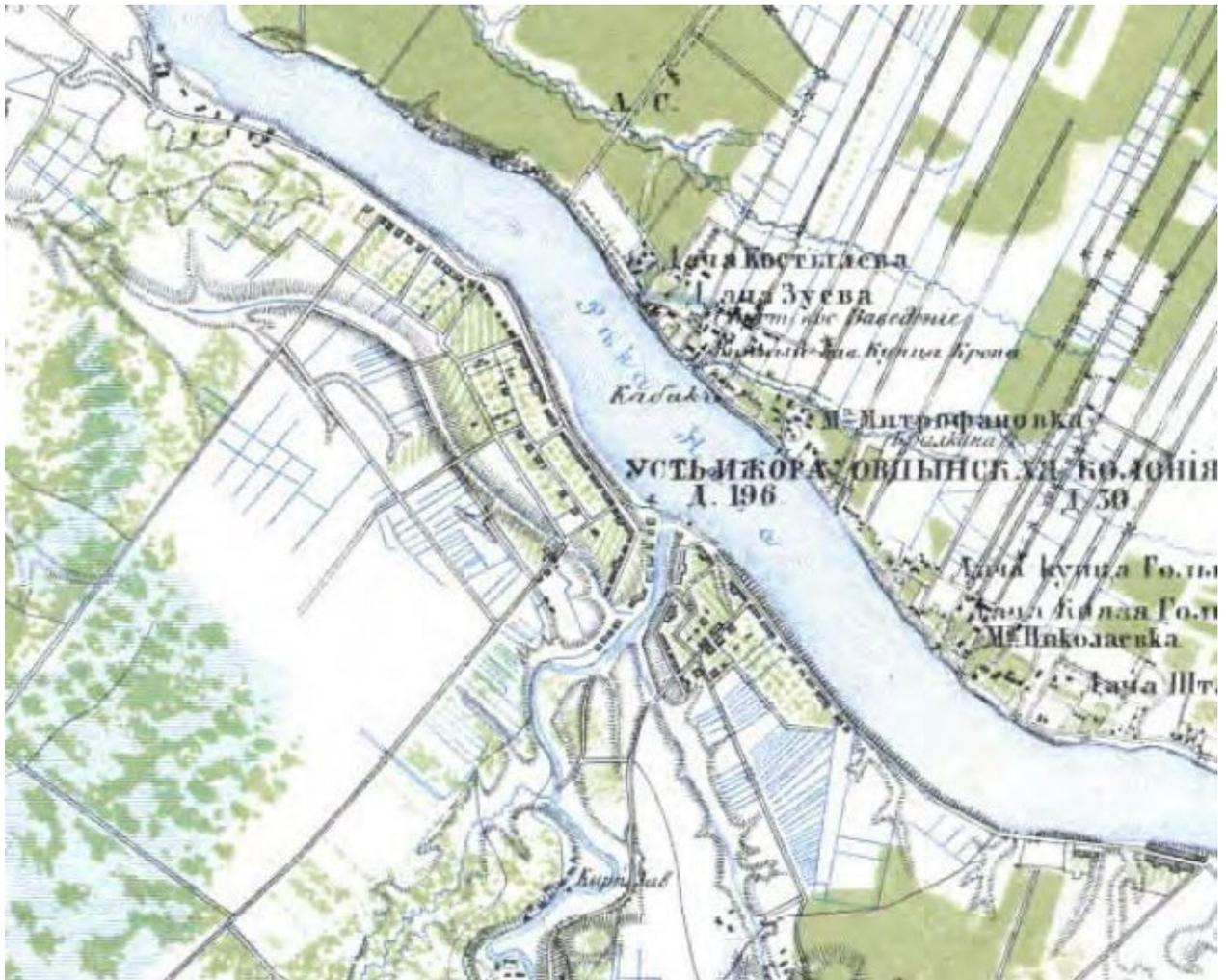
Графические источники. Фотодокументы. Копии фрагментов исторических карт и планов; исторических фото.



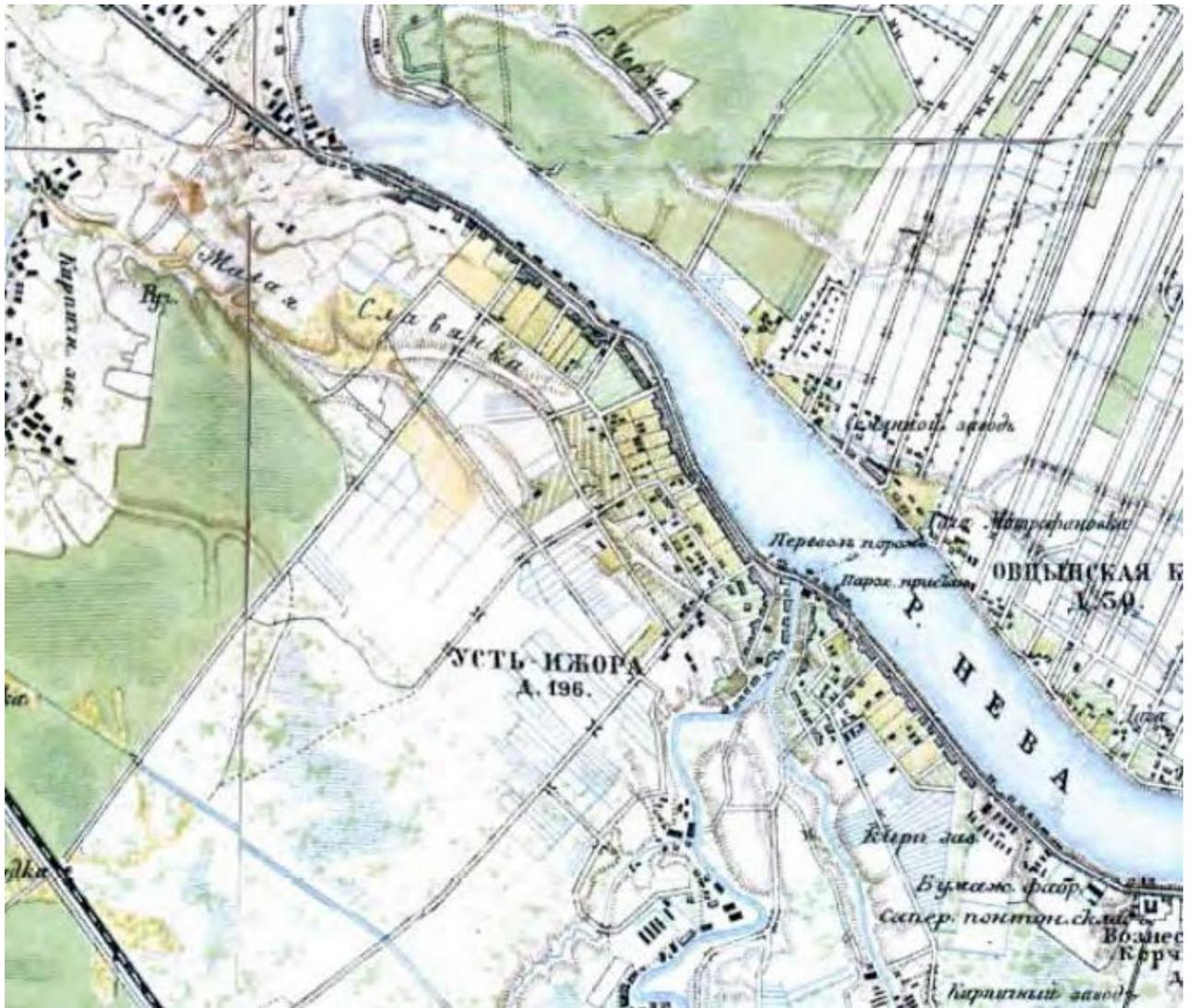
Илл. 1. Карта части Петербургской губернии с Шлиссельбургским уездом 1821 года.

Данные границы уезда сохранились до революции. Материалы сайта

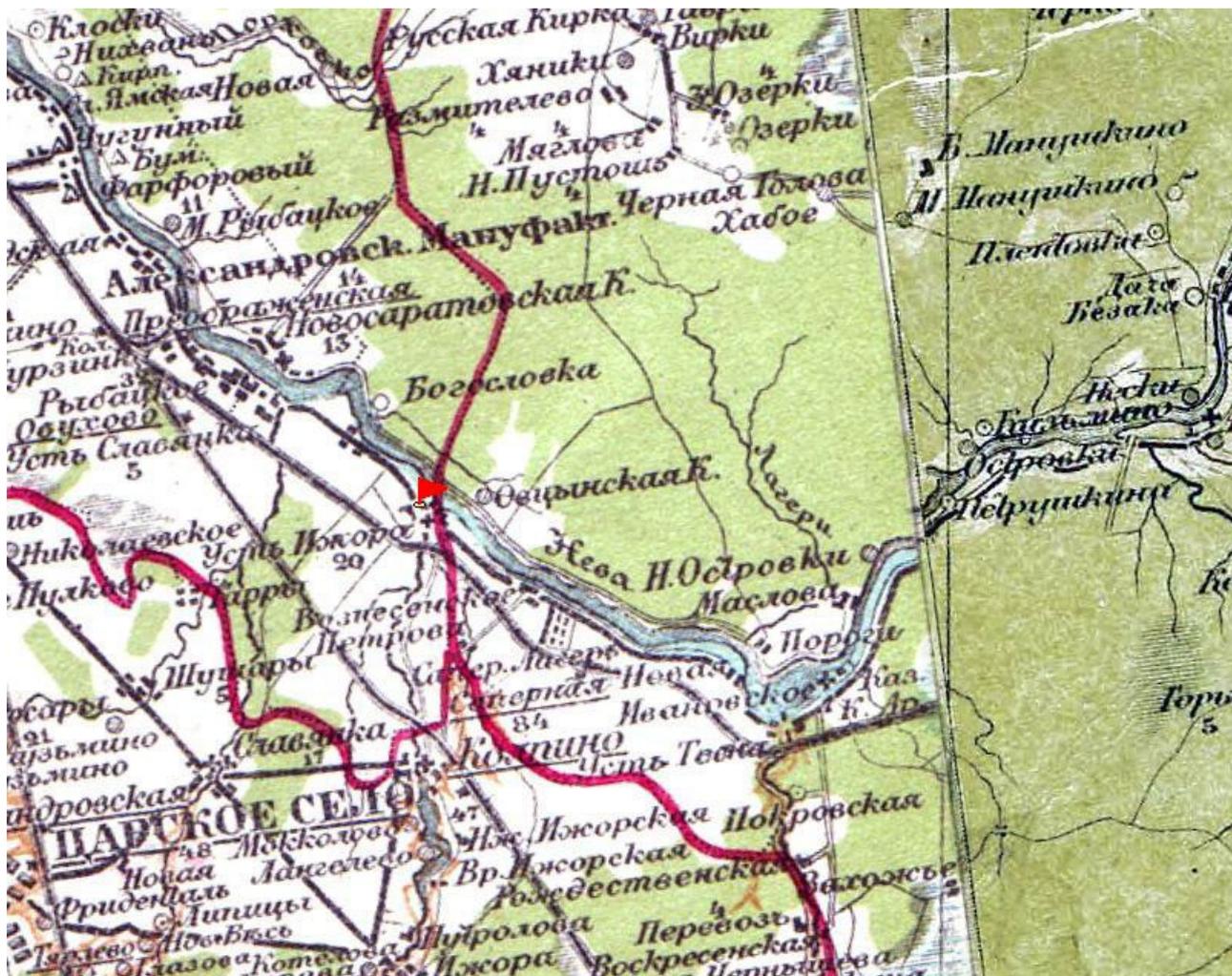
<http://www.etomesto.ru/>.



Илл. 2. Топографическая карта частей Санкт-Петербургской и Выборгской губерний 1867 г.



Илл. 3. Подробная топографическая карта окрестностей Санкт-Петербурга.  
Верстовка 1870-1890 годов.



Илл. 4. Санкт-Петербургская Губерния. Карта Стрельбицкого 1906 года.



Илл. 5. Вид поселка Усть-Ижора. 11 февраля 1935 г. // ЦГА КФФД СПб. Шифр: Гр 67658



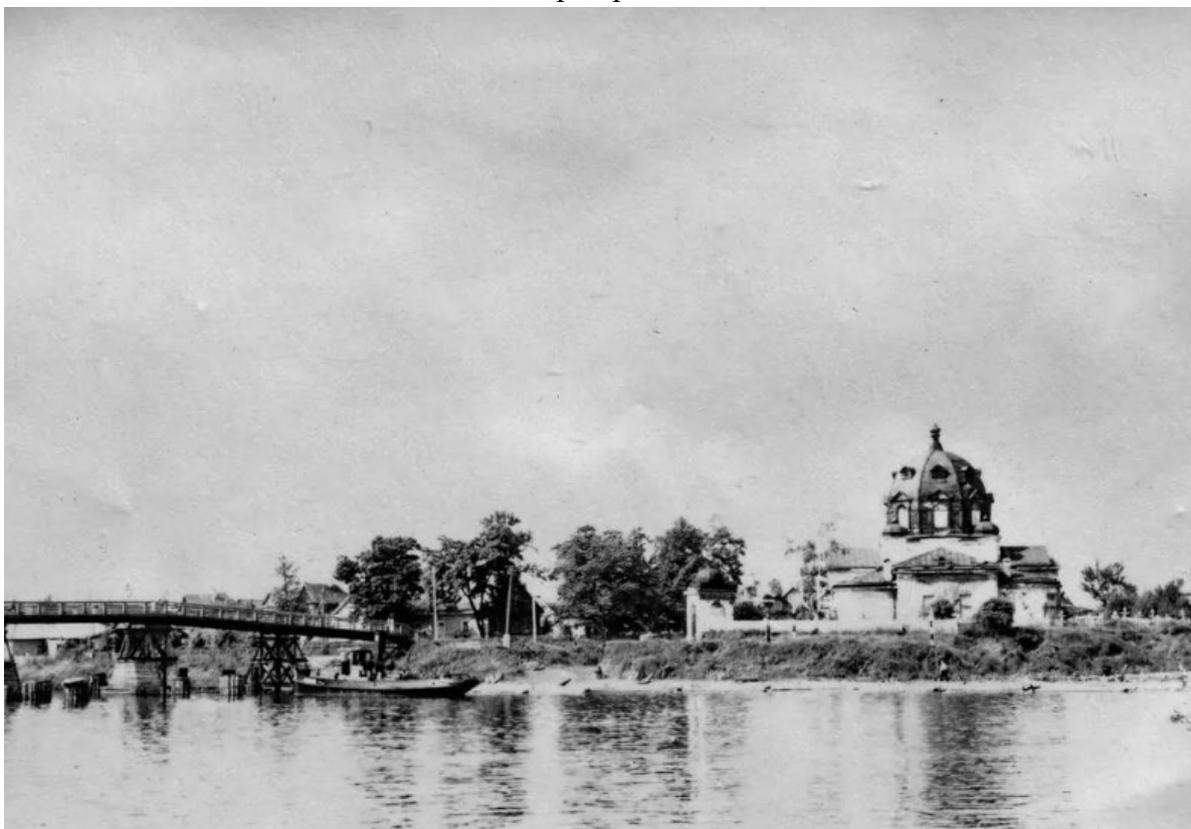
Илл. 6. Александро-Невская церковь, Фото 1939 г. Материалы сайта <https://pastvu.com/>.



Илл. 7. Карта РККА Ленинграда 1:25К. Фрагмент. 1941 г. Материалы сайта <http://www.etomesto.ru/>.



Илл. 8. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 199. Фото 1951-2000 гг. Материалы сайта <https://pastvu.com/>.



Илл. 9. Церковь св. Александра Невского, Фото 1955-1960 гг. Материалы сайта <https://pastvu.com/>.



Илл. 10. Проспект Девятого Января. Фото 1988 г. Материалы сайта <https://pastvu.com/>.



Илл. 11. Михаил Васильевич Захаров с детьми. Фото кон. XIX в. Материалы сайта <https://pastvu.com/>.

**Приложение 13**  
**Копия письма КГИОП № 01-43-19853/22-0-0 от 27.07.2022 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](mailto:kgiop@gov.spb.ru)  
<http://www.gov.spb.ru>, <http://kgiop.ru>

Штамп регистрации

Козелл Марине Валентиновне

[marinapurtova@rambler.ru](mailto:marinapurtova@rambler.ru)

На № 893963 от 26.07.2022  
 Рег. № 01-43-19853/22-0-0 от 27.07.2022

**Уважаемая Марина Валентиновна!**

Рассмотрев Ваше обращение, КГИОП сообщает следующее.

Здание по адресу: г. Санкт-Петербург, поселок Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А, на основании приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 является выявленным объектом культурного наследия «Дом Захаровых».

В соответствии с пунктом 7.1 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) в отношении выявленных объектов культурного наследия охранное обязательство не утверждается, ранее на указанный объект культурного наследия охранное обязательство с Вами не заключалось.

Согласно пункту 9 статьи 16.1 Федерального закона собственник или иной законный владелец выявленного объекта культурного наследия обязан выполнять определенные пунктами 1-3 статьи 47.3 Федерального закона требования к содержанию и использованию выявленного объекта культурного наследия.

Отсутствие охранного обязательства в силу статьи 48 Федерального закона не препятствует использованию объекта культурного наследия с обязательным соблюдением требований Федерального закона в том числе подпунктов 1-3 пункта 1 статьи 47.3 Федерального закона и выполнению в отношении данного объекта культурного наследия работ по его сохранению в порядке, установленном пунктом 1 статьи 45 Федерального закона.

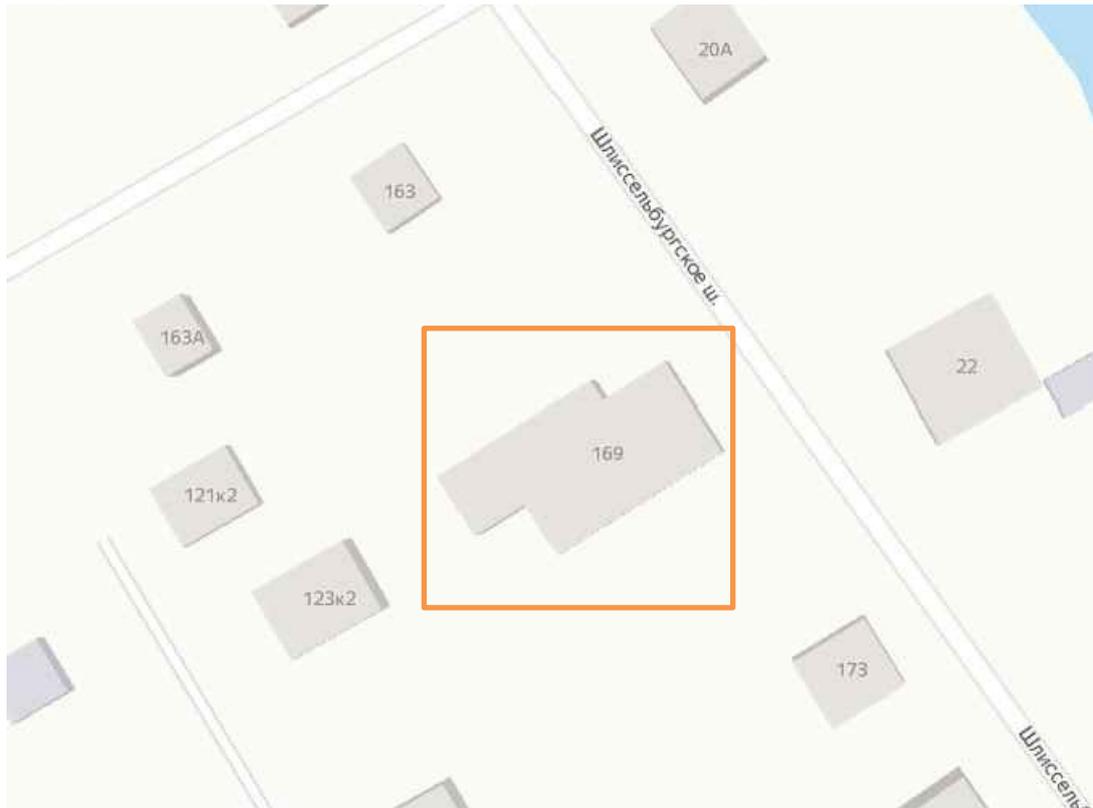
Направляем копию плана границ территории указанного объекта культурного наследия, утвержденного 30.06.2003.

Приложение на 1 листе в 1 экз.

**Начальник Юридического**  
**управления-юриисконсульт**  
**КГИОП**

*Место для подписи*

**Ж.Г. Трушина**

**Приложение 14****Ситуационный план расположения объекта (материалы проекта)**

**Приложение 15**

**Копия распоряжения КГИОП от 18.11.2021 г. №305-рп “О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия”**



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

окуд

18.11.2021

№ 305-рп

**О включении выявленного объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», об утверждении границ территории объекта культурного наследия, об утверждении требований к осуществлению деятельности и требований к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия, об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия**

В соответствии с подпунктом 2 пункта 3 статьи 5.1, подпунктом 12 статьи 9.2, статьей 18, подпунктом 10 пункта 2 статьи 33 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктами 3.1, 3.12, 3.39 Положения о Комитете по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2004 № 651, на основании акта, составленного по результатам государственной историко-культурной экспертизы (рег. КГИОП от 01.07.2021 № 01-26-1534/21-0-0), с учетом решения заседания рабочей группы Совета по сохранению культурного наследия при Правительстве Санкт-Петербурга от 22.09.2021 № 03-05-7/2021:

1. Включить в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251.

2. Исключить из перечня выявленных объектов культурного наследия объект «Достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», включенный в перечень распоряжением КГИОП от 09.04.2020 № 122-р.

3. Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 28.04.2021 № 144-р «Об утверждении границ, режима использования территории и предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой».

4. Утвердить:

4.1. Границы территории объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251, согласно приложению № 1 к распоряжению.

4.2. Требования к осуществлению деятельности и требования к градостроительным регламентам в границах объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251, согласно приложению № 2 к распоряжению.

4.3. Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251, согласно приложению № 3 к распоряжению.

5. Начальнику Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить:

5.1. Представление в Министерство культуры Российской Федерации сведений, предусмотренных приказом Министерством культуры Российской Федерации от 03.10.2011 № 954 «Об утверждении Положения о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», в установленные сроки.

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

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

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

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

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

Председатель КГИОП

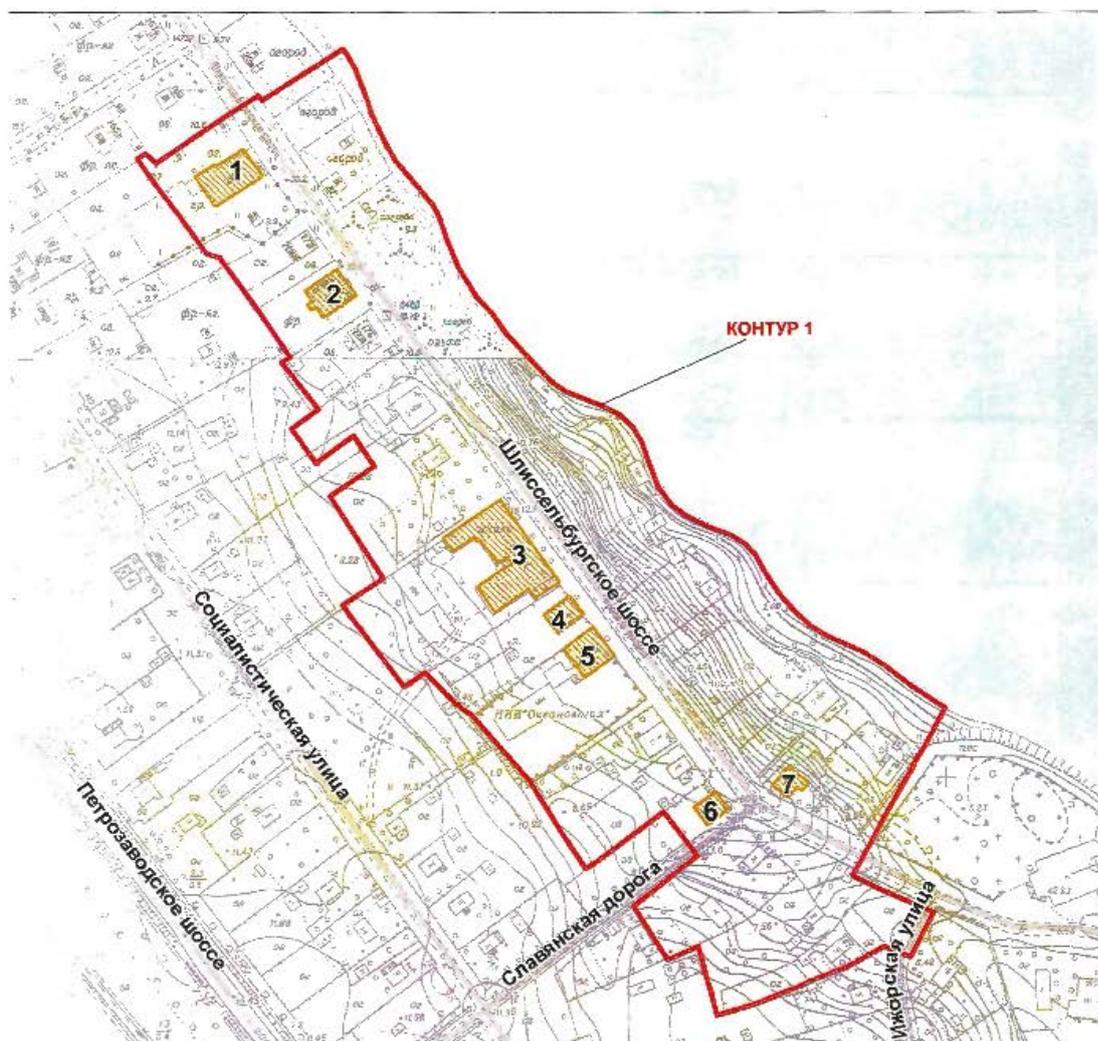


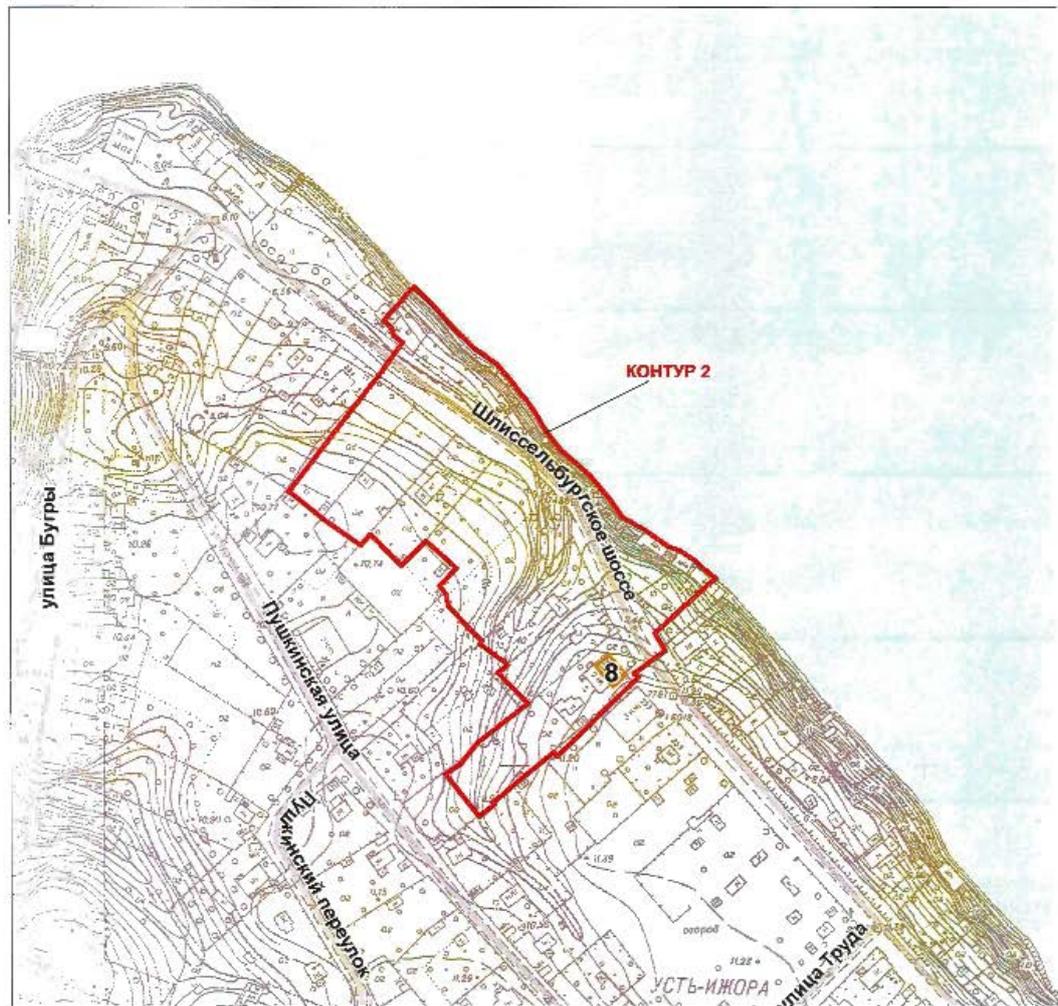
С.В. Макаров

Приложение № 1 к распоряжению КГИОП  
от 18.11.2021 № 305-рп

Границы территории  
объекта культурного наследия регионального значения  
достопримечательного места  
«Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой»  
(далее – объект культурного наследия), расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос.  
Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе,  
д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251

1. Схема границ территории объекта культурного наследия:





Масштаб 1:3000

**Условные обозначения:**



Граница территории объекта культурного наследия регионального значения:  
Достопримечательное место "Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой"

Выявленные объекты культурного наследия:

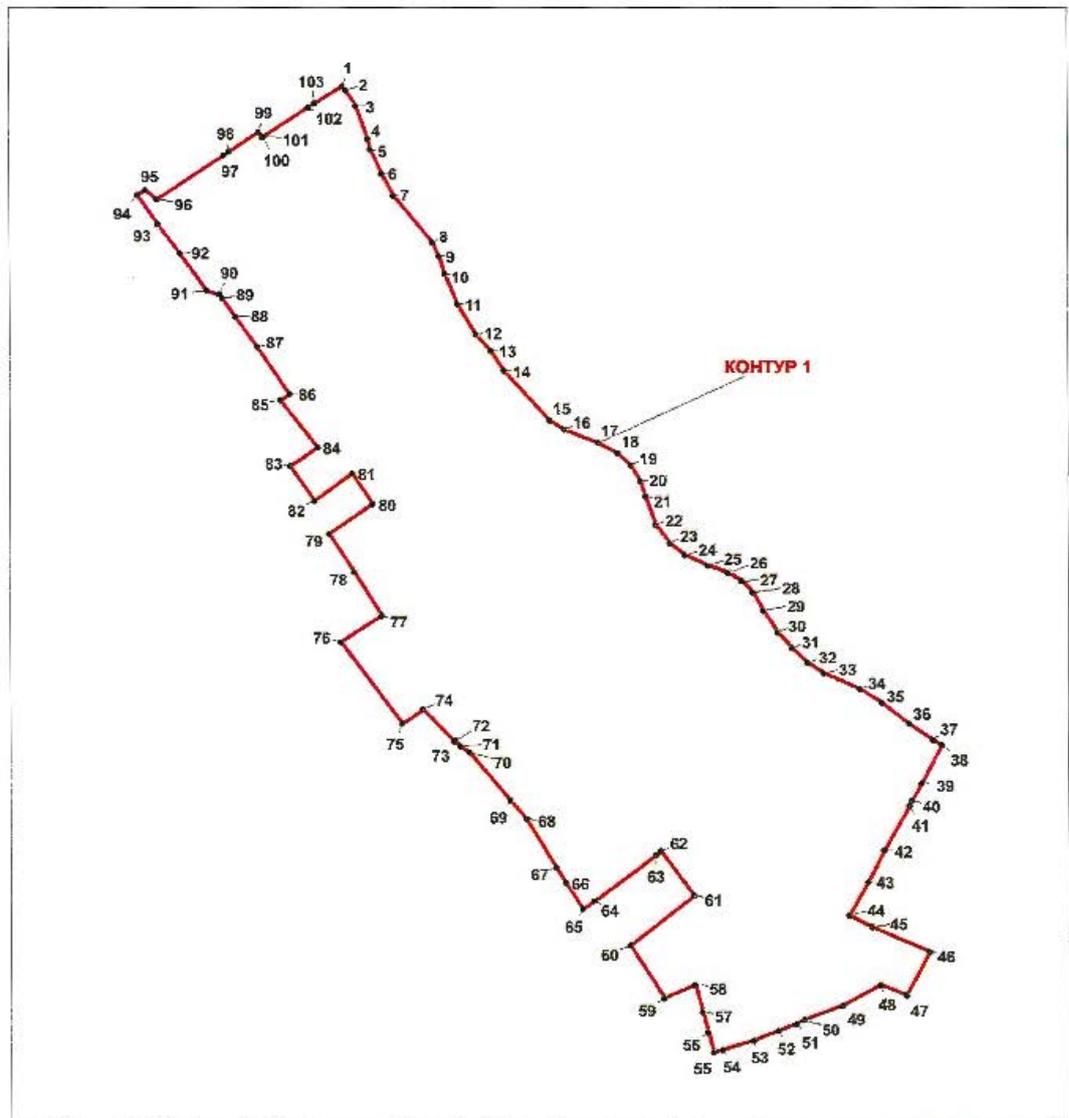


Здания и сооружения

Экспликация объектов культурного наследия, расположенных на территории достопримечательного места:

1. Дом Захаровых, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 169, лит. А
2. Дом Захаровых, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 175, лит. А
3. Здание начальных училищ, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 187, лит. А
4. Жилой дом, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 189, лит. А
5. Жилой дом, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 191
6. Жилой дом, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 199, лит. А
7. Здание богадельни, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 38, лит. А
8. Дом Р. Малоземова, пос. Усть-Ижора, Шлиссельбургское шоссе, 251

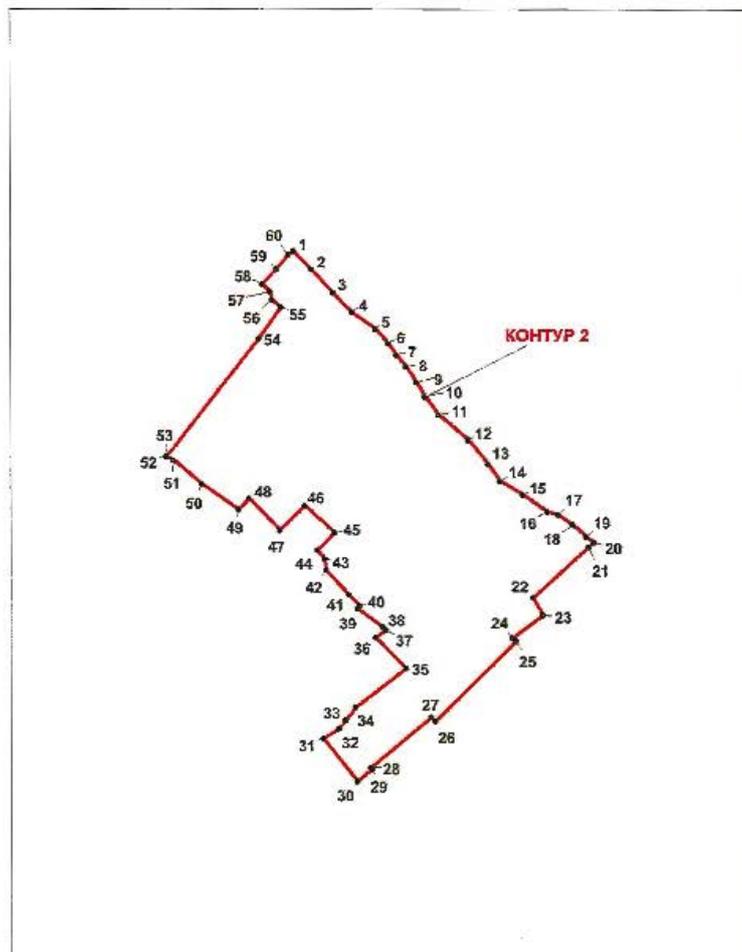
2. Перечень координат характерных точек границ территории  
объекта культурного наследия:



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

 Граница территории объекта культурного наследия

 1 Номер поворотной точки



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Граница территории объекта культурного наследия

<sup>1</sup> Номер поворотной точки

Номер поворотной (характерной) точки	Координаты поворотных (характерных) точек в местной системе координат г. Ленинграда 1964 г. (МСК-64), принятой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X, м	Y, м
<b>Контур 1</b>		
1	80146.81	129517.82
2	80144.77	129519.52
3	80137.3	129524.01
4	80121.57	129529.7
5	80116.67	129530.99
6	80105.02	129536.29
7	80094.54	129541.82

8	80072.31	129560.3
9	80065.95	129563.22
10	80057.51	129565.96
11	80043.02	129571.93
12	80028.73	129580.63
13	80020.98	129587.87
14	80011.64	129593.97
15	79988.26	129615.57
16	79983.81	129622.31
17	79977.52	129638.31
18	79972.76	129647.46
19	79966.98	129653.62
20	79959.48	129658.07
21	79952.62	129660.36
22	79938.84	129665.38
23	79929.94	129671.98
24	79924.48	129679.1
25	79919.4	129689.81
26	79915.84	129699.49
27	79911.84	129706.03
28	79906.63	129710.99
29	79897.61	129715.82
30	79887.38	129722.74
31	79879.82	129729.35
32	79872.89	129736.78
33	79868.07	129744.28
34	79860.32	129761.43
35	79853.77	129771.47
36	79843.54	129784.56
37	79835.86	129795.55
38	79833.36	129799.74
39	79815.43	129790.4
40	79806.95	129785.36
41	79804.83	129784.51
42	79783.77	129772.58
43	79768.92	129764.77
44	79753.33	129756.03
45	79747.91	129766.93
46	79736.01	129793.81
47	79715	129782.93
48	79720.09	129770.71
49	79710.15	129752.92
50	79703.31	129734.86
51	79701.45	129731
52	79698.06	129722.66
53	79693.25	129710.82
54	79688.83	129696.26
55	79687.6	129692.08

56	79697.34	129689.45
57	79707.18	129686.8
58	79720.25	129683.28
59	79713.72	129668.82
60	79739.15	129652.91
61	79762.69	129683.12
62	79783.62	129667.33
63	79781.73	129664.82
64	79760.18	129635.96
65	79756.58	129630.5
66	79768.76	129622.61
67	79775.71	129618.11
68	79798.54	129604.12
69	79807.54	129596.45
70	79830.09	129577.24
71	79832.94	129572.77
72	79835.78	129570.62
73	79835.3	129569.89
74	79850.62	129555.38
75	79843.86	129545.48
76	79882.83	129516.43
77	79895.53	129535.81
78	79916.22	129522.66
79	79934.57	129511.03
80	79948.77	129531.75
81	79963.19	129522.1
82	79950.3	129504.28
83	79966.55	129492.84
84	79975.59	129505.66
85	79997.94	129488.3
86	80000.64	129492.51
87	80022.81	129477.49
88	80037.1	129467.22
89	80045.86	129460.93
90	80047.79	129459.54
91	80049.65	129453.58
92	80067.11	129441.06
93	80081.14	129430.56
94	80094.88	129420.9
95	80097.21	129424.73
96	80092.79	129429.89
97	80114	129461.74
98	80115.57	129464.07
99	80124.86	129478.16
100	80122.35	129479.94
101	80122.76	129480.57
102	80136.62	129501.7
103	80138.58	129504.8

1	80146.81	129517.82
<b>Контур 2</b>		
1	79634.43	130151.73
2	79625.26	130160.81
3	79613.68	130171.08
4	79604.34	130180.26
5	79596.31	130191.69
6	79589.05	130198.1
7	79583.69	130201.87
8	79577.78	130206.75
9	79570.06	130211.69
10	79562.88	130215.78
11	79554.15	130222.73
12	79542.03	130236.78
13	79530.06	130246.59
14	79521.49	130252.46
15	79515.01	130263.58
16	79506.59	130275.31
17	79505.01	130280.47
18	79499.97	130287.89
19	79494.24	130294.2
20	79491.26	130297.99
21	79489.04	130295.44
22	79464.28	130268.32
23	79455.54	130273.29
24	79444.52	130258.15
25	79442.75	130260.03
26	79403.83	130220.52
27	79405.86	130218.56
28	79381.24	130189.27
29	79380.4	130189.96
30	79374.59	130182.54
31	79395.28	130166.06
32	79400.13	130173.58
33	79404.38	130176.87
34	79410.7	130181.76
35	79429.67	130206.45
36	79444.6	130191.74
37	79448.16	130196.39
38	79449.83	130195.24
39	79458.96	130182.85
40	79460.1	130184.08
41	79465.55	130178.75
42	79477.78	130167.49
43	79483.34	130166.7
44	79487.64	130163.25
45	79496.3	130171.69
46	79509.69	130157.03

47	79497.48	130144.88
48	79513.11	130129.85
49	79507.59	130124.99
50	79520.4	130106.8
51	79531.91	130093.05
52	79534	130089.67
53	79534.1	130090.21
54	79591.43	130134.69
55	79607.01	130145.82
56	79610.42	130141.34
57	79614.32	130140.46
58	79618.01	130136.52
59	79625.49	130143.43
60	79632.33	130149.23
1	79634.43	130151.73

Приложение № 2 к распоряжению КГИОП  
от 18.11.2021 № 305-рп

### Требования

к осуществлению деятельности и требования к градостроительным регламентам в границах  
объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места  
«Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенного по  
адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам:  
Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251



Масштаб 1:2000



Масштаб 1:2000

Условные обозначения:

- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения: Достопримечательное место "Участок Шляссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой"
- Границы территории регламентных участков
- Регламентные участки РДМ 1 (РДМ-1.1, РДМ-1.2)
- Регламентные участки РДМ 2 (РДМ-2.1, РДМ-2.2)
- Водные объекты (р. Нева)
- Объекты застройки: здания и сооружения

### **Общие положения**

1. В границах территории объекта культурного наследия регионального значения – достопримечательное место «Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам: Шлиссельбургское шоссе, д. 169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251 (далее – Достопримечательное место) выделены 2 режима использования территории Достопримечательного места (далее – Режимы): РДМ-1, РДМ-2 с требованиями к осуществлению деятельности и требованиями к градостроительным регламентам для регламентных участков (далее – Участки): РДМ-1.1, РДМ-1.2; РДМ-2.1, РДМ-2.2.

### **Раздел 1. Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам Режима РДМ-1**

1.1. Режим РДМ-1 разделяется на 2 Участка:

РДМ-1.1, РДМ-1.2 – территории, занятые застройкой (ограниченное преобразование).

#### **1.2. Требования к осуществлению деятельности в границах Участков РДМ-1.1, РДМ-1.2.**

1.2.1. Разрешается:

1.2.1.1. Проведение работ, направленных на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны).

1.2.1.2. Ремонт, капитальный ремонт, реконструкция, модернизация существующих объектов капитального строительства и объектов инфраструктуры с приведением внешнего облика зданий в соответствие с требованиями к градостроительным регламентам, указанными в подпунктах 1.3 настоящего раздела.

1.2.1.3. Возведение новых объектов капитального строительства в соответствии с требованиями к градостроительным регламентам, указанными в подпунктах 1.3 настоящего раздела.

1.2.1.3.1. Требования к застройке:

размещение объектов капитального строительства по исторически сложившимся линиям застройки;

устройство скатных крыш без переломов, вальмовых (угол наклона ската – до 30°);

применение металлических или композитных материалов серых цветовых оттенков для кровельных покрытий;

применение строительных материалов – дерево, кирпич, бетон с наружной отделкой; отделочных материалов – дерево, штукатурка с последующей окраской, лицевой кирпич;

устройство оконных проемов прямоугольной конфигурации или прямоугольных с лучковым/полуциркульным завершением;

применение естественных цветов в колористическом решении фасадов – оттенки натурального дерева или кирпича, побелка, окраска неяркими оттенками охристого (желтого), коричневого, голубого, зеленого, серого цветов.

1.2.1.4. Ремонт, реконструкция и прокладка подземных инженерных коммуникаций, необходимых для сохранения и функционирования существующей и проектируемой застройки с последующим благоустройством территории.

1.2.1.5. Капитальный ремонт, реконструкция существующих улиц и проездов, организация открытых парковок на специально отведенных площадках с расчетным количеством парковочных мест при сохранении ценных элементов исторической планировочной структуры, включенных в предмет охраны Достопримечательного места.

1.2.1.6. Использование в покрытии дорожек, площадок, тротуаров традиционных материалов (камень, дерево) или имитирующих натуральные материалы, организация водоотведения дождевых и талых вод.

1.2.1.7. Установка малых архитектурных форм (устройства для оформления озеленения, скамьи, мусорные контейнеры, урны, освещение и осветительное оборудование).

1.2.1.8. Проведение работ по благоустройству и озеленению территории.

1.2.1.9. Установка информационных надписей, информационных стендов и указателей, связанных с экспонированием и популяризацией объектов культурного наследия.

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

ширина – 1,8 м;

высота – 1,8 м.

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

ширина – 1,4 м;

высота – 3 м.

1.2.2. Запрещается:

1.2.2.1. Проведение работ, изменяющих ценные особенности и характеристики Достопримечательного места (предмет охраны).

1.2.2.2. Проведение работ, изменяющих рельеф и гидрологический режим территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

1.2.2.3. Применение в архитектурном решении фасадов искусственных отделочных материалов с глянцевой поверхностью, диссонирующих с традиционными отделочными материалами (сайдинг, керамогранит, панели из стекла, силикатный кирпич и др.), использование ярких открытых цветов в отделке фасадов, устройство остекленных поверхностей, занимающих более 30% площади фасадов, устройство террас.

1.2.2.4. Прокладка инженерных коммуникаций надземным способом, за исключением линии освещения.

1.2.2.5. Строительство и размещение объектов капитального строительства производственного назначения, использование существующих объектов капитального строительства для производственной деятельности (взрыво- и пожароопасных предприятий).

1.2.2.6. Установка кондиционеров, антенн и иного инженерного оборудования на фасадах зданий, выходящих на территории общего пользования.

1.2.2.7. Установка по границам земельных участков глухих ограждений из железобетона, профилированного металла.

### **1.3. Требования к градостроительным регламентам в границах участка РДМ-1.1, РДМ-1.2**

1.3.1. Виды разрешенного использования земельных участков:

Садоводство

Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки)

Для индивидуального жилищного строительства

Обслуживание жилой застройки

Общественное использование объектов капитального строительства

Земельные участки общего назначения (ведение садоводства и огородничества)

1.3.2. Минимальная площадь формируемых земельных участков для размещения индивидуального жилого дома – 600 кв. м;

1.3.3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков – 3 м;

1.3.4. Максимальная высота объектов капитального строительства от уровня земли до карниза – 9 м, до конька крыши – 11 м.

1.3.5. Максимальное количество этажей надземной части объекта капитального строительства – 2 этажа.

1.3.6. Максимальная площадь жилой застройки – 350 кв. м.

1.3.7. Максимальная высота ограждений земельных участков – 1,8 м. Тип – решетчатые, секционные на столбах.

## **Раздел 2. Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам Режим РДМ-2**

2.1. Режим РДМ-2 распространяется в границах Участков РДМ-2.1, РДМ-2.2 – прибрежной территории с включением объектов лицевой фоновой застройки (сохранение ландшафта и сложившихся пространственных соотношений застроенных и открытых пространств).

### **2.2. Требования к осуществлению деятельности в границах Участков РДМ-2.1, РДМ-2.2.**

2.2.1. Разрешается:

2.2.1.1. Проведение работ по сохранению объектов культурного наследия, расположенных в границах территории Участка.

2.2.1.2. Проведение работ, направленных на изучение, мониторинг, обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, подлежащих обязательному сохранению (предмета охраны).

2.2.1.3. Проведение работ, направленных на сохранение природного ландшафта, ценных характеристик, отнесенных к предмету охраны Достопримечательного места, элементов исторической планировочной структуры и ландшафтно-композиционной структуры, прибрежного ландшафта левого берега р. Невы, панорамы, локальных видов, сложившихся условий их обзора.

2.2.1.4. Проведение работ по укреплению береговых склонов р. Невы в соответствии с традиционными способами (одерновка).

2.2.1.5. Установка информационных надписей, информационных стендов и указателей, связанных с экспонированием и популяризацией объектов культурного наследия.

2.2.1.6. Прокладка инженерных коммуникаций подземным способом с последующим благоустройством нарушенных земель.

2.2.2. Запрещается:

2.2.2.1. Проведение работ, изменяющих существующий рельеф и гидрологический режим территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

2.2.2.2. Вырубка древесных и древесно-кустарниковых растений, имеющих возраст старше 25 лет, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения.

2.2.2.3. Строительство объектов капитального строительства, увеличение объемно-пространственных характеристик существующих объектов капитального строительства.

2.2.2.4. Проведение работ, оказывающих негативное воздействие на природный ландшафт, создающих угрозу экологической и пожарной безопасности.

2.2.2.5. Прокладка инженерных коммуникаций надземным способом, за исключением линии освещения.

2.2.2.6. Организация автомобильных стоянок для постоянного и временного хранения автотранспорта.

2.2.2.7. Установка глухих (сплошных) ограждений.

2.2.2.8. Установка средств наружной рекламы.

### **2.3. Требования к градостроительным регламентам в границах Участков РДМ-2.1, РДМ-2.2**

2.3.1. Виды разрешенного использования земельных участков:

Отдых (рекреация);

Общее пользование водными объектами;

Земельные участки общего пользования;

Охрана природных территорий;

Садоводство;

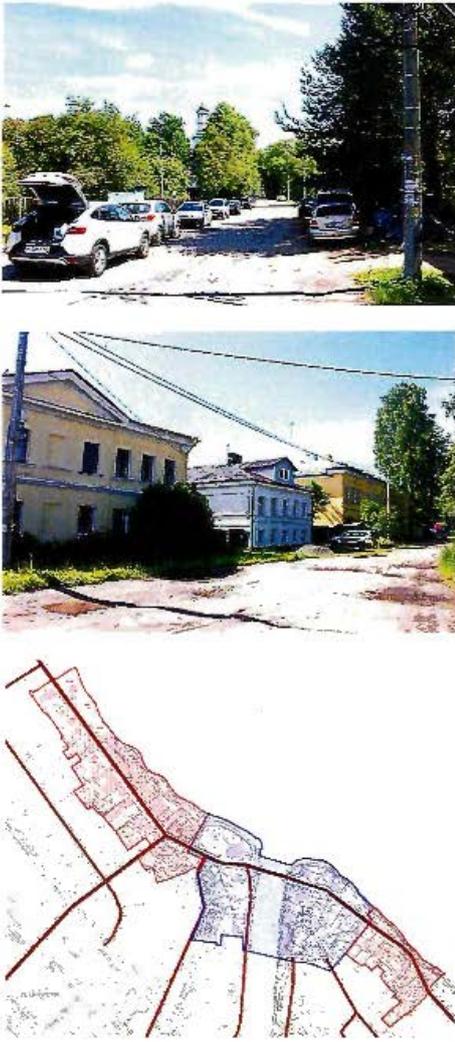
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебные земельные участки);

Общественное использование объектов капитального строительства.

Приложение № 3 к распоряжению КГИОП  
от 18.11.2021 № 305-рп

Предмет охраны

объекта культурного наследия регионального значения достопримечательного места  
«Участок Шлиссельбургского тракта с лицевой фоновой застройкой», расположенного по  
адресу: Санкт-Петербург, пос. Усть-Ижора, в границах между домовладениями по адресам:  
Шлиссельбургское шоссе, д.169; Шлиссельбургское шоссе, д. 251

№ п/п	Видовая принадлежность предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	3	4
1	Объемно-пространственное и планировочное решение:	<p>сочетание озелененных пространств и лицевой застройки, ориентированной на основную планировочную и композиционную ось – Шлиссельбургский тракт;</p> <p>планировочная и градостроительная роль объекта в застройке пос. Усть-Ижора;</p>	 <p>The 'Photo documentation' column contains three images. The top image is a street-level view of a paved road with several cars parked on the side, including a white SUV with its trunk open. The middle image shows a row of residential buildings with light-colored facades and dark window frames, situated along a street. The bottom image is a site plan map showing a network of streets and building footprints, with a specific area highlighted in red to indicate the location of the object.</p>

	<p>исторический рельеф объекта с понижением в сторону устья р. Ижоры в юго-восточной части западного участка, локальными понижениями в сторону береговой линии р. Невы и локальным перепадом в месте русла ручья на левом берегу р. Ижоры в юго-восточной части восточного участка;</p> <p>исторический береговой ландшафт левого берега р. Невы (рельеф берегового откоса, группы деревьев); исторический тип берегоукрепления (дерновый откос) левого берега р. Невы;</p> <p>панорама левого берега р. Невы в границах западного участка территории объекта</p> <p>локальные (осевые) виды: от дома 169 по Шлиссельбургскому шоссе в юго-восточном направлении (в створе Шлиссельбургского тракта);</p>	     
--	---	--

		<p>от дома 251 по Шлиссельбургскому шоссе в северо-западном направлении (в створе Шлиссельбургского тракта);</p> <p>на р. Неву с участка Шлиссельбургского шоссе у дома 241</p> <p>от пересечения Шлиссельбургского шоссе с продолжением Пушкинского пер. в северо-западном направлении (в створе Шлиссельбургского тракта);</p> <p>элементы исторической планировочной структуры и ландшафтно-композиционной структуры: историческая трасса Шлиссельбургского тракта (Шлиссельбургское шоссе); историческая трассировка, профиль дороги, исторические линии застройки;</p> <p>участки примыкающих к трассе Шлиссельбургского тракта улиц (Славянская дорога на территории западного участка и продолжение Пушкинского переулка на территории восточного участка объекта): исторические трассировки, профиль, исторические линии застройки;</p>	    
--	--	---	---

историческое булыжное покрытие  
Шлиссельбургского тракта  
(Шлиссельбургского шоссе) (от западной  
границы западного участка  
объекта до границы объекта  
культурного наследия  
федерального значения  
«Место битвы войск  
Александра Невского со  
шведами в 1240 г.»)  
(частично скрыто под  
асфальтом);  
скрытое под асфальтом на  
восточном участке объекта;

аллейные посадки вдоль  
исторической трассы  
Шлиссельбургского тракта  
(Шлиссельбургского  
шоссе);



		старовозрастные деревья вдоль трассы Шлиссельбургского тракта (Шлиссельбургского шоссе).	
2	Ценные элементы застройки:	<p>Местоположение, габариты и архитектурно-художественное решение фасадов следующих объектов:</p> <p>Дом Захаровых (Шлиссельбургское шоссе, дом 169, литера А);</p> <p>Дом Захаровых (Шлиссельбургское шоссе, дом 175, литера А);</p> <p>Здание начальных училищ (Шлиссельбургское шоссе, дом 187, литера А);</p> <p>Жилый дом (Шлиссельбургское шоссе, дом 189, литера А);</p> <p>Жилый дом (Шлиссельбургское шоссе, дом 191, литера А);</p>	    

		<p>Жилой дом (Шлиссельбургское шоссе, дом 199, литера А);</p>	 <p>2009 г.</p>  <p>2021 г.</p>  
--	--	---	--