

## А К Т

по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21 - в соответствии с НПА\*), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна», при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», разработанной ООО «Епархиальные реставрационные мастерские» в 2023 г., шифр 26.1/23-ОСОКН, в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

г. Санкт-Петербург

11 марта 2023 г.

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

\* решение исполкома Ленгорсовета № 650 от 25.08.1975

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза (далее – экспертиза) проведена аттестованным экспертом Я.В. Губиным на основании договора №1 от 01 марта 2023 г. (Приложение №7. Копия договора на проведение экспертизы) в период с 01 марта 2023 г. по 11 марта 2023 г.

## **2. Место проведения экспертизы.**

г. Санкт-Петербург, г. Пушкин.

## **3. Заказчик экспертизы.**

ООО «Епархиальные реставрационные мастерские», 192019, Санкт-Петербург улица Глиняная, д. 11, к. 1, лит. К22; ИНН 7816600502; ОГРН 1107847347959, генеральный директор Бороздина Н.А.

## **4. Сведения об аттестованном эксперте.**

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

Аттестованный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказы Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 25 декабря 2019 г. №2032 (действительна до 25 декабря 2023 г. в соответствии с постановлением Правительства РФ от 12.03.2022 № 353 (в ред. 09.04.2022)), от 04 февраля 2021 г. №142 и от 11 октября 2021 №1668).

Профиль экспертной деятельности (объекты экспертизы):

- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр;
- документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр;
- документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра;
- документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия;
- проекты зон охраны объекта культурного наследия;
- проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия;
- документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта

культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;

- документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

## **5. Ответственность эксперта.**

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

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

## **6. Цели и объекты экспертизы.**

### **6.1. Цели экспертизы.**

Обеспечение сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ<sup>1</sup>, а именно:

- обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21 - в соответствии с НПА), при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных проектом: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22.

---

<sup>1</sup> В соответствии со ст. 28 Федерального закона от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

Аттестованный эксперт: подписано цифровой подписью Я.В. Губин

## **6.2. Объекты проведения экспертизы.**

Документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21 - в соответствии с НПА), при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона №73-ФЗ 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<sup>2</sup>, а именно: «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна», при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», разработанной ООО «Епархиальные реставрационные мастерские» в 2023 г., шифр 26.1/23-ОСОКН

## **7. Перечень документов, предоставленных заявителем:**

- документация «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна», при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А.

---

<sup>2</sup> В соответствии со ст. 30 Федерального закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», разработанная ООО «Епархиальные реставрационные мастерские» в 2023 г., шифр 26.1/23-ОСОКН;

- план границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., 19, 21, 23, 27, 29, утвержденный первым заместителем председателя КГИОП Б.М. Кириковым 07.10.2005 (Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия);
- заключение КГИОП №01-25-975/22-0-70 от 07.07.2022 (Приложение №8. Иная документация);
- копия градостроительного плана земельного участка № РФ-78-2-12-000-2022-0262 по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., 21, 78:42:1811703:1008 (Приложение №8. Иная документация);
- копия технического паспорта на нежилое здание по состоянию на 17.10.2005 (Приложение №6. Копия технического паспорта на объект культурного наследия и поэтажных планов);
- выписка от 03.02.2023г. № КУВИ-999/2023-127291 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – земельном участке по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Оранжерейная улица, дом 21, кадастровый номер 78:42:1811703:1008, находящимся в собственности ООО "Приморское" (Приложение №4. Приложение №4. Правоустанавливающие документы: выписки из Единого государственного реестра на здания и на земельный участок);
- выписка от 03.02.2023г. № КУВИ-999/2023-127292 из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости – нежилом здании - Комбинате общественного питания по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Оранжерейная улица, дом 21, литера А, кадастровый номер 78:42:1811703:1026, находящимся в собственности ООО "Приморское" (Приложение №5. Сведения об объекте культурного наследия и о земельных участках в границах его территории, внесенных в государственный кадастр недвижимости);

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

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

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

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

В рамках настоящей экспертизы экспертом были проведены следующие исследования:

1) архивно-библиографические исследование в объеме, необходимом для принятия экспертной комиссией соответствующих решений, с целью выявления материалов, содержащих сведения по истории освоения участка, включая перестройки, утраты, реконструкции, проведение ремонтно-реставрационных работ. В рамках архивно-библиографических исследований была изучена библиография в Русском фонде Российской национальной библиотеке (РНБ), Библиотеке Академии наук, изучены фонды Отдела систематизации, популяризации и хранения документированной информации об объектах культурного наследия КГИОП, Центрального государственного исторического архива Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб), Центрального государственного архива кинофотодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), Центрального государственного архива Санкт-Петербурга (ЦГА СПб.)

По результатам архивно-библиографических исследований была составлена краткая историческая справка;

2) визуальное обследование, в процессе которого была сделана подробная фотофиксация современного состояния объекта (фотограф – аттестованный эксперт Я.В. Губин) (Приложение №3. Материалы фотофиксации на момент заключения договора на проведение экспертизы).

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

- 3) сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заказчиком;
- 4) анализ представленных заказчиком исходно-разрешительной документации, комплексных научных исследований и проектной документации.

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

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

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

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

Объект, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, включен в государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации в качестве объекта культурного наследия регионального значения с наименованием «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Ул. Коминтерна, 21, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 16/19, литера А, д. 21, литера А, д. 23, литера А, д. 27, литера А, д. 29/23, литера А, (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 19, 21, 23, 27, 29), на основании решения исполкома Ленгорсовета № 650 от 25.08.1975 (Приложение №1 Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр).

Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» не утвержден.

План границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., 19, 21, 23, 27, 29, в составе:

- 1) «Дом Родакса (Хлебникова)»;
- 2) «Дом Емельнынова (Хлебникова)»;
- 3) «Дом Малышева (Белковой)»;
- 4) «Дом Измайловой (Тимофеевых)»;
- 5) «Дом Звегинцева (Тимофеевых)» утвержден заместителем председателя КГИОП Б.М. Кириковым 07.10.2005 (Приложение №2. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия).

Участок проектирования, кадастровый номер 78:42:1811703:1026, в соответствии с законом Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон» расположен в границах единой охранной зоны 2, участок зоны ОЗ-2(42)01.

На территории ОЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

1.1.3. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

1.1.4. Запрет, указанный в пункте 1.1.3 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.

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



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

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку, но не выше меньшего по высоте из лицевых корпусов, расположенных перед соответствующим дворовым корпусом (зданием);

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

на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши и угла наклона, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

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

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

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую высотную отметку крыши меньшего по высоте из лицевых корпусов, расположенного непосредственно перед соответствующим дворовым пространством;

д) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов в уровне первого, цокольного и подвального этажей после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

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

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

1.2. На территории ОЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

1.2.1. Ремонт, реконструкция, строительство, допускаемые Режимом, должны предусматривать понижение уровня культурного слоя улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба существующей застройке и археологическому слою), восстановление цоколей, отмосток и мощения с дренированием грунта, а также водоотвод от соответствующего здания, строения, сооружения.

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

1.2.2. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимными актами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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

Название «Оранжерейная» появилось еще в начале XIX века и связано с Большой Оранжереей, с которой и начинается магистраль. В мае 1809 года вышло распоряжение об открытии трех новых параллельных улиц: Леонтьевской, Оранжерейной и Конюшенной. В плане архитектора Вильяма Гесте Оранжерейная предназначалась для постройки «обывательских» домов. Ко второй половине XIX века на ней появилось много продовольственных магазинов и лавок, винный погреб, магазин мануфактуры, гостинный двор, булочная. Дорога была вымощена булыжником с песочным покрытием, так как по ней постоянно ходил гужевой транспорт, телеги и фургоны. Другие же центральные улицы имели улучшенное покрытие.

Поменяла улица свое название в 1923 году и до 1993-го была улицей Коминтерна, в честь III Коммунистического Интернационала — международной организации, созданной Владимиром Лениным и объединившей коммунистические партии разных стран.

Первоначально Оранжерейная пролегла до Октябрьского бульвара, а продлена была в 1960-е годы до перекрестка Ахматовской и бульвара Алексея Толстого.

По нечетной стороне Оранжерейная начинается с Дворцовых теплиц, которые использовались до 1917 года для круглогодичного выращивания фруктов и овощей. Сейчас от этих оранжерей осталась только каменная стена.

По плану В. Гесте в 1830-х на Оранжерейной улице были выделены три участка для Присутственных мест, которые долгое время оставались незастроенными.

В 1835 году по Высочайшему повелению эти места отвели купцам и придворным служителям под застройку жилыми домами. Самый большой участок разделили на проекты пяти домов, представленные архитектором С.И. Черфилио.

Некоторое время их называли «Домами откупщиков», что, возможно, объясняется архитектурным стилем и использованием первых этажей под лавки. Находящееся в центре место (Оранжерейная, 23) первоначально принадлежало крестьянину Пулковской слободы

Малышеву, затем его вдове и сыновьям. Перед революцией домовладение перешло купчихе Белковой.

Рассматриваемый дом по Оранжерейной ул., 21, занимавший участок № 288с, был построен для крестьянина Емельянова, и в середине XIX в. вместе с домом по Оранжерейной ул., 19 принадлежал купцу М. Е. Хлебникову.

Одинаковые двухэтажные дома Емельянова (Хлебникова) и Измайловых были ориентированы в сторону площади фасадами, завершенными широкими щипцами под двускатной крышей.

Акцентом композиции служат помещенные в центре двойные арки. При возведении Гостиного двора арх. Н. С. Никитин также использовал этот мотив, творчески переработанный и служащий одним из основных элементов композиционной структуры арочной галереи.

Лепные венки в щипцах, запланированные проектом Черфолио, при строительстве украсили рельефами с изображением лиры. Впоследствии над ними укрепили кованые кронштейны с фонарями, которые не сохранились. В настоящее время рельеф в виде венка и лиры на доме Емельянова утрачен, на доме Измайловых сохранился со значительными искажениями и утратами.

Владелицей двухэтажного дома №27 по Оранжерейной улице были титулярная советница Измайлова и коллежский ассессор Измайлов. Акцентом в оформлении стали арки, напоминающие здание Гостиного Двора, у которого арочная галерея является основным элементом.

Дом, возведенный в 1836-1839 гг. для придворного унтер-шталмейстера Е. Звегинцева (Оранжерейная, 29), в 1890 году перешел к притчу Екатерининского собора. На плане Царского Села 1911 года дом отмечен, как приходское училище.

На перекрестке Оранжерейной и Пушкинской улиц стоит дом Раевских (Оранжерейная, 31) и сразу за ним — флигель дома Раевских (Оранжерейная, 33). Оба здания уже много лет занимает УВД Пушкинского района. В советское время на втором этаже углового дома располагался районный КГБ.

На углу с Магазиной улицей по адресу: Оранжерейная, 37, в 1849 году был построен небольшой дом для отставного придворного истопника Теплова. Затем он принадлежал жене купца О.Л. Гласфельд.

### **Описание современного состояния объекта.**

Двухэтажное здание Г-образной в плане конфигурации, завершенное широким щипцом под двускатной крышей.

Акцентом композиции служат помещенные в центре двойные арки.

Первый этаж лицевого фасада отделен от второго широкой междуэтажной тягой и междуэтажным карнизом.

Первый этаж лицевого фасада рустован широким рустом. Второй этаж лицевого фасада и остальные фасады гладко отштукатурены и окрашены желтым колером.

Цоколь отштукатурен и окрашен.

Оконные проемы прямоугольной конфигурации.

Оконные проемы в уровне второго этажа декорированы профилированными наличниками.

Здание завершено профилированным карнизом большого выноса.

### **Анализ документации.**

На экспертизу представлена документация, обосновывающая меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21 - в соответствии с НПА), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна», при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», разработанной ООО «Епархиальные реставрационные мастерские» в 2023 г., шифр 26.1/23-ОСОКН.

### **Глава 1. Общая часть.**

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

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

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

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

## **Глава 2. Историко-архивные и библиографические сведения об объекте культурного наследия.**

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

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

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

## **Глава 3. Сведения о планируемых работах.**

Проектом «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжевая, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22, на земельном участке, кадастровый номер 78:42:1811703:1026, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта

культурного наследия, предусматривается предусматривается оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение, закладка, изменение габаритов, замена заполнений оконных, дверных проемов и ворот; размещение козырьков.

При выборе цветового решения учитывалось: градостроительная ситуация, характер застройки, архитектурно-историческая значимость, стилевая характеристика здания и цветовое решение окружающих архитектурных объектов, в том числе объектов культурного наследия.

Со стороны лицевого северо-западного фасада №1 предусмотрено размещение оконного проема на месте дверного; размещение дверного проема на месте оконного. Со стороны северо-восточного фасада №2 предусмотрено размещение оконных проемов в том числе на месте дверных; размещение дверных проемов в том числе на месте оконного; изменение габаритов оконных проемов; изменение габаритов дверных проемов.

Размещение козырьков прямоугольной конфигурации в соответствии со стилистическим решением фасадов здания. Конструкция из металла на вантовых подвесах. Окрытие- металл, окрашенный порошковой краской графитового цвета.

Со стороны юго-восточного фасада №3, лицевого юго-западного фасада №4 и северо-западного фасада №5 предусмотрено размещение оконных проемов; размещение дверных проемов в том числе на месте оконного; изменение габаритов оконных проемов.

На северо-западном фасаде №5 предусмотрено размещение козырьков прямоугольной конфигурации в соответствии со стилистическим решением фасадов здания. Конструкция из металла на вантовых подвесах. Окрытие - металл, окрашенный порошковой краской графитового цвета.

В данной главе представлена технология проведения работ, включая подготовительный и основной периоды (см. Проект организации строительства. Шифр 26.1/22-ПОС, в составе проектной документации «Проектно-сметная документация на отделку фасадов, окон, входов и элементов входных групп, ворот (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов и ворот; размещение козырьков). По адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21. лит. А.», разработанной ООО «АрхиГрад» в 2022 г. шифр 26.1/22-ПОС).

В данной главе представлена ведомость потребности в основных строительных машинах, механизмах и оборудовании с техническими характеристиками основных машин и механизмов. Потребность в основных машинах и механизмах определена расчетом, исходя из принятых методов производства работ, физических объемов, подлежащих выполнению, норм выработки указанных машин с учетом минимизации расчетных

динамических (вибрационных) нагрузок от работы машин.

#### **Глава 4. Оценка воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия, расположенные в зоне влияния.**

В разделе представлен ситуационный план с обозначением объектов культурного наследия, расположенных в зоне возможного влияния проводимых работ. В соответствии с ситуационным планом зона производства работ (зона возможного влияния проводимых работ) расположена в непосредственной близости от объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21 - в соответствии с НПА).

Раздел оценки воздействия планируемых работ на объект культурного наследия, расположенный в зоне влияния проводимых работ, содержит фотофиксацию участка проведения работ, дающая полное представление о современной ситуации на рассматриваемой территории.

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

По результатам обследования состояние объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21 - в соответствии с НПА), оценивается согласно ГОСТ Р 55567-2013 оценивается как удовлетворительное. Категории технического состояния - II. Предельно допустимое значение осадки согласно ГОСТ Р 56198-2014 (Приложение Ж, табл. Ж.1) – 10 мм.

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия и уменьшения влияния на объект культурного наследия земляных и строительных работ при реализации проекта «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)» проектом мероприятий рекомендуется:

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

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

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

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

Минимальное расстояние от объекта культурного наследия до ближайшей площадки складирования ~ 22 м.

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

Минимальное расстояние от зоны производства работ до объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна», ~ 0 м.

Объект благоустройства здание по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А, непосредственно примыкает северо-западной стеной к объекту культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)».

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21), входящий в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна», не попадает в зону влияния планируемых работ.

Суммарные дополнительные деформации основания от демонтажных и монтажных работ, составляют менее 0 мм.



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

Опасная и рабочая зоны монтажа целиком расположены в границах строительной площадки вне границ объекта культурного наследия, исключая возможность переноса строительных материалов над объектом культурного наследия.

Опасные зоны при демонтаже и зоны развала не затрагивают территорию объекта культурного наследия.

Таким образом, демонтажные и монтажные работы на объекте благоустройства, не окажет прямого воздействия на объекты культурного наследия.

Участок проектирования, кадастровый номер 78:42:1811703:1026, в соответствии с законом Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 820-7 расположен в границах единой охранной зоны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт - Петербурга - участка зоны ОЗ-2(42)01.

Объект благоустройства – здание построенное, согласно данным ПИБ, в 1964 г..

Согласно заключению КГИОП №01-25-975/22-0-70 от 07.07.2022 работы по объекту не противоречат требованиям режима зоны охраны ОЗ-2(42)01.

Таким образом, реализация решений, предусмотренных проектом: Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22, не нарушит режима использования территории объекта культурного наследия, режима в границах единой охранной зоны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт - Петербурга - участка зоны ОЗ-2(42)01 согласно закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон».

Реализация решений, предусмотренных проектом: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание

фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22, соответствует требованиям законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия.

Таким образом, предполагаемые демонтажные и монтажные работы на объекте благоустройства не окажут косвенного воздействия на объект культурного наследия.

Так как в процессе строительства, и, в частности, устройства оснований и фундаментов, возникает большое число дополнительных факторов, трудно поддающихся учету, проектом предусмотрена необходимость, во избежание развития неблагоприятных тенденций при производстве работ, проводить геотехнический и динамический мониторинг, а также организовать производство строительно-монтажных работ по проекту: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжевая, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», шифр 26.1/22, с применением щадящих технологических режимов.

## **Глава 5. Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия.**

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

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

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

В непосредственной близости менее 3-х метров к зданию - объекту культурного наследия: проезд или стоянку любой техники; складирование любых материалов, предметов и грузов, а также размещение оборудования; устройство и установку мест отдыха, бытовок, временных жилых или складских построек запрещается.

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

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

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

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

Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия включают также мероприятия по организации производства демонтажных и строительномонтажных работ с применением щадящих технологических режимов.

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

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

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

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

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

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

К основным критериям изменения технического состояния объектов культурного наследия, при достижении которых требуется остановка строительно-монтажных работ относятся: появление новых трещин на конструкциях объекта культурного наследия; раскрытие старых трещин, которое фиксируется по техническому состоянию маячков, установленных до начала производства работ; достижение предельно допустимых осадок (предельных дополнительных деформаций основания фундаментов) объекта культурного наследия – 10 мм (для категории технического состояния II - работоспособного в соответствии с Приложением А Таблица А1. и Приложением Ж. Таблица Ж1. ГОСТ 56198-2014. Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники.).

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

В соответствии с п.4.16 ГОСТ Р 56198-2014 срочный режим мониторинга начинается за три месяца до начала производства работ и продолжается в течение всего периода влияния указанных воздействий и в течение двух лет после окончания влияния указанных воздействий.

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

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

- решение исполкома Ленгорсовета № 650 от 25.08.1975 (Приложение №1 Копия решения органа государственной власти о включении объекта культурного наследия в реестр)

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

–Архитекторы Царского Села от Растрелли до Данини: Растрелли, династия Нееловых, Ринальди, Фельтен, Камерон, Кваренги, Гесте, Стасов, Менелас, Штакеншнейдер, Монигетти, Видов, Данини : [альбом / Л.В. Бардовская и др.; общ. ред.: И.К. Ботт]. - Санкт-Петербург: Аврора, 2010. - 301, [2] с.

–Большакова Л.З. Первое статистическое описание города Царское Село (По страницам «Санкт-Петербургских губернских ведомостей») // Вестник СПбГУ. – Сер. 2. –Вып. 1. История. – С. 135–141.

–Вильчковский С. Н. Царское Село. Путеводитель. 1710-1910. СПб., 1911

–Георги И. Г., Описание российско - императорского столичного города Санкт - Петербурга и достопамятностей в окрестностях оною, с планом / И.Г. Георги; Вступ. ст. Пирютко. - СПб: Лига, 1996. - 527 с.

–Город Пушкин: Историко-краеведческий очерк-путеводитель / Сост. Г.К. Козьян. – СПб.: Лениздат, 1992. – 317 с.

–Золотницкий, И.П. По Царскосельской дороге Путеводитель И.П. Золотницкого. – СПб.: Тип-лит. Д.И. Шеметкина, 1882. – 238 с. (Репринтное переиздание. СПб., 2007).

–Музеи и парки Пушкина / Г.П. Балог, Е.С. Гладкова, Л.В. Емина, В.В. Лемус. – Л., Лениздат, 1972

–Пригороды Ленинграда / Д.А. Кючарианц, А.Г. Раскин. – Л., Искусство, 1985

–Раскин А.Г. Архитектурное созвездие. Царское Село. – М. 2010. – 144 с.

–Семенова Г.В. Царское Село: знакомое и незнакомое. СПб., 2009

–Сидоренко К.П. Город Пушкин: 1945–1949. СПб., 2009. – 100 с.

–Ходасевич Г.Д. Царское Село // Три века Санкт-Петербурга. В 3 т. СПб.: Филологический факультет СПбГУ. – М.: Академия, 2003. – С. 492–494.

–Царское село на старых фотографиях кон. XIX – XX вв. Альбом / Сост. М.П. Лебединская. (Серия «Образы времени». Вып. 4.) – СПб. Историческая иллюстрация, 2011. – 160 с.

–Яковкин И.Ф. История Села Царского в трех частях, составленная из дел архива правления Села Царского. В 3 ч. СПб., 1829–1831. Ч. I. СПб. – VII, 8, 164 с.; ч. II; – VIII, 243, с.; ч. III. – 528, VII, 2 л. табл.

– Яковкин И.Ф. Описание Села Сарского, или Спутник обозревающим оное, с планом и краткими историческими объяснениями, составленное Ильею Яковкиным. СПб.: Тип. Департамента Народного Просвещения, 1830. – 191 с. – (переиздание: СПб., 2008. – 240 с.)

**Нормативная документация:**

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

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

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

**12. Обоснования вывода экспертизы.**

По результатам проведенных исследований и анализа документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21 - в соответствии с НПА), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна», при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», разработанной ООО «Епархиальные реставрационные мастерские» в 2023 г., шифр 26.1/23-ОСОКН, было установлено следующее:

- 1) Границы опасной зоны при перемещении груза краном, расположены вне границ территории объектов культурного наследия; складирование материалов на территории и проезд по территории объекта культурного наследия проектом не предусмотрены;
- 2) По результатам проведенной в разделе оценки воздействия проводимых работ на объекты культурного наследия, попадающих в зону влияния проведение работ по реконструкции канализационной сети не окажет прямого воздействия на объекты культурного наследия;
- 3) Реализация решений, предусмотренных проектом: «Корректировка проектной документации по объекту: «Демонтажные и монтажные работы на объекте благоустройства по адресу: Тихорецкий пр. от пр. Науки до пр. Луначарского»» не нарушит предмет охраны объекта культурного наследия, режима использования территории объекта культурного наследия, режима в границах единой охранной зоны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт - Петербурга - участка зоны ОЗ-2(10)03 согласно закону Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон»;
- 4) Для обеспечения физической сохранности объекта культурного наследия в рассматриваемой документации на основании оценки воздействия проводимых работ на объект культурного наследия были разработаны мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включающие решения по организации строительной площадки, движению автотранспорта и строительной техники, исключая нанесение вреда расположенным на сопряженных территории объекта культурного наследия (ограждение территории строительной площадки, проезд строительной автотранспорта и строительной техники вне границ объекта культурного наследия), решения по организации производства демонтажных и строительно-монтажных работ с применением щадящих технологических режимов (использование строительных машины и механизмов с минимальным уровнем динамических и вибрационных воздействий, установка границ опасных и рабочих зон вне границ территории объекта культурного наследия), мероприятия по минимизации расчетных динамических (вибрационных) нагрузок от строительных машин и механизмов, предполагаемых к использованию в процессе производства работ, решения по динамическому мониторингу за техническим состоянием конструкций объекта культурного наследия и по геотехническому мониторингу во время производства строительно-монтажных работ и после окончания строительства,

направленные на оперативное определение возможных негативных воздействий и на их устранение;

5) При соблюдении разработанных в документации мер, направленных на недопущение случайного или умышленного повреждения и уничтожения объекта культурного наследия, расположенного на участке, непосредственно связанным с участком строительства, при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22, сохранность объекта культурного наследия обеспечивается.

### **13. Вывод экспертизы:**

По результатам рассмотрения документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21 - в соответствии с НПА), при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего 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, предусмотренных проектом: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22, - «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна», при проведении земляных



и строительных работ, предусмотренных проектом: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», разработанной ООО «Епархиальные реставрационные мастерские» в 2023 г., шифр 26.1/23-ОСОКН, аттестованным экспертом сделан вывод о возможности **(положительное заключение)** обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21 - в соответствии с НПА), при проведении земляных, строительных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ.<sup>3</sup>

#### **14. Перечень приложений к заключению экспертизы:**

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

---

<sup>3</sup> В соответствии с положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 №569

**15. Дата оформления заключения экспертизы.**

11 марта 2023 г.      Аттестованный эксперт : подписано цифровой подписью Я.В. Губин

#### Приложение №1

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21 - в соответствии с НПА\*), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна», при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», разработанной ООО «Епархиальные реставрационные мастерские» в 2023 г., шифр 26.1/23-ОСОКН, в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

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

Вк 14

25/IX 75

8 IV



ЛЕНИНГРАДСКИЙ ГОРОДСКОЙ СОВЕТ ДЕПУТАТОВ ТРУДЯЩИХСЯ

ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ КОМИТЕТ

РЕШЕНИЕ

25.08.75 № 650

*В. И. Казаков*  
*Секретарь, 20.09.75*

О взятии под государственную охрану зданий г.г. Кронштадта, Петродворца, Пушкина, Павловска и Сестрорецка.

В соответствии с Постановлением Совета Министров РСФСР от 24 мая 1966 г. № 473 "О состоянии и мерах улучшения охраны памятников истории и культуры в РСФСР", учитывая особое градостроительное и военно-историческое значение г.Кронштадта, архитектурно-художественную ценность застройки городов Петродворца, Пушкина, Павловска и историко-архитектурную уникальность парка г.Сестрорецка, а также на основании исследований Государственной Инспекции по охране памятников ГлавПУ Ленгорисполкома, Исполком Ленгорсовета депутатов трудящихся

РЕШИЛ:

1. Включить в списки памятников архитектуры местного значения здания и сооружения г.г. Кронштадта, Петродворца, Пушкина, Павловска и Сестрорецка согласно приложению.

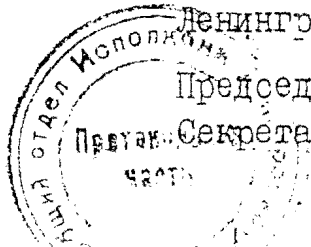
2. Государственной Инспекции по охране памятников Главного архитектурно-планировочного управления Исполкома Ленгорсовета продолжить работу по выявлению ценных в архитектурно-художественном отношении зданий Ленинграда и его пригородов.

Председатель исполкома

В.И.Казаков

Секретарь

В.А.Березов



20/30

*№ 490 от 25.09.75.*

Приложение к решению  
Исполкома Ленгорсовета  
от 25.УШ.75 № 650

Список зданий и сооружений, включаемых  
в перечень памятников архитектуры

№ п/п	Наименование памятника и адрес	Даты постройки, автор	Краткая характеристика
1	2	3	4
I.	Кронштадт <i>ныне Макаровская</i>		
✓ I.	Комплекс б. Губернских домов, ул. Июльская, д.д. 8, 8-а, 10, 10-а, 12, 14, 16	1714-1724 гг. строитель И. Браунштейн	3-этажные здания перв. четв. XVIII в., построенные по секционному принципу, аналогичные здания 12-ти Коллегий. Формируют исторический центр Кронштадта
✓ 2.	Комплекс б. Минихова дома с казармой и зданием 1-го военно-морского экипажа. ул. Июльская, 1/3	1714-1724 гг. строитель И. Браунштейн 1836-1839 гг. 1842-1846 гг. арх. А. Н. Акутин.	Образец гражданского зодчества начала XVIII в. Одно из старейших зданий Кронштадта; здание военно-морского экипажа пример военно-учебного комплекса, решенного в формах позднего классицизма. Здания связаны с деятельностью выдающихся представителей русской науки.

Приложение к решению № 650

1	2	3	4
38.	Ансамбль домов по ул.Коминтерна, ул.Коминтерна, 19, 21, 23, 27, 29/23	нач. XIX века	стративно-торгового центра города и играют большую роль в определении характера окружающей застройки.
39.	Гостинный двор угол ул.Коминтерна, и ул.Труда	1863 г. арх. Н. В. Никитин	Планировочная структура центра Царского Села, разработанная арх. В. И. Гесте легла в основу образцовых проектов планировки русских городов перв. пол. XIX века.
40.	Комплекс домов по ул.Пролеткульта ул.Пролеткульта I; I2; I4; I5; 24 (фасады)	д. № I - 1785 г. д. № I2 - 1872 г. арх. И. А. Монигетти д. № I4 - 1862-1865 арх. И. А. Монигетти д. № I5 - 1860-е гг. арх. Н. В. Никитин д. № 24 - 1902 г. арх. ЮСС.	Хорошо сохранившийся комплекс образцов учреждений различного назначения: административного, медицинского, учебного.
41.	Здание б. Германской церкви ул.Пролеткульта, 4	1865 г.	Характерный пример здания спроектированного в "готическом" стиле. Является высотной доминантой южной части города.

*двору госпиталь-дом № 7.*

*нет в натуре*

## Приложение №2

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21 - в соответствии с НПА\*), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна», при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», разработанной ООО «Епархиальные реставрационные мастерские» в 2023 г., шифр 26.1/23-ОСОКН, в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

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

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



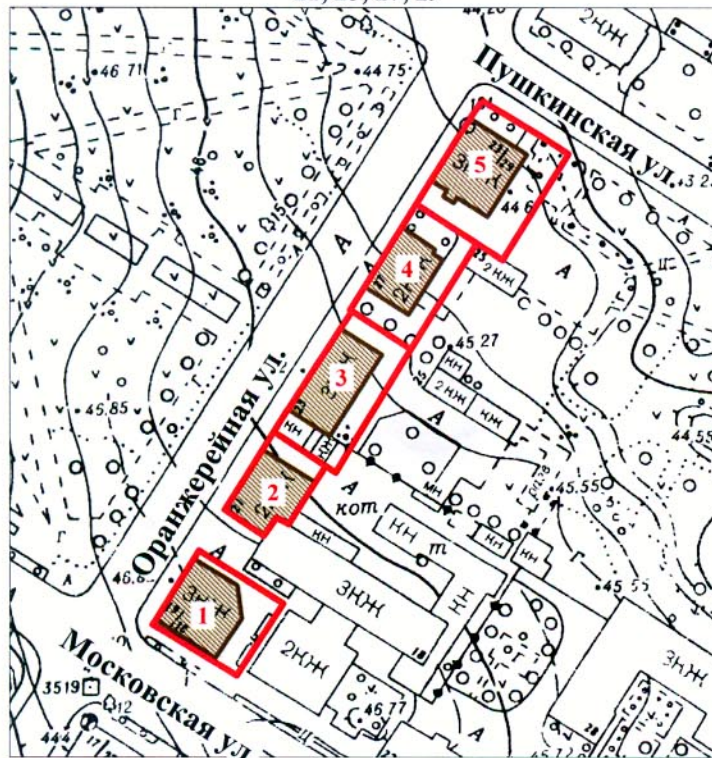
Б. М. Кириков

**План границ территории  
объекта культурного наследия  
регионального значения**

**"Дом Родакса (Хлебникова)"**  
**"Дом Емельянова (Хлебникова)"**  
**"Дом Малышева (Белковой)"**  
**"Дом Измайловой (Тимофеевых)"**  
**"Дом Звегинцева (Тимофеевых)"**

" октября 2005

г. Санкт-Петербург, г. Пушкин. Оранжерейная ул., 19,  
21, 23, 27, 29



масштаб 1:2000

**УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ**

- Граница территории объекта культурного наследия  
регионального значения
- Объект культурного наследия регионального значения

**ЭКСПЛИКАЦИЯ ОБЪЕКТОВ**

1. Дом Родакса (Хлебникова) - Московская ул.16/19
2. Дом Емельянова (Хлебникова) - Оранжерейная 21
3. Дом Малышева (Белковой) - Оранжерейная 23, литер А
4. Дом Измайловой (Тимофеевых) - Оранжерейная 27, литер А
5. Дом Звегинцева (Тимофеевых) - Оранжерейная 29

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КГИОП  
ОГРН 1037843025527

**Копия верна**

Исполнитель \_\_\_\_\_ 32 / \_\_\_\_\_ /



### Приложение №3

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21 - в соответствии с НПА\*), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна», при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», разработанной ООО «Епархиальные реставрационные мастерские» в 2023 г., шифр 26.1/23-ОСОКН, в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

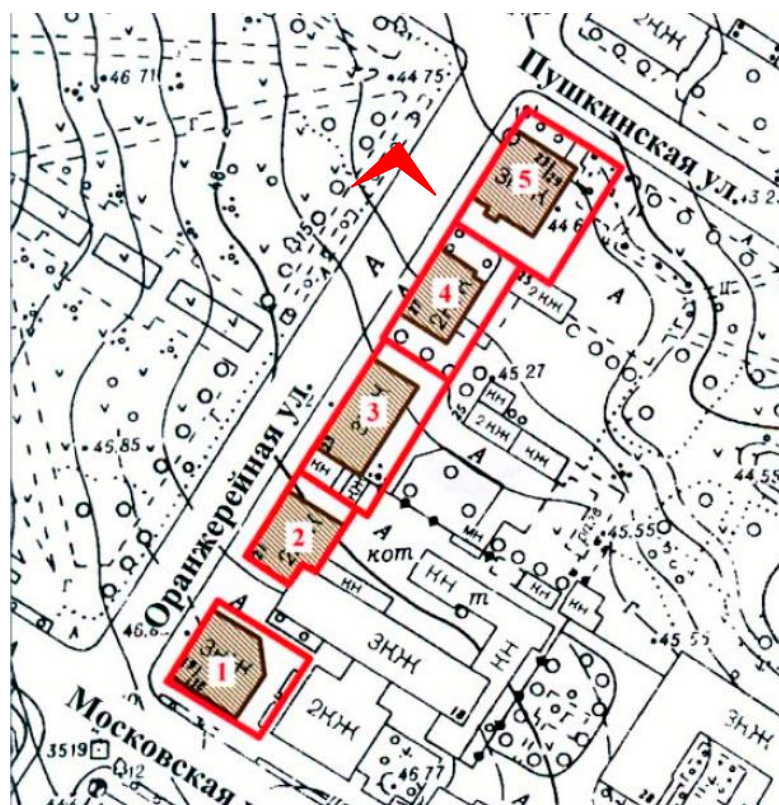
## **Материалы фотофиксации**

### **Список фотографий:**

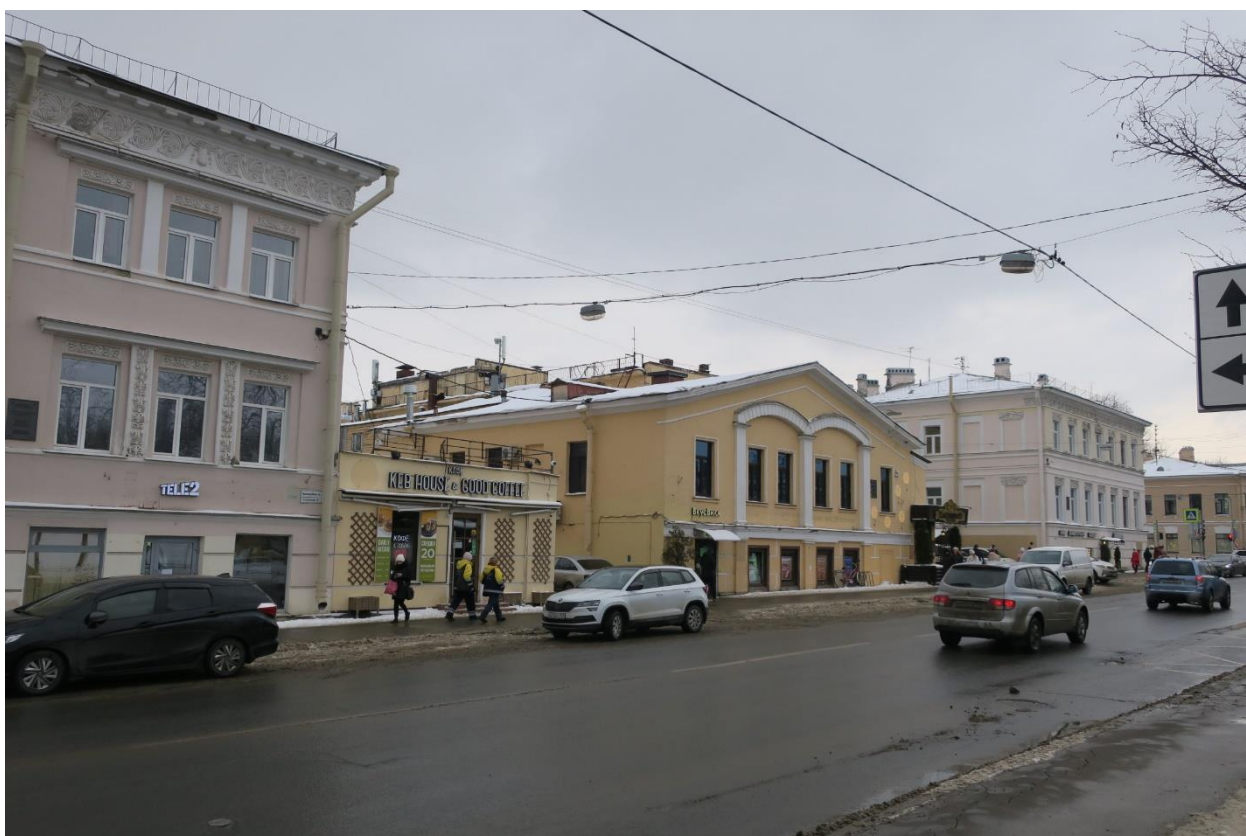
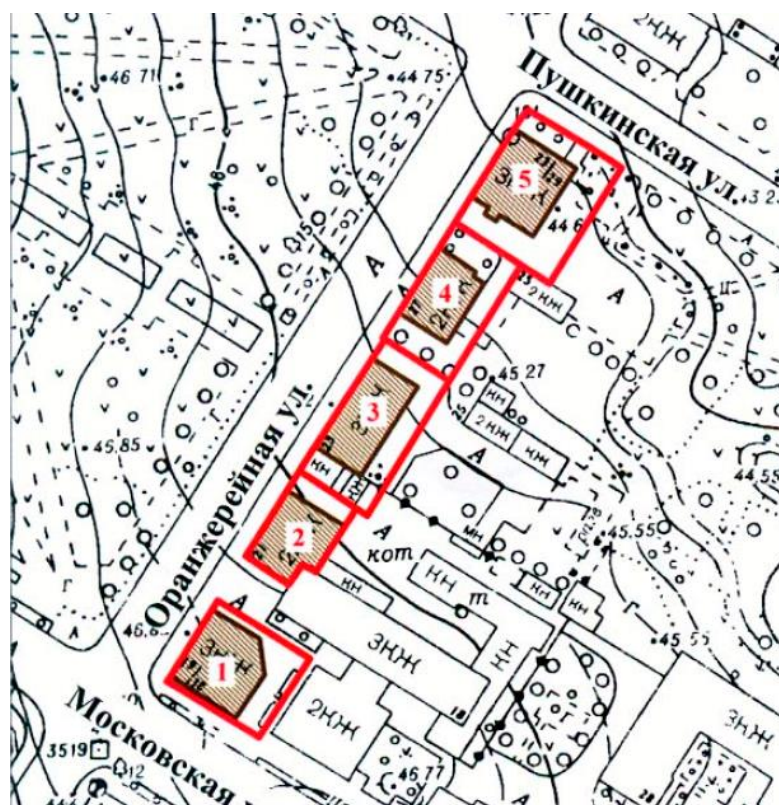
**(фотосъемка проведена аттестованным экспертом Я.В. Губиным 01.03.2023)**

1. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна. Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, в линии застройки Оранжерейной улицы. 01.03.2023
2. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна. Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, в линии застройки Оранжерейной улицы. 01.03.2023
3. Вид на северо-западный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна. Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, и зону производства работ. 01.03.2023
4. Вид на лицевой северо-западный и торцевой северо-восточный фасады объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна. Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А. 01.03.2023
5. Вид на северо-западный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна. Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А. Фрагмент. 01.03.2023
6. Вид на северо-западный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна. Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А. Фрагмент. 01.03.2023
7. Вид на объект благоустройства - здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 16/19, литера А, д. 21. 01.03.2023
8. Вид на объект благоустройства. 01.03.2023
9. Вид на объект благоустройства. 01.03.2023
10. Вид на объект благоустройства - здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 16/19, литера А, д. 21. 01.03.2023
11. Вид на объект благоустройства - здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 16/19, литера А, д. 21, и примыкающее здание объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна. Дом

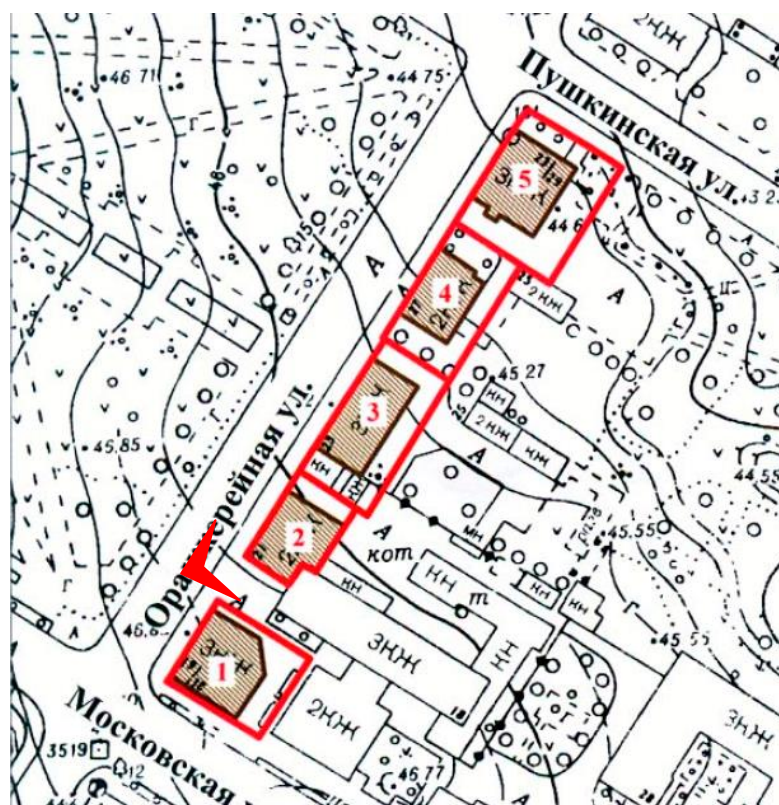
Емельянова (Хлебникова)». 01.03.2023



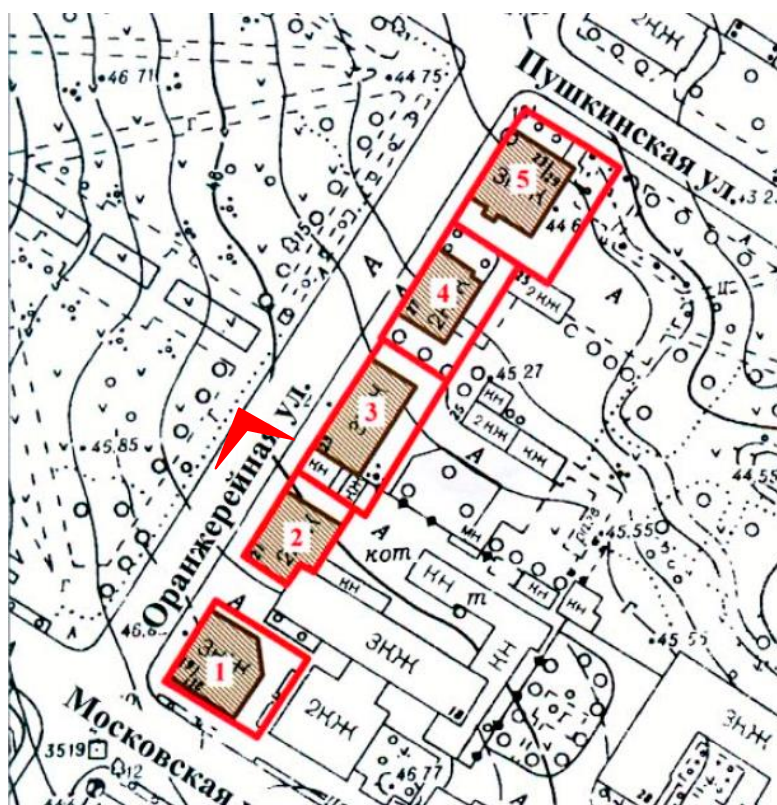
1. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна. Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, в линии застройки Оранжерейной улицы. 01.03.2023



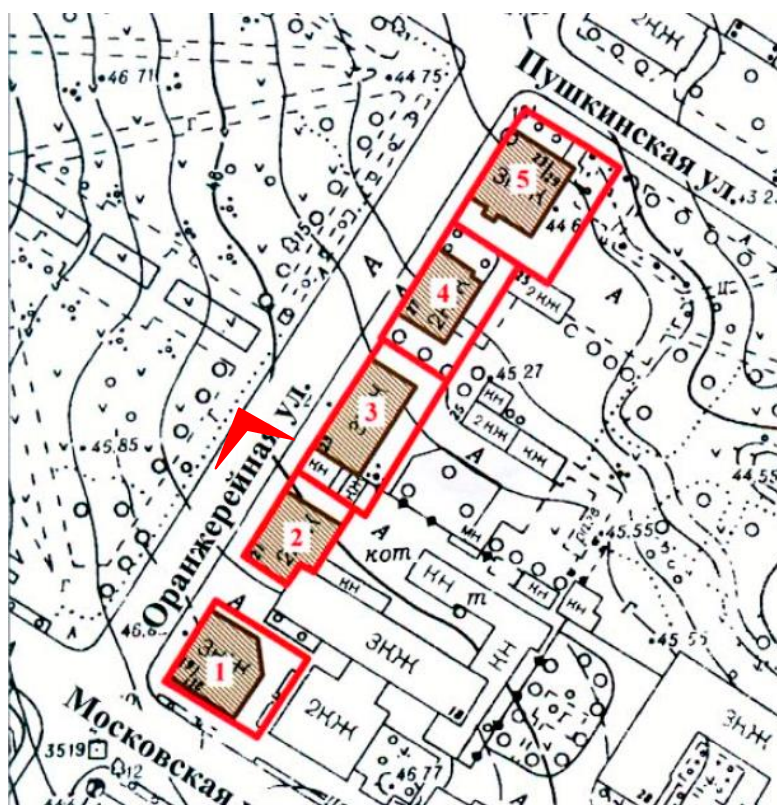
2. Вид на объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна. Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, в линии застройки Оранжерейной улицы. 01.03.2023



3. Вид на северо-западный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна. Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, и зону производства работ. 01.03.2023

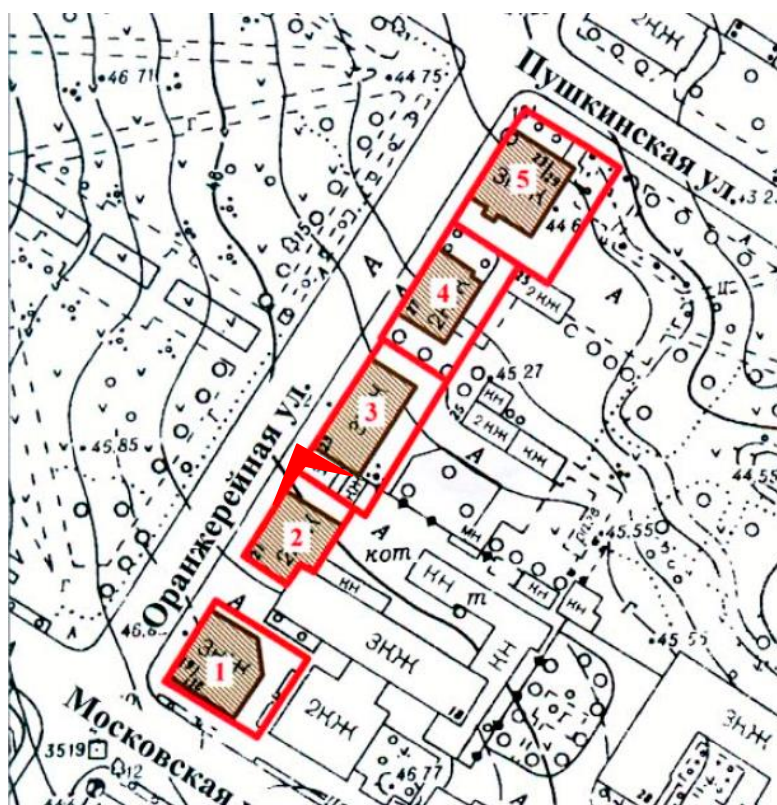


4. Вид на лицевой северо-западный и торцевой северо-восточный фасады объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна. Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А. 01.03.2023

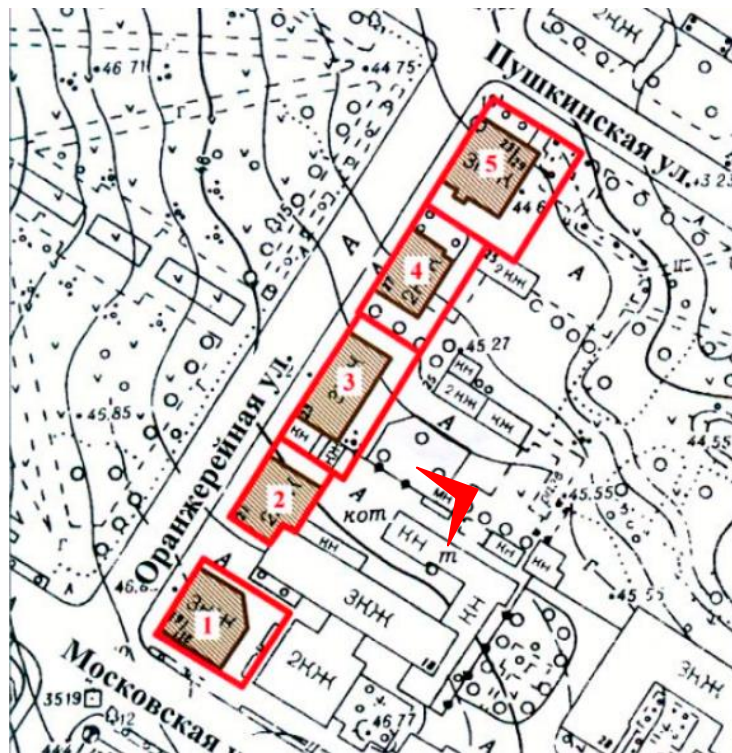


5. Вид на северо-западный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна. Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А. Фрагмент. 01.03.2023

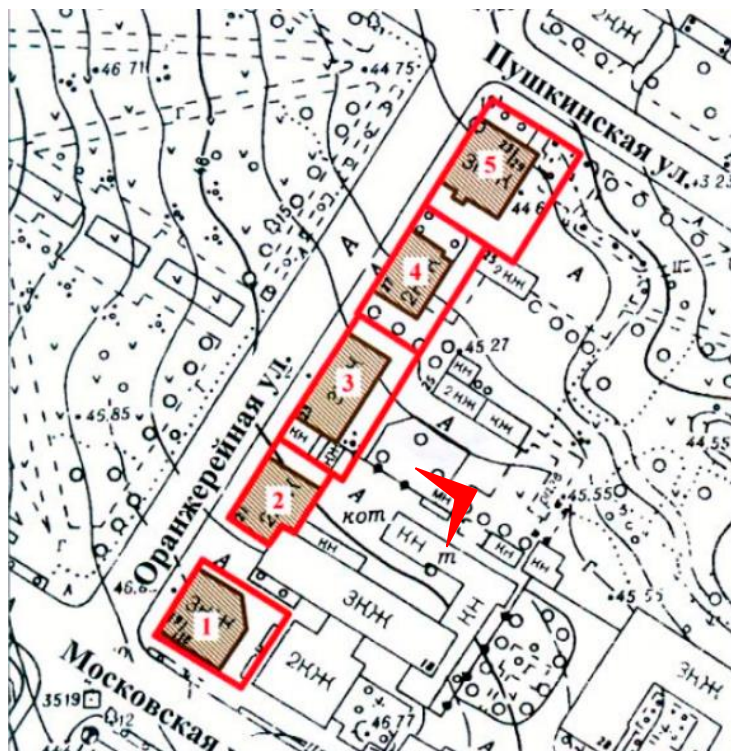




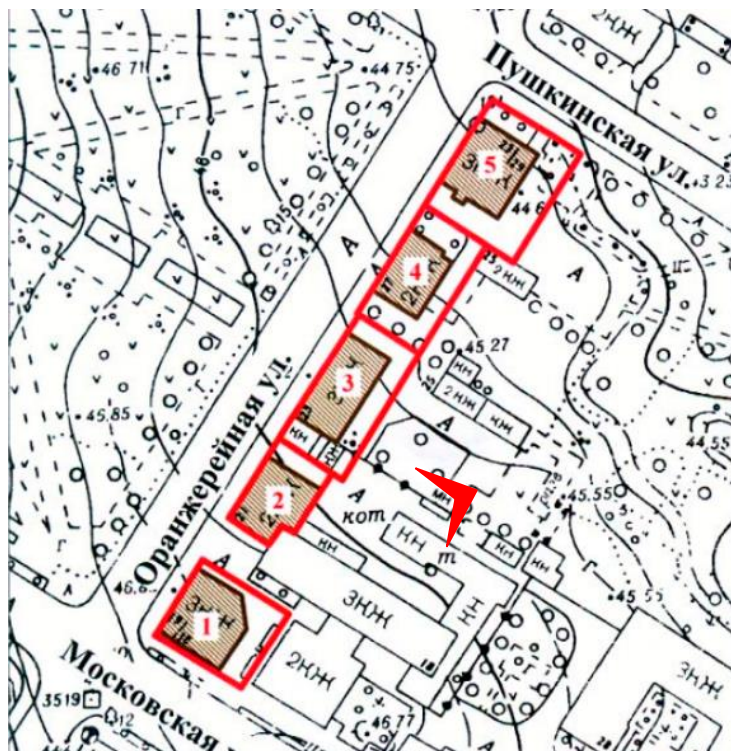
б. Вид на северо-западный фасад объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна. Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А. Фрагмент. 01.03.2023



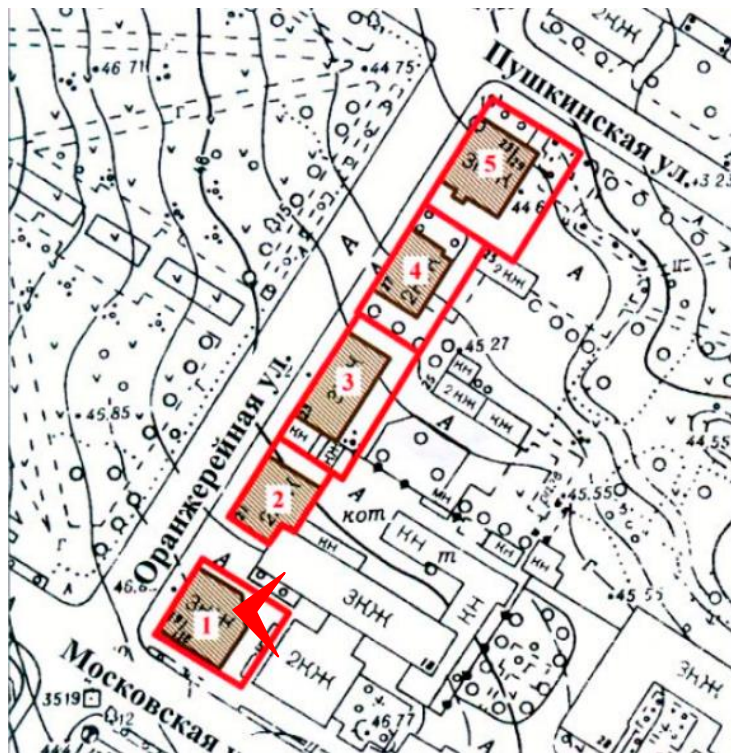
7. Вид на объект благоустройства - здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 16/19, литера А, д. 21. 01.03.2023



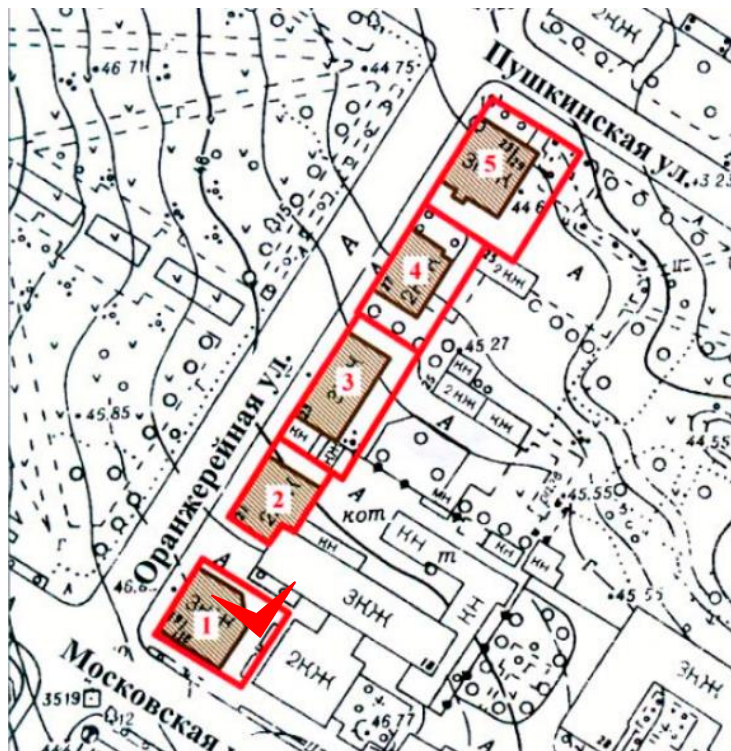
8. Вид на объект благоустройства. 01.03.2023



9. Вид на объект благоустройства. 01.03.2023



10. Вид на объект благоустройства - здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжевая ул., д. 16/19, литера А, д. 21. 01.03.2023



11. Вид на объект благоустройства - здание, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 16/19, литера А, д. 21, и примыкающее здание объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна. Дом Емельянова (Хлебникова)». 01.03.2023

#### Приложение №6

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21 - в соответствии с НПА\*), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна», при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», разработанной ООО «Епархиальные реставрационные мастерские» в 2023 г., шифр 26.1/23-ОСОКН, в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

### **Копия технического паспорта на объект культурного наследия и поэтажных планов**

ГУ "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости"  
Филиал ГУ ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Пушкинского района  
Санкт-Петербурга

Объект исторического наследия

## Технический паспорт

на здание

Комбинат общественного  
питания

район

Пушкинский

город (поселок)

Санкт-Петербург, город Пушкин

улица (переулок)

Оранжерейная улица

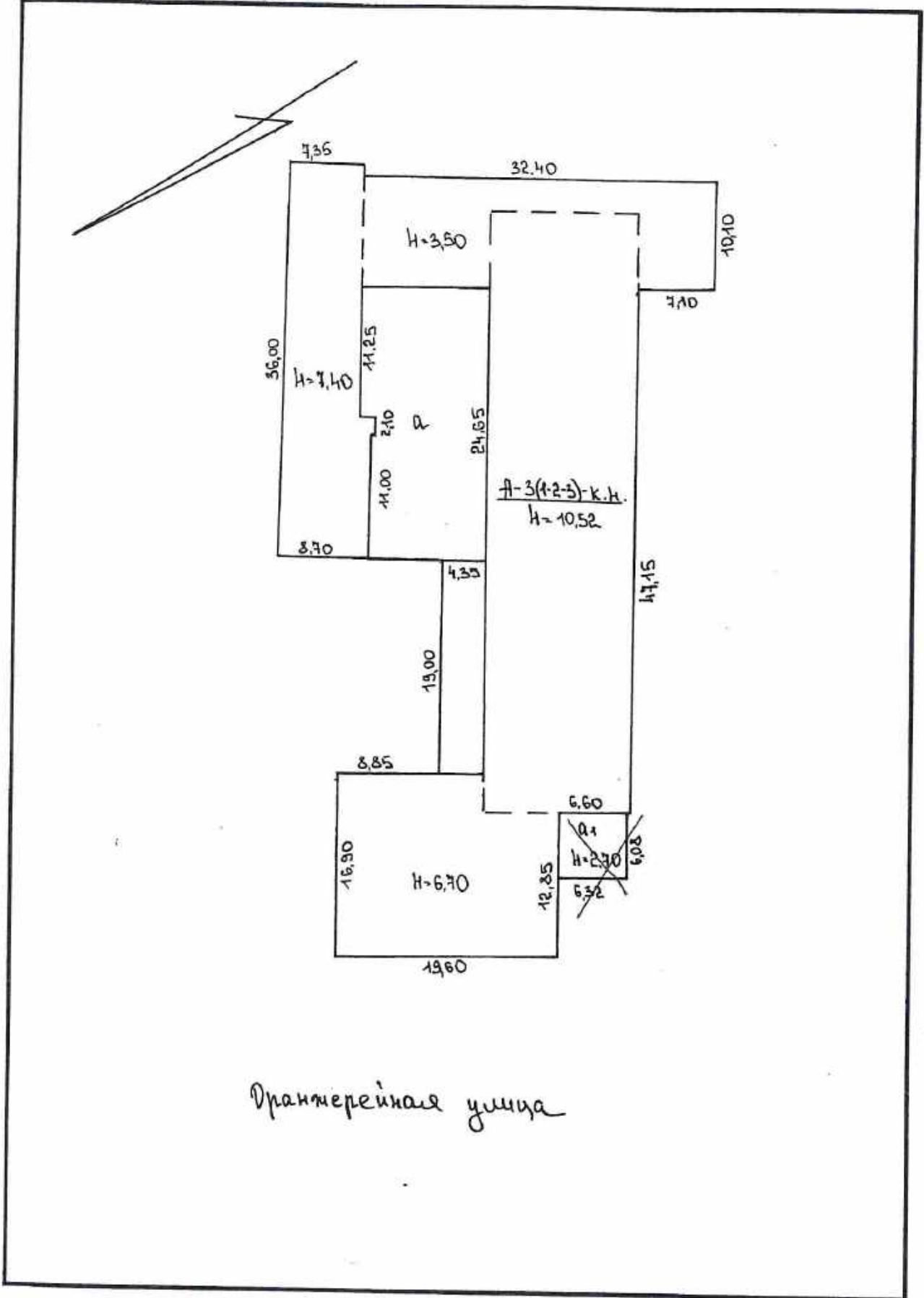
дом № 21 литер А

Квартальный №

Инвентарный № 569а



План застройки литеры А



Дранжерейная улица

масштаб: 1:500





**VI. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ  
И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ОСНОВНЫХ ПРИСТРОЕК**

Литера А Год постройки 1917-1964 Число этажей 3 (1-2-3)  
 Группа капитальности I Вид внутренней отделки простая

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельн. вес по табл. № 19 к уд. весу в %		Удельн. вес с лап.		Износ в %	Проц. износа к стоимости элемента	Тек. изм.	
				5	6	7	8			10	11
1	Фундамент	бутовый ленточный	трещины в цоколе	6		6		50	3.00		
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичные	трещины, выкрошивание, выпучивание штукатурки	3	19	3	19	45	1.35	8.55	
	б) перегородки	кирпичные	трещины в местах сопряжения								
3	перекрытия чердачные	железобетонные плиты	трещины, местами неровности потолка, следы протечек	11		11		30	3.30		
	междуэтажные	железобетонные плиты									
	надподвальные										
4	Крыша	совмещенная с мягким рулонным покрытием, частично оцинкованное железо	повреждения, вздутие, отставание отдельных листов, ржавчина, протечки	10		10		35	3.50		
5	Полы	цементные, метлахская плитка, линолеум	трещины, выбоины, отсутствие отдельных плиток	5		5		45	2.25		
6	проемы оконные	двойные створные	переплеты разошлись	6		6		45	2.70		
	дверные	щитовые	дверные полотна осели								
7	Внутренняя отделка	штукатурка, окраска, плитка	трещины, загрязнения, выпучивание штукатурки	6		6		45	2.70		
8	санитарно и электротехнич. устройства	отопление	от собствен. котельной	повреждения трубопроводов, капильные течи, следы прежних ремонтов, износ сан.тех. приборов и электропроводки				45	4.95		
		водопровод	оцинкованные трубы								
		канализация	фановые трубы								
		горячее водосн.	от электронагревателей								
		ванны									
		электроосвещен.	скрытая проводка								
		радио	открытая проводка								
		телефон	от городской сети								
		вентиляция	естественная, приточно-вытяжная								
		лифты	грузовые								
	электротехнические устройства										
9	Прочие работы	крыльца, лестницы, отмостка	трещины, выбоины	2		2		45	0.90		
				2		2		45	0.90		

Итого:

Процент износа - **43 %**

100      100.0      42.65

**VII. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ  
И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ОСНОВНЫХ ПРИСТРОЕК**

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
 Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по табл. № 1	Площадь к уд. весу в %	Удельный вес с лопат	Износ в %	Проц. износа к строению	Тех. изм.	
									элемент	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент									
2	а) стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	перекрытия чердачные									
	междуэтажные									
	надподвальные									
4	Крыша									
5	Полы									
6	проемы оконные									
	дверные									
7	Внутренняя отделка									
8	санитарно и электротехнич. устройства	отопление								
		водопровод								
		канализация								
		горячее водосн.								
		ванны								
		электроосвещен.								
		радио								
		телефон								
		вентиляция								
9	Прочие работы									

Итого:

Процент износа - %

100

**VIII. ОПИСАНИЕ КОНСТРУКТИВНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗДАНИЯ  
и ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИЗНОСА ОСНОВНЫХ ПРИСТРОЕК**

Литера \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_  
Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

№ п.п.	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и проч.)	техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по табл. к уд. весу в %	Удельный вес с полами	Износ в %	Проц. износа к столетию	Тек. изм.	
								Из. в %	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундамент								
2	а) стены и их наружная отделка								
	б) перегородки								
3	перекрытия чердачные								
	междуэтажные								
	надподвальные								
4	Крыша								
5	Полы								
6	проемы оконные								
	дверные								
7	Внутренняя отделка								
8	санитарно и электротехнич. устройства	отопление							
		водопровод							
		канализация							
		горячее водосн.							
		ванны							
		электроосвещен.							
		радио							
		телефон							
		вентиляция							
		лифты							
9	Прочие работы								

Итого:

Процент износа -

**IX. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ПРИСТРОЕК И ДРУГИХ ЧАСТЕЙ ЗДАНИЯ**

Наименование	Литера <u>a1</u>	Удел. вес по табл.		Литера ___	Удел. вес по табл.		Литера ___	Удел. вес по табл.	
		поправки	удел. вес с попр.		поправки	удел. вес с попр.		поправки	удел. вес с попр.
Фундаменты	<del>железобетонные</del>		11						
Стены и перегородки	<del>дощатые</del>		26						
Перекрытия	<del>дощатое</del>		4						
Крыша	<del>железная</del>		13						
Полы	<del>плитка</del>		7						
Проемы	<del>простые</del>		14						
Отделочные работы	<del>оклейка обоями</del>		18						
Электроосвещение	<del>открытая пров</del>		4						
Прочие работы	<del>отмостка</del>		3						
Итого:			100						

Наименование	Литера ___	Удел. вес по табл.		Литера ___	Удел. вес по табл.		Литера ___	Удел. вес по табл.	
		поправки	удел. вес с попр.		поправки	удел. вес с попр.		поправки	удел. вес с попр.
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого:			100			100			100

**X. ИСЧИСЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ И ДЕЙСТВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ И ЕГО ЧАСТЕЙ**

Литер по плану	Наименование зданий и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Ст-сть измерителя по табл.	Поправки к стоимости в коэффициентах на:							Стоимость измерителя с поправками	количество (объем куб.м) площадь - кв.м.	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в рублях
						Удельн вес	группу	капитальн	Климат. р-н		на	превышение					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	в ц. 1969 г.																
A	Осн. строен.	6	67a	куб.м.	30.30	1.0							30.30	5000	151500	43	86885
					30.30	1.0				0.95			28.79	7605	218948	43	124800
															370448		211685
<del>a1</del>	<del>Пристройка</del>	<del>4</del>	<del>93a</del>	<del>куб.м.</del>	<del>10.50</del>	<del>1.0</del>							<del>10.50</del>	<del>104</del>	<del>1092</del>	<del>10</del>	<del>983</del>
															<b>371540</b>		<b>212668</b>
	в ц. 2005 г.																
A	Осн. строен.	33	18a	куб.м.											28498565	43	16343927
<del>a1</del>	<del>Пристройка</del>	<del>4</del>	<del>93a</del>	<del>куб.м.</del>											<del>84008</del>	<del>10</del>	<del>75607</del>
	в ц. 2006 г.														<b>28582573</b>		<b>16419534</b>
															<b>32443836</b>	<b>43%</b>	<b>18492987</b>

## XI. ТЕХНИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ СЛУЖЕБНЫХ ПРИСТРОЕК

Наименование	Литера ___	удел. вес по табл.			Литера ___	удел. вес по табл.			Литера ___	удел. вес по табл.		
		поправки	удел. вес с попр.			поправки	удел. вес с попр.			поправки	удел. вес с попр.	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100			100				100			

Наименование	Литера ___	удел. вес по табл.			Литера ___	удел. вес по табл.			Литера ___	удел. вес по табл.		
		поправки	удел. вес с попр.			поправки	удел. вес с попр.			поправки	удел. вес с попр.	
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого:		100			100				100			

## XII. ИСЧИСЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СЛУЖЕБНЫХ ПОСТРОЕК

Литер по плану	Наименование построек	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Ст-сть измерителя по табл.	Поправки к стоимости в коэффициентах на:							Стоимость измерителя с поправками	количество (объем-куб.м) площадь – кв.м.	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действительн. стоимость в рублях
						Удельн вес	группу	капитальн	Климат. Р-н								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18



### XIII. ОГРАЖДЕНИЯ и СООРУЖЕНИЯ (ЗАМОЩЕНИЯ) на УЧАСТКЕ

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			Площадь (кв. м.)	№ сборника	№ таблицы	Измеритель стоимость	измерителя по таблиц постр. на кл. р-н	Восстанови т. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
			длина (м)	ширина	высота (м)								
	в ц. 1969 г.												
a	Навес	металлич. ст.								4232	25	3174	
	в ц. 2005 г.												
a	Навес					K=102.19				432468	25	324351	
	в ц. 2006 г.					k=116,34				492351	25%	369263	

### XIV. ОБЩАЯ СТОИМОСТЬ (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО	
	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.	восстанов.	действит.
<del>1969</del>	<del>371540</del>	<del>212668</del>			4232	3174	375772	215842
<del>2005</del>	<del>28582573</del>	<del>16419534</del>			432468	324351	29015041	16743885
1969	370448	211685			4232	3174	374680	214859
2005	28498565	16343927			432468	324351	28931033	16662278
2006	32443836	18492987			492351	369263	32936187	18862250

17 октября 2005 г.  
 17 октября 2005 г.  
 17 октября 2005 г.

Исполнитель Патрина И.В.  
 Проверил Рахматова Л.Г.  
 Начальник бюро Афанасенко В.Н.

### XV. ОТМЕТКА О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

Дата обследования	1.03.2006		
Обследовал	<i>[подпись]</i>		
Проверил			
Начальник бюро			



Всё пронумеровано и  
прошнуровано 10 лист(ов)  
Начальник ПИБ Южное  
департамента кадастровой  
деятельности ГУП "ГУИОН"  
/М.Д.Ботева/

**КОПИЯ  
ВЕРНА**

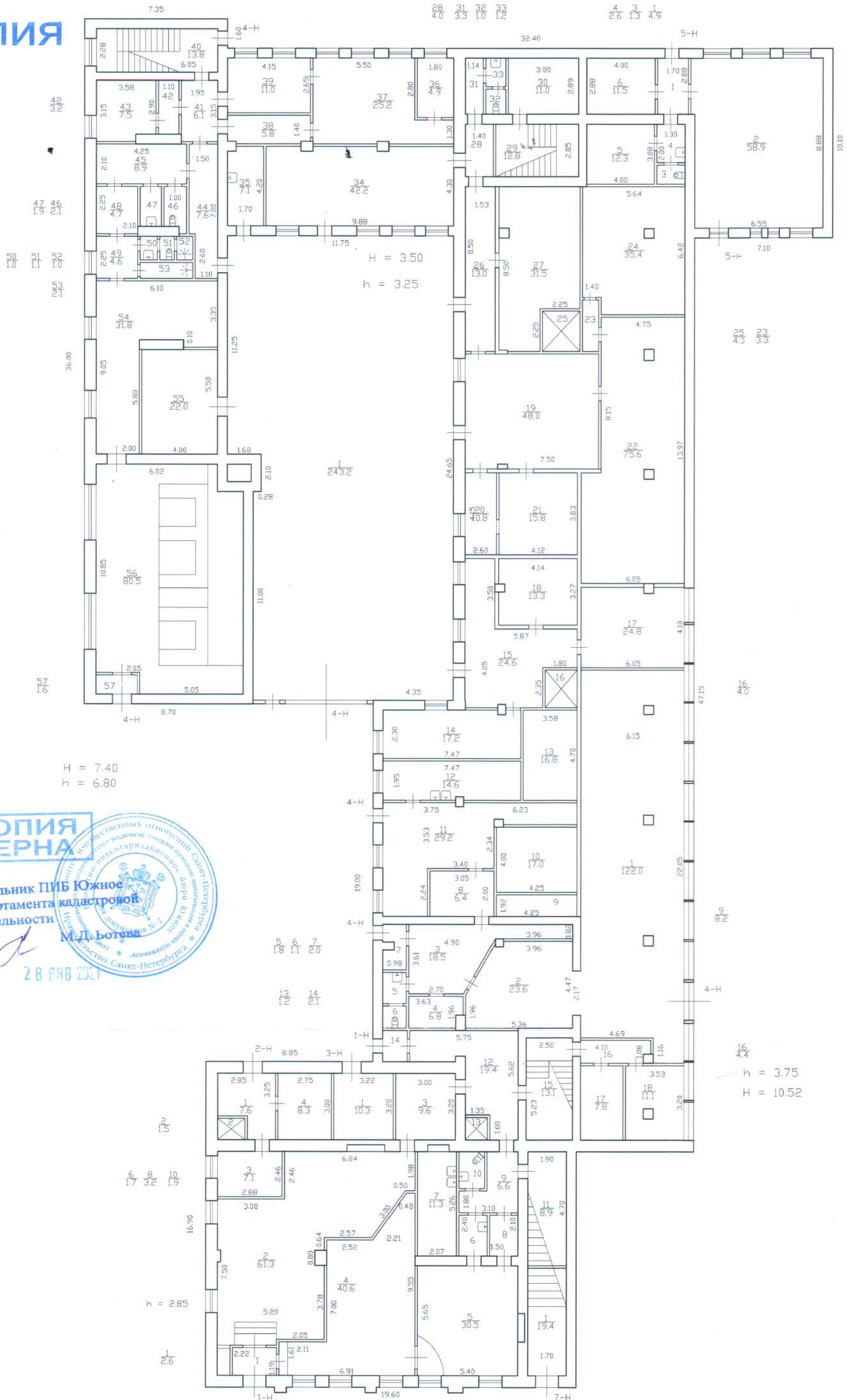


Начальник ПИБ Южное  
департамента кадастровой  
деятельности  
М.Д. Ботева

По составлению на 01.03.2006  
 СПб, г.Пушкин, Оранжерейная  
 ул, д.21, лит.А

План 1 этажа

**КОПИЯ**



H = 7.40  
 h = 6.80

h = 3.75  
 H = 10.52

h = 2.85

**КОПИЯ  
 ВЕРНА**

Начальник ПИБ Южное  
 департамента кадастровой  
 деятельности

*(Signature)*

М.Д. Ботева

28 ЯНВ 2007







#### Приложение №8

к Акту по результатам проведения государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А, входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21 - в соответствии с НПА\*), при проведении земляных и строительных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, - документации «Обеспечение сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом Емельянова (Хлебникова)», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, Оранжерейная ул., д. 21, литера А (г. Пушкин, ул. Коминтерна, 21), входящего в состав объекта культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна», при проведении земляных и строительных работ, предусмотренных проектом: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении отделки фасадов, окон, входов и элементов входных групп (оштукатуривание фасадов с последующей окраской; размещение / закладка / изменение габаритов / замена заполнений оконных, дверных проемов; размещение козырьков)», разработанным ООО «АрхиГрад» в 2022 г., шифр 26.1/22, на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия», разработанной ООО «Епархиальные реставрационные мастерские» в 2023 г., шифр 26.1/23-ОСОКН, в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ

#### **Иная документация**



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 http://www.gov.spb.ru

№01-25-975/22-0-1 от 07.07.2022

На № 49879486 от 27.06.2022

Рег. № 01-25-975/22-0-0 от 28.06.2022

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заказчик: ООО «Петербургское Агентство Недвижимости», 191186, Санкт-Петербург, Вольнский пер., д.1/36, ИНН 7825107090.

(наименование юридического лица, Ф.И.О. физического лица, местонахождение (местожительство), ИНН юридического лица)

Адрес объекта: Санкт-Петербург, город Пушкин, Оранжерейная улица, дом 21, литера А (рассматривается часть здания, не входящая в состав объекта культурного наследия «Ансамбль домов по ул. Коминтерна»).

(адрес здания/сооружения/земельного участка/иного объекта, в отношении которого планируется проведение работ)

Эскизный проект: «Проект благоустройства элементов благоустройства объект благоустройства - фасады здания по адресу: Санкт-Петербург, г. Пушкин, ул. Оранжерейная, д. 21, лит. А. Проектирование осуществляется в отношении элементов входов и входных групп, окон, отделки фасадов (размещение оконных проемов, размещение дверных проемов, в том числе на месте оконных, закладка и изменение габаритов оконных и дверных проемов, комплексная замена заполнений оконных и дверных проемов, размещение козырьков, оштукатуривание фасадов)», выполненный ООО «АрхиГрад» в 2022 году.

(номер, серия, наименование)

Прилагаемые материалы (историческая справка, опорный план, фотофиксация, техническое заключение, визуализация, инженерные изыскания, ландшафтные изыскания, обмеры): историческая справка, опорный план, фотофиксация, визуализация представлены в составе направленных материалов.

(номера, серии, наименования)

Режим объединенной зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, в границах которой расположен объект: единая охранный зона объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга (участок ОЗ-2(42)01) (Пушкинский район Санкт-Петербурга).

Согласно общим требованиям режима использования земель в границах охранных зон (ОЗ-2):

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

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

д) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов в уровне первого, цокольного и подвального этажей после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

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

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

(согласно Закону Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7, в том числе указывается соответствующая норма, предусматривающий необходимость получения заключения)

По результатам рассмотрения представленных документов и их анализа на предмет: соответствия п. 1.3.2.3, 1.3.2.10.

(указывается предмет рассмотрения, а также соответствующий пункт постановления Правительства Санкт-Петербурга от 29.12.2014 (в ред. от 26.09.2017))

**КГИОП принято решение о выдаче ЗАКЛЮЧЕНИЯ** (выбрать нужное)

о соответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны (**положительное заключение**)

о несоответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны

(нужное отметить - "v")

Проект благоустройства элементов благоустройства исторического здания осуществляется в отношении элементов входов и входных групп, окон, отделки фасадов (размещение оконных проемов, размещение дверных проемов, в том числе на месте оконных, закладка и изменение габаритов оконных и дверных проемов, комплексная замена заполнений оконных и дверных проемов, размещение козырьков, оштукатуривание фасадов)

Указанные работы соответствуют требованиям режима ОЗ-2(42)01.

(дополнительная мотивировка принятия решения, иные требования)

Рассматриваемая часть здания непосредственно примыкает к объекту культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» далее (ОКН).

В силу пункта 3 статьи 36 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - 73-ФЗ) «Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия», в связи с чем до начала производства работ необходимо выполнить раздел мероприятий по обеспечению сохранности ОКН.



В силу статьи 30 73-ФЗ 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, являются объектами историко-культурной экспертизы.

**Начальник Управления  
сохранения исторической среды**

**ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ**

Сертификат 02FB54B300CDADD58746A894F8F7801506  
Владелец **Козырева Екатерина Андреевна**  
Действителен с 26.10.2021 по 26.10.2022

**Козырева**

Щукина И.Л. (812) 710-4759

РФ-78-2-12-000-2022-0262

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

итет по градостр. и арх.

№ 01-24-3-329/22

от 07.02.2022



по адресу:

Санкт-Петербург,  
город Пушкин, Оранжерейная улица, дом 21  
78:42:1811703:1008



Санкт-Петербург

2022

88

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**N РФ-78-2-12-000-2022-0262**

**Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления**

**ООО "Приморское" (регистрационный номер 01-47-2104/22 от 20.01.2022)**

(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:**

78:42:1811703:1008

**Площадь земельного участка:**

2891+/-19 кв. м

**Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства**

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 2 единиц(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

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

Проект планировки территории не утвержден.

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

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

*Проект планировки территории не утвержден.*

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

**Градостроительный план подготовлен**

Комитетом по градостроительству и архитектуре,  
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева



(подпись)

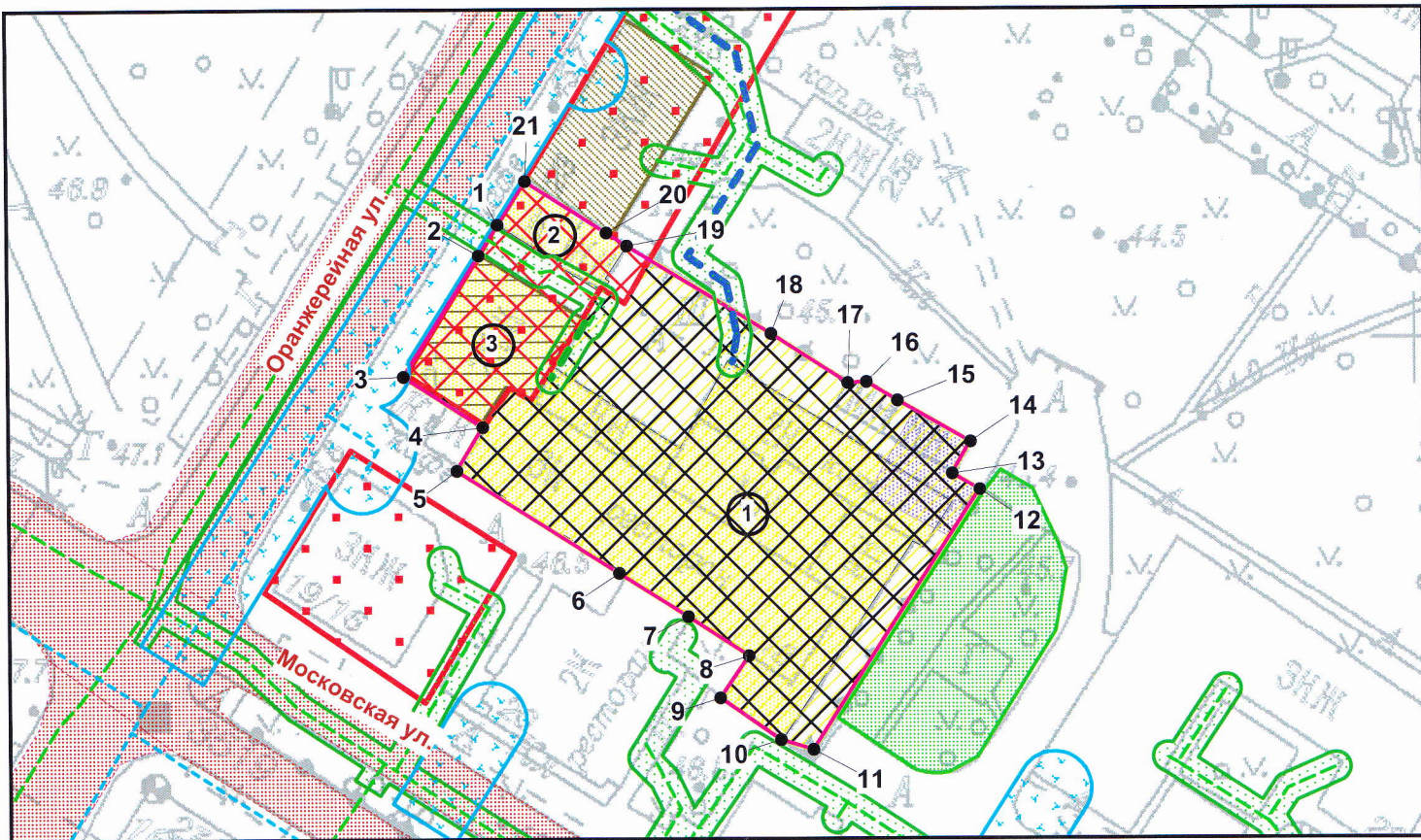
/ Ю.Е. Киселева /

(расшифровка подписи)

















Дата выдачи

07.02.2022  
(ДД.ММ.ГГГГ)

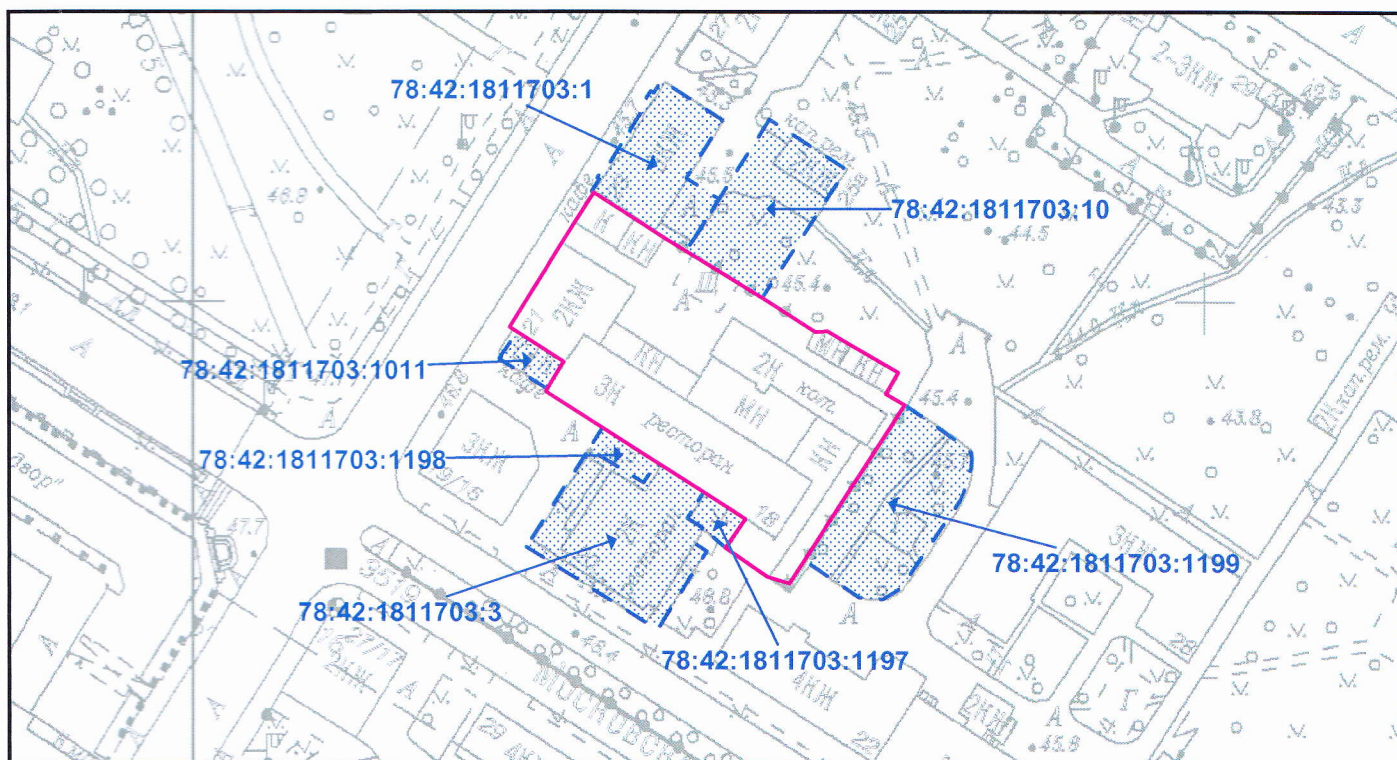
# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



## Условные обозначения:

-  - границы земельного участка с кадастровым номером 78:42:1811703:1008
-  - объект капитального строительства в границах участка, являющийся историческим зданием (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7)
-  - объект капитального строительства в границах участка
-  - границы, в пределах которых разрешается проектирование и проведение работ по сохранению объектов культурного наследия или его территории (должно осуществляться по согласованию с соответствующим государственным органом охраны объектов культурного наследия в порядке, установленном ст. 45 Федерального закона от 24.05.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»)
-  - границы, в пределах которых допускается строительство, реконструкция объектов капитального строительства, допускаемые режимом использования земель в границах охранной зоны объектов культурного наследия ОЗ-2(42)01, после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия (при условии выполнении требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка \*\*\*)
-  - территория объекта культурного наследия регионального значения "Ансамбль домов по ул. Коминтерна", на которую действие градостроительных регламентов не распространяется
-  - объект культурного наследия регионального значения "Дом Емельянова (Хлебникова)", входящий в ансамбль "Ансамбль домов по ул. Коминтерна"
-  - объект культурного наследия регионального значения "Дом Малышева (Белковой)", входящий в ансамбль "Ансамбль домов по ул. Коминтерна"
-  - объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Охранная зона объектов культурного наследия ОЗ-2(42)01 Пушкинского района Санкт-Петербурга
-  - охранная зона объекта электросетевого хозяйства БКТП-121 (реестровый номер границы: 78.42.2.268 и 78:42-6.247) \*
-  - газопровод низкого давления (3-й комплекс) (78:42:0000000:3661)
-  - водопроводная сеть (78:42:0000000:3663)
-  - газопровод низкого давления
-  - газопровод среднего давления
-  - ценные элементы планировочной структуры: улицы - Оранжевая ул., Московская ул.
-  - территория зеленых насаждений общего пользования местного значения в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 08.10.2007 №430-85 "О зеленых насаждениях общего пользования" - "сквер б/н северо-восточнее д. 22 по Московской ул. (г. Пушкин)"

**Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), 1:1500**



- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

**78:42:1811703:3** - кадастровый номер смежного земельного участка

- охранная зона водопроводных сетей \*\*

- охранная зона газораспределительной сети \*\*

**Земельный участок полностью расположен в границах:**

- полос воздушных подходов аэродрома Пулково
- зоны ограничения строительства по высоте аэродрома Пушкин

(\*) - указано в соответствии с выпиской из ЕГРН об объекте недвижимости от 21.01.2022г. № КУВИ-001/2022-8067835

(\*\*) - в соответствии со сведениями автоматизированной информационной системы управления градостроительной деятельности

(\*\*\*) минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков не устанавливаются в отношении зданий, строений, сооружений, формирующих уличных фронт, а также при реконструкции и восстановлении исторических зданий

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2010 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.

<b>РФ-78-2-12-000-2022-0262</b>					
Санкт-Петербург, город Пушкин, Оранжерейная улица, дом 21					
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>
Спец.ОГП		Проскуракова О.Б.			31.01.2022
<b>Градостроительный план земельного участка</b>				<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>
					<b>1</b>
<b>Чертеж градостроительного плана</b>				Комитет по градостроительству и архитектуре	
<b>М1:1000</b>					

## **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 Т2ЖД2 - многофункциональная зона малоэтажных многоквартирных жилых домов и объектов общественно-деловой застройки, расположенных в границах исторической застройки пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Размещение объектов обслуживания жилой застройки нежилого назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома допускается только в случае, если указанные объекты имеют обособленные входы для

посетителей, подъезд и места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

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

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

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

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

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

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

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

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

Возможность обеспечения объектами обслуживания жилой застройки подтверждается



наличием одного из следующих документов:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

утратившей силу.

Разрешения на условно разрешенный вид использования и разрешения на отклонение от предельных параметров, выданные до вступления в силу Правил (изменений в Правила), действуют пять лет и не подлежат продлению за исключением случаев, когда разрешения на условно разрешенный вид использования, разрешения на отклонение от предельных параметров учтены в параметрах застройки территории в составе утвержденных и действующих проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания территории, если в соответствии с разрешением на условно разрешенный вид использования был утвержден акт о выборе земельного участка до 01.03.2015 в пределах срока его действия, а также случаев, когда указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство. В случае если указанные разрешения учтены в период срока их действия при выдаче разрешения на строительство, такие разрешения действуют в пределах срока действия разрешения на строительство.

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

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

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

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

Решение исполкома Ленгорсовета от 25.08.1975 № 650.

**2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка**

Для части земельного участка, расположенной вне территории объекта культурного наследия:

<b>Код</b>	<b>Вид использования</b>
<b>ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка
2.7.1	Хранение автотранспорта<*>
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.1	Дома социального обслуживания<*> <***>
3.2.2	Оказание социальной помощи населению<*> <***>
3.2.3	Оказание услуг связи<*> <***>
3.2.4	Общежития<*> <***>

3.3	Бытовое обслуживание<*> <***>
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности<*>
3.8.1	Государственное управление
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание<*>
4.3	Рынки<*> <***>
4.4	Магазины<*>
4.5	Банковская и страховая деятельность<*> <***>
4.6	Общественное питание<*> <***>
4.9	Служебные гаражи
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий<*>
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях<*>
5.1.3	Площадки для занятий спортом<*>
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом<*>
6.8	Связь<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
<b>УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА</b>	
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование<*>
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов<*>
3.7.2	Религиозное управление и образование<*>
4.7	Гостиничное обслуживание<*>
4.9.1.1	Заправка транспортных средств<*>
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха<*>
4.9.1.3	Автомобильные мойки<*>
4.9.1.4	Ремонт автомобилей<*>
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров<*>
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования<*>

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

<\*\*\*> относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 1500 кв. м. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 1500 кв. м, то вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования.

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

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

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

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

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

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

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

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

## **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:**

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

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

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

условно разрешенных видов использования, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны (за исключением видов разрешенного

использования, предусмотренных кодами 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6), при соблюдении одного из следующих условий:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Г) Для части земельного участка, расположенной вне границ территории объекта культурного наследия:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

для прочих зданий - 0 м.

2.4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений, совпадающих с внутриквартальными проездами и (или) красными линиями указанных проездов, 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 2.1. - 2.4. настоящего раздела не применяются в случае реконструкции зданий, строений и сооружений без изменения местоположения объекта капитального строительства в границах земельного участка (в границах существующего фундамента) при условии соблюдения иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

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

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

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

5. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 14(18) м:

14 – высота объекта;

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

6. 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.

7. 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)).



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

Минимальная площадь озеленения земельных участков многоквартирных домов составляет 20% от площади земельного участка, но не меньше площади, установленной для многоквартирных жилых домов в соответствии с таблицей 1.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при реконструкции и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 1.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

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

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка не устанавливается при реконструкции и восстановлении исторических зданий, а также при реконструкции иных зданий с увеличением общей площади здания не более чем на 30% и в случаях, указанных в таблице 2.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

10. 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.

11. 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.

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

13. 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.

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

- улицы - Оранжерейная ул., Московская ул.

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

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

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
Территория памятников истории и культуры.	Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ Решение исполкома Ленгорсовета от 25.08.1975 № 650.	См. п.1 настоящего под раздела	См. п.1 настоящего под раздела	См. п.1 настоящего под раздела	См. п.1 настоящего под раздела	См. п.1 настоящего под раздела	См. п.1 настоящего под раздела

1. В соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры от 25.01.2022 №01-43-1179/22-0-1:

В границах земельного участка по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Оранжерейная улица, дом 21, кадастровый номер 78:42:1811703:1008 частично расположен объект культурного наследия регионального значения «Ансамбль домов по ул. Коминтерна» по адресу : г. Пушкин, Оранжерейная ул., 19, 21, 23, 27, 29/23 (б. ул. Коминтерна).

Деятельность в отношении объектов культурного наследия регламентируется Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Режим использования территории объекта культурного наследия:

1) На территории объектов культурного наследия запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно - пространственных характеристик,

существующих на территории объекта культурного наследия объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) На территории объектов культурного наследия разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях;

3) Требования к осуществлению деятельности в границах территории объектов культурного наследия и требования к содержанию и использованию территории объекта культурного наследия устанавливаются законодательством Российской Федерации и Санкт-Петербурга об объектах культурного наследия.

Согласно приказу Министерства Культуры Российской Федерации от 30.10.2020 № 1295 «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к градостроительным регламентам в границах территории исторического поселения федерального значения город Санкт-Петербург» вышеуказанная территория расположена вне границ территории исторического поселения город Санкт-Петербург.

**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	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



## 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 объекта электросетевого хозяйства БКТП-121 (реестровый номер границы: 78.42.2.268) (78:42:1811703:1008/1):

1.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 142 кв.м.

1.2 Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2018-11-26; реквизиты документа-основания: договор подряда на выполнение комплекса работ от 07.05.2018 № 18/18 выдан: -; Содержание ограничения (обременения): При установлении Охранной зоны объекта электросетевого хозяйства БКТП-121 предусматриваются определённые ограничения использования территории, которые регламентируются постановлением от 24.02.2009 года №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»; Реестровый номер границы: 78.42.2.268.

2. Охранная зона объекта электросетевого хозяйства БКТП-121 (реестровый номер границы: 78:42-6.247) (78:42:1811703:1008/2):

2.1 Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 142 кв.м.

2.2 Вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56, 56.1 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: с 2021-05-18; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 13.08.2018 № 06-241/РС-143 выдан: Северо-Западное Управление Федеральной службы по экологическому, технологическому и атомному надзору (Ростехнадзор); Содержание ограничения (обременения): Ограничения предусмотрены п.8-11, раздела III Правил установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утв. Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» (ред. от 21.12.2018). 8. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в т.ч.: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств и подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных

материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). 9. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт запрещается: а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); г) бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи). 10. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются: а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений; б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель; в) посадка и вырубка деревьев и кустарников; г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи); д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке; е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи); з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи). 11. В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается: а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи); б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов; в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи). ; Реестровый номер границы: 78:42-6.247; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта электросетевого хозяйства БКТП-121; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций.

3. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Охранная зона объектов культурного наследия ОЗ-2(42)01 Пушкинского района Санкт-Петербурга (далее ОЗ-2):

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

3.2 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 охранной зоны ОЗ-2:

1) На территории ОЗ-2 устанавливаются следующие запреты:

1.1. Запрещается строительство объектов капитального строительства, за исключением случаев сохранения и восстановления (регенерации) историко-градостроительной и(или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и(или) характеристик историко-градостроительной и(или) природной среды) после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.2. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категории в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды".

1.3. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий\*.

1.4. Запрет, указанный в пункте 1.3 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.

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

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

а) увеличение высоты дворовых корпусов и зданий, формирующих внутриквартальную застройку, но не выше меньшего по высоте из лицевых корпусов, расположенных перед соответствующим дворовым корпусом (зданием);



- б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м: на лицевых корпусах при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши и угла наклона, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;
- на воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши при условии сохранения угла наклона, размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;
- в) устройство мансард на не воспринимаемых с открытых городских пространств дворовых корпусах и зданиях, формирующих внутриквартальную застройку;
- г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую высотную отметку крыши меньшего по высоте из лицевых корпусов, расположенного непосредственно перед соответствующим дворовым пространством;
- д) локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов в уровне первого, цокольного и подвального этажей после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;
- е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения;
- ж) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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

1.7. Запрещается размещение рекламных и информационных конструкций на крышах исторических зданий.

2) На территории ОЗ-2 устанавливаются следующие ограничения:

2.1. Ремонт, реконструкция, строительство, допускаемые Режимом, должны предусматривать понижение уровня культурного слоя улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба существующей застройке и археологическому слою), восстановление цоколей, отмосток и мощения с дренированием грунта, а также водоотвод от соответствующего здания, строения, сооружения.

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

2.2. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимом, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

2.3. Размещение объектов инженерной и транспортной инфраструктур осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия и при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.

2.4. Параметры временных (некапитальных) строений, сооружений, размещаемых в пределах открытых городских пространств (за исключением подземных временных строений, сооружений, не имеющих элементов, расположенных над поверхностью земли), не должны превышать следующих значений:

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

высота - 3,5 м.

Ограничения, установленные 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. Параметры формата рекламного (информационного) поля отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, за исключением рекламных и информационных тумб, не должны

превышать следующих значений:

ширина - 1,8 м;

высота - 1,8 м.

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

ширина - 1,4 м;

высота - 3 м.

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

2.7. 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 1,0 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.

2.8. Размещение рекламных и информационных конструкций на лицевых фасадах исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

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

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 14(18) м:

14 – высота объекта;

(18) – 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 ОЗ-2(42)01:

1) Проведение работ по сохранению и восстановлению (регенерации) историко-

градостроительной и природной среды объекта (объектов) культурного наследия допускаются при условии сохранения следующих ценных характеристик исторической среды:

доминирование зеленых насаждений в городской среде;

принцип застройки рассредоточенными зданиями с озелененными разрывами (расстояние между зданиями, строениями - не менее 15 м);

тип крыш объектов жилой застройки - скатные.

2) При осуществлении строительства (в рамках регенерации историко-градостроительной среды), реконструкции объектов капитального строительства, благоустройства территории, иной хозяйственной деятельности необходимо сохранение стилистических характеристик исторических зданий, проведение мероприятий по визуальной нейтрализации диссонирующих объектов с помощью зеленых насаждений.

3) Запрещается вырубка средообразующих зеленых насаждений, за исключением рубок, направленных на сохранение исторической системы озеленения; запрещается изменение рельефа и гидрологического режима территории. Настоящий запрет не распространяется на случаи сохранения и восстановления (регенерации) природной среды объекта (объектов) культурного наследия.

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

4. Зона ограничения строительства по высоте аэродрома Пушкин:

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

4.2 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.

5. Полосы воздушных подходов аэродрома Пулково:

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

5.2 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. Охранная зона водопроводных сетей:

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

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

7. Охранная зона газораспределительной сети:

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

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

8. Территория объекта культурного наследия:

8.1 Земельный участок частично расположен в границах территории объекта культурного наследия.

8.2 Ограничения использования земельного участка определяются Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

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

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
Охранная зона объекта электросетевого	1-6	см. таблицу	см. таблицу

зависимости БКТП-121 (реестровый номер границы: 78.42.2.268) (78:42:1811703:1008/1)		координат	координат
Ограничная зона объекта электросетевого хозяйства БКТП-121 (реестровый номер границы: 78:42-6.247) (78:42:1811703:1008/2)	1-6	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия, расположенных за пределами исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Ограничная зона объектов культурного наследия ОЗ-2(42)01 Пушкинского района Санкт-Петербурга	-	-	-
Зона ограничения строительства по высоте аэродрома Пушкин	-	-	-
Шлюсы воздушных подходов аэродрома Пулковое	-	-	-
Ограничная зона водопроводных сетей	-	-	-
Ограничная зона газораспределительной сети	-	-	-
Территория объекта культурного наследия	-	-	-

## 7. Информация о границах публичных сервитутов

Информация отсутствует

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

-

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

• ГУП «ТЭК СПб».

Информация о возможности подключения (технологического присоединения) к системе теплоснабжения от 24.01.2022 №40-14/2410.

Объект по адресу: Санкт-Петербург, город Пушкин, Оранжерейная улица, дом 21, кадастровый номер 78:42:1811703:1008 находится в зоне теплоснабжения котельной по адресу: город Пушкин, Малая улица, дом 52а.

• ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга".

Информация о возможности подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям водоснабжения, водоотведения от 28.01.2022 № исх – 00930/48.

**Водоснабжение:**

Подача воды питьевого качества из централизованной системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 1,083 куб.м/час (26,000 куб.м/сут) (с учетом существующего расхода в соответствии договором холодного водоснабжения № 35-143389-ПП-ВС от 23.12.2021, заключенным между ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и ООО «Атлас»), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика в случае необходимости) возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

**Водоотведение:**

Сброс хозяйственно-бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 1,083 куб.м/час (26,000 куб.м/сут) (с учетом существующего расхода в соответствии с договором водоотведения № 35-143412-ПП-ВО от 23.12.2021, заключенным между ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и ООО «Атлас») в сети бытовой канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

Сброс поверхностных сточных вод с кровли прилегающей территории и дренажных вод (при наличии) расходом 0,944 м3/час (5,665 куб.м/сут) (с учетом существующего расхода в соответствии с договором водоотведения от 23.12.2021 № 35-143412-ПП-ВО, заключенным между ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и ООО «Атлас») в сети дождевой канализации возможен.

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

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

**11. Информация о красных линиях:**

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

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	70215.62	119075.55
2	70211.43	119072.97
3	70194.93	119062.66
4	70188.04	119073.39
5	70182.15	119069.84
6	70168.18	119091.81
7	70162.25	119101.19
8	70156.93	119109.44
9	70151.21	119105.49
10	70145.49	119113.73
11	70144.17	119118.14
12	70179.53	119140.94
13	70181.7	119137.18
14	70185.99	119139.68
15	70191.59	119129.85
16	70194.14	119125.63
17	70194.03	119123.12
18	70200.69	119112.72
19	70212.7	119093.13
20	70214.46	119090.39
21	70221.53	119079.35

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:1811703:1008/1

1	70190.27	119132.17
2	70178.93	119125.82
3	70173.1	119136.79
4	70179.53	119140.94
5	70181.7	119137.18
6	70185.99	119139.68

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка

Учетный номер части: 78:42:1811703:1008/2

1	70190.27	119132.17
2	70185.99	119139.68
3	70181.7	119137.18
4	70179.53	119140.94
5	70173.1	119136.79
6	70178.93	119125.82



Пронумеровано и прошито  
0 000000 ) листов

