

АКТ

государственной историко-культурной экспертизы

по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и (или) иных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса РФ работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса РФ) и иных работ, в случае если федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта РФ не имеет данных об отсутствии на указанном земельном участке объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (пп. «д» п. 11 (1) Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 года № 569) на земельном участке объекта «Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участки 146 (кадастровый номер: 78:42:0018222:147), 81 (кадастровый номер: 78:42:0018222:161), 80 (кадастровый номер: 78:42:0018222:164), участок 79 (кадастровый номер: 78:42:0018222:165)»

Дата начала проведения экспертизы: 05 октября 2022 г.

Дата окончания экспертизы: 21 февраля 2023 г.

Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург

Государственный эксперт В.Ю. Соболев

Заказчик экспертизы: ИП Аврух Лев Григорьевич

197371, Санкт-Петербург, ул.

Ольховая, д. 14, корп.1, 230

ОГРНИП: 319784700004521

ИНН: 781011648229

Санкт-Петербург

2023

Настоящий Акт Государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569.

Сведения об эксперте:

Фамилия, имя, отчество	Владислав Юрьевич Соболев
Образование	высшее
Специальность	историк, археолог
Стаж работы	25 лет
Место работы и должность	Санкт-Петербургский Государственный университет, Лаборатория археологии, исторической социологии и культурного наследия им. Г.С. Лебедева, ст. научн. сотр.
Реквизиты аттестации	Государственный эксперт по проведению историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации № 1809 от 09.11.2021 "Об аттестации эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы"; Приложение к Приказу №1809, п. 28.
Объекты экспертизы:	<ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с пунктом 34.2 пункта 1 статьи 9 настоящего Федерального закона; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов и иных работ; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия.

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

Отношения к заказчику



Эксперт В.Ю. Соболев

Эксперт:

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

Основание проведения государственной историко-культурной экспертизы

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции);
2. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 № 569 и последующие дополнения к нему;
3. Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга № 01-43-23368/22-0-0 от 27.09.2022 г.
4. Договор № 05/10-22-ДОГ от «05» октября 2022 г., заключенный между ИП Аврухом Л.Г. и государственным экспертом В.Ю.Соболевым.

ЦЕЛЬ И ОБЪЕКТ ЭКСПЕРТИЗЫ

Цель экспертизы: Определения наличия или отсутствия объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия на земельных участках, землях лесного фонда либо в границах водных объектов или их частей, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в случае, если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанных земельных участках, землях лесного фонда либо водных объектах или их частях объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия в соответствии со статьей 3 Федерального закона №73-ФЗ на земельном участке «Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участки 146 (кадастровый номер: 78:42:0018222:147), 81 (кадастровый номер: 78:42:0018222:161), 80 (кадастровый номер: 78:42:0018222:164), участок 79 (кадастровый номер: 78:42:0018222:165)».

Объект экспертизы: Земельный участок объекта «Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участки 146 (кадастровый номер: 78:42:0018222:147), 81 (кадастровый номер: 78:42:0018222:161), 80 (кадастровый номер: 78:42:0018222:164), участок 79 (кадастровый номер: 78:42:0018222:165)», подлежащий воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае если орган охраны объектов культурного наследия не имеет данных об отсутствии на указанном земельном участке объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия.

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

Перечень документов, представленных Заказчиком

Копия Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга 01-43-23368/22-0-0 от 27.09.2022 г.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.

Градостроительный план земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин, 78:42:0018222:7936, № РФ-78-2-12-000-2023-0273.

Ситуационный план земельного участка.

План земельного участка на кадастровом плане территории.

Перечень документов и материалов, привлекаемых при проведении экспертизы, а также использованной для нее специальной, технической и справочной литературы

1. Закон от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Закон от 22 октября 2014 г. № 315-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

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

4. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 1 сентября 2015 г. № 2328 "Об утверждении перечня отдельных сведений об объектах археологического наследия, которые не подлежат опубликованию".

5. Положение о едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное приказом Министерства культуры Российской Федерации от 30.10.2011 № 954.

6. Инструкция Министерства культуры «О порядке учета, обеспечения сохранности, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры».

7. Постановление Совета Министров СССР от 16 сентября 1982 г. № 865 (с изменениями, внесенными Федеральным законом № 73-ФЗ от 25 июня 2002 г.) «Об утверждении Положения об охране и использовании памятников истории и культуры».
8. Аветиков А.А., Соловьёв С.Л. Исследование территории шведского города Ниена // Бюллетень Института Истории Материальной Культуры РАН (Охранная археология). СПб. 2011.
9. Геоморфологическое районирование СССР. М., 1980.
10. Глезеров С.Е. Исторические районы Петербурга от А до Я. СПб., 2013.
11. Гусенцова Т. М., Сорокин П. Е. Охта 1 – Первый памятник эпох неолита и раннего металла в центральной части Петербурга. // Российский археологический сборник. Вып. 1. СПб. 2011.
12. Долгуханов П. М. О Геолого-геоморфологических условиях залегания некоторых первобытных памятников. // Герасимов Д.В., Лисицын С.Н., Тимофеев В.И. Материалы к археологической карте Карельского перешейка (Ленинградская область) // Памятники каменного века и периода раннего металла. СПб. 2003.
13. История Карелии с древнейших времен до наших дней. Петрозаводск, 2011.
14. Кепсу С. Петербург до Петербурга. История устья Невы до основания города Петра. СПб., 2008.
15. Кобак А. В., Приютко Ю.М. Исторические кладбища Санкт-Петербурга. М., СПб., 2009.
16. Плоткин Е.М. Правовые основы охраны археологического наследия Санкт-Петербурга // Бюллетень Института истории материальной культуры РАН (охранная археология). Вып. 1. СПб. 2010.
17. Ростунов И. И., Авдеев В. А., Осипова М.Н., Соколов Ю. Ф. История Северной войны. 1700-1721. М., 1987.
18. Семенцов С. В. К вопросу об особенностях заселения территорий Приневья в конце XV - начале XVI веков // Петербургские чтения-97. СПб., 1997.
19. Сорокин П.Е. О системе расселения в Приневье в допетровское время // Сельская Русь в IX–XVI вв. М. 2008.
20. Сорокин П.Е. Археологические исследования в Санкт-Петербурге // Клио № 7 (103). СПб. 2015.
21. Сорокин П. Е. Окрестности Петербурга. Из истории ижорской земли. СПб., 2017.
22. Сорокин П.Е., Поляков А.В., Иванова А.В., Михайлов К.А., Лазаретов И.П., Гукин В.Д., Ахмадеева М.М., Глыбин В.А., Попов С.Г., Семенов С.А. Археологические исследования крепостей Ландскрона и Ниеншанц в устье реки Охты в 2008 г.: Предварительные результаты. // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб. 2009.
23. Сорокин П.Е., Гусенцова Т.М., Глухов В.О., Екимова А.А., Кулькова М.Н., Мокрушин В.П. Некоторые результаты изучения поселения Охта-1 в Санкт-Петербурге. Эпоха неолита – раннего металла. // Археологическое наследие Санкт-Петербурга. Вып. 3. СПб., 2009.
24. Шаскольский И. П. Борьба Руси против шведской экспансии в Карелии конец XIII —начало XIV в. Петрозаводск, 1987.
25. Шаскольский И. П. Борьба Руси за сохранения выхода к Балтийскому морю в XVI в. Л., 1987.
26. Старые карты России и мира онлайн [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.etomesto.ru>
27. Старые карты России и мира онлайн [Электронный ресурс]. Режим доступа: <http://www.retromap.ru/>

Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы

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

СВЕДЕНИЯ О ПРОВЕДЕННЫХ ИССЛЕДОВАНИЯХ

В рамках проведения данной государственной историко-культурной экспертизы, были выполнены следующие исследования:

- ознакомление с представленной Заказчиком документацией;
- анализ исходно-разрешительной документации;
- изучение нормативно-правовой документации, необходимой для принятия экспертного решения, и научно-справочной литературы;
- историко-библиографические исследования, анализ информации об основных этапах освоения территории, оценка вероятности местонахождения на обследуемом участке не выявленных ранее археологических памятников;
- визуальное обследование участка и его фотофиксация;
- полевые археологические исследования (разведка), закладка шурфов;
- подготовка отчета о проведении полевых научно-исследовательских археологических работ;
- проведение анализа полученных результатов, оформление настоящего Акта.

ФАКТЫ И СВЕДЕНИЯ, ВЫЯВЛЕННЫЕ И УСТАНОВЛЕННЫЕ В РЕЗУЛЬТАТЕ ПРОВЕДЕННЫХ ИССЛЕДОВАНИЙ

Согласно письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга (КГИОП) № 01-43-23368/22-0-1 от 27.09.2022 г. земельный участок объекта обследования состоит из четырех участков: участки 146 (кадастровый номер: 78:42:0018222:147), 81 (кадастровый номер: 78:42:0018222:161), 80 (кадастровый номер: 78:42:0018222:164), участок 79 (кадастровый номер: 78:42:0018222:165)», которые в 2023 г. были сведены в единый участок с кадастровым номером 78:42:0018222:7936. Участок находится по адресу: внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин. Площадь участка составляет 5.58 га.

Категория земель - Земли населенных пунктов;

Разрешенное использование - малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

Согласно вышеуказанного письма КГИОП участок расположен в пределах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(42)27) объектов культурного наследия. В пределах границ вышеуказанных земельных участков отсутствуют объекты (выявленные объекты) культурного наследия; объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также защитная зона объектов культурного наследия. К границам участков непосредственно не примыкают объекты (выявленные объекты) культурного наследия.

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

КГИОП не располагает сведениями о наличии либо отсутствии объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, на рассматриваемом земельном участке.

АНАЛИЗ КАРТОГРАФИЧЕСКОГО МАТЕРИАЛА

Участок обследования расположен в южной части современной территории г. Санкт-Петербург, на южной окраине г. Пушкин (илл. 1-3). Участок представляет собой многоугольник, вытянутый длинной осью в направлении с юго-востока на северо-запад. К югу от участка протекает приток р. Славянки Тярлевский ручей, а северо-восточнее его северной оконечности берет начало еще один приток р. Славянки – ручей Куммолосарский. Площадь участка составляет 5.58 га.

Представление о системе средневекового расселения дают писцовые книги и поземельные описания. Появление географических карт современного облика в России относится к началу XVII в., однако нельзя не отметить сложность привязки раннего картографического материала в современную систему координат.

Наиболее ранняя из карт, охватывающей территорию участка обследования, была составлена Adriaan'ом Schoonebeek'ом в 1704 г. На ней участок обследования показан как незаселенный и неосвоенный. Аналогичным образом отражает территорию в районе участка обследования и карта, реконструирующая систему расселения на территории Северо-Запада третьей четверти – конца XVII в. – «Карта бывших губерний Иван-Города, Яма, Капорья и Нэтеборга. Составленная по масштабу 1/210000 1827 года. Под присмотром Генерал-майора Шуберта Генерального штаба Штабс-Капитаном Бергенгеймом 1-м из материалов найденных в шведских архивах, показывающая разделение и состояние одного края в 1676 году» (илл. 4). На «Генеральном плане Ингерманландии, Санкт-Петербургского, Шлиссельбургского, Копорского и Ямбургского уездов с показанием крепостей, мыз и деревень" 1749 г. уже показаны постройки Сарской мызы, у югу от которых располагается рассматриваемый участок. Как и в предшествующее время он пуст, не размежеван и не имеет застройки (илл. 5). Карты второй половины XVIII в. (напр., карты из "Атласа Всероссийской империи", составленного обер-секретарем Сената И.К. Кириловым, карта капитана Нагаева и др.) также показывают участок обследования как неосвоенную территорию.

Карты первой половины XIX в. несут бóльшую топографическую нагрузку. На Семитопографической карте окружности С.Петербурга и Карельского перешейка (Сочинял и корректировал майор Теслев. Гравировал Колпаков, Казачинский. Вырезал слова Фролов (1810 г.) кроме гидросети уже генерально показаны рельеф и растительность. Дорожная сеть на карте соответствует сети предшествующего времени, в районе участка обследования вновь показаны две местные дороги, идущие с севера на юг восточнее и западнее участка обследования, сам он показан покрытый растительностью (илл. 6). Более подробная "Топографическая карта окружности Санкт-Петербурга" была отпечатана на 16 листах, масштаб 1 верста в 1 дюйме, или 1:42000. Листы охватывают пространство от деревни Муратово на западе, до истоков реки Жерновки на востоке, и от Токсово на севере, до Гатчины на юге. Это один из самых детализированных планов для своего времени, особенно по деревням и селам, в тоже время масштаб соблюден не везде. Интересно, что на этой карте ручей, начинающийся к северо-востоку от участка, называется ручей

Белозерской, а ручей, протекающий южнее участка – ручей Гуммолосарской (илл. 7). Сам участок обследования локализуется между освоенными окрестностями дворцового комплекса с севера и размежеванными и частично застроенными участками с юга (илл. 7).

Карта окрестностей Санкт-Петербурга, составленная под руководством генерал-лейтенанта Шуберта и выгравированная при Военно-топографическом депо в 1831 году, очень детализирована. В оригинале карта состоит из 9 листов и охватывает окрестности от Северного побережья Финского залива до города Гатчина, её масштаб 1 верста в 1 английском дюйме. Практически одновременно была создана и Топографическая карта Санкт-Петербургской губернии. Её масштаб 5 верст в дюйме. Эта карта менее подробная, чем верстовки, но несмотря на это, она является одной из точнейших карт Санкт-Петербургской губернии того времени. На карте губернии показаны границы уездов, населенные пункты (включая отдельные дворы), указано число дворов в деревнях. Показаны дороги от проселочных и зимних, железные дороги со станциями, почтовые станции, монастыри, телеграфы, маяки, леса и кустарники, заводы и фабрики, три вида мельниц, болота). Участок обследования показан как находящийся на восточном склоне локальной возвышенности, не застроен, судя по всему хозяйственно не освоен (илл. 8). Аналогичная топографическая ситуация зафиксирована «Семитопографической картой окрестности Ст.-Петербурга» 1843 г. (илл. 9) и на «Военно-топографической карте С.-Петербургской и Выборгской губерний» (1868 г.) (илл. 10).

Во второй половине XIX столетия, и особенно к концу столетия, точность и подробность карт еще более выросли. Грандиозный труд военных топографов под руководством Ф.Ф. Шуберта привел к созданию трехверстной военной топографической карты Российской Империи, на которой была отражена в основном Европейская часть России (исключая Московскую область). В период с 1846 по 1863 годы было снято и подготовлено к печати 435 листов. Трехверстная карта издавалась вплоть до 1919 г. (к этому времени число листов выросло до 600), информация на ранее снятые территории регулярно обновлялась.

Еще одна карта масштаба 1 верста в 1 дюйме – Топографическая карта частей Санкт-Петербургской и Выборгской губерний – была хромолитографирована также в Военно-топографическом депо в 1867-1869 годах. На ней показан рельеф, тип угодий и т.п., застройка на всей территории участка обследования отсутствует, он занимает пологий склон холма, не затронутый постоянным хозяйственным освоением (илл. 11).

Еще более подробными и точными становятся карты начала – первой половины XX века. Важную информацию несет «Карта окрестностей Санкт-Петербурга», составленная Ю. Гашем в 1909 г. (илл. 12) – участок обследования не имеет следов освоения; аналогично показан участок обследования и на карте С.Петербурга и окрестностей из Большого всемирного настольного атласа Маркса 1910 года издания, двухверстной карте издания Военно-Топографического отдела Главного управления ГШ, составленной по материалам съёмки 1888-1891 годов, исправленным в 1909 году, и переизданной к маневрам в 1913 году (илл. 13), карте окрестностей С.-Петербурга, составленной по официальным данным Б. Зубковским в 1914 году и др.

В 1920-х – 1925-х гг. было выпущено несколько финских карт (Финская топографическая карта Карельского перешейка (северо-запад Ленинградской области), составленная из листов 1920 - 1940 годов. Масштаб в 1 см. 500 м; Петроград и его южные окрестности, 1925), на которых топографическая ситуация повторяет карты 1880-х – 1890х- гг., вероятно, в силу недоступности натурного обследования и/или корректировок по актуальным картографическим материалам. Советские же карты 1920-х – 1930-х гг. (Общий план Ленинграда из путеводителя, 1933 (Новый план Ленинграда), 1934 (Новый план Ленинграда), 1936 (План Ленинграда. Составлен аэрофотограмметрической частью п/отд. съемки А.П.О. Ленсовета в 1929 году и др.) отражают топографическую ситуацию в районе участка обследования очень генерально, освоение участка обследования на них отсутствует.

Первый фотоснимок территории был сделан разведывательными подразделениями Luftwaffe в 1942 г. Участок обследования на нем – пахотное поле. Использование участка как поля фиксируется космоснимками сервиса Google Earth вплоть до 2010-х гг. В 2011 г. к западу от участка обследования появляются сеть мелиоративных канав, использование собственно участка не фиксируется. Космоснимок весны 2014 г. зафиксировал прокладку автодороги, ограничивающей участок обследования с запада и с севера, а уже на августовских снимках видна строительная площадки за северо-восточной границей участка. Снимки 2016 г. показывают появление еще одной стройплощадки на восточной границе участка обследования, в 2017 г. строительство расширяется еще далее на юг. Строительство с северо-запада от участка начинается только 2019 г. Все это время участок обследования остается незадействованным, максимум его хозяйственного освоения – использование его частей в качестве автостоянки и т.п.

Таким образом, анализ картографического материала и данных аэрофотосъемки 1940-х – 2000-х показывает, что участок обследования на протяжении всего рассматриваемого периода представляет собой не заселенный и не охваченный хозяйственной деятельностью.

АРХЕОЛОГИЧЕСКОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ

МЕТОДИКА РАБОТ

При проведении археологического обследования использовалась методика, принятая в соответствии с «Положением о порядке проведения археологических полевых работ (археологических раскопок и разведок) и составления научной отчетной документации», утвержденным Бюро отделения историко-филологических наук Института археологии Российской академии наук № 32 от 20 июня 2018 года.

Изначально были проведены камеральные исследования: анализ исторических и современных карт и топографических условий участков обследования. Осуществлен сбор и анализ информации, архивных и письменных источников о наличии на изучаемых территориях объектов археологического наследия. Изучена археологическая научная литература, посвященная данным территориям. В результате проведенных работ была написана историческая справка об исследуемых участках.

После составления исторической справки был произведен этап визуального полевого обследования земельного участка. При визуальном осмотре с целью обнаружения выходов культурного слоя и артефактов осматривались встречающиеся обнажения грунта естественного и антропогенного происхождения.

После получения разрешительной документации (Открытого листа) была проведена разведочная шурфовка земельного участка.

Фотофиксация основных этапов работ производилась цифровой фотокамерой (OLYMPUS F2.0). Для указания масштаба при фотографировании использовалась геодезическая рейка длиной 2 м с сантиметровыми делениями.

Площадь заложённых шурфов определялась с учетом методической рекомендации минимального вскрытия культурного слоя при производстве разведочных археологических работ. Все археологические шурфы были обозначены на плане разведочного обследования, документированы дневниковыми описаниями и фотосъемкой.

Для изучения археологической ситуации на земельном участке было заложено 7 разведочных археологических шурфов размерами 1x1 м. Глубина исследованных шурфов составила до 0.4 м. Для привязки археологических шурфов к современной топографической основе (WGS-84) использовался прибор глобального позиционирования Garmin GPS Мар 62S. За условный репер (R0) был принят юго-западный угол каждого шурфа.

Площадь заложённых шурфов определялась с учетом методической рекомендации минимального вскрытия культурного слоя при производстве разведочных археологических работ. Все археологические шурфы были обозначены на плане разведочного обследования, документированы дневниковыми описаниями и фотосъемкой.

Разборка напластований в шурфах производилась вручную, лопатами, методом горизонтальных зачисток, по пластам толщиной 0.1-0.2 м. Расчистка, переборка грунта велись при помощи ножей и пикировок. Для тонкой зачистки и удаления грунта в стесненных условиях использовались щетки, кисти и совки.

Исследования велись до материка с последующей зачисткой всех боковых стенок, и фиксацией одного из разрезов. Контрольный прокоп материка не выполнялся т.к. при достижении уровня древней дневной поверхности (погребенного дерна) шурфы быстро заполнялись водой.

После проведения археологических изысканий была произведена полная рекультивация шурфов.

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

ПОЛЕВОЕ ОБСЛЕДОВАНИЕ

Территория обследования расположена на юге Санкт-Петербурга, в юго-восточной части г. Пушкин, в центральной части территории Новосёлки. Рельеф территории обследования ровный, пологий, местами со следами планирования, без резких перепадов высот (илл. 14; ТС 1-5: илл. 15-34). Высотные отметки варьируются от 58.16 м БС до 59.76 м БС. (илл. 14).

Участок обследования расположен на незастроенных заброшенных сельскохозяйственных угодьях, окруженных с севера, востока и юго-востока жилыми кварталами, и ограничен:

- с севера (илл. 14; ТС 1, 2: илл. 15-18) – асфальтированным тротуаром вдоль Пушинской и Камероновской улиц;
- с востока (илл. 14; ТС 2, 3: илл. 19-25) – асфальтированным тротуаром ул. Камероновская и изрытым лугом вдоль жилого строительного городка;
- с юга (илл. 14; ТС 4: илл. 27-30) – изрытым лугом вдоль строительного городка и автомобильного проезда, сложенного из железобетонных плит;
- с запада (илл. 14; ТС 1: илл. 17) – автомобильным проездом из железобетонных плит.

Территория обследования представляет собой заброшенные сельскохозяйственные угодья (илл. 14; ТС 1-5: илл. 15, 16, 19, 20, 23-25, 27-34). В центральной части территория обследования пересекается заросшими грунтовыми дорогами. В северной части, вдоль периметра границ, располагаются заросшие кустами дренажные каналы.

Согласно топографическому плану (илл. 14), подземные инженерные коммуникации на большей части территории участка обследования отсутствуют. Территория обследования пересекается недействующим водопроводом, проложенным по оси, тяготеющей к ЮВ-СЗ.

После визуального осмотра и фотофиксации, на не изрытых участках луга были заложены 7 разведывательных археологических шурфа размерами 1x1 м (илл. 14, 35-62).

Шурф №1 (WGS84. N 59.69666, E 30.40449) (илл. 14, 35-38). Шурф заложен в юго-восточной части территории обследования в 105 м к юго-западу от юго-западного угла жилого дома № 10 лит. С3 по Камероновской ул. (илл. 14, 35). Стратиграфия: 2-3 см – луговина; 24-26 см – темно-коричневая гумусированная супесь; ниже – желто-коричневый ожелезненный суглинок - материк (илл. 36, 37). Литологически сложившийся культурный слой не выявлен, археологического материала не обнаружено. Материк прокопан в северо-западном углу шурфа на глубину 20 см (илл. 37). После завершения работ шурф был рекультивирован (илл. 38).

Шурф №2 (WGS84. N 59.69648, E 30.40316) (илл. 14, 39-42). Шурф заложен в юго-западной части территории обследования в 175 м к западу-юго-западу от юго-западного угла жилого дома № 10 лит. С3 по Камероновской ул. (илл. 14, 39). Стратиграфия: 1-2 см – луговина; 18-19 см – темно-коричневая гумусированная супесь; ниже – желто-коричневый ожелезненный суглинок - материк (илл. 40, 41). Литологически сложившийся культурный слой не выявлен, археологического материала не обнаружено. Материк прокопан в северо-западном углу шурфа на глубину 20 см (илл. 41). После завершения работ шурф был рекультивирован (илл. 42).

Шурф №3 (WGS84. N 59.69709, E 30.40238) (илл. 14, 43-46). Шурф заложен в западной части территории обследования в 190 м к западу от юго-западного угла жилого дома № 10 лит. С3 по Камероновской ул. (илл. 14, 43). Стратиграфия: 2-3 см – луговина; 16-17 см – темно-коричневая гумусированная супесь; ниже – желто-коричневый ожелезненный суглинок - материк (илл. 44, 45). Литологически сложившийся культурный слой не выявлен, археологического материала не обнаружено. Материк прокопан в северо-западном углу шурфа на глубину 23 см (илл. 45). После завершения работ шурф был рекультивирован (илл. 46).

Шурф №4 (WGS84. N 59.69768, E 30.40200) (илл. 14, 47-50). Шурф заложен в северо-западной части территории обследования в 195 м к западу от северо-западного угла жилого дома № 10 лит. С3 по Камероновской ул. (илл. 14, 47). Стратиграфия: 1-2 см – луговина; 35-37 см – темно-коричневая гумусированная супесь; ниже – желто-коричневый ожелезненный суглинок – материк (илл. 48, 49). Литологически сложившийся культурный слой не выявлен, археологического материала не обнаружено. Материк прокопан в северо-западном углу шурфа на глубину 22 см (илл. 49). После завершения работ шурф был рекультивирован (илл. 50).

Шурф №5 (WGS84. N 59.69843, E 30.40278) (илл. 14, 51-54). Шурф заложен в северной части территории обследования в 195 м к северо-западу от северо-западного угла жилого дома № 10 лит. С3 по Камероновской ул. (илл. 10, 51). Стратиграфия: 1-2 см – луговина; 19-20 см – темно-коричневая гумусированная супесь; ниже – желто-коричневый ожелезненный суглинок - материк (илл. 52, 53). Литологически сложившийся культурный слой не выявлен, археологического материала не обнаружено. Материк прокопан в северо-западном углу шурфа на глубину 22 см (илл. 53). После завершения работ шурф был рекультивирован (илл. 54).

Шурф №6 (WGS84. N 59.69783, E 30.40420) (илл. 14, 55-58). Шурф заложен в северо-восточной части территории обследования в 72 м к западу-северо-западу от северо-западного угла жилого дома № 10 лит. С3 по Камероновской ул. (илл. 14, 55). Стратиграфия: 1-2 см – луговина; 20-21 см – темно-коричневая гумусированная супесь; ниже – желто-коричневый ожелезненный суглинок - материк (илл. 56, 57). Литологически сложившийся культурный слой не выявлен, археологического материала не обнаружено. Материк прокопан в северо-западном углу шурфа на глубину 25 см (илл. 57). После завершения работ шурф был рекультивирован (илл. 58).

Шурф №7 (WGS84. N 59.69726, E 30.40478) (илл. 14, 59-62). Шурф заложен в юго-восточной части территории обследования в 53 м к западу-юго-западу от юго-западного угла жилого дома № 10 лит. С3 по Камероновской ул. (илл. 14, 59). Стратиграфия: 1-2 см – луговина; 14-16 см – темно-коричневая гумусированная супесь; ниже – желто-коричневый ожелезненный суглинок - материк (илл. 60, 61). Литологически сложившийся культурный слой не выявлен, археологического материала не обнаружено. Материк прокопан в северо-западном углу шурфа на глубину 24 см (илл. 61). После завершения работ шурф был рекультивирован (илл. 62).

Таким образом, во всех разведочных археологических шурфах прослежена сходная стратиграфическая картина: тонкий слой дерна подстиляется археологически стерильным слоем планировки территории участка обследования - желто-коричневым суглинком, в котором встречается строительный мусор. Ниже прослежен материк - плотный суглинок. Археологические шурфы быстро заполнялись водой в виду переувлажненности участка. Археологической шурфовкой пройдены все послеледниковые отложения, в которых потенциально можно было бы ожидать обнаружения признаков объектов археологического наследия.

Анализ письменных источников, архивных и картографических материалов также не выявил объектов культурного наследия или объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, на территории обследования и в непосредственной близости от нее.

ОБОСНОВАНИЯ ВЫВОДА ЭКСПЕРТИЗЫ

1. Изученная документация и привлеченные источники содержат полноценные сведения об испрашиваемом земельном участке и исчерпывающую информацию, необходимую для принятия решения о возможности проведения земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ.

2. Территория участка находится за пределами зон охраны объектов культурного наследия. В пределах участка обследования и в непосредственной близости от его границ отсутствуют выявленные объекты культурного наследия, объекты культурного наследия, включенные в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

3. По итогам анализа представленной документации факт отсутствия объектов археологического наследия или объектов, обладающих признаками объектов археологического наследия на земельном участке объекта «*Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участки 146 (кадастровый номер: 78:42:0018222:147), 81 (кадастровый номер: 78:42:0018222:161), 80 (кадастровый номер: 78:42:0018222:164), участок 79 (кадастровый номер: 78:42:0018222:165)*», считать доказанным.

ВЫВОД ЭКСПЕРТИЗЫ

Экспертом сделан вывод о возможности (**положительное заключение**) проведения земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ при определении отсутствия или наличия выявленных объектов археологического наследия на земельных участках, землях лесного фонда либо в границах водных объектов или их частей, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке объекта «Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участки 146 (кадастровый номер: 78:42:0018222:147), 81 (кадастровый номер: 78:42:0018222:161), 80 (кадастровый номер: 78:42:0018222:164), участок 79 (кадастровый номер: 78:42:0018222:165)», ввиду отсутствия на данном земельном участке выявленных объектов археологического наследия.


В.Ю. Соболев

21 февраля 2023 года

Документ подписан усиленными квалиф цифрованными электронными подписями в соответствии с п. 22 Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства от 15 июля 2009 г. № 569.

Перечень приложений к экспертизе:

Приложение 1. Альбом иллюстраций;

Приложение 2. - Копия Открытого листа на проведение археологических исследований;
- Копия документов об аттестации государственного эксперта;
- Копия Договора 05/10-22-ДОГ, заключенного «05» октября 2022 г. между ИП Аврух Л.Г. и государственным экспертом В.Ю.Соболевым на проведение Государственной историко-культурной экспертизы.

Приложение 3. Копии документов, предоставленных Заказчиком:

- Копия письма Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры Санкт-Петербурга № 01-43-23368/22-0-1 от 27.09.2022 г.
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости.
- Градостроительный план земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин, 78:42:0018222:7936, № РФ-78-2-12-000-2023-0273.
- Ситуационный план земельного участка;
- Границы земельного участка на публичной кадастровой карте.

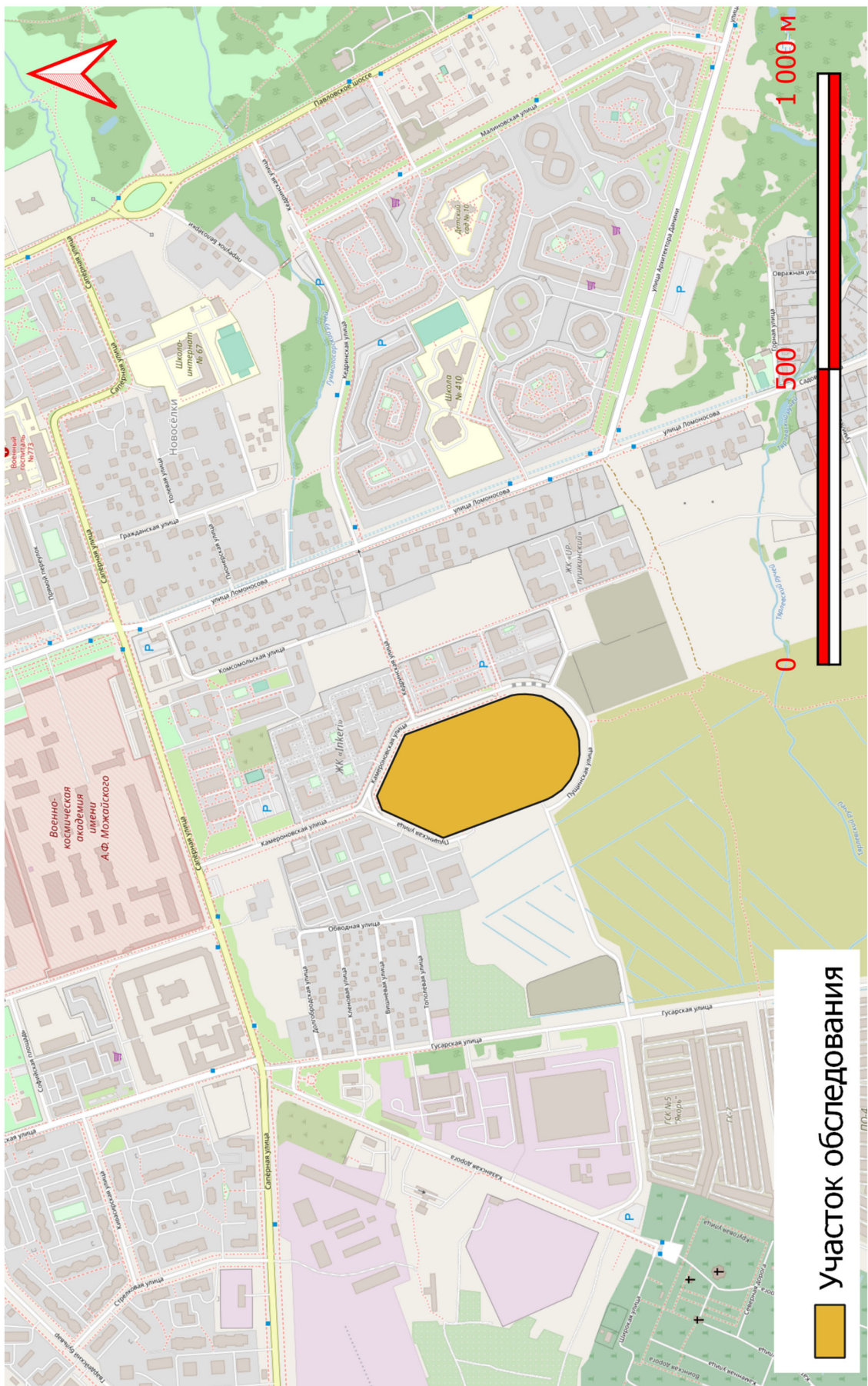
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к Акту государственной историко-культурной экспертизы по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и (или) иных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса РФ работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса РФ) и иных работ, в случае если федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта РФ не имеет данных об отсутствии на указанном земельном участке объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (пп. «д» п. 11 (1) Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 года № 569) на земельном участке объекта «Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участки 146 (кадастровый номер: 78:42:0018222:147), 81 (кадастровый номер: 78:42:0018222:161), 80 (кадастровый номер: 78:42:0018222:164), участок 79 (кадастровый номер: 78:42:0018222:165)»

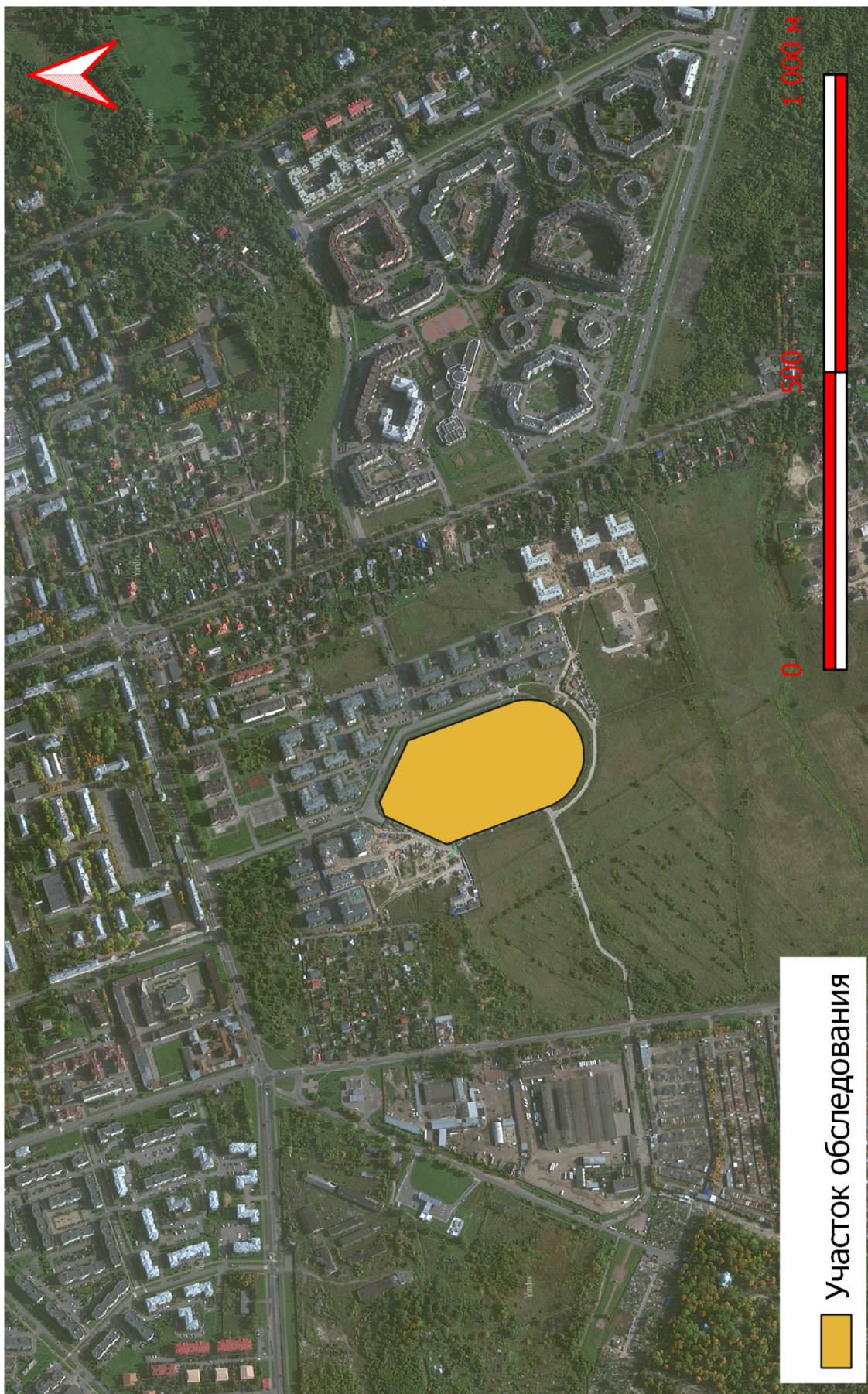
АЛЬБОМ ИЛЛЮСТРАЦИЙ



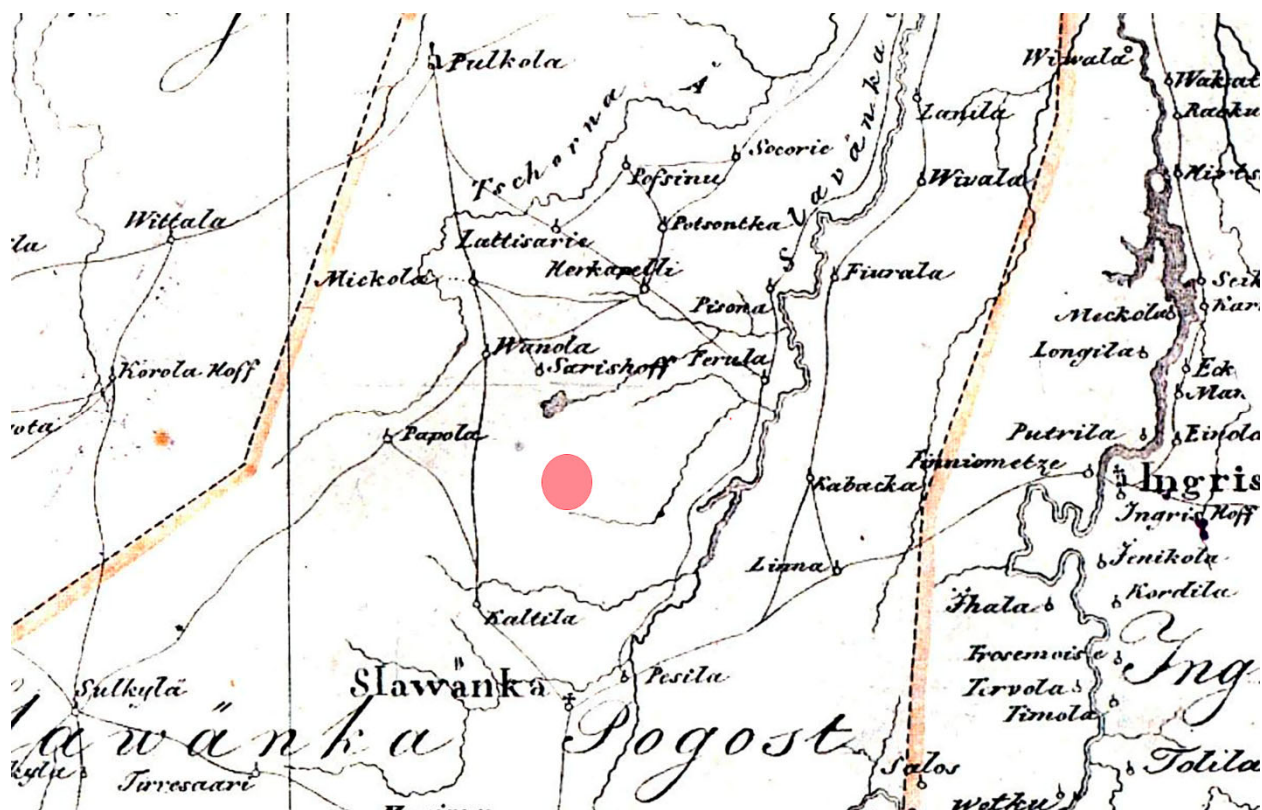
Илл. 1. Карта-схема Ленинградской области с указанием местоположения участка обследования по объекту «Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары , участки 146 (кадастровый номер: 78:42:0018222:147), 81 (кадастровый номер: 78:42:0018222:161), 80 (кадастровый номер: 78:42:0018222:164), участок 79 (кадастровый номер: 78:42:0018222:165)» (далее – *Объекты, участки обследования*).



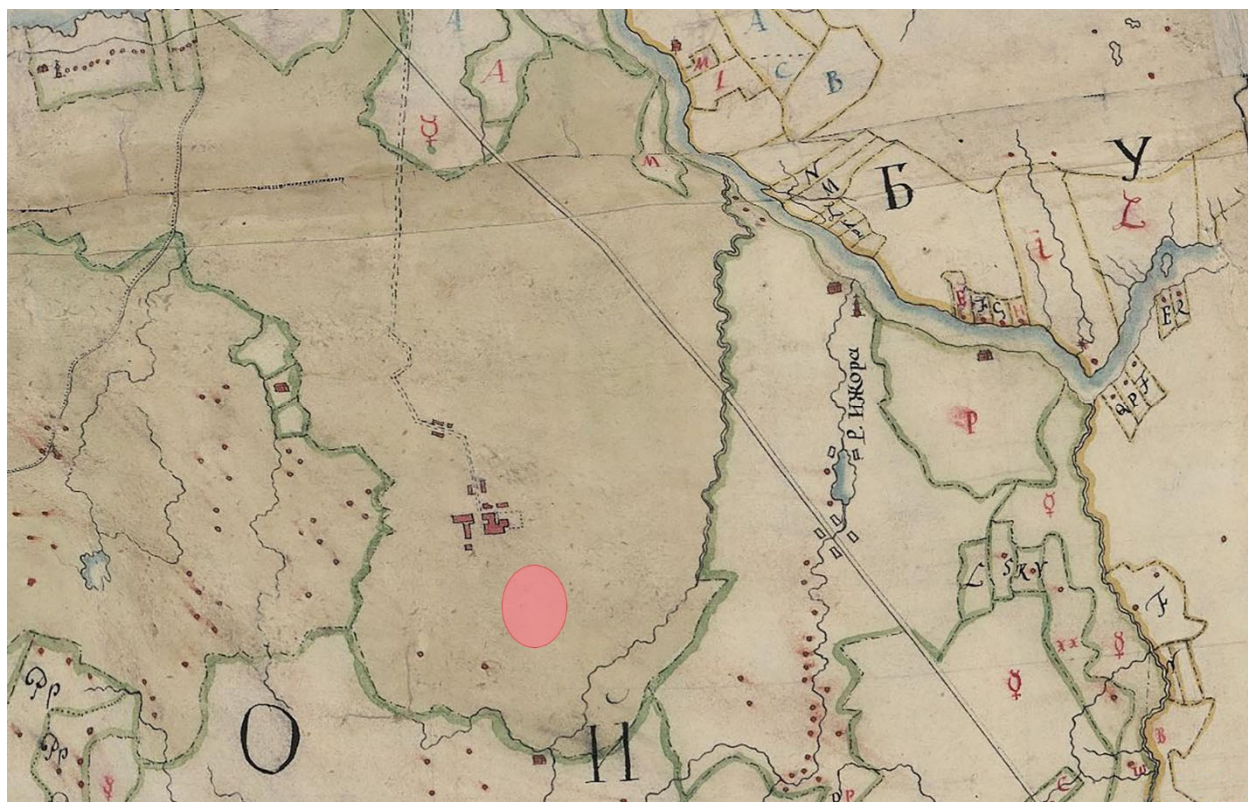
Илл. 2. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Фрагмент карты OpenStreetMap с указанием участка обследования.



Илл. 3. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Космоснимок Yandex с указанием границ участка обследования.



Илл. 4. Фрагмент «Карта бывших губерний Иван-Города, Яма, Капорья и Нэтеборга. Составленная по масштабу 1/210000 1827 года. Под присмотром Генерал-майора Шуберта Генерального штаба Штабс-Капитаном Бергенгеймом 1-м из материалов найденных в шведских архивах, показывающая разделение и состояние оного края в 1676 году» с приблизительным обозначением (выделено цветом) участка обследования.



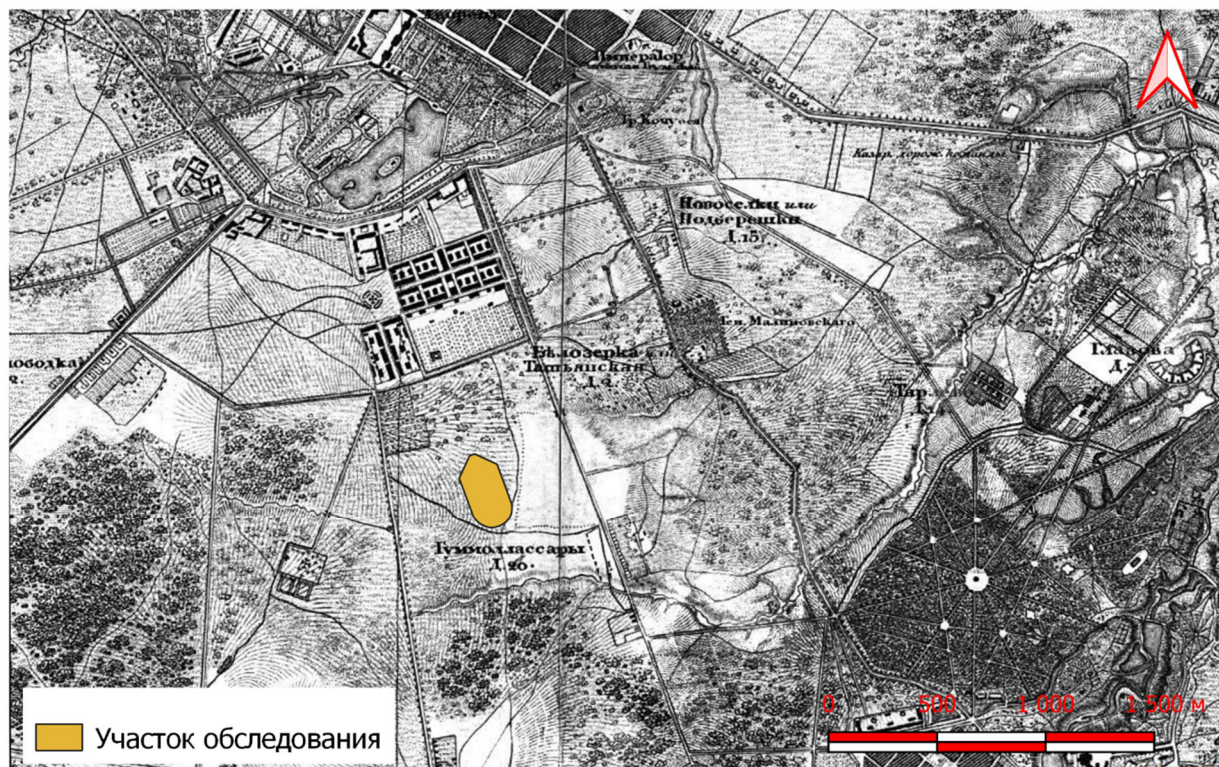
Илл. 5. Фрагмент «Генерального плана Ингерманландии, Санкт-Петербургского, Шлиссельбургского, Копорского и Ямбургского уездов с показанием крепостей, мыз и деревень» (1749 г.) с приблизительным обозначением (выделено цветом) участка обследования.



Илл. 6. Фрагмент Семитопографической карты окрестности Санкт-Петербурга (майора Теслева) (1810 г.) с обозначением участка обследования.



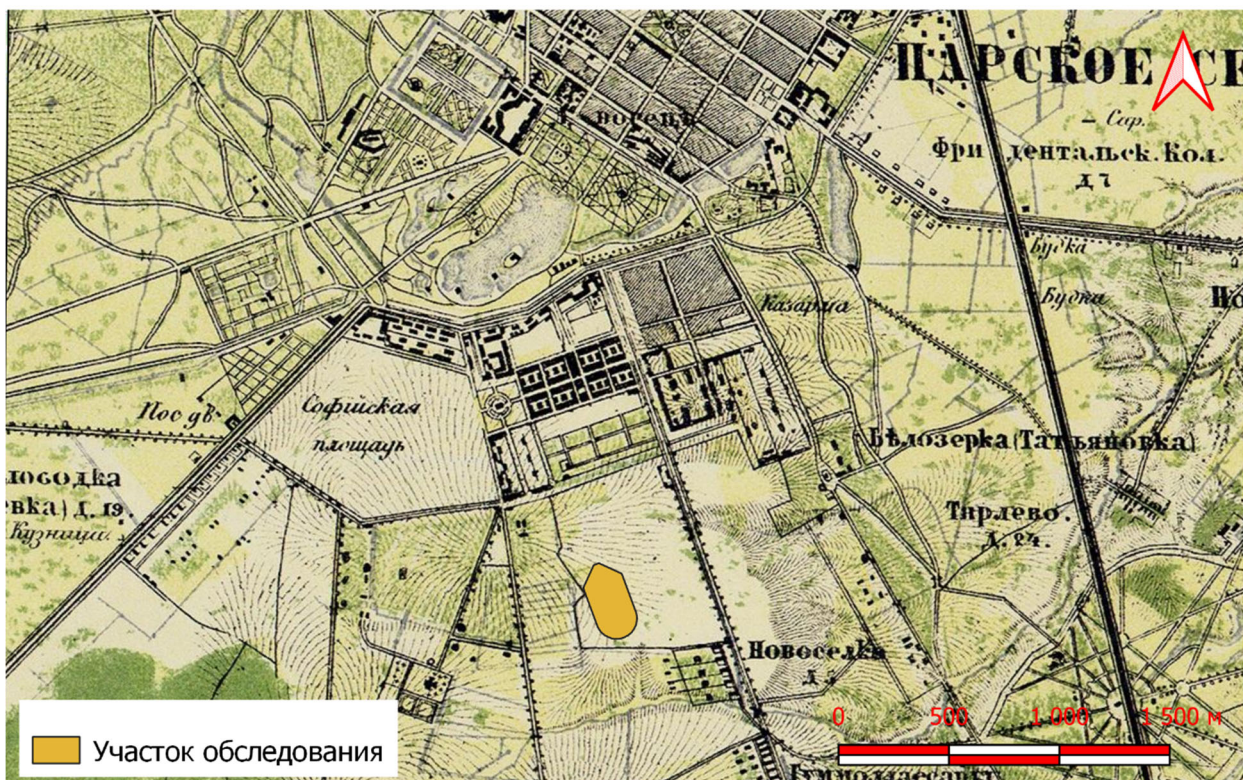
Илл. 7. Фрагмент "Топографической карты окрестности Санкт-Петербурга" (1817 г.) с обозначением участка обследования.



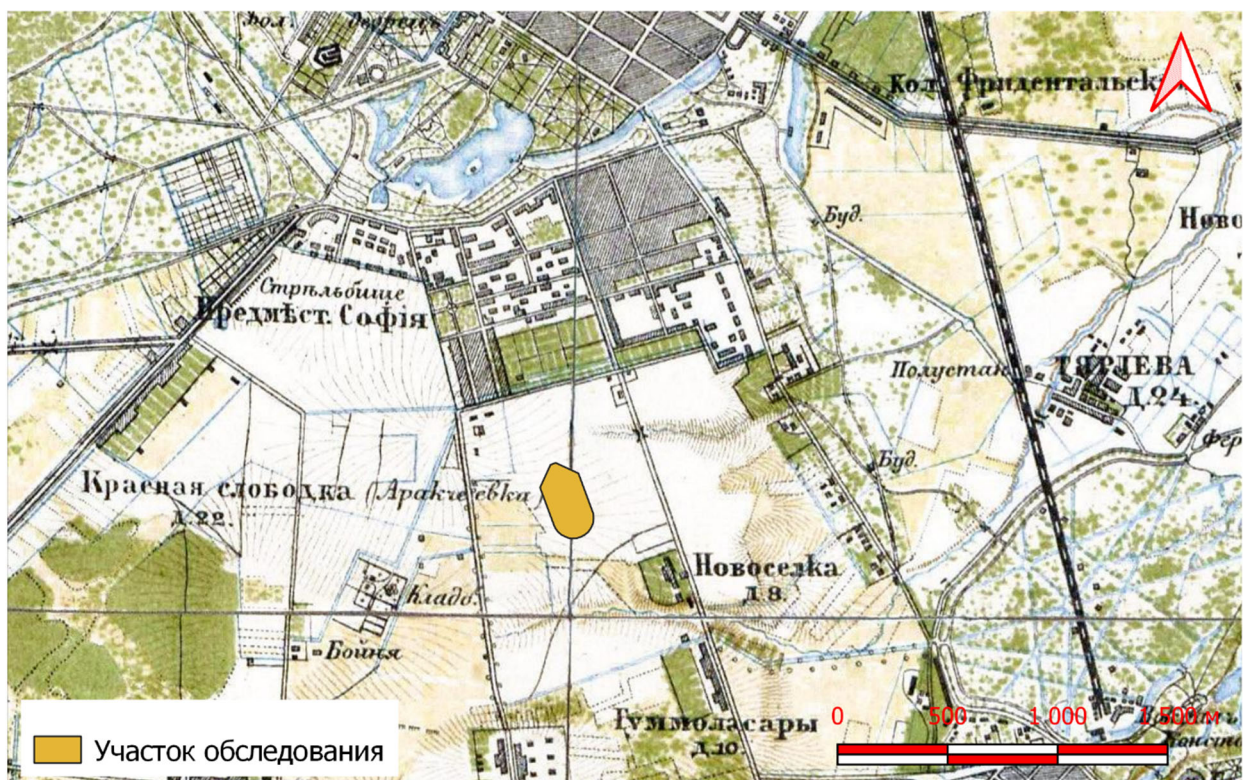
Илл. 8. Фрагмент «Топографической карты окрестностей Санкт-Петербурга» («верстовка Шуберта», 1831 г.) с обозначением участка обследования.



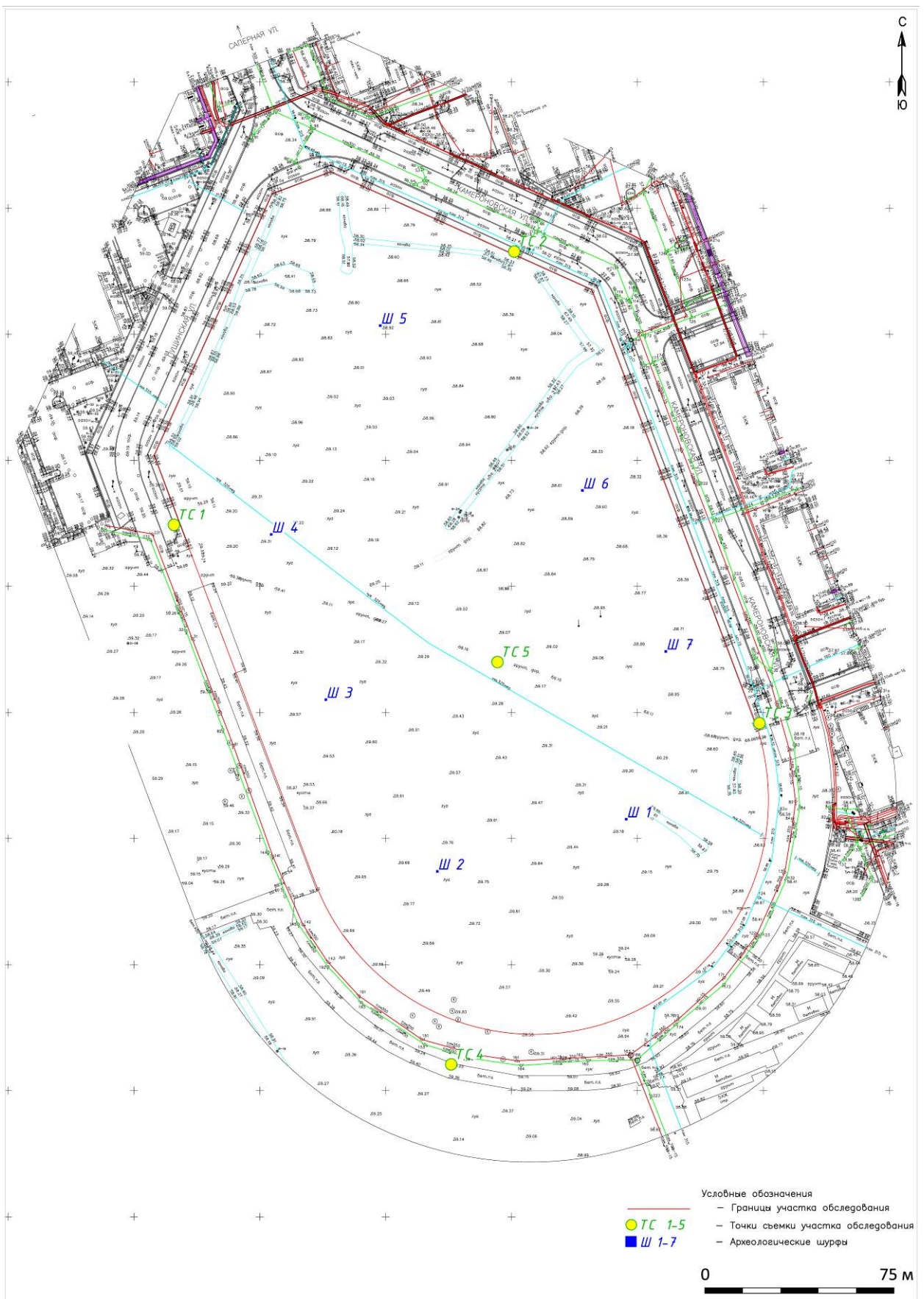
Илл. 9. Фрагмент «Семитопографическая карта окрестности Ст.-Петербурга» (1843 г.) с обозначением участка обследования.



Илл. 10. Фрагмент «Военно-топографической карты С.-Петербургской и Выборгской губерний» (1868 г.) с обозначением участка обследования.



Илл. 11. Фрагмент «Военно-топографической карты С.-Петербургской и Выборгской губерний» (1890 г.) с обозначением участка обследования.



Илл. 14. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Топографический план участка обследования с указанием месторасположения точек съемки общих видов трассы обследования и археологических шурфов.



Илл. 15. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 1. Вид с юга юго-запада. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 16. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 1. Вид с запада юго-запада. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 17. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 1. Вид с северо-запада. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 18. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 2. Вид с юго-востока. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 19. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 2. Вид с северо-востока. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 20. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 2. Вид с севера северо-запада. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 21. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 2. Вид с запада северо-запада. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 22. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 3. Вид с юга. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 23. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 3. Вид с юго-востока. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



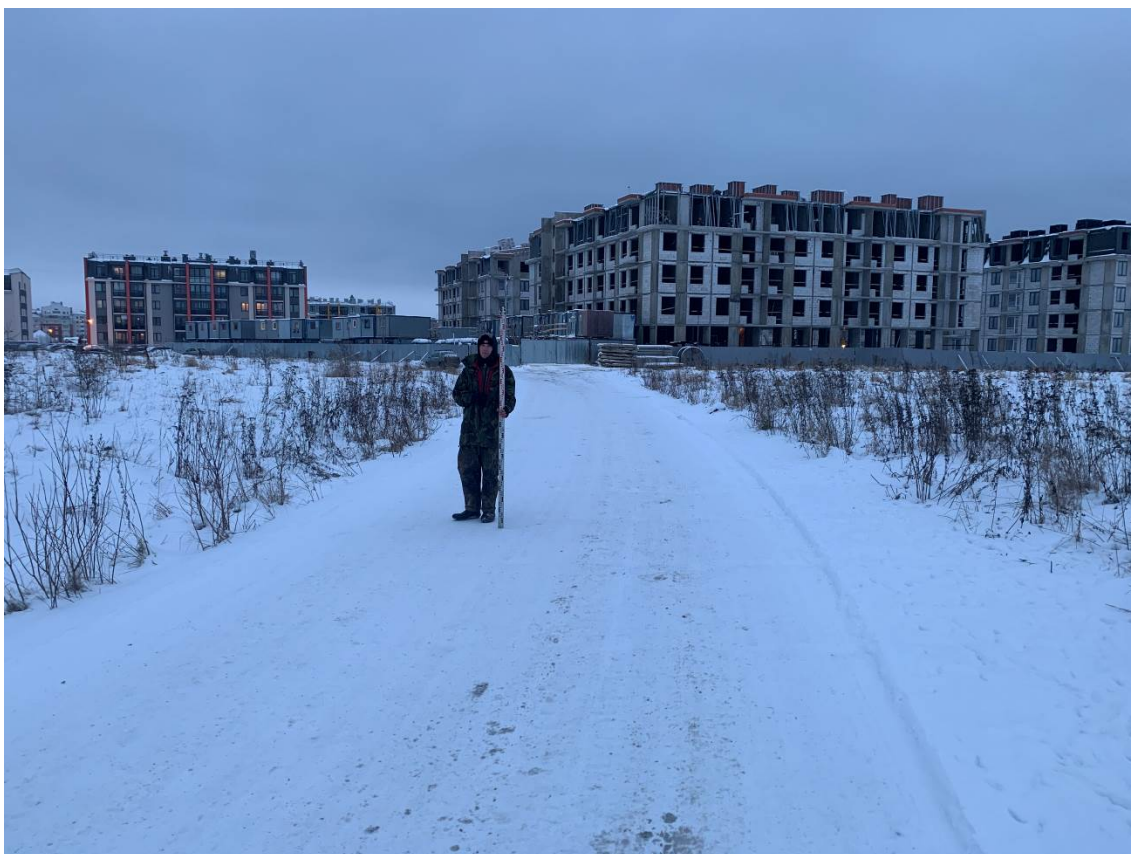
Илл. 24. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 3. Вид с востока. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 25. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 3. Вид с севера. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 26. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 3. Вид с севера северо-запада. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 27. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 4. Вид с запада. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 28. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 4. Вид с юга юго-запада. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 29. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 4. Вид с юга юго-востока. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 30. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 4. Вид с востока. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 31. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 5. Вид с юго-востока. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 32. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 5. Вид с юго-запада. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 33. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 5. Вид с северо-запада. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



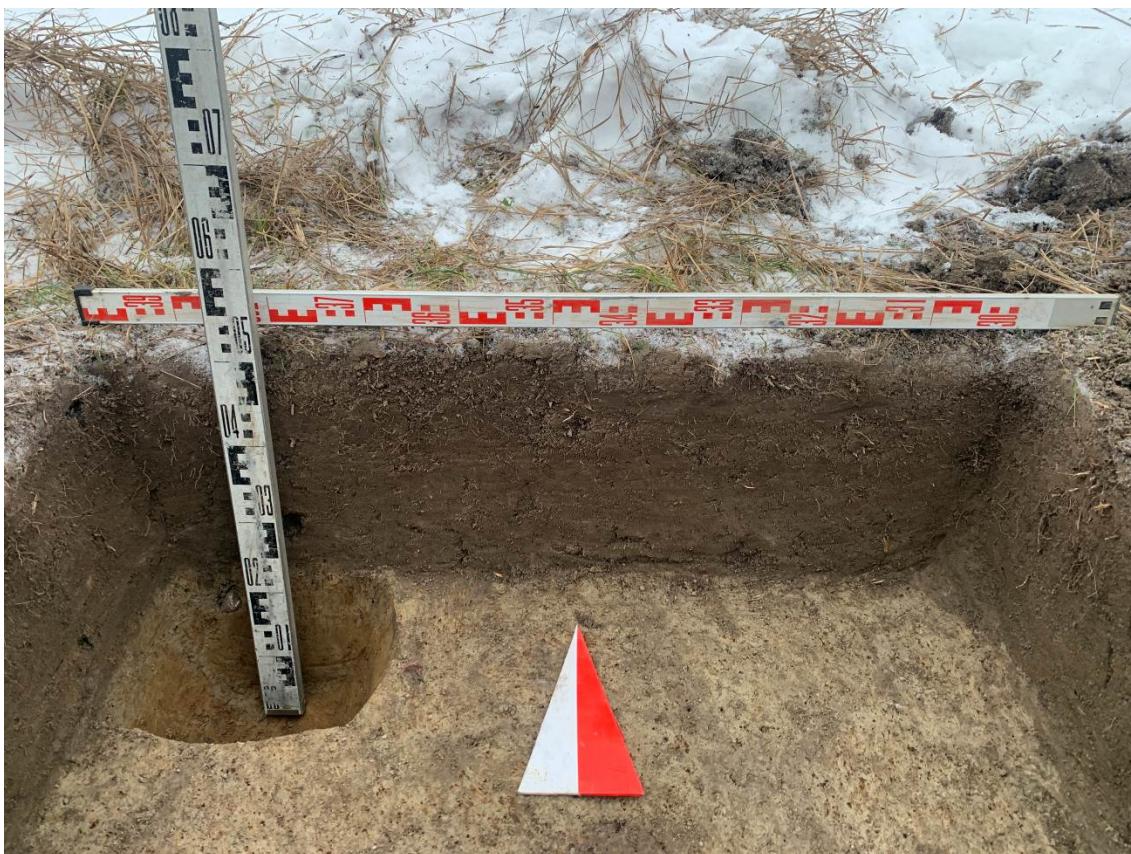
Илл. 34. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид участка обследования. Точка съемки 5. Вид с северо-востока. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 35. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Месторасположение Шурфа 1. До начала работ. Вид с юга. Для масштаба использованы рейки длиной 1 и 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 36. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид Шурфа 1. Зачистка по материку. Вид с юга. Для масштаба использованы рейки длиной 1 и 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 37. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Шурф 1. Северный борт. Для масштаба использованы рейки длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 38. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Месторасположение Шурфа 1. После рекультивации. Вид с юга. Для масштаба использована рейка длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 39. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Месторасположение Шурфа 2. До начала работ. Вид с юга. Для масштаба использованы рейки длиной 1 и 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 40. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид Шурфа 2. Зачистка по материку. Вид с юга. Для масштаба использованы рейки длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 41. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Шурф 2. Северный борт. Для масштаба использованы рейки длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 42. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Месторасположение Шурфа 2. После рекультивации. Вид с юга. Для масштаба использована рейка длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 43. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Месторасположение Шурфа 3. До начала работ. Вид с юга. Для масштаба использованы рейки длиной 1 и 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 44. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид Шурфа 3. Зачистка по материку. Вид с юга. Для масштаба использованы рейки длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 45. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Шурф 3. Северный борт. Для масштаба использованы рейки длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 46. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Месторасположение Шурфа 3. После рекультивации. Вид с юга. Для масштаба использована рейка длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 47. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Месторасположение Шурфа 4. До начала работ. Вид с юга. Для масштаба использованы рейки длиной 1 и 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 48. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид Шурфа 4. Зачистка по материку. Вид с юга. Для масштаба использованы рейки длиной 1 и 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 49. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Шурф 4. Северный борт. Для масштаба использованы рейки длиной 1 и 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 50. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Месторасположение Шурфа 4. После рекультивации. Вид с юга. Для масштаба использована рейка длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 51. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Месторасположение Шурфа 5. До начала работ. Вид с юга. Для масштаба использованы рейки длиной 1 и 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 52. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид Шурфа 5. Зачистка по материке. Вид с юга. Для масштаба использованы рейки длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 53. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Шурф 5. Северный борт. Для масштаба использованы рейки длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 54. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Месторасположение Шурфа 5. После рекультивации. Вид с юга. Для масштаба использована рейка длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 55. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Месторасположение Шурфа 6. До начала работ. Вид с юга. Для масштаба использована рейка длиной 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 56. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид Шурфа 6. Зачистка по матерiku. Вид с юга. Для масштаба использованы рейки длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 57. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Шурф 6. Северный борт. Для масштаба использованы рейки длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 58. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Месторасположение Шурфа 6. После рекультивации. Вид с юга. Для масштаба использована рейка длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 59. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Месторасположение Шурфа 7. До начала работ. Вид с юга. Для масштаба использованы рейки длиной 1 и 2 м. 15.12.2022 г.



Илл. 60. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Общий вид Шурфа 7. Зачистка по материку. Вид с юга. Для масштаба использованы рейки длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 61. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Шурф 7. Северный борт. Для масштаба использованы рейки длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Илл. 62. Санкт-Петербург, г. Пушкин, участок обследования. Месторасположение Шурфа 7. После рекультивации. Вид с юга. Для масштаба использована рейка длиной 1 м. 15.12.2022 г.



Утверждаю
ИП Аврух Лев Григорьевич

Аврух Л.Г.

М.П.

Согласовано
Соболев Владислав Юрьевич

Соболев В. Ю.

М.П.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

на проведение государственной историко-культурной экспертизы земельного участка путем проведения археологической разведки для строительства объекта: «Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участки 146 (кадастровый номер: 78:42:0018222:147), 81 (кадастровый номер: 78:42:0018222:161), 80 (кадастровый номер: 78:42:0018222:164), участок 79 (кадастровый номер: 78:42:0018222:165)»

1. Общие положения

1.1. Наименование работы: проведение государственной историко-культурной экспертизы земельного участка путем проведения археологической разведки для строительства объекта «Выполнение работ по проектированию и строительству здания общеобразовательного учреждения на территории, ограниченной Пулковским шоссе, Дунайским пр., Московским шоссе и Южным полукольцом Октябрьской железной дороги, в Московском районе (ФЗУ № 24), вместимостью 1100 мест в границах земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007691:26676»

1.2. Основание для выполнения работ: Договор № 05/10-22-ДОГ от 05.10.2022 г.

1.3. Заказчик: ИП Аврух Лев Григорьевич.

1.4. Исполнитель: Государственный эксперт Соболев Владислав Юрьевич.

2. Цель работы: определение возможности проведения земляных, строительных, мелиоративных и хозяйственных работ на земельном участке объекта: «Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участки 146 (кадастровый номер: 78:42:0018222:147), 81 (кадастровый номер: 78:42:0018222:161), 80 (кадастровый номер: 78:42:0018222:164), участок 79 (кадастровый номер: 78:42:0018222:165)».

3. Основная нормативно-техническая документация:

3.1. Федеральный закон от 25 июня 2002 № 73-ФЗ (в ред. от 08.03.2015) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

3.2. Федеральный закон от 10.01.2002 № 7-ФЗ (в ред. от 29.06.2015) "Об охране окружающей среды".

3.3. Постановление Совета министров СССР от 16.09.1982 №865 (в ред. От 29.12.1989, с изм. От 25.06.2002) Положение "Об охране и использовании памятников истории и культуры".

3.4. Приказ Минкультуры СССР от 13.05.1986 №203 «Инструкция о порядке учета, обеспечения сохранности, содержания, использования и реставрации недвижимых памятников истории и культуры».

3.5. Методические указания по проведению проектных археологических работ в зонах народнохозяйственного строительства. М., Институт археологии АН СССР, 1990.

3.6. Постановление Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569 "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе".

4. Состав работ:

4.1. Предварительные работы (сбор исходных данных):

4.1.1. Составление перечня фондовых, архивных источников по состоянию на 2020 год;

4.1.2. Проработка печатных материалов по региону исследований;

4.1.3. Проведение историко-библиографических и архивных исследований;

4.1.4. Составление исторической справки по территории

4.2. Археологическое обследование территории (полевые исследования):

4.2.1. Подготовка, оснащение, выезд полевых бригад.

4.2.2. Описание ландшафтной характеристики расположения земельного участка.

4.2.3. Определение оптимального расположения шурфов по отношению к проектируемому участку.

4.2.4. Разбивка шурфов ориентированных по сторонам света.

4.2.5. Фотофиксация в процессе подготовки к шурфовке.

4.2.6. Выбор условного нулевого репера, определение его абсолютной высоты по Балтийской системе высот. Нивелирование поверхности шурфов.

4.2.7. Выборка культурных напластований по слоям, с трехмерной фиксацией находок на плане шурфа.

4.2.8. Выявление археологического материала в культурном слое.

4.2.9. Изучение культурного слоя в процессе открытия шурфов с зачисткой профилей для получения вертикальных разрезов.

4.2.10. Фотофиксация процесса работ, отдельных находок и скоплений материала *in situ*.

4.2.11. Вычерчивание профилей, текстуальное описание стратиграфии, материка и иных объектов в шурфе.

4.2.12. Засыпка шурфов и рекультивация поверхности.

4.3. Камеральные работы:

4.3.1. Камеральная обработка полевых коллекций.

4.3.2. Анализ коллекций.

4.3.3. Составление полевой описи.

4.3.4. Составление отчетной документации.

4.3.5. Передача отчетной документации Заказчику.

4.3.6. Сопровождение согласования отчетной документации в региональном органе охраны памятников (КГИОП).

5. Отчетная документация.

5.1. Акт государственной историко-культурной экспертизы земельного участка путем проведения археологической разведки территории объекта: «Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участки 146 (кадастровый номер: 78:42:0018222:147), 81 (кадастровый номер: 78:42:0018222:161), 80 (кадастровый номер: 78:42:0018222:164), участок 79 (кадастровый номер: 78:42:0018222:165)».

6. Технические требования к выполнению работ.

6.1. Отчетная документация должна соответствовать требованиям Постановления Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569 "Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе".

6.2. Окончательная отчетная документация по работам сдается в 2 экземплярах на бумажных носителях, 1 экземпляре в электронном виде.



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПРИКАЗ

от 9 ноября 2021 г.

Москва

№ 1809

**Об аттестации экспертов по проведению государственной
историко-культурной экспертизы**

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», пунктом 9 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569, Положением о порядке аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы, утвержденным приказом Минкультуры России от 26 августа 2010 г. № 563 (в редакции приказа Минкультуры России от 17 октября 2011 г. № 1003), руководствуясь Положением об аттестационной комиссии Минкультуры России, утвержденным приказом Минкультуры России от 29 декабря 2011 г. № 1276, протоколами заседания аттестационной комиссии Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы от 26 октября 2021 г., от 27 октября 2021 г., п р и к а з ы в а ю:

1. Аттестовать экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы согласно приложению к настоящему приказу.

2. Департаменту государственной охраны культурного наследия (Р.А.Рыбало) обеспечить размещение информации об аттестованных экспертах на официальном сайте Минкультуры России в сети Интернет.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Первый заместитель Министра



С.Г.Обрывалин

Приложение
к приказу Министерства культуры
Российской Федерации
от « 9 » кабале 2021 г.
№ 1809

Аттестованные эксперты по проведению
государственной историко-культурной экспертизы

№ п / п	Фамилия, имя, отчество соискателя	Решение о присвоении статуса аттестованного эксперта:
1.	Барашев Михаил Анатольевич	<ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр. - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия.
2.	Васютин Олег Иванович	<ul style="list-style-type: none"> - 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 сохранению объектов культурного наследия; документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) 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.

		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.
28.	Соболев Владислав Юрьевич	<ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - земли, подлежащие воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, в случае, если указанные земли расположены в границах территорий, утвержденных в соответствии с пунктом 34.2 пункта 1 статьи 9 Федерального закона; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3

к Акту государственной историко-культурной экспертизы по результатам государственной историко-культурной экспертизы земельного участка, подлежащего воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и (или) иных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса РФ работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса РФ) и иных работ, в случае если федеральный орган охраны объектов культурного наследия и орган охраны объектов культурного наследия субъекта РФ не имеет данных об отсутствии на указанном земельном участке объектов археологического наследия, включенных в реестр, и выявленных объектов археологического наследия (пп. «д» п. 11 (1) Положения о Государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 года № 569) на земельном участке объекта «Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участки 146 (кадастровый номер: 78:42:0018222:147), 81 (кадастровый номер: 78:42:0018222:161), 80 (кадастровый номер: 78:42:0018222:164), участок 79 (кадастровый номер: 78:42:0018222:165)»

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

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

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

**Генеральному директору
ООО «КВС-СПб»**

Трекину В.В.

k.chirkova@kvsspb.ru

№01-43-23368/22-0-1 от 27.09.2022

№ 01-43-23368/22-0-0 от 06.09.2022

На № 13/КП от 02.09.2022

В ответ на Ваше обращение КГИОП сообщает, что земельные участки по адресам:

- **Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участок 146**
(кадастровый номер: 78:42:0018222:147);
- **Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участок 81**
(кадастровый номер: 78:42:0018222:161);
- **Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участок 80**
(кадастровый номер: 78:42:0018222:164);
- **Санкт-Петербург, город Пушкин, Гуммолосары, участок 79**
(кадастровый номер: 78:42:0018222:165)

расположены в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (участок ЗРЗ(42)27) объектов культурного наследия.

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

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

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

16.06.2021 г. опубликован приказ Министерства культуры Российской Федерации (далее – Минкультуры России) от 30.10.2020 №1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического

поселения федерального значения город Санкт-Петербург» (далее – историческое поселение).

Земельные участки расположены вне границ территории исторического поселения, утвержденного вышеуказанным приказом Минкультуры России.

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

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

**Начальник Управления
государственного реестра
объектов культурного наследия**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

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

П.О. Яковлев

Ерёменко А.В.
(812)417-43-33
Долгушина М.И.
(812)417-43-46

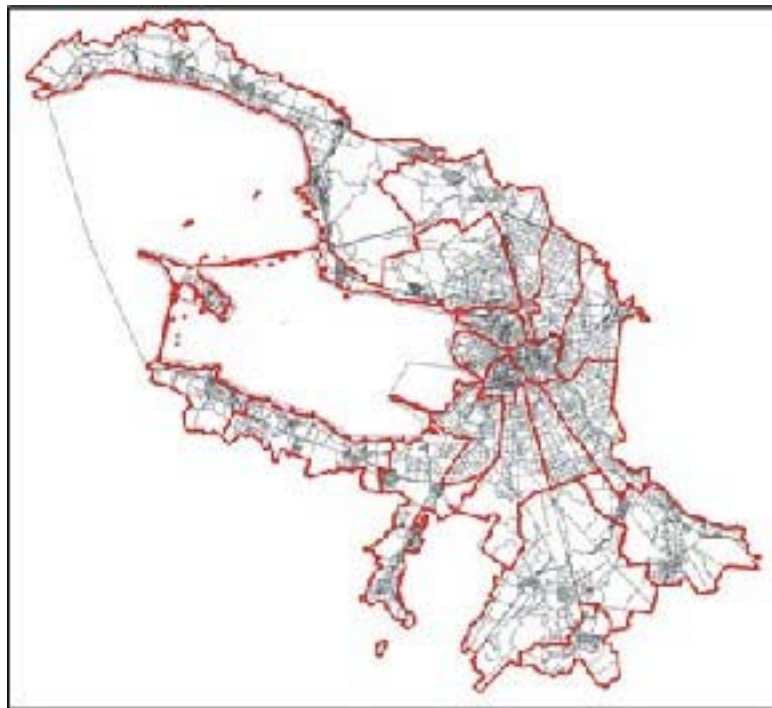
РФ-78-2-12-000-2023-0273

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№01-24-3-249/23 от 13.02.2023

по адресу:

**Санкт-Петербург,
внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование)
города федерального значения город Пушкин, город Пушкин
78:42:0018222:7936**



Санкт-Петербург

2023

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 163B4400B1A88702767B0AEF400D3DCE82D7E8

Владелец **Соколов Павел Сергеевич**

Действителен с 22.12.2021 по 22.03.2023

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№ РФ-78-2-12-000-2023-0273

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "СЗ "КВС-ПУШКИН" (регистрационный номер 01-47-4692/23 от 03.02.2023)

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

Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Пушкинский район, город Пушкин

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

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

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

78:42:0018222:7936

Площадь земельного участка:

55784 +/- 83 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют.

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

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

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

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2011 № 132 "Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Гусарской ул., Саперной ул., ул. Ломоносова, Полевой ул., продолжением Полевой ул., продолжением Гусарской ул., в Пушкинском районе".

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

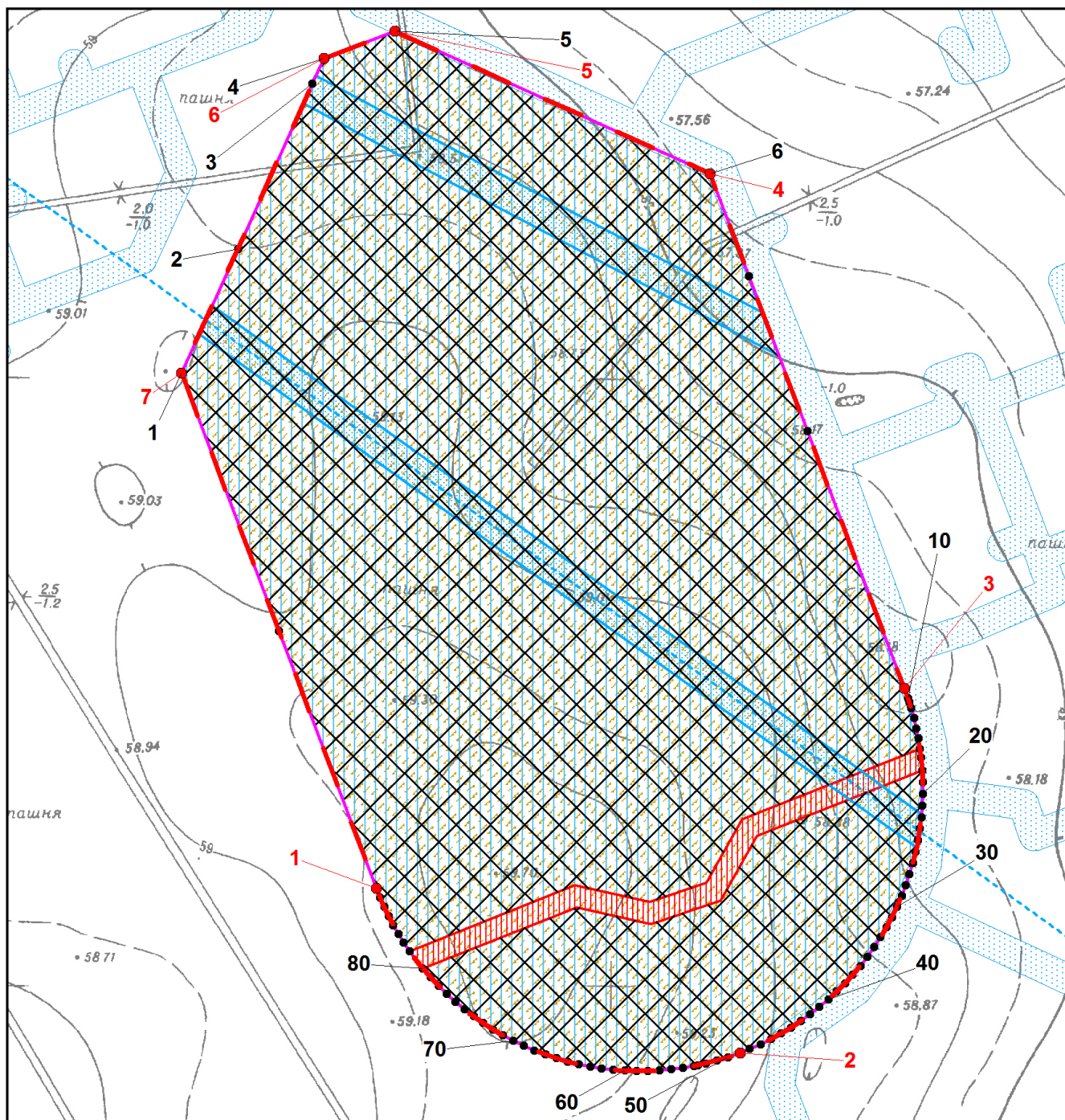
Градостроительный план подготовлен

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

М.П. _____ / П.С. Соколов /
(подпись) (расшифровка подписи)

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

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



- водопроводная сеть (78:42:0000000:3663) **
- право прохода и проезда *
- охранная зона водопроводных сетей *
- охранная зона водопроводных сетей **

Земельный участок полностью расположен в границах:

- зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности *
- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ(42)27 Пушкинского района Санкт-Петербурга
- зоны ограничения строительства по высоте аэродрома Пушкин
- третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) * **
- четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) ***
- пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) ***
- шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) ***

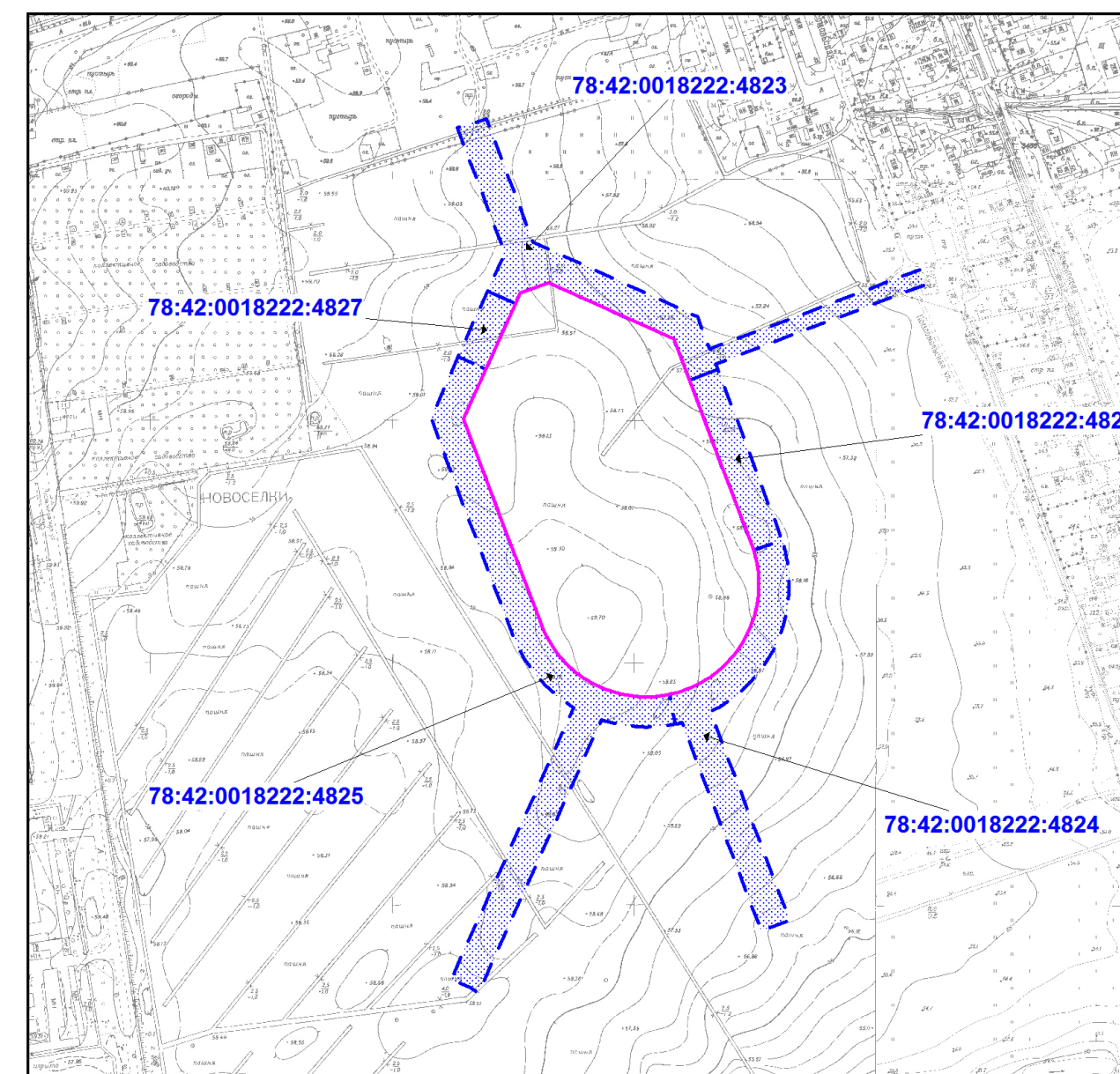
(*) указано в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 03.02.2023г. № КУВИ-001/2023-25552420
 (**) указано в соответствии со сведениями автоматизированной информационной системы управления градостроительной деятельностью
 (***) в соответствии с приказом Федерального агентства воздушного транспорта (РОСАВИАЦИЯ) Министерства транспорта Российской Федерации от 23.12.2021 № 985-П "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербург (Пулково)"

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2012 г., М1:2000.
 В границах земельного участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства, не учтенные (или сведения о которых не получены в установленный срок) в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.
 В границах земельного участка могут находиться зоны с особыми условиями использования, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.

Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:42:0018222:7936 (для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земельных участков с кадастровым номером (кадастровыми номерами): земли общего пользования, 78:42:0018222:3120, 78:42:0018222:4823, 78:42:0018222:4827, 78:42:0018222:4822, 78:42:0018222:4824, 78:42:0018222:4825, 78:42:0018222:4826, 78:42:0018222:1) *
- границы, в пределах которых разрешается строительство (реконструкция) объектов капитального строительства при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, приведенных в разделе 2 градостроительного плана земельного участка, и ограничений к размещению объектов (при их наличии), указанных в разделе 5
- линии отступа от красных линий, определенные в составе проекта межевания территории, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2011 №132
- 1-7** - номера характерных точек красных линий
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2011 №132

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М 1:5500



- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет
- 78:42:0018222:4827** - кадастровый номер смежного земельного участка

						РФ-78-2-12-000-2023-0273			
						Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин			
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>	Градостроительный план земельного участка	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
Спец.ОГП		Проскуракова О.Б.			09.02.2023			1	1
						Чертеж градостроительного плана М1:2000	Комитет по градостроительству и архитектуре		

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне Т2Ж1 - жилая зона малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторической застройки пригородов, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Код	Вид использования
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2011 № 132 "Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Гусарской ул., Саперной ул., ул. Ломоносова, Полевой ул., продолжением Полевой ул., продолжением Гусарской ул., в Пушкинском районе" функциональное назначение объектов капитального строительства - многоквартирные дома.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

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

Вспомогательные виды разрешенного использования выбираются при соблюдении

строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов из числа:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Без ограничений, см. п.14 настоящего подраздела.	Без ограничений, см. п.14 настоящего подраздела.	См. п.1, п.14 настоящего подраздела.	См. п.2 настоящего подраздела.	См. п.5, п.6 настоящего подраздела.	См. п.14 настоящего подраздела.	-	См. п.3, п.7-п.13 настоящего подраздела.

1. Минимальная площадь земельных участков:

ведение садоводства - 600 кв. м;

для индивидуального жилищного строительства - 600 кв. м;

для размещения объектов иных видов разрешенного использования предельный размер земельного участка не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства и обеспечивающей соблюдение установленных настоящими Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

В соответствии с пунктом 2.3.2 Приложения №1 к Правилам требования к предельным размерам земельных участков, установленные в настоящем пункте, не распространяются на отношения, связанные с образованием земельных участков и возникновением права собственности на объекты недвижимости, возникшие до 30.06.2016.

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

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам, за исключением жилых домов, для которых минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в размере 3 м.

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка в

соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №8 к Правилам:

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

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

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

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

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

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

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

для прочих зданий - 0 м.

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

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

где:

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

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

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

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

Требования пунктов 3.1. - 3.4. настоящего раздела не применяются в случае реконструкции зданий, строений и сооружений без изменения местоположения объекта капитального строительства в границах земельного участка (в границах существующего фундамента) при условии соблюдения иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

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

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

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке - 4 этажа, включая мансардный.

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

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 18(23) м:

18 – высота объекта;

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

7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению, если иное не установлено ниже.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 35%.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2011 № 132 "Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Гусарской ул., Саперной ул., ул. Ломоносова, Полевой ул., продолжением Полевой ул., продолжением Гусарской ул., в Пушкинском районе" определены следующие параметры застройки и характеристика планируемого развития территории:

- земельный участок расположен в квартале № 2,
- функциональное назначение объектов капитального строительства - многоквартирные дома,
- площадь территории квартала №2 – 5,58 га.

На территории планируется организация элементов улично-дорожной сети: строительство встроенных подземных гаражей общей емкостью не менее 1673 машино-мест в кварталах 1, 2, 3, 4, 8.

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

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

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

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

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

3.1. Объекты капитального строительства

Не имеется

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

Не имеется

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

Не заполняется

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

1. Охранная зона водопроводных сетей (78:42:0018222:7936/1):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1718 кв.м.

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

2. Охранная зона водопроводных сетей (78:42:0018222:7936/2):

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 2889 кв.м.

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

3. Право прохода и проезда (78:42:0018222:7936/3):

Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 1321 кв.м.

4. Зона регулирования застройки (78:42:0018222:7936/4):

Земельный участок полностью расположен в границах зоны.

5. Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково):

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

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. в) п.2 Правил выделения на ПТ подзон,

утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах третьей подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным федеральным органом при установлении соответствующей ПТ. В границах третьей подзоны устанавливаются ограничения высоты, соответствующие следующим поверхностям ограничения препятствий, указанным в ФАП-262 «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов»: Поверхность захода на посадку для ВПП 10L; Поверхность взлета для ВПП 28R; Поверхность захода на посадку для ВПП 28R; Поверхность взлета для ВПП 10L; оверхность захода на посадку для ВПП 28L; Поверхность взлета для ВПП 10R; Поверхность захода на посадку для ВПП 10R; Поверхность взлета для ВПП 28L; Переходная поверхность для ВПП 10L/28R; Переходная поверхность для ВПП 10R/28L; Внутренняя горизонтальная поверхность; Коническая поверхность; Внешняя горизонтальная поверхность. Запрещается размещать объекты, функциональное назначение которых не требует их размещения вблизи ВПП, высота которых превышает поверхность захода на посадку, поверхность взлета, коническую поверхность, внутреннюю горизонтальную поверхность, переходную поверхность, внешнюю горизонтальную поверхность, определяемые согласно требованиям Федеральных авиационных правил «Требования, предъявляемые к аэродромам, предназначенным для взлета, посадки, руления и стоянки гражданских воздушных судов» утвержденных приказом Минтранса России от 25.08.2015 №262. Для каждой обозначенной поверхности устанавливаются ограничения по абсолютной максимальной высоте размещаемого объекта. В случае если ограничения в других подзонах, входящих в состав ПТ аэродрома Санкт-Петербург (Пулково), устанавливают меньшую допустимую высоту, чем в третьей подзоне, то ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. Ограничения, устанавливаемые в третьей подзоне, не ограничивают размещение объектов, функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет.; Реестровый номер границы: 78:00-6.528; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта.

6. Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково):

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

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Согласно п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, на ПТ, в границах пятой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: д) запрещается размещать опасные производственные объекты, определенные Федеральным законом «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС. Ограничения, устанавливаемые в пятой подзоне приаэродромной территории аэродрома: В границах пятой подзоны запрещено размещение магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу. На всей территории в границах пятой подзоны устанавливаются ограничения по размещению опасных производственных объектов (далее – ОПО) 1–2 классов опасности согласно Федерального закона от 21.07.1997 № 116-ФЗ «О промышленной безопасности опасных производственных объектов», функционирование которых может повлиять на безопасность полетов ВС. Обоснование размещения ОПО 1–2 классов опасности, за исключением магистральных газопроводов и других объектов, из которых возможен выброс или утечка газа в атмосферу в

границах пятой подзоны ПТ аэродрома, устанавливается на основании декларации промышленной безопасности, подготовленной в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №116-ФЗ, с учетом оценки их влияния на безопасность полетов ВС.; Реестровый номер границы: 78:00-6.530; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта.

7. Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково):

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

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. г) п. 2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны. В границах четвертой подзоны устанавливаются следующие ограничения: На всей территории четвертой подзоны – в зоне действия средств РТОП и АС: 1. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (ПРТО) с используемыми частотами, функциональное назначение которых не соответствует условиям использования полос радиочастот в РФ согласно постановления Правительства РФ от 21.12.2011 №1049-34 «Об утверждении Таблицы распределения полос радиочастот между радиослужбами Российской Федерации и признании утратившими силу некоторых постановлений Правительства Российской Федерации». 2. На всей территории четвертой подзоны устанавливается запрет на размещение стационарных передающих радиотехнических объектов (далее – ПРТО) мощностью свыше 250 Вт, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома. 3. Ограничения, устанавливаемые в четвертой подзоне, не ограничивают размещение объектов, предназначенных для обслуживания аэродрома и (или) аэропорта, или функциональное назначение которых требует их размещения в первой и второй подзонах. 4. Ограничения использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленные в четвертой подзоне, не применяются в отношении земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости, параметры и характеристики застройки или использования которых не создают помех в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения, что подтверждается летной проверкой и наличием согласования в соответствии с Воздушным кодексом РФ. В границах зоны, создаваемой с целью исключения промышленных помех: 5. Размещение, строительство и сооружение воздушных высоковольтных линий электропередач с напряжением от 220 кВ, трансформаторных подстанций, промышленных электроустановок, сооружений имеющих значительные металлические массы к которым относятся: металлические мосты, электрифицированные железные дороги, проволочные ограждения, промышленные и другие крупные строения, в зоне ограничения застройки для исключения промышленных помех в составе четвертой подзоны, представленной на схеме ПТ 4-3, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. Экспертиза на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома проводится СЗМТУ Росавиации с привлечением Санкт-Петербургского центра ОВД Филиала «Авиация Северо-Запада» ФГУП «Госкорпорация по ОрВД». В границах зоны ограничения застройки по высоте

в составе четвертой подзоны: 6. Размещение, строительство и сооружение объектов капитального строительства, временных объектов, объектов инженерной подготовки, линейных объектов, размещение машин и механизмов, превышающих ограничения, установленные в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны, не прошедших экспертизу на совместимость с действующими средствами РТОП и авиационной электросвязи аэродрома, запрещено. 7. Размещение ветровых турбин абсолютной высотой свыше 76 м., в зоне ограничения застройки по высоте в составе четвертой подзоны запрещено. Ветровые турбины размещаемые в секторах ограничения застройки должны отвечать требованиям по высотности, указанным в секторах с учетом лопастей в верхнем положении. Ограничения, требующие меньшую высоту застройки, имеют приоритет. Координаты характерных точек отдельных замкнутых секторов, а также Максимальная высота в зоне ограничения застройки по высоте приведены в Приложении к Приказу Росавиации от 23.12.2021 №985-П.; Реестровый номер границы: 78:00-6.529; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта.

8. Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково): Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.

Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ от 23.12.2021 № 985-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): В соответствии с пп. е) п.2 Правил выделения на ПТ подзон, утвержденных постановлением Правительства РФ от 02.12.2017 №1460, в границах шестой подзоны устанавливаются следующие ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц. При этом отсутствие влияния объектов на безопасность полетов воздушных судов в границах шестой подзоны приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково) устанавливается на основании авиационно-орнитологического обследования и соответствия размещаемого объекта плану мероприятий по орнитологическому обеспечению полетов в аэропорту, а также на основании заключения оператора аэропорта «Пулково». Реестровый номер границы: 78:00-6.531; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково); Тип зоны: Охранная зона транспорта.

9. Охранная зона водопроводных сетей:

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

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

10. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ (42)27 Пушкинского района Санкт-Петербурга (далее – ЗРЗ):

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

Ограничения использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга устанавливаются в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на

территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" (далее – Закон):

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

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

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

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

1) На территории ЗРЗ устанавливаются следующие запреты:

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

1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий*.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;

на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах изданий,

формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши;

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

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

д) изменение дворовых фасадов;

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

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

2) На территории ЗРЗ устанавливаются следующие ограничения:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности

остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.

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

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 18(23) м:

18 – высота объекта;

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

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

Специальные требования режима в ЗРЗ(42)27:

1) Осуществление строительства, реконструкции объектов жилой застройки допускается при условии устройства скатных крыш.

2) Запрещается устройство глухих ограждений высотой более 1,8 м.

11) Зона ограничения строительства по высоте аэродрома Пушкин:

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

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

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

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

Размещение линий связи и линий электропередачи, сооружений различного назначения вне района аэродрома (вертодрома), если их истинная высота превышает 50 метров,

согласовываются с территориальным органом Федерального агентства воздушного транспорта.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Охранная зона водопроводных сетей (78:42:0018222:7936/1)	1-6	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона водопроводных сетей (78:42:0018222:7936/2)	1-8	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Право прохода и проезда (78:42:0018222:7936/3)	1-13	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Зона регулирования застройки (78:42:0018222:7936/4)	1-89	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Третья подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)	-	-	-
Пятая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)	-	-	-
Четвертая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)	-	-	-
Шестая подзона приаэродромной территории аэродрома Санкт-Петербурга (Пулково)	-	-	-
Охранная зона водопроводных сетей	-	-	-
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия ЗРЗ(42)27 Пушкинского района Санкт-Петербурга	-	-	-
Зона ограничения строительства по высоте аэродрома Пушкин	-	-	-

7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 01.02.2011 № 132 "Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Гусарской ул., Саперной ул., ул. Ломоносова, Полевой ул., продолжением Полевой ул., продолжением Гусарской ул., в Пушкинском районе" земельный участок расположен в квартале 2.

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения)

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

• ООО "Петербурггаз", информация о возможности подключения от 07.02.2023 № 03-04/10-887.

Подключение объектов капитального строительства к газораспределительным сетям осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 сентября 2021г. № 1547 «Об утверждении Правил подключения (технологического присоединения) газоиспользующего оборудования и объектов капитального строительства к сетям газораспределения и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации» (далее – Правила) на основании Договора о подключении (технологическом присоединении) объектов капитального строительства к сети газораспределения (далее – Договор).

Точка подключения определяется на границе земельного участка заявителя (или садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, в случае, если объект капитального строительства расположен в границах территории такого товарищества), или на действующем газопроводе, в том случае, если действующий газопровод расположен в границах земельного участка заявителя. Подключение (технологическое присоединение) к сетям газораспределения объекта капитального строительства, расположенного (проектируемого) по адресу: Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин, кадастровый номер 78:42:0018222:7936, принципиально возможно с максимальной нагрузкой (часовым расходом газа) 7,0 м3/ч (в соответствии с п. 17 Правил, окончательное значение максимальной нагрузки в точке подключения (технологического присоединения) определяется Договором).

Срок подключения (технологического присоединения) к газораспределительным сетям объекта капитального строительства составляет 730 дней с даты заключения Договора. В целях заключения Договора правообладатель земельного участка вправе в течение трех месяцев обратиться с заявкой о его заключении.

• ГУП «ТЭК СПб».

Информация о возможности подключения (технологического присоединения) к системе теплоснабжения от 07.02.2023 № 40-14/5533: объект по адресу: Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин, кадастровый номер 78:42:0018222:7936 находится в зоне теплоснабжения котельной по адресу: город Пушкин, Саперная улица, дом 49.

Вопрос о подготовке информационного письма о возможности подключения к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб» будет рассмотрен по запросу правообладателя земельного участка после предоставления им величины запрашиваемой тепловой нагрузки (Гкал/час).

Точка подключения: для объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктуры - проектируемые тепловые сети на границе земельного участка подключаемого объекта; для многоквартирного дома - на границе сетей инженерно-технического обеспечения дома (проектируемая тепловая сеть 1 метр от внутренней стены здания).

Максимальная тепловая нагрузка определяется договором о подключении к системе теплоснабжения ГУП «ТЭК СПб».

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

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	67632.44	118722.05
2	67578.33	118841.93
3	67698.20	118896.04
4	67867.75	118831.96
5	67914.59	118728.20
6	67905.75	118704.82
7	67801.99	118657.98

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

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	67801.99	118657.98
2	67842.99	118676.49
3	67897.26	118700.99
4	67905.75	118704.82
5	67914.59	118728.2
6	67867.75	118831.96
7	67833.99	118844.72
8	67782.97	118864
9	67698.2	118896.04
10	67694.99	118897.19
11	67693.83	118897.56
12	67691.74	118898.22
13	67688.45	118899.13
14	67685.13	118899.9
15	67681.78	118900.55
16	67678.42	118901.07
17	67675.53	118901.49
18	67671.19	118901.83
19	67667.36	118901.99
20	67663.53	118902
21	67659.7	118901.85
22	67655.88	118901.54
23	67652.07	118901.07
24	67648.29	118900.45
25	67644.54	118899.67
26	67640.83	118898.74
27	67637.15	118897.66
28	67633.52	118896.42
29	67629.95	118895.04
30	67626.44	118893.51
31	67622.99	118891.84
32	67619.61	118890.03
33	67616.32	118888.07
34	67613.1	118885.99
35	67609.97	118883.77
36	67606.94	118881.43
37	67604.01	118878.97
38	67601.18	118876.38
39	67598.46	118873.68
40	67595.85	118870.87
41	67593.37	118867.96
42	67591	118864.95
43	67588.76	118861.84
44	67586.65	118858.64

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
45	67584.67	118855.36
46	67582.83	118852
47	67581.13	118848.56
48	67579.58	118845.06
49	67578.17	118841.5
50	67576.9	118837.88
51	67575.79	118834.22
52	67574.83	118830.51
53	67574.25	118827.83
54	67574.02	118826.76
55	67573.37	118822.99
56	67572.87	118819.19
57	67572.54	118815.37
58	67572.35	118811.54
59	67572.33	118807.71
60	67572.47	118803.88
61	67572.76	118800.06
62	67573.21	118796.26
63	67573.81	118792.47
64	67574.57	118788.72
65	67575.49	118785
66	67576.56	118781.32
67	67577.78	118777.68
68	67579.14	118774.1
69	67580.66	118770.59
70	67582.32	118767.13
71	67584.11	118763.75
72	67586.05	118760.44
73	67588.12	118757.22
74	67590.32	118754.08
75	67592.65	118751.04
76	67595.11	118748.1
77	67597.68	118745.26
78	67600.36	118742.52
79	67603.16	118739.91
80	67606.07	118737.41
81	67611.84	118732.96
82	67614.6	118731.09
83	67617.43	118729.32
84	67620.33	118727.65
85	67623.28	118726.09
86	67626.28	118724.63
87	67629.33	118723.28
88	67632.44	118722.05
89	67717.22	118690.01
1	67801.99	118657.98

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:42:0018222:7936/1

1	67890.93	118698.13
2	67900.07	118702.26
3	67884.28	118731.32
4	67821.94	118849.27
5	67807.81	118854.61
6	67875.45	118726.63
1	67890.93	118698.13

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:42:0018222:7936/2

1	67814.88	118663.8
2	67824.16	118667.99
3	67656.93	118901.62
4	67655.88	118901.54
5	67652.07	118901.07
6	67648.29	118900.45
7	67645.84	118899.94
8	67740.57	118767.58
1	67814.88	118663.8

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:42:0018222:7936/3

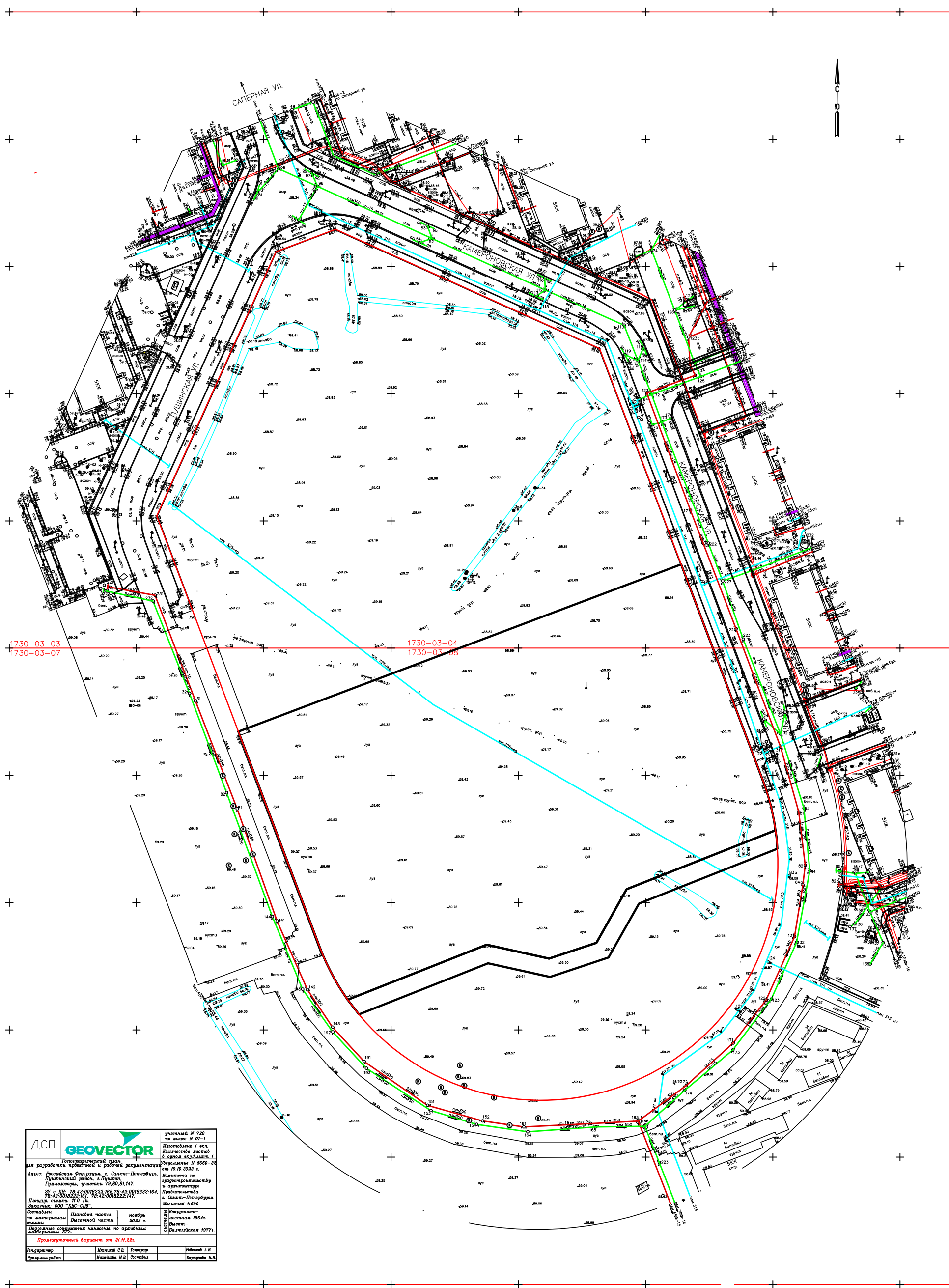
1	67611.84	118732.96
2	67633.47	118787.58
3	67628.02	118812.11
4	67634.21	118830.69
5	67655.25	118842.56
6	67678.42	118901.07
7	67675.53	118901.49
8	67671.19	118901.83
9	67649.65	118847.44
10	67628.43	118835.47
11	67620.77	118812.48
12	67626.17	118788.16
13	67606.07	118737.41
1	67611.84	118732.96

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:42:0018222:7936/4

1	67801.99	118657.98
2	67842.99	118676.49
3	67897.26	118700.99
4	67905.75	118704.82
5	67914.59	118728.2
6	67867.75	118831.96
7	67833.99	118844.72
8	67782.97	118864
9	67698.2	118896.04
10	67694.99	118897.19

11	67693.83	118897.56
12	67691.74	118898.22
13	67688.45	118899.13
14	67685.13	118899.9
15	67681.78	118900.55
16	67678.42	118901.07
17	67675.53	118901.49
18	67671.19	118901.83
19	67667.36	118901.99
20	67663.53	118902
21	67659.7	118901.85
22	67655.88	118901.54
23	67652.07	118901.07
24	67648.29	118900.45
25	67644.54	118899.67
26	67640.83	118898.74
27	67637.15	118897.66
28	67633.52	118896.42
29	67629.95	118895.04
30	67626.44	118893.51
31	67622.99	118891.84
32	67619.61	118890.03
33	67616.32	118888.07
34	67613.1	118885.99
35	67609.97	118883.77
36	67606.94	118881.43
37	67604.01	118878.97
38	67601.18	118876.38
39	67598.46	118873.68
40	67595.85	118870.87
41	67593.37	118867.96
42	67591	118864.95
43	67588.76	118861.84
44	67586.65	118858.64
45	67584.67	118855.36
46	67582.83	118852
47	67581.13	118848.56
48	67579.58	118845.06
49	67578.17	118841.5
50	67576.9	118837.88
51	67575.79	118834.22
52	67574.83	118830.51
53	67574.25	118827.83
54	67574.02	118826.76
55	67573.37	118822.99
56	67572.87	118819.19
57	67572.54	118815.37
58	67572.35	118811.54
59	67572.33	118807.71
60	67572.47	118803.88
61	67572.76	118800.06

62	67573.21	118796.26
63	67573.81	118792.47
64	67574.57	118788.72
65	67575.49	118785
66	67576.56	118781.32
67	67577.78	118777.68
68	67579.14	118774.1
69	67580.66	118770.59
70	67582.32	118767.13
71	67584.11	118763.75
72	67586.05	118760.44
73	67588.12	118757.22
74	67590.32	118754.08
75	67592.65	118751.04
76	67595.11	118748.1
77	67597.68	118745.26
78	67600.36	118742.52
79	67603.16	118739.91
80	67606.07	118737.41
81	67611.84	118732.96
82	67614.6	118731.09
83	67617.43	118729.32
84	67620.33	118727.65
85	67623.28	118726.09
86	67626.28	118724.63
87	67629.33	118723.28
88	67632.44	118722.05
89	67717.22	118690.01
1	67801.99	118657.98



1730-03-03
1730-03-07

1730-03-04
1730-03-08

		учётный № 700 по плану № 01-1 Исполнено 1 экз. Количество листов в серии № 1/1 листа 1	
Угловы геодезический план для разработки проектной и рабочей документации			
Адрес: Российская Федерация, г. Санкт-Петербург, Пушкинский район, в. Пушкин, Пулкосолавы, участки 79,80,81,147.			
СИ с КД: 78-42-001822-105; 78-42-001822-104; 78-42-001822-101; 78-42-001822-147			
Площадь участка: 11,0 кв. м. Заказчик: ООО "КВС-СПб"			
Составлен по материалам исследования	Площадной части высотной части 2022 г.	наименование 2022 г.	Инженер 1964г.
Подземные сооружения нанесены по архивным материалам 1977г.		Инженер 1977г.	
Проектный вариант от 21.11.22г.			
Проектировщик	Меншала С.В.	Линейщик	Рубцов А.В.
Руководитель работ	Михайлова И.В.	Оформитель	Иванченко И.В.

Участки 78:42:0018222:7936

Земельный участок 78:42:0018222:7936

Российская Федерация город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального...

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

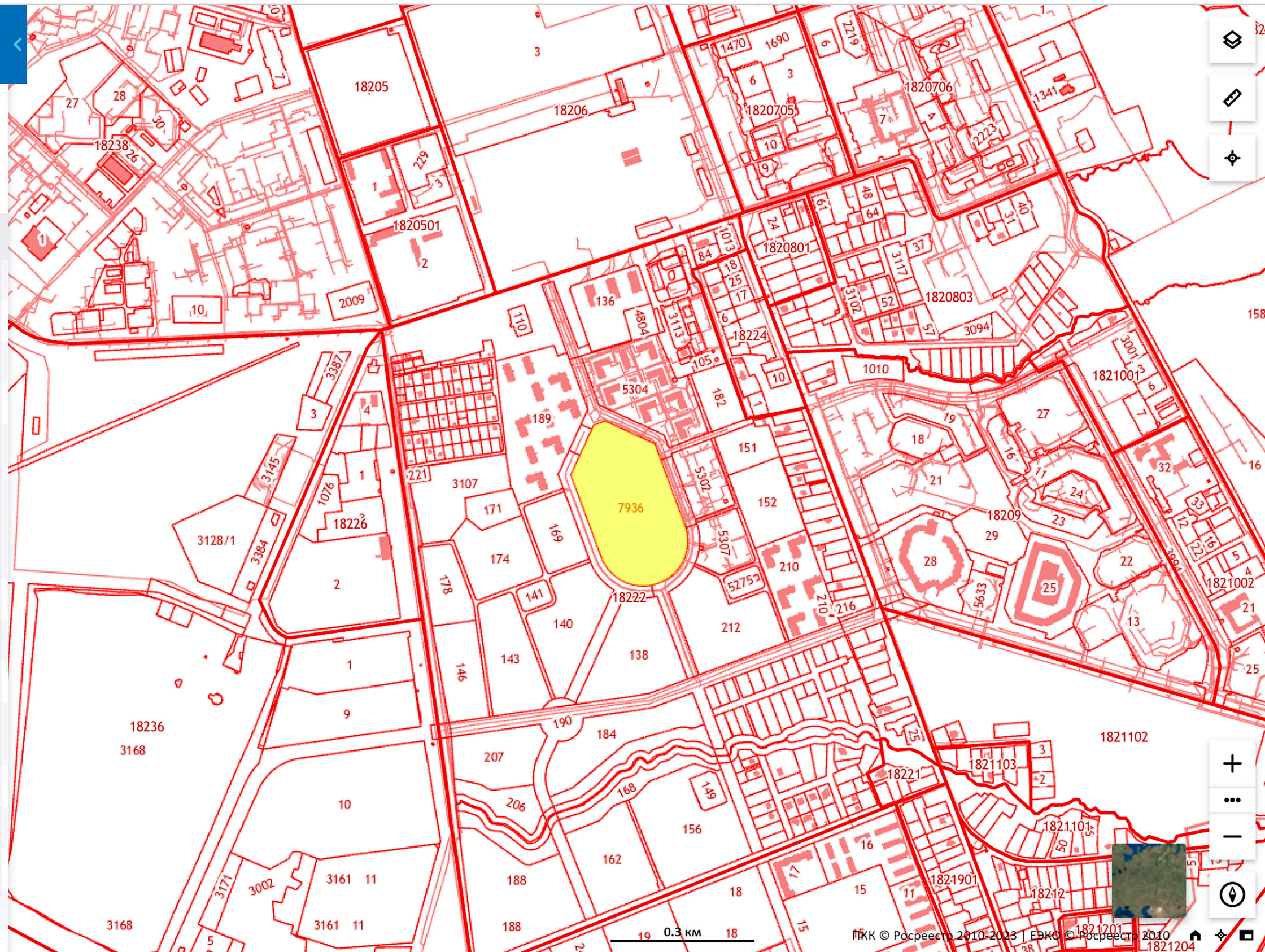
[План ЗУ](#) → [План КК](#) →



Информация

Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	78:42:0018222:7936
Кадастровый квартал:	78:42:0018222
Адрес:	Российская Федерация город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин
Площадь уточненная:	55 784 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	-
дата определения:	-
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	-



Участки 78:42:0018222:7936

Земельный участок 78:42:0018222:7936

Российская Федерация город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального...

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка

[План ЗУ](#) → [План КК](#) →



Информация

Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	78:42:0018222:7936
Кадастровый квартал:	78:42:0018222
Адрес:	Российская Федерация город Санкт-Петербург, внутригородская территория (внутригородское муниципальное образование) города федерального значения город Пушкин, город Пушкин
Площадь уточненная:	55 784 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
Форма собственности:	Частная собственность
Кадастровая стоимость:	-
дата определения:	-
дата утверждения:	-

