А К Т

по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866, разработанной ООО «ИСП «Георeконструкция» в 2022 году, шифр: 02-2021-056-МП

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена на основании договора № 02-2021-056-МП-Э от 10.02.2022 г. между Терской И.В. и ООО «КАНТ», и договора между ООО «КАНТ» и ООО «Специальное проектно-конструкторское бюро» (ООО «СПКБ») от 10.02.2022 № 41-К-2021 *(Приложение №8).*

1. Дата начала и дата окончания проведения экспертизы:

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 10.02.2022 г. по 11.03.2022 г.

2. Место проведения экспертизы: г. Санкт-Петербург.

3. Заказчик экспертизы:

ООО «КАНТ», 191023, Санкт-Петербург, Банковский пер, дом 3, литера Б, офис 4, пом. 18-Н. ИНН 7804493623, КПП 784001001, ОГРН 1127847491793, ОКПО 11158767.

4. Сведения об эксперте:

ТЕРСКАЯ ИРИНА ВЛАДИМИРОВНА, образование высшее (Ленинградский государственный университет им. А.А. Жданова, исторический факультет, 1984 г.), историк, стаж работы 35 года, пенсионер. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы: выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; 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. (приказ МК РФ: № 2032 от 25.12.2019 г.).

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

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

Настоящим подтверждаю, что предупрежден об ответственности за достоверность сведений, изложенных в заключении, в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Цели проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Обеспечение сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866.

6.2. Объекты государственной историко-культурной экспертизы:

Раздел документации: «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, при проведении работ по строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866», разработанный ООО «ИСП «Георeконструкция» в 2022 году, шифр: 02-2021-056-МП, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866.

7. Перечень документов, представленных заявителем:

- Раздел документации: «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, при проведении работ по строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866», разработанный ООО «ИСП «Георeконструкция» в 2022 году, шифр: 02-2021-056-МП;

- Выписка из Приказа КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» *(Приложение № 1);*

- Копия плана границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», утвержден КГИОП от 25.12.2002 *(Приложение № 2);*

- Копия Распоряжения КГИОП от 20.04.2021 № 132-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом И.А. Рейхеля» *(Приложение № 3);*

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости: от 20.12.2021, кадастровый номер: 78:06:0000000:2866 *(Приложение № 5);*

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости: от 04.02.2022 № 99/2022/447585461 кадастровый номер: 78:06:0002036:2019 *(Приложение № 5);*

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Сведения о характеристиках объекта недвижимости: от 04.02.2022 № 99/2022/447594091 кадастровый номер: 78:06:0002036:2017 *(Приложение № 5);*

- Градостроительный план земельного участка РФ-78-1-12-000-2022-0064, по адресу: Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер: 78:06:0002036:2866, подписан 17.01.2022 №01-24-3-58/22 *(Приложение № 6);*

- Технический паспорт на помещение 1-Н, 2-Н, 3-Н, 6-Н, 7-Н, 11-Н, 12-Н, 15-Н, 18-Н, 19-Н, 21-Н, по адресу: Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., д. 84, корп. А от 14.05.2007 и поэтажные планы *(Приложение № 7);*

- Технический паспорт на здание, по адресу: Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., д. 82, корп. 2, лит. Б от 12.01.2009 и поэтажные планы *(Приложение № 7);*

- Копия Заключения КГИОП от 22.12.2021 № 01-27-1869/21-0-0 *(Приложение № 10);*

- Копия лицензии ООО «ИСП «Георeконструкция» № МКРФ 04097 от 10.03.2017 (переоформлена 25.07.2018) *(Приложение № 10).*

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

Обстоятельства, повлиявшие на процесс проведения и результаты государственной историко-культурной экспертизы, отсутствуют.

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

Настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в соответствии со статьями 28,29,30,31,32 Закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках

истории и культуры) народов Российской Федерации» от 24.05.2002 г. (в действующей редакции) и «Положением о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (в действующей редакции).

Заключение экспертизы оформлено в виде акта с учетом требований изложенных в «Положении о государственной историко-культурной экспертизе», утвержденном Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (в действующей редакции).

В ходе проведения государственной историко-культурной экспертизы, экспертом был проведен анализ раздела документации: «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, при проведении работ по строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866», разработанной ООО «ИСП «Георeконструкция» в 2022 году, шифр: 02-2021-056-МП.

В рамках настоящей экспертизы экспертом были проведены следующие исследования:

- архивно-библиографические исследования в объеме, необходимом для принятия 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 были изучены фонды: Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга (ЦГАКФФД СПб), Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб). В ходе проведения архивно-библиографического исследования были выявлены документы и материалы, относящиеся к объекту экспертизы, в том числе исторические планы и фотографии. По результатам архивно-библиографических исследований были составлены историческая справка и альбом исторической иконографии *(Приложение №9);*

- визуальное обследование, в процессе которого была выполнена фотофиксация современного состояния объекта культурного наследия и рассматриваемой территории, составлен альбом фотофиксации *(Приложение №4);*

- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по объекту экспертизы, включая документы, переданные заявителем.

При проведении экспертизы экспертом соблюдены принципы проведения экспертизы, установленные статьей 29 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», обеспечена объективность, всесторонность и полнота проводимых исследований, а также достоверность и обоснованность выводов; самостоятельно оценены результаты исследований, ответственно и точно сформулированы 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 государственной историко-культурной экспертизы. Результаты исследований, проведенных в рамках экспертизы, были оформлены в виде настоящего акта.

Проведенные исследования и анализ раздела документации: «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, при проведении работ по

строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866», разработанного ООО «ИСП «Георeконструкция» в 2022 году, шифр: 02-2021-056-МП, стали обоснованием выводов настоящей экспертизы.

10. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведённых исследований:

10.1. Общие данные:

Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), поставлен на государственную охрану Приказом КГИОП от 20.02.2001 № 15 «Об утверждении Списка вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность» *(Приложение №1).*

План границ территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля» утвержден КГИОП от 25.12.2002 года. Границы территории объекта определены по наружному контуру фундамента здания. *(Приложение №2).*

Распоряжением КГИОП от 20.04.2021 № 132-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля» утвержден предмет охраны выявленного объекта культурного наследия. Видовая принадлежность предмета охраны: объемно-пространственное решение, конструктивная система, объемно-планировочное решение, архитектурно-художественное решение фасадов, декоративно-художественная отделка интерьеров *(Приложение №3).*

Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0000000:2866, расположенный по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, д. 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 лит. Б, по набережной реки Смоленки) – участок проектируемого объекта: «Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом» (разработан Обществом с ограниченной ответственностью «Специальное проектно-конструкторское бюро» в 2021 г., шифр проекта 27/07-2021). В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства, количество объектов – два здания. Земельный участок расположен в единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-1(06), а также в границах территорий предварительных археологических разведок ЗА 2. Земельный участок с кадастровым номером 78:06:0000000:2866 непосредственно связан с земельным участком в границах территории выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля».

Согласно сведениям выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 20.12.2021 правообладателем земельного участка с кадастровым номером 78:06:0000000:2866, площадью 10735 (+/-36) кв.м., расположенного по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, д. 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 лит. Б, по набережной реки Смоленки), являются ООО «ЛАНКО» (ИНН 7811048609), ООО «Структура-4» (ИНН 7814779371) *(Приложение 5).*

Согласно сведениям выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 04.02.2022 № 99/2022/447585461 кадастровый номер: 78:06:0002036:2019, здание по адресу: Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., дом 84, литера А, площадью 28015.6 кв.м. введено в эксплуатацию в 1988 году. *(Приложение 5).*

Согласно сведениям выписки из Единого государственного реестра недвижимости от 04.02.2022 № 99/2022/447594091 кадастровый номер: 78:06:0002036:2017, здание по адресу: Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., дом 82, корпус 2, литера Б, площадью 3152.3 кв.м. введено в эксплуатацию в 1988 году. *(Приложение 5).*

Градостроительный план земельного участка РФ-78-1-12-000-2022-0064, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер: 78:06:0002036:2866, подписан 17.01.2022 №01-24-3-58/22 *(Приложение № 6).*

КГИОП выдал Заключение ООО «СПКБ» от 22.12.2021 № 01-27-1869/21-0-0 на объект строительства по адресу: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки) о соответствии режиму использования земель в границах объединенных зон охраны. *(Приложение № 10).*

10.2. Краткие исторические сведения:

Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля» расположен в Санкт-Петербурге, на Васильевском острове и занимает угловой участок, образованный пересечением 8-й линии В.О. и набережной реки Смоленки. Река Смоленка, вытекает из Малой Невы и впадает в Финский залив, была известна в середине XVIII как Маякуша, Черная и Глухая речка. Два последних названия существовали и в первой половине XIX века. В 1864 году речку переименовали в Смоленскую – по Смоленскому кладбищу. Позднее закрепилась название «Смоленка». Особенностью планировки XVIII века стали и узкие переулки, шириной три сажени или шесть метров, разделяющие кварталы между линиями. Их прокладка имела число утилитарное назначение, каменные дома не имели ворот, и на участки въезжали с переулков. Во второй половине XVIII века значительная часть переулков была уничтожена, а земля присоединена ко дворам. 8-9-я линии должны были стать набережными одного из каналов, которыми собирались прорезать Васильевский остров по замыслу Петра I. В пространстве города это пятая из параллельных улиц, идущая от набережной Лейтенанта Шмидта до набережной реки Смоленки. С 1720-х годов линии застраивалась преимущественно деревянными домами. К концу XIX века на участке от берега Большой Невы до Большого проспекта стояли каменные здания, далее до Малого проспекта – деревянные строения, среди которых выделялись несколько каменных на 8-й линии. У перекрестка с Малым проспектом улицу пересекал приток Смоленки, который засыпали в первой трети XIX века. За ним улица выглядела сельской дорогой среди садов и огородов. Строения имелись лишь у берега Смоленки, на угловых участках по 8-й линии деревянные, по 9-ой линии – каменные. В начале XIX века за 8-й и 9-й линиями закрепилась важная транспортная роль, связывающая Васильевский остров с центром столицы, позднее была проложена конно-железная дорога и трамвайная линия. В створе 8-й и 9-й линий и нынешней Уральской улицей возвели Винный мост, название которого было дано по Винному городку – складам на территории нынешнего завода имени М.И. Калинина.

На атласе Санкт-Петербурга 1798 года на исследуемом участке, выходящем на набережную реки Смоленки (уч. № 451), зафиксированы деревянные строения, расположенные по всему периметру территории. Согласно плану Шуберта на 1828 год характер застройки углового участка (уч. № 408) несколько изменился, при этом деревянные строения сохранились лишь в юго-западной части, остальную территорию занимал сад. По данным Цилова на 1849 год владельцем участка (уч. № 11) значился г-н Вельдбрехт. Вдоль набережной реки Смоленки участок по-прежнему оставался незастроенным.

Последним владельцем участка до Н.А. Рейхеля был купец М.Я. Боронин. На его участке располагались 3 отдельно стоящие деревянные постройки. Деревянный одноэтажный с мезонином лицевой дом располагался вдоль красной линии застройки 8 й линии. Лицевой фасад имел симметричную композицию, решенную в 9 световых осей. С торцов примыкали дополнительные небольшие пристройки, в которых были организованы входные группы. Дворовые флигели располагались внутри участка.

В 1876 году в Санкт-Петербургскую Городскую Управу был представлен на рассмотрение проект, предусматривающий увеличение высотности юго-восточной пристройки до отметки карниза дома и устройства из ранее существовавшего дверного проема окна. По проекту от 15 сентября 1879 года, согласованному Санкт-Петербургской Городской Управой, был построен деревянный 2-х этажный на каменном фундаменте угловой дом с каменной одноэтажной служебной пристройкой. Здание состояло из двух частей. Одна из них занимала весь участок от границы соседнего «двора» (по набережной) до 8-й линии, другая под углом к ней занимала часть участка вдоль набережной реки Смоленки. Сопряжение обеих частей здания повторяло скошенный угловой контур участка, который подчеркивался нависающим эркером на деревянных кронштейнах, завершенным треугольным фронтоном. Архитектурно-художественную выразительность дому добавляли профилированные оконные и дверные наличники, подоконные ниши и филенки, междуэтажный и венчающий профилированные карнизы, а также декоративное ограждение кровли с балюстрадой. Дверные проемы были организованы в угловой части дома и по крайним осям фасадов как с набережной реки Смоленки, так и с 8-й линии. Также на участке были построены деревянные сараи, крытый землею ледник, выгребные ямы, а также в дворовом флигеле устроен дверной проем из ранее существовавшего окна. В 1881 году к угловому дому с северо-западного торца был пристроен объем для устройства лестницы. Дворовый отдельно стоящий служебный флигель был приспособлен под жилые цели.

В конце 1900-х годов участок перешел к Александру Николаевичу Рейхелю, который был женат на дочери М.Я. Боронина. А.Н. Рейхель был сыном выходца из Финляндии Николая – Готтлиба (Ивановича), одним из представителей семьи оптико-механиков, который после смерти отца в 1888 г. владел заводом и сетью оптических магазинов. По его заказу архитектор Василий Константинович Вейс в 1909-1910-х годах на исследуемом участке возвел пятиэтажный доходный дом в стиле модерн, ставший важным угловым акцентом. Угол пятиэтажного здания декорирован высокой башней с изящно прорисованным куполом. Фасады дома богато украшены различными архитектурными элементами. Ряд помещений предусматривался для небольшого механического и оптического завода А.Н. Рейхеля. С 1909-1917-х годов здание служило общежитием для рабочих Оптико-механического завода «Н.И. Рейхель». Сюда же в конце 1900-х годов был переведен с 3 й линии и сам Оптико-механический завод. Завод производил оптику, включая артиллерийские прицелы, по заказам Главного Артиллерийского Управления и Морского министерства. Корпуса завода также располагались на нынешних участках 81-83. В 1915 году поэтому же адресу (8-я линия В.О., д. 75) разместили секвестированный филиал германского оптического завода Герца, эвакуированный из Риги. После эмиграции семьи А.Н. Рейхеля в Финляндию в 1918 году завод был национализирован.

Функциональное назначение дома как жилого не изменилось. Архитектурно-художественный замысел архитектора до настоящего времени в целом сохранен без значительных утрат и изменений. В 2001 г. дом включён в «Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную

ценность».

10.3. Современное состояние объекта:

Инженерно-геологические условия участка.

В геологическом строении исследуемого участка в пределах глубины бурения 35,0 м принимают участие современные четвертичные отложения голоценового отдела, представленные техногенными (tIV) и морскими и озерными (m,l IV) отложениями, отложения верхнего звена плейстоценового раздела, представленные озерно-ледниковыми (lgIII) и ледниковыми (gIII) отложениями, подстилаемые нижнекембрийским глинами (Є1).

Четвертичная система – Q.

Современные отложения – QIV.

Техногенные отложения – tIV.

Техногенные отложения (t IV) представлены насыпными грунтами: песками со строительным мусором с растительными остатками с гнездами заторфованного грунта (ИГЭ 1). Вскрытая мощность отложений составляет от 1.2 до 3.8 м., их подошва пересечена на глубинах от 1.2 до 3.8 м., на абс. отметках от минус 1.2 до 1.5 м.

Морские и озерные отложения (m,l IV) представлены: песками мелкими средней плотности серыми влажными, ниже УГВ насыщенными водой с прослоями супеси с растительными остатками (ИГЭ 2). Вскрытая мощность отложений составляет от 1.4 до 4.9 м., их подошва пересечена на глубинах от 5.0 до 6.6 м., на абс. отметках от минус 3.4 до минус 1.3 м.

Верхнечетвертичные отложения (III).

Озерно-ледниковые отложения (lg III).

Озерно-ледниковые отложения (lg III) представлены: суглинками тяжелыми пылеватыми текучими коричневыми ленточными (ИГЭ02-2021-056-МП; суглинками легкими пылеватыми текучепластичными серыми слоистыми (ИГЭ 4). Вскрытая мощность отложений составляет от 6.5 до 9.6 м., их подошва пересечена на глубинах от 12.2 до 15.1 м., на абс. отметках от минус 11.9 до минус 8.7м.

Ледниковые отложения (g III)

Ледниковые отложения (g III) представлены: супесями пылеватыми пластичными серыми с гравием, галькой до 10% (ИГЭ5); супесями пылеватыми твердыми серыми с гравием, галькой до 10% (ИГЭ 6). Вскрытая мощность отложений составляет от 5.0 до 9.8 м., их подошва пересечена на глубинах от 19.6 до 23.5 м., на абс. отметках от минус 20.0 до минус 16.9 м.

Раннепалеозойские отложения нижнего кембрия (Є1) представлены: глинами легкими пылеватыми твердыми серовато-зелеными дислоцированными с обломками песчаника (ИГЭ 7); глинами легкими пылеватыми твердыми серовато-зелеными с обломками песчаника (ИГЭ 8).

В пределах глубины бурения до 35,0 м инженерно-геологические элементы выделены сверху вниз. Согласно ГОСТ 25100-2020 с учетом возраста, генезиса, номенклатурного вида грунтов, слагающих участок, в пределах рассматриваемой глубины, на основе статистической обработки результатов лабораторных определений физико-механических свойств грунтов, согласно ГОСТ 20522-2012, выделено 8 инженерно-геологических элементов (ИГЭ).

Техногенные отложения – tIV.

ИГЭ 1 - Насыпные грунты: пески мусор строительный с растительными остатками с гнездами заторфованного грунта. В соответствии с табл. Б.9, прил. В, СП 22.13330.2016,

расчетное сопротивление R0=80 кПа. По степени пучинистости, в соответствии с таблицей Б.24 ГОСТ 25100-2020, относятся к слабопучинистым грунтам. Неоднородны по составу и плотности сложения. Отложения представляют отвалы слежавшегося грунта со сроком отсыпки более 5 лет. Техногенные грунты в соответствии с СП 11-105-97, часть III, относятся к грунтам особого состояния и свойств. Потери при прокаливании составили от 15%. Вскрытая мощность отложений составляет от 1.2 до 3.8 м., их подошва пересечена на глубинах от 1.2 до 3.8 м., на абс. отметках от минус 1.2 до 1.5 м.

Морские и озерные отложения (m,l IV).

ИГЭ-2 - Пески мелкие средней плотности серые влажные, ниже УГВ насыщенные водой с прослоями супеси с растительными остатками. Согласно таблице Б.24 ГОСТ 25100-2020 грунты по степени пучинистости относятся к слабопучинистым грунтам. Модуль деформации E = 17 МПа. Нормативный угол внутреннего трения φн = 27˚, расчетные значения: φI = 25˚, φII = 27˚.

Озерно-ледниковые отложения (lg III).

ИГЭ-3 - Суглинки тяжелые пылеватые текучие коричневые ленточные. Модуль деформации E = 6 МПа. Нормативный угол внутреннего трения φн = 10˚ при нормативном сцеплении Сн = 9 кПа, расчетные значения: φI = 9˚, φII = 9˚ и C I =8 кПа, CII = 8 кПа.

ИГЭ-4 - Суглинки легкие пылеватые текучепластичные серые слоистые. Модуль деформации E = 8 МПа. Нормативный угол внутреннего трения φн =13˚ при нормативном сцеплении Сн = 13 кПа, расчетные значения: φI = 12˚, φII = 12˚ и CI =8 кПа, CII = 10 кПа.

Ледниковые отложения (g III).

ИГЭ-5 - Супеси пылеватые пластичные серые с гравием, галькой до 10%. Модуль деформации E = 12 МПа. Нормативный угол внутреннего трения φн = 27˚ при нормативном сцеплении Сн = 30 кПа, расчетные значения: φI = 24˚, φII = 25˚ и C I=16 кПа, CII = 21 кПа.

ИГЭ-6 - Супеси пылеватые твердые серые с гравием, галькой до 10%. Модуль деформации E = 17 МПа. Нормативный угол внутреннего трения φн =29˚ при нормативном сцеплении Сн = 42 кПа, расчетные значения: φI = 28˚, φII = 28˚ и CI=22 кПа, CII = 30 кПа.

Раннепалеозойские отложения нижнего кембрия (Є1).

ИГЭ-7 - Глины легкие пылеватые твердые серовато-зеленые дислоцированные с обломками песчаника. Модуль деформации E = 19 МПа. Нормативный угол внутреннего трения φн = 12˚ при нормативном сцеплении Сн = 78 кПа, расчетные значения: φI = 9˚, φII = 11˚ и CI =60 кПа, CII = 68 кПа.

ИГЭ-8 - Глины легкие пылеватые твердые серовато-зеленые с обломками песчаника. Модуль деформации E = 22 МПа. Нормативный угол внутреннего трения φн = 14˚ при нормативном сцеплении Сн = 84 кПа, расчетные значения: φI = 11˚, φII = 12˚ и C I =70 кПа, CII = 76 кПа.

В гидрогеологическом отношении рассматриваемый участок характеризуется наличием одного горизонта подземных вод. Водоносный безнапорный горизонт приурочен к техногенным грунтам, с песками к пылевато-песчаным прослоям в связанных грунтах озерно-ледниковых отложений (lg III). Наблюдаемый уровень в период бурения (ноябрь-декабрь 2021 г) отмечен на глубинах от 1.5 до 3.8 м, на абс. отметках от минус 0.1 до 1.2 м. В неблагоприятные периоды года (периоды осенних обложных дождей, весеннего снеготаяния) уровень грунтовых вод со свободной поверхностью устанавливается вблизи дневной поверхности на глубинах 0,1-0,6 м (абс. отметки ~ 2,5 – 4.4 м в зависимости от рельефа), с возможным образованием открытого зеркала грунтовых вод. Максимальная многолетняя амплитуда колебания уровня подземных вод составляет 1,50 - 1,80 м (данные

«Материалы отчетов о режиме подземных вод Ленинградского артезианского бассейна за 1987, 1990 г.» изд. 1991г). Питание водоносного горизонта за счет инфильтрации атмосферных осадков, нарушения естественного испарения. Разгрузка грунтовых вод на участке происходит в местную гидрографическую сеть.

Участок работ, в соответствии с СП 11-105-97, часть II, прил. И, относится к району I-А-1 постоянно подтопленные в естественных условиях.

Специфические грунты на участке изысканий представлены техногенными отложениями.

Техногенные отложения – tIV.

ИГЭ 1 - Насыпные грунты: пески мусор строительный с растительными остатками с гнездами заторфованного грунта. В соответствии с табл. Б.9, прил. В, СП 22.13330.2016, расчетное сопротивление R0=80 кПа. По степени пучинистости, в соответствии с таблицей Б.24 ГОСТ 25100-2020, относятся к слабопучинистым грунтам. Неоднородны по составу и плотности сложения. Отложения представляют отвалы слежавшегося грунта со сроком отсыпки более 5 лет. Техногенные грунты в соответствии с СП 11-105-97, часть III, относятся к грунтам особого состояния и свойств. Потери при прокаливании составили от 15%. Вскрытая мощность отложений составляет от 1.2 до 3.8 м., их подошва пересечена на глубинах от 1.2 до 3.8 м., на абс. отметках от минус 1.2 до 1.5 м. Учитывая потенциальную неоднородность техногенных грунтов по глубине и в плане, из-за различия их прочностных и деформационных характеристик, изменения их свойств при замачивании и при недостаточной несущей способности основания, при проектировании необходимо предусмотреть мероприятия в соответствии с пп. 6.6.15 СП 22.13330.2016.

Степень пучинистости грунтов, находящихся в зоне сезонного промерзания, в соответствии с таблицей Б.24 ГОСТ 25100-2020. Нормативная глубина сезонного промерзания грунтов, согласно п 5.5.3 СП 22.13330.2016 и т 5.1 СП 131.13330.2018 составляет: для насыпных грунтов ИГЭ 1 – 1,45 м; для песков мелких ИГЭ 2 - 1,20 м.

Подтопление территории. Участок работ, в соответствии с СП 11-105-97, часть II, прил. И, относится к району I-А-1 постоянно подтопленные в естественных условиях.

Сейсмичность. В соответствии с нормативными картами ОСР-2015-А,В,С, СП 14.13330.2014 в редакции 2000 г, выполненного в единицах макросейсмического балла шкалы MSK-64 и принятого для строительства объектов, территория г. Санкт-Петербурга относится к зоне менее 5-балльной сейсмичности по шкале MSK-64 при повторяемости землетрясений 1 раз в 500 лет, 1 раз в 1000 лет и в 5000 лет (на грунтах II категории по сейсмическим свойствам). При рекогносцировочном обследовании и в процессе дальнейших работ опасных геологических и инженерно-геологических процессов не зафиксировано.

Состояние выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12).

Здание состоит из нескольких корпусов, расположенных по периметру участка и образующих замкнутый внутренний двор, въезд в который осуществляется с 8 линии. Здание высотой в 5-6 этажей, с подвалом под частью здания. Конструктивно здание выполнено с несущими кирпичными стенами на ленточных каменных фундаментах. Уличные корпуса здания реализованы по двухпролетной схеме с тремя несущими продольными стенами, дворовые – по однопролетной схеме с двумя продольными несущими стенами. Перекрытия

над подвалом выполнены по стальным балкам со сводчатым бетонным заполнением межбалочного пространства. Межэтажные и чердачные перекрытия выполнены по стальным балкам с дощатым заполнением. Крыша выполнена из деревянных наслонных стропил. Кровля стальная по деревянной обрешетке. Фундамент сложен из плитного известняка на известковом растворе. Обрез фундамента расположен на глубине 0,6 м от уровня планировки. Высота каменной кладки фундамента составляет 2,0 м. Глубина заложения подошвы фундамента относительно уровня наружной планировки составляет 2,6 м (абс. отм. ~0,16 м). Ширина подошвы фундамента оценивается в 1,5 м (из условия развития в сторону подвала). Уровень грунтовых вод расположен на глубине 2,0 м (абс. отм. ~0,76 м) от уровня наружной планировки. Гидроизоляция фундамента не выявлена. Категория технического состояния по ГОСТ 31937-2011 ограниченно работоспособное, по Приложению Д СП 22.13330.2016 – III (ограниченно работоспособное). По п.5 таблицы К.1 СП 22.13330.2016 предельно допустимые дополнительные деформации здания не должны превышать следующих значений: осадка не более 5 мм, относительная разность осадок не более 0,0004.

Объект, в пределах застраиваемого участка (расположен по адресу: 7-я линия В.О. д.84, литера А).

Здание, расположено вдоль красной линии застройки 7 линии В.О., имеет Г-образную форму в плане. В соответствии с техническим паспортом здание построено в 1988-1989 гг. Функциональное назначение здания – офисные помещения, склады, производственные помещения. Высота здания 5-6 этажей. Конструктивная схема здания каркасная на основе типовой серии. Несущим является сборный железобетонный связевой каркас, состоящий из ригелей и колонн на основе типовой серии ИИ20. Наружные стены выполнены из навесных панелей, перекрытия – из сборных железобетонных плит. Здание разделено на две части деформационным швом. Помещения бывшего убежища расположены под частью многоэтажного каркасного здания производственного назначения в уровне цокольного этажа. Помещения бывшего убежища имеют прямоугольную форму в плане, расположены в цокольном этаже части здания, развитой внутрь двора. Несущие и ограждающие конструкции бывшего убежища выполнены из монолитного и сборного железобетона, предположительно на плитном фундаменте. Из-за неравномерного уклона территории помещения убежища имеют переменное заглубление в пределах 1,0-2,7 м от уровня наружной планировки. Глубина заложения подошвы фундамента относительно уровня наружной планировки составляет 3.4 м. Пол выполнен бетонным по слою песчаной засыпки поверх фундаментной плиты. Состояние несущих и ограждающих конструкций помещений бывшего убежища – работоспособное.

Объект, в пределах застраиваемого участка (расположен по адресу: 7-я линия В.О. д.82, корпус 2, литера Б).

Здание очистных сооружений 3-х этажное, прямоугольное в плане. Фундаменты монолитные железобетонные. Наружные и внутренние капитальные стены из керамзитобетонных панелей и кирпичные. Перекрытия – сборные железобетонные. Состояние несущих и ограждающих конструкций удовлетворительное.

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

11.1. Перечень документов и материалов, собранных и полученных при

проведении экспертизы:

- Историческая справка и иконографические материалы *(Приложение №9);*
- Материалы фотофиксации *(Приложение №4).*

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

1. Федеральный закон "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" от 25.06.2002 N 73-ФЗ (в действующей редакции);
2. Закон Санкт-Петербурга № 820-7 от 24 декабря 2008 года (в действующей редакции);
3. ГОСТ Р 56198-2014 Мониторинг технического состояния объектов культурного наследия. Недвижимые памятники. Общие требования.
4. ГОСТ Р 56891.1-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации».
5. ГОСТ Р 56891.2-2016. Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры».
6. СП 22.13330-2016. Актуализированная редакция СНиП 2.02.01-83*. Основания зданий и сооружений.
7. ТСН 50-302-2004. Проектирование фундаментов зданий и сооружений в Санкт-Петербурге/СПб. Правительство Санкт-Петербурга, 2004.
8. ТСН 30-306-2002. Реконструкция и застройка исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга. Администрация Санкт-Петербурга, 2003.
9. СП 11-105-97. Инженерно-геологические изыскания для строительства. Часть. I. Общие правила производства работ. / Госстрой России - М.: ПНИИИС, 1997.
10. СП 325.1325800.2017 «Здания и сооружения. Правила производства работ при демонтаже и утилизации».
11. Архитекторы-строители Санкт-Петербурга середины 19 – начала 20 века. Справочник под общей редакцией Б.М.Кирикова. 1996.
12. Владимирович А., Ерофеев А. Откуда приходят названия. 2014.
13. Горбачевич К.С., Хабло Е.П. Почему так названы? 1985.
14. Глезеров С.Е. Исторические районы от А до Я. – М.: Издательство Центропалиграф, 2013.
15. Историческая застройка Санкт-Петербурга. Справочник. 2001.
16. Петербург весь на ладони. Составил Владимир Михневич. Репринтное издание. 2003.
17. Словцова И. История петербургских районов. Энциклопедия – М.: Астрель; СПб, 2012.
18. Городские имена сегодня и вчера: Петербургская топонимика. Сост. С. В. Алексеева, А. Г. Владимирович, А. Д. Ерофеев и др. - СПб.: Лик, 1997.
19. Фролов А. Санкт-Петербург от А до Я. Реки, каналы, острова, мосты, набережные. - Санкт-Петербург: Глагол, 2009.

Архивные источники:

- Центральный государственный исторический архив Санкт-Петербурга (ЦГИА СПб): Фонд 513. Опись 102. Дело 1694. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.
- Центральный государственный архив кинофотофонодокументов Санкт-Петербурга» (ЦГАКФФД СПб): шифр Гр 9540; Гр 74696; Ар 217306; Ар 217522; Ар 217512; Ар 229124.

12. Обоснование вывода экспертизы:

На экспертизу представлен раздел документации: «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, при проведении работ по строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866», разработанный ООО «ИСП «Георeконструкция» в 2022 году, шифр: 02-2021-056-МП.

В представленном разделе выполнены: анализ инженерно-геологических изысканий; анализ результатов обследования бомбоубежища (объекта ГО ЧС) и его расположение относительно проектируемых зданий; анализ возможных вариантов устройства фундаментов жилого комплекса; разработаны технические решения по устройству ограждающих конструкций котлована и распорных систем для проектируемого жилого комплекса; определены усилия и деформации ограждающих конструкций котлована; определены основные параметры ограждающих конструкций и распорных систем; разработана технологическая последовательность устройства котлована; выполнен расчет основных сечений проектируемого котлована, выполнена оценка воздействия на объект культурного наследия на стадии экскавации; выполнена оценка общего влияния строительства на объект культурного наследия, определена фактическая зона влияния.

В соответствии с проектной документацией на территории бывшего завода планируется строительство жилого дома переменной этажности состоящего из 10 секций, 1- 3 секции – 5-ти этажные, 4 - 10 секции – 7 - 9-ти этажные. Под секциями 4-10 глубина подвала (глубина котлована) составляет 3 м, под секциями 1-3 запроектирована подземная одноуровневая автостоянка глубиной порядка 6 м. Надземные 5-9-ти этажные части здания и подземные части имеют перекрестно-стеновую схему с наружными и внутренними несущими монолитными железобетонными стенами и простенками, и горизонтальными дисками монолитных железобетонных перекрытий. Пространственная жесткость здания обеспечивается совместной работой жестких монолитных железобетонных внутренних стен, жестких горизонтальных дисков монолитных железобетонных перекрытий и жестких узлов сопряжения монолитных железобетонных перекрытий с монолитными железобетонными стенами и простенками. Проектируемое здание относятся к нормальному уровню ответственности.

В 30-метровую зону возможного влияния строительства жилого дома со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной многоэтажной попадает выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Наименьшее расстояние между выявленным объектом культурного наследия, и проектируемым зданием составляет 11.3 м.

<u>Геотехническая категория объекта строительства. Общая оценка геотехнической ситуации на участке.</u>

Среди опасных геотехнических факторов для проектируемого строительства преобладающее значение имеют:

- *Сложные инженерно-геологические условия.* По материалам инженерно-геологических изысканий исследуемая территория характеризуется сложными инженерно-геологическими условиями, связанными с наличием в верхней части разреза насыщенных

водой песчаных грунтов, ИГЭ 2, и большой толщи слабых, структурно-неустойчивых, значительно и неравномерно сжимаемых грунтов, отличающихся невысокой несущей способностью, ИГЭ 3,4 распространенных до глубины 12.2-15.1 м. Эти грунты обладают существенной деформируемостью и малой водопроницаемостью, большие неравномерные осадки основания за счет их дополнительного нагружения могут продолжаться десятилетиями и даже столетиями. При принятом заглублении подземной части – 3-6 м в основании котлована будут залегать на отдельных участках, ИГЭ 1 – насыпные грунты, ИГЭ 2 – пески мелкие средней плотности влажные, ниже УГВ насыщенные водой с прослоями супеси, ИГЭ 3 – тяжелые пылеватые текучие суглинки. В связи с этим необходимо предусмотреть мероприятия по сохранению естественного сложения, исключающие возможность их динамического разжижения при вскрытии котлованов. Забивка шпунта, различного рода динамические воздействия вблизи существующих зданий, в основании которого залегают пылеватые, насыщенные водой пески, могут привести к расструктуриванию грунтов основания и, как следствие, снижение их несущей способности, что может повлечь возникновение неравномерных осадок. В процессе работ нулевого цикла по устройству котлована следует предусмотреть мероприятия по сохранению естественного сложения грунтов основания, исключающие возможность их динамического разжижения, замачивания, промораживания. При проектировании фундаментов и в процессе производства строительных работ следует руководствоваться нормативными документами, составленными с учетом специфических особенностей грунтов Санкт-Петербурга (ТСН-50-302-2004).

- *Наличие существующих зданий в зоне влияния нового строительства.*

- *Устройство подземного пространства.* Возведение одноуровневой подземной части проектируемого здания потребует вскрытия котлована глубиной порядка 3 м и 6 м (на разных участках). При экскавации котлована необходимо обеспечить устойчивость его стен и ограничить деформации окружающего массива грунта с целью минимизации дополнительных осадок соседней застройки. До начала устройства свайного поля под проектируемые секции необходимо выполнить демонтаж конструкций существующих подземных объемов объекта ГОЧС, расположенного в здании по адресу: 7 линия В.О., д.84, лит. А.

Выбор вариантов фундаментов был определен необходимостью исключения сверхнормативных деформаций как проектируемого комплекса, так и окружающей застройки. В пределах исследованной толщи грунтов залегают слабые слои озерно-морских и озерно-ледниковых грунтов.

Вариант устройства свайных фундаментов под проектируемые здания всего участка. Основанием для свайного фундамента могут служить: слои моренных твердых супесей ИГЭ 6. Отметка нижнего конца свай составит около минус 18.2 м БСВ. Общая рабочая длина свай (с учетом проектируемых подземных объемов): в зонах секций 1-3 составляет 18.2+2.78-6=15 м; в зонах секций 4-10 составляет 18.2+2.78-3=18 м.

Расчетные параметры глубины котлована: Секции 1-3: 2.780 + 3.220 = 6.000 м.; Секции 4-10 (в том числе со стороны ОКН): 2.780 0 0.220 = 3.000 м.

При проектировании свайных фундаментов количество свай и их размещение определяется расчетом по первой группе предельных состояний, т.е. по несущей способности. С учетом стесненности условий и наличия плотной городской застройки на примыкающих к площадке участках выбранная технология устройства свай должна обеспечивать минимальные возможные осадки окружающей территории, а с другой стороны, обеспечить достижение сваями проектных отметок. В рассматриваемой ситуации для опирания свай в

твердые суглинки на указанные отметки можно рассматривать использование призматических свай вдавливания заводского изготовления сечением 40х40 с устройством лидерного рыхления/бурения. Такая технология устройства свай позволит минимизировать возможные технологические осадки в процессе устройства свайного поля. Также в рассматриваемой ситуации возможно устройство буровых свай по технологии “Bauer” под защитой обсадной трубы с гидропригрузом забоя скважин или по технологии под защитой бентонитового раствора. В этом случае можно использовать большие диаметры свай (520, 620 мм) с большей несущей способностью в сравнении с призматическими сваями заводского изготовления. Под различные проектируемые секции можно использовать различные технологии устройства свай.

Предварительная оценка возможных допускаемых нагрузок на призматические сваи сечением 40х40 см, устраиваемые по технологии вдавливания с острием на абс. отм. минус 18.2 м БСВ. С учетом имеющегося опыта оценки допускаемых нагрузок на сваи вдавливания для оценки их несущей способности целесообразно использовать имеющиеся на площадке результаты статического зондирования.

В разделе мероприятий приведены допускаемые нагрузки на сваи сечением 40х40 см, определенные по результатам статического зондирования на основании пересчетов сечений и глубин котлованов под различными секциями. По выполненной предварительной оценке возможных допускаемых нагрузок, до проектных отметок фактически достигла лишь одна точка статического зондирования, что подтверждает необходимость выполнения устройства лидерных скважин при устройстве свай. По результатам расчетов по другим точкам зондирования подтверждена заявленная величина минимальной несущей способности 100 тс. По результатам расчетов в соответствии с требованиями СП 24.13330.2011 минимальная величина допускаемых нагрузок на сваи достигнет 130/140 тс.

Во время устройства свайного поля за зданиями окружающей застройки в 30-метровой зоне от контуров свайного поля необходимо вести геотехнический мониторинг. Зону влияния устройства буронабивных свай на окружающую застройку дополнительно необходимо определить по данным мониторинга.

После демонтажа существующих зданий, расположенных на площадке проектирования, выполняются дополнительные точки статического зондирования и уточнить значения расчетных нагрузок на сваи под всеми проектируемыми секциями сооружения.

Все значения допускаемых расчетных нагрузок на сваи подтверждаются результатами статических, предпроектных и контрольных испытаний свай. Испытания свай должны проводиться в соответствии с требованиями ГОСТ 5686-2012.

<u>Расчёты осадки выявленного объекта культурного наследия от разгрузки/нагружения основания на участке проектируемого строительства.</u>

В разделе мероприятий произведена оценка дополнительных вертикальных смещений выявленного объекта культурного наследия, расположенного по адресу: 8-я линия В.О., д. 85, лит. А от демонтажа объектов капитального строительства, расположенных в границах рассматриваемого участка. Расчет выполнен в программном комплексе FEM-models 2.0, разработанном институтом «Геореконструкция».

Дополнительных осадок здания при демонтаже не ожидается, поэтому выявленный объект культурного наследия не попадает в зону влияния при проведении работ по демонтажу существующих зданий на участке проектируемой застройки.

В разделе мероприятий представлена расчетная схема демонтажа существующих

зданий на территории проектируемой застройки, схема изолинии вертикальных смещений грунтового массива при демонтаже конструкций существующих зданий на территории проектируемого строительства.

Выбор вариантов фундаментов под проектируемый жилой комплекс определен путем исключения сверхнормативных деформаций, как проектируемого здания, так и окружающей застройки. Проектируемый комплекс состоит из разновысотных секций с подвалом и подземным паркингом на разных участках и разделен деформационными швами на блоки. Согласно проекту, со стороны объекта культурного наследия глубина подвала составит 3 м. В пределах исследованной толщи залегают слабые слои текучих, текучепластичных суглинков (ИГЭ-3, ИГЭ-4), а также малосжимаемые моренные и коренные отложения (ИГЭ -6, ИГЭ-7, ИГЭ-8). При выборе варианта фундаментов предполагаем прорезку слабых грунтов сваями. Таким образом, глубина погружения свай от поверхности, определяемая исходя из физико-механических характеристик грунтов основания, а также несущей способности свай по глубине, должна составить 21 м (абс. отм. низа свай – минус 18.220 м). Основанием свай в данном случае будут твердые супеси пылеватые твердые серые с гравием, галькой до 10% – ИГЭ-6.

В качестве возможных технологий изготовления свай под секции 2-7, 9-10, возможно применение технологии вдавливания свай. Для минимизации негативных технологических воздействий на объект культурного наследия, устройство свайного поля под секциями 1 и 8 необходимо вести по технологиям, предусматривающим извлечение грунта из забоя – под защитной обсадной трубы с гидропригрузом или под защитой бентонитового раствора. Для предварительного определения абсолютных величин осадок проектируемого комплекса со стороны объекта культурного наследия, а также глубины сжимаемой толщи, принимаемой далее в численных расчетах, были выполнены аналитические расчеты осадки проектируемого жилого комплекса для секций с подвальной частью (глубина котлована 3 м).

Средняя прогнозируемая абсолютная величина осадок проектируемого жилого комплекса при расчёте по СП 22.13330.2016 составляет: 40.5 мм для секций 4-10.

Полученные по результатам расчетов значения не превышают предельно допустимых величин по СП 22.13330.2016 для данного класса зданий (18 см; многоэтажные бескаркасные здания с несущими стенами из крупных панелей с устройством монолитных перекрытий). Таким образом, предлагаемый вариант свайных фундаментов удовлетворяет требованиям норм в части максимальных абсолютных осадок вновь возводимых зданий. Величины осадок проектируемых сооружений являются средними значениями, полученными исходя из заданных средних нагрузок.

По результатам расчета осадки для секций 4-10 (глубина котлована 3м): осадка условного фундамента: 0.0405 м.

Для более точного определения осадок и оценки фактических размеров зоны влияния и величины дополнительного воздействия на примыкающий к площадке строительства объект культурного наследия, выполнялись численные расчеты в сертифицированном программном комплексе FEM models 2.0. В разделе мероприятий приведена расчетная схема жилого комплекса. Характер напластования и мощности слоев грунта в конечно-элементной модели задавались в соответствии с представленными инженерно-геологическими изысканиями. Данный расчет позволяет оценить не только собственные осадки проектируемого комплекса зданий, но также и спрогнозировать зону влияния нового строительства и дополнительные деформации попадающего в эту зону выявленного объекта культурного наследия.

По результатам численных расчетов, максимальная величина осадки под секциями 4-10 с подвальной частью (глубиной котлована 3м) – 20 мм.

Максимальная дополнительная осадка выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), от статического нагружения основания весом проектируемого комплекса не превысила предельного значения (5мм), регламентированного СП 22.13330.2016 для здания 3 категории технического состояния и составила 4 мм. Фактический размер зоны влияния от нагружения основания весом проектируемого здания составил 23-28 м от контуров проектируемого здания на различных участках.

Данные значения осадок проектируемого комплекса удовлетворительно согласуются с результатами расчета инженерным методом. Различия в результатах решения обусловлены учетом жесткости надземных и подземных конструкций корпусов при численном решении, т.к. при аналитическом расчёте по СП 22.13330.2016 в расчётной схеме рассматривается абсолютно гибкое сооружение.

Варианты экскавации котлована. Оценка возможных концепций экскавации котлована.

Проектом застройки предполагается устройство одноуровневых подземных объемов. Подземные объемы проектируются в границах жилых секций. В пределах секций 1-3 (граничащих с 7 линией В.О) проектом предусмотрено устройство автомобильной парковки. В зонах секций 4-10 (во внутреннем дворе) в подземной части планируется устройство обслуживающих и технических помещений.

Абсолютные отметки дневной поверхности в пределах площадки и на примыкающих участках составляют в среднем порядка +2.780 м БСВ.

В соответствии с основными представленными разрезами абсолютные отметки глубин проектируемых котлованов (с учетом конструкций, пола, ростверка и подготовки): в зонах секций 1-3 составляют минус 3.220 м БСВ; в зонах секций 4-10 – минус 0.220 м БСВ.

Расчетные параметры глубины котлована: секции 1-3: 2.780 + 3.220 = 6.000 м.; секции 4-10 (в том числе со стороны выявленного объекта культурного наследия): 2.780 0 0.220 = 3.000 м. При проектировании ограждения в зонах различных участков котлованов необходимо учитывать переменную глубину подземных объемов, что потребует устройство дополнительных участков ограждения в зонах изменения глубины котлованов на границах секций 1-10 и 3-4. В пределах границ проектируемой застройки на участках секций 1, 9, 10 в настоящее время располагается существующее здание по адресу 7 линия В.О. д. 84 лит. А. Здание имеет развитый подземный объем, который занимает объект ГО ЧС. Существующее здание располагается на плитном основании. Ожидаемая абсолютная отметка низа плитного ростверка составляет порядка минус 0.630 м БСВ. Глубина заложения фундаментных конструкций существующего подземного пространства на рассматриваемом участке составит 2.780+0.630=3.510 м с поверхности существующей планировки.

В качестве основания проектируемых фундаментов жилых секций планируется использование свайных фундаментов, что приводит к необходимости практически полного демонтажа конструкций существующего подземного сооружения с последующей обратной засыпкой с целью возможности выполнения свайного основания вновь проектируемого здания. Кроме того, необходимость санации на рассматриваемом участке оказывается обязательной вследствие необходимости устройства разделительной шпунтовой стенки в зонах с переменной глубиной котлована на границах секций 1 и 10.

Демонтаж объемов существующего подземного пространства невозможен без

устройства контурного шпунтового ограждения, которое должно иметь функцию идеальной противофильтрационной завесы, препятствующей поступлению воды в котлован (глубиной более 3,5 м). Устройство шпунтового ограждения по периметру существующего подземного сооружения необходимо до начала демонтажа его конструкций. Прямой демонтаж конструкций надподвального перекрытия может быть опасен, поскольку при глубине более 3.5 м горизонтальное давление грунта может привести к разрушению наружной железобетонной стен ограждения, что может быть опасно для объекта культурного наследия. Выполнение санации территории в зоне существующего объекта ГО ЧС должно осуществляться под защитой шпунтового ограждения и временной металлической распорной системы, демонтаж которой должен быть произведен по мере выполнения обратной засыпки котлована. В разделе мероприятий показан возможный контур шпунтового ограждения и горизонтальных металлических распорных систем в т.ч. с учетом границ существующего подземного сооружения, а также вновь проектируемых жилых секций. В рассматриваемых инженерно-геологических условиях, характеризующихся залеганием под толщей морских песчаных грунтов слабых глинистых отложений до глубин порядка 10…13 м, устройство консольных участков ограждения в зонах секций 1-3 с глубиной котлована порядка 6 м приведет к значительным деформациям окружающего массива грунта, самого ограждения, расположенных в зоне влияния зданий и сооружений, а также сетей городских коммуникаций. Значительные отклонения шпунтовых стен от вертикального положения также могут привести к невозможности устройства ограждающих железобетонных конструкций подземного пространства в заданных проектом местах. Помимо этого, в ограждении (по результатам инженерного расчета по первой группе предельных состояний, методика которого изложена в нормативных документах) будут возникать значительные изгибающие моменты более 200 тс*м, воспринять которые будет весьма проблематично.

Со стороны внутридворовых секций глубина котлована составляет порядка 3 м, что в условиях свободной от застройки территории дало бы возможность выполнить экскавацию котлована на рассматриваемом участке по консольной схеме. Однако в рассматриваемой ситуации с учетом близости объекта культурного наследия (расстояние до ограждения порядка 10 м), а также внутриквартальных инженерных сетей оказывается необходимым выполнять экскавацию котлованов в зоне этих секций также под защитой одного уровня временных металлических распорных систем. Устройство металлических распорных систем на этих участках позволит снизить требуемую длину шпунтового ограждения, а также сведет к минимуму риск возможных дополнительных осадок существующей исторической застройки, выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля». В рассматриваемой ситуации при устройстве подземного пространства проектируемого объекта наиболее эффективным будет выполнение последовательной экскавации котлована в пределах отдельных секций под защитой шпунтового ограждения и горизонтальных металлических распорных систем. На первом этапе должна быть выполнена экскавация наиболее глубоких участков котлована – участки со стороны 6-ой, 7-ой линий глубиной 6м под секциями 1-3. Непосредственно после выполнения экскавации на рассматриваемых участках должны быть выполнены подземные железобетоннные конструкции в полном объеме. На втором этапе может быть выполнена экскавация котлована в пределах внутриквартальных жилых секций проектируемого здания с последующим устройством подземных объемов.

<u>Концепция устройства подземного пространства и последовательность выполнения работ.</u>

С целью минимизации дополнительных деформаций объекта культурного наследия, в рассматриваемой геотехнической ситуации, откопка котлована и проведение работ нулевого цикла возможна только при устройстве замкнутого контура ограждения котлована.

Основной задачей проектирования ограждения по предложенной концепции являются:

- подбор эффективной глубины устройства рабочей стены ограждения котлована;
- оценка возможного влияния проектируемой экскавации на объект культурного наследия, попадающий в зону возможного влияния.

Экскавацию котлована при строительстве подземных объемов секций в зоне влияния на выявленный объект культурного наследия предполагается вести открытым способом под защитой шпунтового ограждения. Восприятие горизонтального давления грунта выполняется за счет устройства контурных траншей под защитой шпунтового ограждения и одного уровня распорных систем. В разделе мероприятий были определены основные силовые факторы в ограждении и усилия, возникающие в распорных системах. Длина ограждения, исходя из результатов аналитического расчета, составила 12-13 м.

В зоне ограждения котлована в непосредственной близости к объекту культурного наследия в качестве конструкции ограждения возможно рассмотреть устройство шпунтовых свай из профиля Ларсен 5, Ларсен 4, Vitkovice VL606A или эквивалентного по жесткостным и прочностным характеристикам.

Для минимизации динамических воздействий на объект культурного наследия при погружении шпунтовых свай, погружение в зоне непосредственной близости к объекту культурного наследия (в радиусе 30-м) рекомендуется выполнять методом вдавливания, на остальных участках возможно рассмотреть вибропогружение с помощью высокочастотных вибропогружателей. Шпунтовое ограждение выполняет роль противофильтрационной завесы.

На ближайшем участке со стороны выявленного объекта культурного наследия рекомендуется не извлекать шпунтовое ограждение. Все работы по извлечению шпунтового ограждения на оставшихся участках должны сопровождаться обязательным ведением геотехнического мониторинга на площадке.

В разделе мероприятий выполнены расчеты ограждения котлована, представлены схемы. По результатам аналитического расчета ограждения котлована в зоне скважины №7, расчетов ограждения для секций 4-10 (глубина котлована 3м). В разделе мероприятий приведена схема устройства шпунтового ограждения на различных участках проектируемого котлована, схема с указанием извлекаемости/ неизвлекаемости шпунтового ограждения на различных участках проектируемого котлована, схема горизонтальных погонных нагрузок (тс/п.м) на горизонтальные распорные системы (на абс. отм. +2.28 м БСВ), на участке, примыкающем к зданию по адресу наб. р. Смоленки, д. 8/86, лит. Б (предполагается 2 уровня угловой распорной системы). Для оценки дополнительных осадок объекта культурного наследия, расположенного по адресу: 8-я линия В.О., д. 85, лит. А от экскавации котлована выполнен численный расчет в программном комплексе FEM-models 2.0.

Максимальные дополнительные осадки объекта культурного наследия при устройстве подземного пространства проектируемого здания составили 3 мм, соответственно, величина дополнительных деформаций выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», не превышает предельных значений, регламентированных СП 22.13330.2016 для здания 3 категории технического состояния (5 мм).

В разделе мероприятий представлены схемы изолиний вертикальных и горизонтальных смещений при экскавации котлована в зоне существующего здания.

Последовательность экскавации котлована:

1. Санация территории на участке вдоль наб. реки Смоленки. Частичная экскавация пионерного котлована со стороны наб. реки Смоленки и частично вдоль проектируемого подземного пространства до абс. отметки+1.780 м (шириной порядка 6-10 м). Устройство шпунтового ограждения вдоль существующих подземных объемов сооружения ГОЧС, а также по контуру проектируемого подземного пространства секций 1,9,10. Устройство отсыпной защитной бермы со стороны наб. реки Смоленки и устройство угловых распорных систем. Демонтаж конструкций здания ГОЧС до абс. отметки минус 0.630 м.

2. Снятие угловых распорных систем в зоне секций 1, 9. Обратная засыпка внутри контура шпунтового ограждения до абс. отметки +2.780 м в зоне секций 9, 10 и до абс.отметки +2.000 м а зоне секции 1, а так же обратная засыпка пионерных котлованов до абс. отметки +2.780 м. Устройство свайного поля под подземные объемы с существующих отметок планировки в зонах всех проектируемых секций.

3. Устройство шпунтового ограждения по контуру подземных объемов проектируемых секций 1, 2, 3. Устройство распорных систем на траншейных участках. Экскавация котлована до абс. отметки минус 3.220 м в зонах секций 1,2,3.

4. Устройство ж/б конструкций секций 1, 2, 3. Устройство пионерного котлована до абс. отметки +1.780 м за внутренним контуром шпунтового ограждения в зоне секций 9,10. Экскавация котлована до абс. отметки минус 0.220 м секций 9,10.

5. Устройство ж/б конструкций секций 9,10. Устройство шпунтового ограждения по контуру подземных объемов проектируемых секций 4,5,6,7,8. Устройство распорных систем на траншейных участках. Экскавация котлована до абс. отметки минус 0.220 м в зонах секций 4,5,6,7,8 с последующим устройством ж/б конструкций подвала.

<u>Рекомендуемые параметры для проектирования конструкций ограждения и распорных систем.</u>

Для целей проектирования ограждения можно принять следующие расчетные параметры для секций 4-10 (глубина экскавации – 3 м):

- максимальный расчетный момент в ограждении котлована - 260 кНм;
- требуемая длина шпунта со стороны объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля» – 12-13 м;
- горизонтальное усилие на распорную систему – 15 тс/м.

Проектируемое шпунтовое ограждение на всех участках котлована имеет функцию идеальной противофильтрационной завесы. Максимальная полезная нагрузка на бровке котлована: на этапе устройства наклонных распорных систем – 20 кН/м2.

Для целей проектирования основных объемов котлована на участке со стороны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», глубиной 3 м возможно устройство шпунта из профиля Ларсен 5. Шпунтовое ограждение может быть выполнено из других профилей шпунтовых свай с эквивалентными прочностными и жесткостными характеристиками. Для обеспечения возможности погружения шпунтового ограждения на рассматриваемую глубину рекомендуется выполнение опытных погружений. По результатам опытных погружений необходимо уточнить необходимость выполнения мероприятий по предварительному рыхлению грунтового массива.

На ближайшем участке со стороны выявленного объекта культурного наследия рекомендуется не извлекать шпунтовое ограждение. Все работы по извлечению шпунтового ограждения на оставшихся участках должны сопровождаться обязательным ведением

геотехнического мониторинга на площадке. Для выполнения основных объемов работ по извлечению шпунтового ограждения на оставшихся участках должны быть произведены работы на пионерной захватке. В случае выявления возможного негативного влияния на охраняемое здание все работы по извлечению ограждения должны быть немедленно остановлены и предписан комплекс компенсирующих мероприятий. Среди таких мероприятий возможно рассмотреть устройство геотехнического барьера или инъекцию в грунтовый массив в зоне оснований фундаментов охраняемого здания.

Требования к технологическому регламенту выполнения конструкций ограждения котлована и экскавации.

Основные требования к устройству шпунтового ограждения:

Ограждение котлована должно обеспечивать водонепроницаемость грунтовых вод в границах котлована/разрабатываемой захватки (ограждение котлована должно выполнять функции идеальной противофильтрационной завесы). Работы по погружению шпунта могут быть произведены методом вибрационного погружения отдельных шпунтовых свай в грунт в зонах, предусматриваемых настоящим геотехническим обоснованием. Все работы по погружению шпунтовых свай с применением вибропогружателя должны производиться при постоянном мониторинге динамических воздействий. Мониторинг динамических воздействий должен производиться в постоянном режиме на конструкциях зданий, расположенных в непосредственной близости к зоне производства работ. В случае если на данных участках будет наблюдаться повышенный динамический фон технология вибропогружения конструкций в грунт должна быть заменена на технологию, предусматривающую вдавливание шпунтовых профилей либо приняты соответствующие мероприятия, обеспечивающие снижение динамического фона на территории (рыхление, лидирование). В зонах примыкания нового строительства к охраняемым зданиям (зоны до 30 м) работы по погружению шпунтовых элементов в грунт должны выполняться методом вдавливания.

Вибропогружение шпунтовых свай должно выполняться специальным высокочастотным безрезонансным “городским” вибропогружателем. Основная рабочая частота вибропогружателя должна составлять не менее 30 Гц. Любые работы по вибропогружению конструкций в грунт должны осуществляться при постоянном динамическом мониторинге за конструкциями охраняемых зданий, а также свободной поверхности грунтового массива, в случае производства работ в зоне расположения инженерных сетей. На площадке запрещается одновременная работа нескольких вибропогружателей. Подрядной организацией осуществляется подбор технологических параметров вибропогружателя.

Для предотвращения возможного отклонения шпунтовых свай, обеспечения сплошности замковых соединений, погружение свай необходимо выполнять через заранее устроенные направляющие переставные металлические кондукторы.

В процессе вибрационного погружения необходимо фиксировать в специальном журнале скорость вибрационного погружения отдельных шпунтовых свай.

В процессе выполнения работ необходимо зафиксировать планово-высотное положение, голов выполненных шпунтовых свай.

Земляные работы и водоотлив:

Разработка котлована должна осуществляться в предусмотренной очередности устройства отдельных участков. Запрещается выполнение работ по экскавации котлована на

участках в зоне влияния выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», до момента полного выполнения элементов шпунтового ограждения.

Для снижения деформативности стен ограждения котлована разработка грунта в пределах отдельных участков может осуществляться по захваткам.

Экскавация котлована должна осуществляться под защитой распорной системы.

Для снижения деформативности ограждения котлована темпы производства земляных работ должны быть максимально высокими. Календарные графики производства земляных работ должны быть увязаны с производством остальных работ, что необходимо отразить в проекте производства работ и проекте организации строительства.

Для отвода грунтовых вод в проекте производства работ необходимо предусмотреть устройство дренажных канав и специальных зумпфов. Необходимо отметить, что все работы по откачке грунтовых вод из зумпфов в локальную ливневую канализацию должны производиться только после ее предварительной очистки.

При экскавации котлована запрещается:

- Превышать проектную глубину котлована (3м) более чем на 10 см.;
- Выполнять экскавацию котлована в зонах влияния выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», при отсутствии шпунтового ограждения;
- Любые дополнительные нагрузки в зонах разгрузочных траншей (грунтовые отвалы).

Выполнение работ по экскавации грунта, его последующей транспортировке, а также водоотлив из котлована допускаются только при постоянном геотехническом мониторинге на участке строительства.

Технология разработки грунта в пределах отдельных котлованов/захваток должна выбираться исходя из следующих требований:

- Обеспечения минимальной деформативности ограждения;
- Минимизации времени экскавации;
- Минимизации времени до устройства наклонных распорных систем;
- Минимизации времени устройства конструкций нулевого цикла;
- Минимизации влияния на существующие здания и инженерные сети.

Темпы экскавации, последовательность устройства ж.б. конструкций нулевого цикла, а также металлических распорных наклонных систем должны обеспечивать минимальную деформативность ограждения, выполненных железобетонных конструкций свай, ростверков и готовых участков подземных объемов.

<u>Общая оценка влияния нового строительства на выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля».</u>

В разделе мероприятий дана оценка общих осадок выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», от всех основных влияющих факторов. Основными факторами развития осадок являются устройство котлована, статическое нагружение территории весом проектируемого здания, а также возможные технологические осадки, например, связанные с устройством свайных полей и шпунтового ограждения.

Возможные технологические осадки территории предполагается минимизировать за счет:

- щадящих методов производства работ при устройстве свай;
- применения в зонах примыкания к существующему ОКН технологий вдавливания шпунтового ограждения.

Величина суммарных дополнительных осадок выявленного объекта культурного

наследия, расположенного по адресу: 8-я линия В.О., д. 85, лит. А от всех факторов проектируемого строительства составила порядка 7 мм, что незначительно превышает предельно допустимые значения дополнительных осадок в соответствии с СП 22.13330.2016 (5 мм), вследствие чего, требуется выполнение компенсационных мероприятий.

В качестве компенсационных мероприятий предлагается рассмотреть нагнетание цементного раствора через манжетные трубы в грунтовый массив ниже подошвы фундамента здания с целью усиления грунта основания и, возможно, подъема определенного участка здания.

Для минимизации негативных технологических воздействий на ОКН устройство свайного поля под секцией 8 необходимо вести по технологиям, предусматривающим извлечение грунта из забоя – под защитной обсадной трубы с гидропригрузом или под защитой бентонитового раствора.

Фактический размер зоны влияния строительства для проектируемых секций по результатам расчетов составил в зоне влияния до 28 м.

Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», попадающего в зону возможного влияния нового строительства.

Для обеспечения сохранности объекта культурного наследия помимо конструктивных мероприятий необходимо предусмотреть ряд организационных:

- снижение транспортных нагрузок (движение тяжелого строительного транспорта и механизмов по площадке в зоне влияния существующих объектов должно осуществляться в соответствии со специально разработанными технологическими картами, предусматривающими соответствующие ограничения);
- запрет складирования строительных материалов в зоне возможного влияния;
- запрет организации временных отвалов грунта на территории площадки (извлекаемый из котлована грунт должен быть сразу транспортирован к месту утилизации).

В качестве универсальных компенсационных мероприятий при возможном развитии осадок объектов, попадающих в зону влияния нового строительства, является выполнение работ по инъекционной цементации грунтов оснований, которые выполняют функцию усиления грунтов и нивелируют накопленную величину осадок. Такие работы могут выполняться как в процессе выполнения строительных работ (устройство геотехнического экрана), а также после выполнения работ.

Все работы по усилению грунтов основания фундаментов должны сопровождаться геодезическим контролем за осадками и креном стен здания с регулярностью не менее 1 раза в неделю.

До начала производства работ эксплуатирующие организации предоставляют производителю работ схему инженерных коммуникаций в зоне производства работ с указанием глубин и уклонов. При нагнетании раствора необходимо не допускать выхода его в инженерные коммуникации и дренажные системы.

Работы должны выполняться специализированной организацией по технологическому регламенту предприятия и проекту производства работ (ППР), согласованным с разработчиками проекта.

Последовательность проведения инъекционных работ на площадке должна быть принята из условия минимизации развития дополнительных осадок фундаментов здания в соответствии с инженерно-геологическими условиями площадки и требованиями к

проведению работ.

Работы по инъекционному закреплению выполняются в следующей последовательности:

Бурение скважин d=93 мм до проектной отметки, установка в них манжетных труб d=63 мм с заливкой обойменного раствора. Скважины выполнять по следующей схеме: не ближе 2.4 м от ранее выполненной (через одну скважину) по всей площади работ.

После 7-ми суточной выстойки скважин производится инъекция цементного раствора М400 с В/Ц = 0,5 с 1% добавкой суперпластификатора С-3. Инъецирование грунтов основания в скважине выполнять "снизу - вверх" с шагом 330 мм. Закрепление грунта в соседней скважине должно выполняться не менее чем через 3 суток после устройства ближайшей.

Заливка манжетных труб раствором доверху.

Нагнетание цементного раствора в грунт на глубине осуществляется при давлении 0.3...0.5 МПа до получения отказа при максимальном давлении 1.5 МПа. Закачка раствора осуществляется с расходами не менее 10 л/мин.

При ведении инъекционных работ не допускать выхода раствора на поверхность или в инженерные сети.

Все работы по инъекционному закреплению основания необходимо вести при непрерывном геотехническом сопровождении (мониторинге) с соблюдением всех действующих требований норм. На стенах объекта культурного наследия, в уровне цоколя (1 этажа) необходимо установить сеть геодезических марок для контроля за осадками. Геодезическую съемку высотного положения марок вести не реже 1 раза в неделю в процессе производства всех работ нулевого цикла и не реже 1 раза в 2 недели в процессе производства строительно- монтажных работ по надземной части.

До начала работ необходимо произвести ревизию всех инженерных сетей, включая колодцы, во избежание их засорения.

Работы выполняются снаружи здания – с планировочной отметки.

Перед началом работ по проекту должны быть выполнены опытные работы на опытном участке длиной порядка 5 м для уточнения расходов и всех технологических параметров инъекционного укрепления грунтов основания фундаментов.

Для бурения скважин допускается использовать как станки (СБУ-100, УПБ-100, ЭБГП, ПБУ 12/25, "Стерх" и другие малогабаритные буровые станки), так и зарубежное оборудование ("Хютте Н-202"). Запрещается применение бурового оборудования, в котором используется принцип удара, а при бурении скважин d=93 мм ниже подошвы использовать продувку скважин воздухом. Для приготовления инъекционных растворов и их компонентов могут использоваться инъекционные комплексы "HAENY", растворомешалки типа РМ750...РМ2000 (или эквиваленты). Для нагнетания инъекционных растворов используют поршневые насосы НБ- 3, РНП-4000 с рабочим давление не менее 35 атм. Для контроля давления и объемов нагнетания применяют манометры, мерные рейки.

На каждом этапе ведения работ по инъекционному закреплению грунтов основания фундаментов должен осуществляться контроль качества работ технадзором Заказчика на соответствие технологии ведения работ проектным требованиям и, кроме того: планово-высотную привязку скважин; глубину, диаметр, угол наклона ствола скважин; качество и расход цементного раствора для инъекции скважин; давление и продолжительность опрессовки. Контроль набора прочности материала проводится с отбором инъекционного материала в стандартные кубики для их последующих испытаний.

Приемка выполненных работ должна производиться на основании следующих

документов: проекта; актов приемки материалов; актов лабораторных испытаний контрольных бетонных образцов, изготовленных на площадке строительства; плана расположения инъекционных скважин с привязкой к разбивочным осям; исполнительной схемы расположения осей выполненных инъекционных скважин с указанием отклонений от проектного положения в плане, фактических углов наклона; актов на скрытые работы; журналов инъекционных работ. При приемке инъекционных работ должно проверяться соответствие выполненных работ требованиям проекта и нормативных документов. Механические характеристики массива укрепления должны быть установлены геофизическими методами. Приемка оформляется актом, в котором должны быть отмечены все выявленные дефекты и предусмотрены способы их устранения.

Общие рекомендации по технологии компенсационных мероприятий для выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля».

По результатам необходимых расчётов, компенсационные мероприятия для существующего объекта культурного наследия, попадающего в зону влияния проектируемых секций, потребуются в случае фиксации при геотехническом мониторинге, выполняемом в процессе строительства, следующих негативных тенденций по ухудшению технического состояния объекта культурного наследия: появление новых трещин; раскрытие старых трещин, контролируемое по системе установленных трещиномеров/маяков, общая величина раскрытия трещины не должна составлять более 3 мм; достижение дополнительных вертикальных деформаций предельных значений 5 мм; увеличение скорости роста дополнительных вертикальных деформаций здания до 2 мм/нед., необходимо сообщить об этом в КГИОП, СГСНЭ после согласования с которыми, принимается решение о выполнении компенсационных мероприятий по усилению грунтов основания фундаментов здания, что позволит снизить влияние на рассматриваемый выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля». В качестве компенсационных мероприятий, позволяющих минимизировать негативное влияние от экскавации котлована, а также общую величину деформации данного здания при развитии осадок, можно рассмотреть нагнетание цементного раствора через манжетные трубы под подошву фундамента здания на этапе завершения работ нулевого цикла с целью усиления грунта основания и, возможно, подъема определенного участка здания. Работы по инъецированию могут выполняться на локальных участках, на которых по результатам мониторинга в большей степени наблюдается развитие осадок зданий.

Общие рекомендации по снижению негативного влияния при устройстве шпунтового ограждения проектируемых котлованов.

Для минимизации динамических воздействий на объекты, попадающие в 30- метровую зону влияния строительства, погружение шпунта со стороны секции 8 в зоне непосредственной близости (в радиусе 30-м) к объекту культурного наследия, рекомендуется выполнять методом вдавливания, на остальных участках возможно рассмотреть вибропогружение с помощью высокочастотных вибропогружателей. Все работы по погружению шпунтовых свай с применением вибропогружателя должны производиться при постоянном мониторинге динамических воздействий. Мониторинг динамических воздействий должен производиться в постоянном режиме на конструкциях зданий, расположенных в непосредственной близости к зоне производства работ. В случае если на данных участках будет наблюдаться повышенный динамический фон технология вибропогружения конструкций в грунт должна быть заменена на технологию, предусматривающую вдавливание шпунтовых профилей либо приняты соответствующие мероприятия, обеспечивающие снижение динамического фона на территории (рыхление,

лидирование). В зонах примыкания нового строительства к охраняемому зданию (зоны до 30 м) работы по погружению шпунтовых элементов в грунт должны выполняться методом вдавливания. Вибропогружение шпунтовых свай должно выполняться специальным высокочастотным безрезонансным “городским” вибропогружателем. Основная рабочая частота вибропогружателя должна составлять не менее 30 Гц. Любые работы по вибропогружению конструкций в грунт должны осуществляться при постоянном динамическом мониторинге за конструкциями охраняемого здания, а также свободной поверхности грунтового массива, в случае производства работ в зоне расположения инженерных сетей. С учетом технического состояния исторической застройки и значительных скоростей осадок исторических зданий на стадии установившейся ползучести (фоновые скорости осадок исторических зданий на территории застройки превышают 1 мм/год) на площадке запрещается одновременная работа нескольких вибропогружателей.

Для предотвращения возможного отклонения шпунтовых свай, обеспечения сплошности замковых соединений, погружение свай необходимо выполнять через заранее устроенные направляющие переставные металлические кондукторы. В процессе вибрационного погружения необходимо фиксировать в специальном журнале скорость вибрационного погружения отдельных шпунтовых свай. В процессе выполнения работ необходимо зафиксировать планово-высотное положение, голов выполненных шпунтовых свай. Ограждение котлована должно обеспечивать водонепроницаемость грунтовых вод в границах котлована/разрабатываемой захватки (ограждение котлована должно выполнять функции идеальной противофильтрационной завесы). Экскавация котлована должна осуществляться под защитой распорной системы (в зонах, предусматриваемых настоящим заключением). Выполнение работ по экскавации грунта, его последующей транспортировке, а также водоотлив из котлована допускаются только при постоянном геотехническом мониторинге на участке строительства.

Выполнение работ по устройству, свай, а также подземного сооружения вблизи существующей застройки относится к III категории геотехнической сложности. Поэтому до начала работ должна быть произведены установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод. На рабочем этапе мониторинга (за сохранностью существующих зданий и сооружений, попадающих в зону влияния нового строительства, а также за конструкциями возводимого здания) осуществляется фиксация уровня грунтовых вод по пьезометрам (включает контроль за системой откачки воды из котлована, выявление возможных размывов грунта; проверку системы сброса откачиваемых вод).

Для предотвращения развития дополнительных осадок выявленного объекта культурного наследия от технологических нагрузок процесс производства работ демонтажа сооружения с цокольным этажом объекта ГО ЧС запрещено сопровождать дополнительными динамическими воздействиями на сохраняемый выявленный объект культурного наследия превышающими фоновые параметры колебаний конструкций зданий. Демонтаж существующих зданий и сооружений необходимо осуществлять в соответствии со специальным проектом демонтажа. Демонтаж существующих зданий и сооружений необходимо осуществлять разборкой сверху вниз ручным способом. Запрещается демонтаж существующего сооружения с цокольным этажом объекта ГО ЧС методом обрушения отдельных конструкций. В процессе демонтажа существующих зданий и сооружений запрещается складирование мусора и демонтируемых конструкций на участке со стороны выявленного объекта культурного наследия для предотвращения возможного развития осадок. Демонтируемые конструкции и строительный мусор сразу после демонтажа должны быть

погружены в строительные самосвалы и транспортированы к местам утилизации. Демонтаж сохранившихся фундаментов выполнять вручную узкими захватками шириной не более 2 м с последующей засыпкой захватки песком с послойным уплотнением. Устройство свай выполнять по наиболее щадящим технологиям, предполагающим извлечение грунта в забое под защитой обсадной трубы с гидропригрузом либо под защитой бентонитового раствора. Устройство шпунтового ограждения должно производиться методом вдавливания. Запрещается складирование материалов на расстоянии ближе 2 м от существующих фундаментов выявленного объекта культурного наследия. Для снижения возможных деформаций при работе строительных механизмов с тяжелонагруженным основанием, рекомендуется устройство его на свайном ростверке. Для снижения риска развития негативных трендов при работе тяжелой строительной техники рекомендуется в ПОС составить технологические карты движения на площадке ведения строительных работ. Движение тяжелой строительной техники и хранение строительных материалов на площадке может осуществляться на готовых элементах железобетонных конструкций ростверков или плиты перекрытия над подземным этажом (с проведением соответствующих расчетов железобетонных конструкций). Работы по демонтажу объекта необходимо сопровождать геотехническим мониторингом: наблюдением за параметрами колебаний конструкций выявленного объекта культурного наследия (особенно в периоды работы тяжелых машин и механизмов, устройства ограждающих конструкций) в соответствии с ВСН 490-87 и СН 2.2.4/2.1.8.566-96, а также измерением осадок.

Мониторинг и геотехническое сопровождение строительства.

В процессе строительства проектируемого комплекса необходимо вести мониторинговые наблюдения за выявленным объектом культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля». В случае возможного сверхнормативного развития дополнительных осадок, расположенных в зоне возможного влияния объекта культурного наследия, предусматривается выполнение комплекса компенсационных мероприятий.

Все мероприятия, а также объем и продолжительность проводимого мониторинга на площадке строительства и в зонах его влияния должны выполняться на основе ТСН 50-302-2004, СП 22.13330.2011, ГОСТ Р 56198-2014, ГОСТ 31937-2011.

Целью мониторинга является обеспечение надежности вновь возводимых конструкций, сохранности объекта культурного наследия.

Выполнение работ по устройству, свай, а также подземного сооружения вблизи существующей застройки относится к III категории геотехнической сложности.

До начала работ должны быть произведены следующие мероприятия (подготовительный этап мониторинга):

- освидетельствование непосредственно перед началом работ технического состояния окружающей застройки, объектов благоустройства и инженерных сетей, фиксация дефектов;
- определение фоновых параметров колебаний конструкций зданий от имеющихся воздействий (автомобильного транспорта, соседних производств и т.п.);
- установка маяков и датчиков раскрытия трещин на объектах соседней застройки;
- установка геодезических марок на цоколе объектов соседней застройки с привязкой к городской реперной сети;
- установка пьезометров (режимных скважин) для контроля за уровнем грунтовых вод;
- установка инклинометров для контроля за деформациями массива грунта за пределами котлована в процессе экскавации;
- установка створов поверхностных геодезических марок для контроля вертикальных и

горизонтальных перемещений окружающего массива грунта;

- установка светоотражающих марок на шпунтовое ограждение для контроля его смещения;

- согласование с подрядчиками проектов производства работ и технологических регламентов на выполнение отдельных видов работ (вибропогружение/вдавливание шпунта, устройство буронабивных свай, экскавация котлована и откачка воды, монтаж распорных систем и т.д.).

На рабочем этапе мониторинга (за сохранностью существующих зданий и сооружений, попадающих в зону влияния нового строительства, а также за конструкциями возводимого здания) осуществляется:

- визуальный контроль технического состояния конструкций окружающей застройки; контроль состояния маяков и датчиков на трещинах;

- геодезические измерения деформаций существующих зданий и коммуникаций;

- наблюдения за параметрами колебаний в соответствии с ВСН 490-87 и СН 2.2.4/2.1.8.566-96;

- фиксация уровня грунтовых вод по пьезометрам (включает контроль за системой откачки воды из котлована, выявление возможных размывов грунта; проверку системы сброса откачиваемых вод);

- контроль за соблюдением технологического регламента работ (на каждом этапе выполнения работ);

- геодезические измерения возможных горизонтальных смещений верха шпунтового ограждения;

- наблюдения за горизонтальными смещениями грунтового массива по сети инклинометрических скважин;

- геодезические измерения вертикальных и горизонтальных перемещений поверхностных геодезических марок.

При возникновении недопустимых деформаций объекта культурного наследия (скорость развития осадок не должна превышать 1 мм в сутки) должна быть произведена немедленная приостановка работ.

Мониторинговые работы должны осуществляться на основе специального проекта геотехнического мониторинга, в котором должны быть отражены: основные этапы мониторинговых работ (подготовительный этап, рабочий этап на стадии возведения конструкций, а также мониторинговые исследования на стадии эксплуатации комплекса); зоны проведения мониторинга; объем и частота наблюдений на каждом этапе выполнения работ; общая длительность мониторинговых работ; проект расстановки и основные спецификации мониторингового оборудования; основные требования к мониторинговому оборудованию; методы измерений, контроль погрешности и анализ результатов измерений; критерии остановки отдельных видов работ на площадке; схемы взаимодействия групп мониторинга с заказчиком, генеральным подрядчиком и контролирующими инстанциями; требования к отчетности и анализу данных мониторинговых исследований; требования по оперативному информированию о результатах мониторинга всех заинтересованных участников проекта.

В состав проекта мониторинга должны также входить мониторинговые исследования опытных работ на пионерных участках в составе: работы по устройству свай; работы по погружению шпунтовых свай; работы по экскавации грунта.

Целями устройства пионерных площадок являются: оценка возможных негативных

воздействий при устройстве свай по технологии замещения; оценка эффективности инженерных мероприятий по снижению негативных воздействий при устройстве свай по технологии замещения; оценка деформативности проектируемого шпунтового ограждения котлована; оценка времени экскавации отдельных захваток и устройства железобетонных конструкций; порядок производства работ и положение участков пионерных экскаваций должны быть учтены в проекте ограждения и экскавации котлованов, а также проекте организации строительства.

В состав работ на пионерной площадке по устройству ограждения и экскавации котлована должны входить: наблюдения за осадками свободной поверхности (вблизи контуров проектируемого здания); наблюдения за горизонтальными смещениями грунтового массива вблизи котлована; оценка возможного влияния экскавации на окружающие площадку строительства здания и сооружения, а также оценка возможного динамического фона на территории; фиксация времени вибрационного погружения/извлечения элементов шпунтовых свай; фиксация горизонтальных перемещений ограждения котлована; наблюдения за изменением уровня грунтовых вод за периметром котлована опытной площадки.

В состав работ на пионерной площадке по устройству свай должны входить:

- геодезические наблюдения за горизонтальными и вертикальными смещениями свободной поверхности при устройстве свай (в т.ч. с учетом различных инженерных мероприятий, направленных на снижение деформаций окружающего грунтового массива).

- по результатам проведения работ на опытных участках может быть произведена корректировка проекта разработки котлована и устройства свай, а также отработана технология производства работ и определены темпы производства работ.

Мониторинговые работы на пионерном участке по устройству ограждения котлована. При вибропогружении элементов шпунтовых свай подрядчиком должны обязательно использоваться «городские» высокочастотные вибропогружатели. Вибрационные работы в зоне возможного влияния на выявленный объект культурного наследия должны выполняться при обязательном геотехническом мониторинге. В случае возможного негативного тренда развития осадок охраняемого здания (критерий скорости осадки 1 мм/сутки) работы по вибрационному погружению шпунта необходимо прекратить и все дальнейшие мероприятия по устройству ограждения в зоне выявленного объекта культурного наследия вести методом статического вдавливания.

Мониторинговые работы на пионерном участке по устройству свай. Для минимизации технологических осадок окружающей застройки и негативного влияния на инженерные сети при строительстве корпуса 423 рекомендуется выполнять сваи по наиболее щадящим технологиям: под защитой обсадной трубы с гидропригрузом или под защитой глинистого раствора. В данной зоне необходимо предусмотреть опытный участок изготовления свай по данной технологии.

На центральном участке площадки строительства корпуса 622 возможно выполнять сваи по технологии Fundex. Опытный участок изготовления данных свай предусмотреть в центральной части площадки.

По результатам мониторинговых наблюдений на опытных площадках необходимо скорректировать технологию и последовательность устройства свай на рассматриваемых корпусах.

Мониторинговые работы на пионерном участке по экскавации грунта. Целью работ на пионерном участке является подтверждение проектных параметров ограждения. По результатам экскавации необходимо оценить горизонтальные перемещения ограждения,

осадки территории.

Критерии изменения технического состояния выявленного объекта культурного наследия, требующие приостановки работ на объекте, вызова представителей ГАСН и КГИОП для принятия технических решений и выполнения компенсационных мероприятий:

- появление новых трещин на объектах культурного наследия (в соответствии с табл. Б.1 ТСН 50-302-2004 и Приложением 4 СРП-2007.6 Часть 6);

- раскрытие старых трещин, контролируемое по системе установленных трещиномеров/маяков. Общая величина раскрытия трещины не должна составлять более 3 мм;

- достижение дополнительных вертикальных деформаций предельных значений 5 мм, в соответствии с СП 22.13330.2016.

- увеличение скорости роста дополнительных вертикальных деформаций объектов культурного наследия и здания исторической застройки до 2 мм/нед.

Выполнение работ по компенсационным мероприятиям предполагает нагнетание цементного раствора через манжетные трубы в основание здания с целью усиления грунта основания. Нагнетание цементного раствора в грунтовый массив ниже глубины заложения фундаментов позволит компенсировать развитие сверхнормативных осадок охраняемых зданий. Нагнетание цементного раствора может производиться на этапах окончания устройства нулевого цикла с целью компенсации деформаций зданий, полученных в результате откопки котлована и по окончании основных строительно-монтажных работ (момент возведения последнего этажа здания).

Экспертируемый раздел разработан на основании необходимого объема исходно-разрешительной документации с учетом требований нормативных документов и государственных стандартов.

По результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866, разработанной ООО «ИСП «Георeконструкция» в 2022 году, шифр: 02-2021-056-МП, установлено следующее.

В соответствии с проектной документацией на территории бывшего завода планируется строительство жилого дома переменной этажности состоящего из 10 секций: 1-3 секции – 5-ти этажные, высотой до 17.5 м (высота лестничной клетки 19.9м); 4-10 секции – 7-9-ти этажные, высотой 23-28 м (высота лестничных клеток 24.6-30.7м). На территории бывшего завода помимо демонтируемых зданий, находящихся в пятне застройки, располагается выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенный по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), который попадает в 30-ти метровую зону возможного влияния нового строительства и непосредственно связан с земельным участком проведения работ.

По результатам технического обследования здания, расположенного по адресу: 8-я

линия В.О., д. 85, лит. А, категория технического состояния по ГОСТ 31937-2011 ограниченно работоспособное, по Приложению Д СП 22.13330.2016 – III (ограниченно работоспособное). По п.5 таблицы К.1 СП 22.13330.2016 предельно допустимые дополнительные деформации здания не должны превышать следующих значений: осадка не более 5 мм, относительная разность осадок не более 0,0004.

Выбор вариантов фундаментов под жилые секции проектируемого комплекса определяется необходимостью исключения сверхнормативных деформаций, как проектируемого здания, так и окружающей застройки, в том числе попадающего в 30-м зону возможного влияния объекта культурного наследия.

В пределах исследованной толщи залегают слабые слои текучих, текучепластичных суглинков (ИГЭ-3, ИГЭ-4), а также малосжимаемые моренные и коренные отложения (ИГЭ - 6, ИГЭ-7, ИГЭ-8). При выборе варианта фундаментов предполагаем прорезку слабых грунтов сваями и опирание их на менее сжимаемые отложения. Таким образом, глубина погружения свай от поверхности, определяемая исходя из физико-механических характеристик грунтов основания, а также несущей способности свай по глубине, должна составить 21 м (абс. отм. низа свай –минус 18.220 м). Основанием для свайного фундамента могут служить: слои моренных твердых супесей ИГЭ 6.

В качестве технологий изготовления свай возможно рассматривать технологию вдавливания свай. В непосредственной близости от объекта культурного наследия, рекомендуется для снижения возможных технологических осадок (подъема конструкций соседних зданий) минимизировать количество свай, изготавливаемых в одной зоне за смену до 1…2 свай. Также, для снижения негативного влияния технологии, рекомендуется рассмотреть возможность устройства лидерных и разгрузочных скважин.

Для оценки фактических размеров зоны влияния и величины дополнительного воздействия на примыкающий к площадке строительства объект культурного наследия выполнялись численные расчеты в сертифицированном программном комплексе FEM models 2.0.

Максимальные дополнительные осадки объекта культурного наследия, расположенного по адресу: 8-я линия В.О., д. 85, лит. А, от статического нагружения основания весом проектируемого комплекса, по расчету, не превысили предельных значений, регламентированных СП 22.13330.2016 для здания 3 категории технического состояния (5мм) – 4 мм осадка от статического нагружения в зоне объекта культурного наследия - не превышает точности выполненных расчетов.

Абсолютные отметки дневной поверхности в пределах площадки и на примыкающих участках составляют в среднем порядка +2.780 м БСВ. В соответствии с основными представленными разрезами абсолютные отметки глубин проектируемых котлованов (с учетом конструкций, пола, ростверка и подготовки): в зонах секций 1-3 составляют минус 3.220 м БСВ; в зонах секций 4-10 – минус 0.220 м БСВ. Расчетные параметры глубины котлована: секции 1-3: 2.780 + 3.220 = 6.000 м., секции 4-10 (в том числе со стороны ОКН): 2.780 0 0.220 = 3.000 м. Таким образом, при проектировании ограждения в зонах различных участков котлованов необходимо учитывать переменную глубину подземных объемов, что потребует устройство дополнительных участков ограждения в зонах изменения глубины котлованов на границах секций 1-10 и 3-4.

С целью минимизации дополнительных деформаций объекта культурного наследия, в рассматриваемой геотехнической ситуации, откопка котлована и проведение работ нулевого цикла возможна только при устройстве замкнутого контура ограждения котлована с

устройством горизонтальных распорных систем.

Для целей проектирования основных объемов котлована на участке со стороны объекта культурного наследия глубиной 3 м можно рассмотреть устройство шпунта из профиля Ларсен 5. Также возможно использование шпунтовых свай других марок эквивалентных по жесткостным и прочностным характеристикам. Шпунтовое ограждение котлована проектируется в виде идеальной противофильтрационной завесы.

Для минимизации динамических воздействий на объект культурного наследия при погружении шпунтовых свай, погружение в зоне непосредственной близости к объекту культурного наследия (в радиусе 30-м) рекомендуется выполнять методом вдавливания, на остальных участках возможно рассмотреть вибропогружение с помощью высокочастотных вибропогружателей.

Для оценки дополнительных осадок объекта культурного наследия от экскавации котлована выполнены численные расчеты в программном комплексе FEM-models 2.0.

Максимальные дополнительные осадки объекта культурного наследия при устройстве подземного пространства проектируемого здания составили до 3 мм. Полученная величина дополнительных деформаций не превысила предельных значений, регламентированных СП 22.13330.2016 для здания 3 категории технического состояния (5 мм). Фактический размер зоны влияния по результатам расчетов составил порядка 28 м.

Величина суммарных дополнительных осадок объекта культурного наследия, расположенного по адресу: 8-я линия В.О., д. 85, лит. А от всех факторов проектируемого строительства составила порядка 7 мм, что незначительно превышает предельно допустимые значения дополнительных осадок в соответствии с СП 22.13330.2016 (5 мм), вследствие чего, требуется выполнение компенсационных мероприятий. Учитывая то, что здание по адресу: 8-я линия В.О., д. 85, лит. А по результатам технического обследования находится в ограниченно-работоспособном состоянии (III категория технического состояния), а строительство проектируемого жилого комплекса оказывает на него влияние, то можно сделать вывод о необходимости выполнения специальных компенсационных мероприятий по усилению фундаментов рассматриваемого здания.

При ведении строительных работ необходимо проведение комплексного геотехнического мониторинга. Общие требования по составу мониторинговых работ приведены в настоящем заключении. На основе этих требований должен быть разработан проект/программа геотехнического мониторинга. В состав проекта обязательно должны входить работы на пионерных участках (по устройству свай, конструкций ограждения, экскавации).

Мероприятия, запланированные и отраженные в экспертируемом разделе, обеспечивают целостность и безопасность выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), на момент производства работ и, соответственно сохранность указанных объектов.

13. Вывод экспертизы:

По результатам рассмотрения раздела документации экспертом сделан вывод о возможности (положительное заключение) обеспечения сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12),

при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866, разработанной ООО «ИСП «Георeконструкция» в 2022 году, шифр: 02-2021-056-МП на основании раздела документации: «Мероприятия по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, при проведении работ по строительству многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866»

14. Перечень приложений к заключению экспертизы:

Приложение № 1. Копия решения органа государственной власти о включении в список вновь выявленных объектов культурного наследия;

Приложение № 2. Копия решения органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия;

Приложение № 3. Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия;

Приложение № 4. Материалы фотофиксации;

Приложение № 5. Правоустанавливающие документы: выписки из ЕГРН;

Приложение № 6. Копия Градостроительного плана земельного участка;

Приложение № 7. Копии технических паспортов и их поэтажные планы;

Приложение № 8. Копии договоров;

Приложение № 9. Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры;

Приложение № 10. Иная документация.

15. Дата оформления заключения экспертизы:

11 марта 2022 г.

Эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы	Подпись эксперта: *(подписано усиленной электронной подписью)*	И.В. Терская

Приложение № 1

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866, разработанной ООО «ИСП «Георeконструкция» в 2022 году, шифр: 02-2021-056-МП

Копия решения органа государственной власти о включении в список вновь выявленных объектов культурного наследия

Выписка

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

ПРИКАЗ
от 20 февраля 2001 года N 15

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

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

1. Утвердить прилагаемый Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, одобренный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 12.02.2001 N 7 "О перечне объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность".

2. Ввести в действие Список вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты подписания настоящего приказа.

3. Работникам КГИОП в своей деятельности руководствоваться Списком вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, с даты введения его в действие.

4. Первому заместителю председателя КГИОП - начальнику Управления по охране и использованию памятников Таратыновой О.В. организовать работу:

4.1. По расторжению охранных обязательств, заключенных с собственниками и пользователями объектов, не указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

4.2. По заключению охранных обязательств с пользователями и собственниками объектов, указанных в утвержденном Списке вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность.

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

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

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

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

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

Председатель КГИОП
Н.И.Явейн

УТВЕРЖДЕН
приказом председателя КГИОП
от 20 февраля 2001 года N 15

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

Василеостровский административный район

N п/п	Наименование объекта	Датировка	Авторы	Местонахождение	Техническое состояние	Заключение экспертизы
1	2	3	4	5	6	7
536	Дом Н.А.Рейхеля	1909-1910	арх. В.К.Вейс	8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12	среднее	-"-

Приложение № 2

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866, разработанной ООО «ИСП «Георeконструкция» в 2022 году, шифр: 02-2021-056-МП

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

ВО-В-0536

УТВЕРЖДАЮ:

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

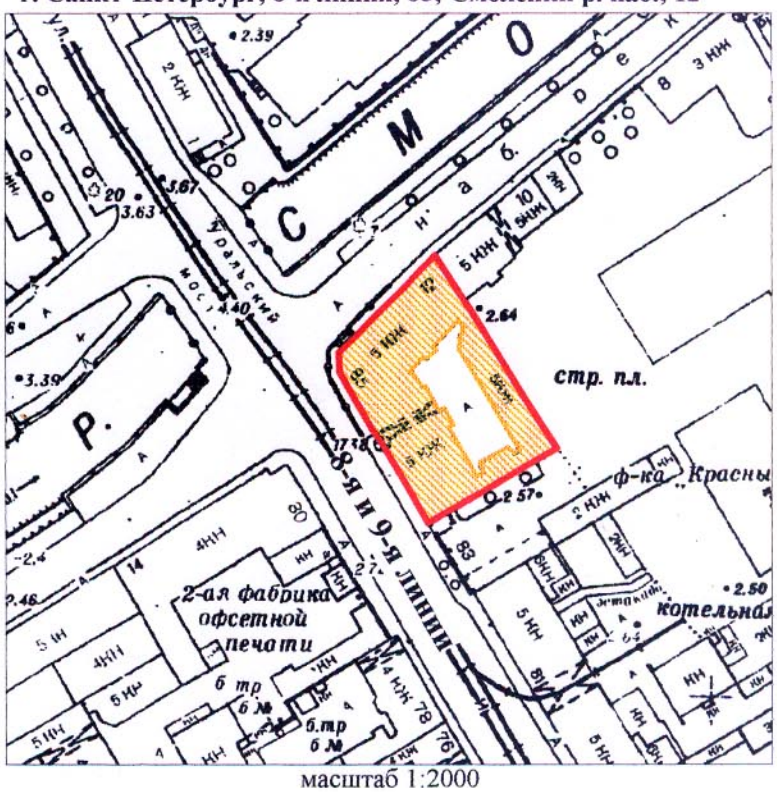
_____ Б. М. Кириков

М.П.

"25" декабря 2002

План границ территории выявленного объекта культурного наследия "Дом Н. А. Рейхеля"

г. Санкт-Петербург, 8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12



масштаб 1:2000

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

граница территории выявленного объекта культурного наследия

выявленный объект культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КГИОП
ОГРН 1037843025527

Копия верна

Исполнитель_____/_____/

Приложение № 3

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866, разработанной ООО «ИСП «Георeконструкция» в 2022 году, шифр: 02-2021-056-МП

Копия решения органа государственной власти об определении предмета охраны объекта культурного наследия

ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

КОМИТЕТ ПО ГОСУДАРСТВЕННОМУ КОНТРОЛЮ, ИСПОЛЬЗОВАНИЮ И ОХРАНЕ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ

Р А С П О Р Я Ж Е Н И Е

окуд

20.04.2021 № 132-Р

Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля»

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

1.Утвердить предмет охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12) согласно приложению к настоящему распоряжению.

2.Признать утратившим силу распоряжение КГИОП от 24.07.2018 № 295-р «Об утверждении предмета охраны выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А.Рейхеля».

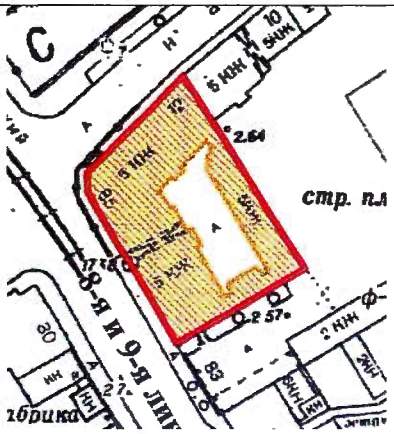
3. Начальнику отдела государственного реестра объектов культурного наследия Управления государственного реестра объектов культурного наследия обеспечить размещение настоящего распоряжения в электронной форме в локальной компьютерной сети КГИОП и его официальное опубликование.

4.Контроль за выполнением распоряжения возложить на начальника Управления государственного реестра объектов культурного наследия.

Заместитель председателя КГИОП **Г.Р. Аганова**

Приложение к распоряжению КГИОП
от 20.04.2021 № 132-р

Предмет охраны
выявленного объекта культурного наследия
«Дом Н.А. Рейхеля»
Санкт-Петербург, 8-я линия В.О.. д. 85. литера А
(8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12)

№ пп	Видовая принадлежность предмета охраны	Элементы предмета охраны	Фотофиксация
1	2	5	8
1	Объемно-пространственное решение:	габариты и конфигурация углового 5-этажного здания с лицевыми фасадами по 8-й линии и набережной Смоленки, с угловым скошенным сопряжением фасадов, акцентированным эркером и граненым куполом в завершении, с ризалитами дворовых фасадов; габариты и конфигурация воротного проезда; конфигурация и габариты крыш, в т. ч. купольного завершения над угловой частью здания, включая высотные отметки коньков; материал окрытия (железо), соответствующий историческому.	
2	Конструктивная система:	исторические наружные и внутренние капитальные кирпичные стены; своды по металлическим балкам перекрытия воротного проезда; исторические отметки плоских междуэтажных перекрытий; исторические лестницы и лестничные клетки (местоположение,	

		конфигурация, конструктивное решение, материал ступеней, материал и рисунок ограждений).	
3	Объемно-планировочное решение:	историческое объемно-планировочное решение помещений, указанных в п. 5.	
4	Архитектурно-художественное решение фасадов:	архитектурно-художественное решение лицевых фасадов в приемах поздней эклектики; двухчастное композиционное решение лицевого фасада по 8-й линии: материал и характер отделки фасадов – гладкая и фактурная окрашенная штукатурка, материал и характер отделки цоколя – известняковая плита; оформление фасада в уровне 1-го этажа ленточным рустом; два эркера в уровне 2–4-го этажей - на кронштейнах (на угловом эркере кронштейны декорированы лепным растительным орнаментом), с балконами в завершении: прямоугольный в плане эркер на угловой части фасада, трехгранный на фасаде по 8-й линии; балконы (два) – местоположение (в уровне 4-го этажа), конструктивное решение (в завершении эркеров); ограждение балконов – металлическое, ажурное, с геометрическим орнаментом; местоположение, габариты,	

3

		конфигурация дверных проемов, включая два проема в форме полуциркульной арки (фасад по 8-й линии); ниши с полуциркульным завершением, в которые вписаны арочные дверные проемы; проем воротного проезда со скошенными верхними углами;	
		створы ворот черного металла, в нижней части обшиты металлическим листом, в верхней части декорированы ажурным кованым орнаментом в стиле модерн с мотивом «удар бича»;	
		местоположение, габариты, конфигурация оконных проемов (для проемов 1-го этажа - отметки высоты и габариты ширины); рисунок (Т-образный, трехчастный с фрамугой) и цвет (коричневый) оконных заполнений; наличники с веерными замковыми камнями оконных проемов 2-гои 4-го этажей; лучковые и фигурные сандрики оконных проемов 4-го этажа; филенки в подоконных простенках, отделанные фактурной штукатуркой; фартуки оконных проемов 3-го этажа; рельефное изображение геральдических щитов в	

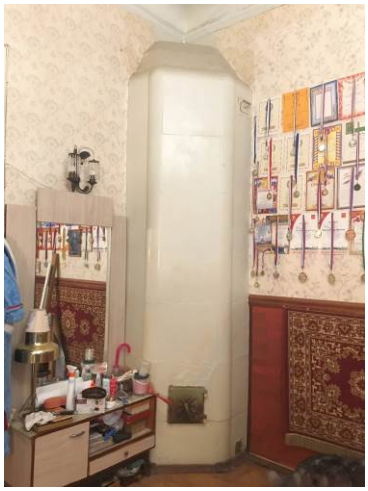
		подоконных простенках 3-го этажа углового эркера;	
		горизонтальные членения фасада подоконными карнизами в уровне 1-го и 2-го этажей (в уровне 2-го этажа – карниз на кронштейнах); вертикальные членения фасада по 8-й линии и на угловой части фасада лопатками на высоту 2-5-го этажей с лепным орнаментальным декором вверху; гладкие тяги в межоконных простенках в уровне 2-го этажа; венчающий выносной карниз;	
		аттики с лучковым завершением фасадов по 8-й линии (с овальным окном-люкарной) и по набережной Смоленки; маскарон в поле аттика (фасад по 8-й линии);	
		завершение фасада в угловой скошенной части фасада фигурным аттиком с окном-люкарной сложной формы и фланкирующими лучковыми аттиками; граненый купол со шпилем над	

		угловой частью фасада; дворовые фасады: материал и характер отделки цоколя - известняковая плита; материал и характер отделки фасадов – фактурная (набрызгом) окрашенная штукатурка; местоположение, габариты, конфигурация дверных и	

		оконных проемов (для проемов 1-го этажа – отметки высоты и габариты ширины), включая проемы с лучковыми перемычками лестничных клеток; цвет (коричневый) и рисунок (для прямоугольных проемов - Т-образный, для проемов лестничных клеток с лучковой перемычкой – трехчастный с фрамугой) оконных заполнений; венчающие профилированные карнизы.	
5	Декоративно-художественная отделка интерьеров:	квартира № 6: комнаты пл. 12,5 + 17,1 кв. м:* Потолок на падуге, с лепным декором; по периметру стен профилированный карниз; в поле плафона профилированная рама; в центре - фигурная розетка с орнаментом, расходящимся веером от центра в виде цветов на длинных стеблях с длинными, пластично изогнутыми и переплетёнными, листьями. *примечание: комнаты исторически являлись одним большим залом, декор потолка описан без учета поздней перегородки.	

		квартира № 7: комната пл. 24,3 кв. м: потолок на падуге, с лепным декором; по периметру стен профилированный карниз; в поле плафона профилированная рама; в центре - фигурная розетка с орнаментом в виде акантовых листьев, цветов и вазонов; квартира № 45: комната №1 пл. 19,9 кв. м: комплексная отделка стен, дверных заполнений, потолка, включая следующие архитектурно-художественные элементы: - в нижней части стен пояс из профилированных лепных панно с фигурными филенками, профилированная тяга; сдвоенные каннелированные пилястры ионического ордера в верхней части стен;	

		- дверные заполнения – деревянные, двустворчатые, каждая створка на три фигарейные филенки, профилированные наличники с «ушками»; - лепные композиции десюдепортов в виде овального медальона, помещенного в картуш, фланкированного гирляндами роз, перехваченных лентами; - падуга декорирована порезкой ложчатого орнамента, листьями аканта, иониками; - лепная отделка потолка растительного характера в виде сложных лепных композиций из растительных побегов, бутонов и соцветий роз, по углам потолка овальные медальоны с живописными вставками в виде амуров; в центральной части потолка лепной плафон овальной формы, обрамленный цветочными гирляндами; оформление потолка вокруг плафона в виде трельяжной сетки;	

		комната № 2 площадью 29,8 кв.м: печь угловая одноярусная, гладкого изразца со скругленными углами, навершие трапецеидальной формы; дверца топочного проема металлическая прямоугольная, с рисунком растительного характера; ручка поворотного типа; потолок на высокой падуге; в центре потолка лепная розетка, состоящая из трех круглых розеток, расположенных по одной оси; розетки растительного характера с лепными деталями в виде листьев аканта, розетки обрамлены картушем; профилированная тяга по периметру потолка.	

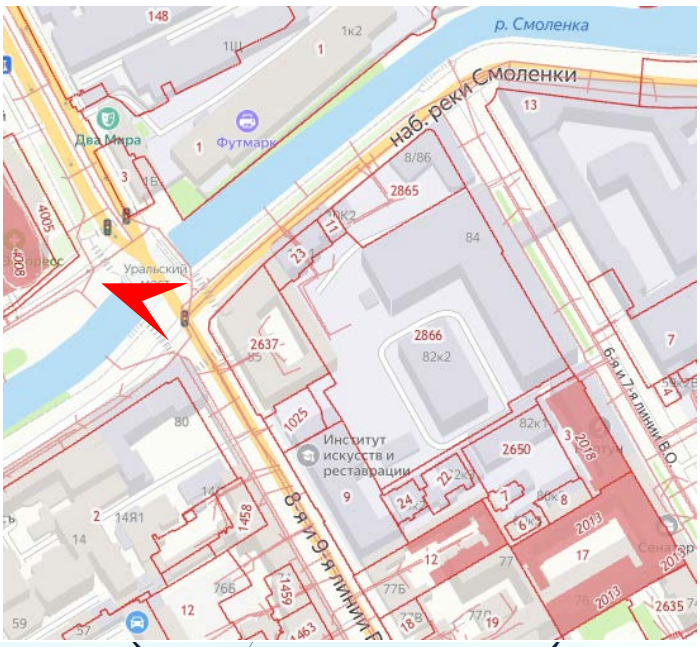
Приложение № 4

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866, разработанной ООО «ИСП «Георeконструкция» в 2022 году, шифр: 02-2021-056-МП

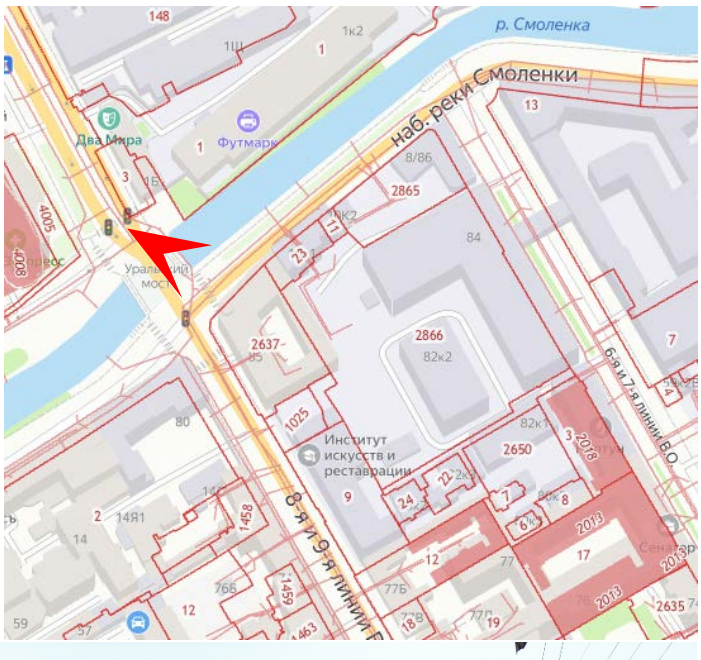
Материалы фотофиксации

ФОТОФИКСАЦИЯ

1. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Общий вид. Дата съемки: 10.02.2022 г.



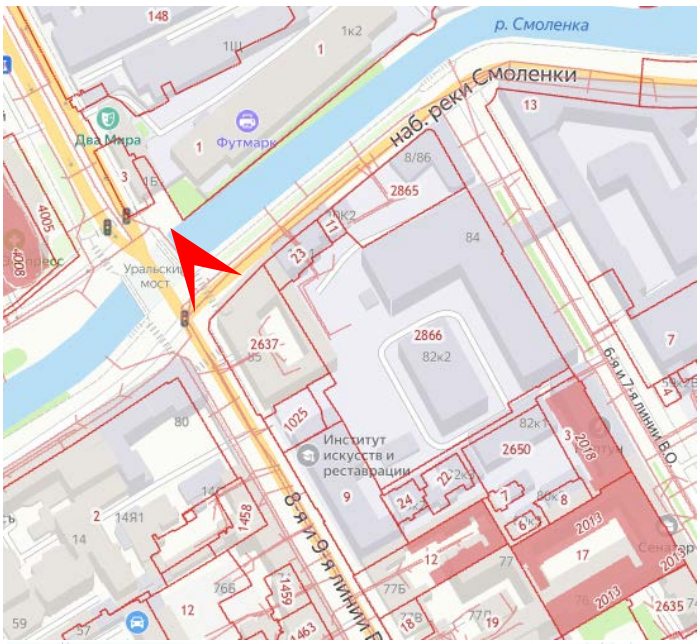
1. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Общий вид. Дата съемки: 10.02.2022 г.



3. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Вид с Уральского моста. Дата съемки: 10.02.2022 г.

4. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Вид с наб. р. Смоленки. Дата съемки: 10.02.2022 г.

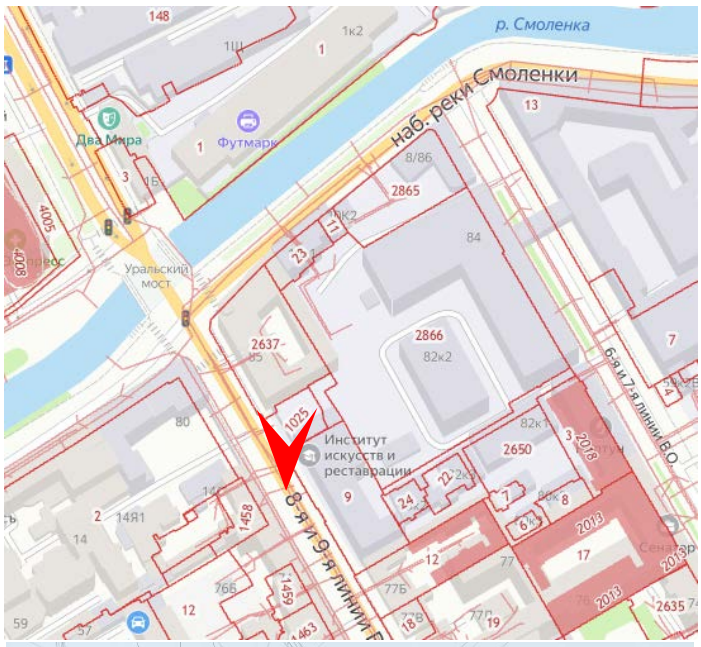
5. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Вид с наб. р. Смоленки. Дата съемки: 10.02.2022 г.



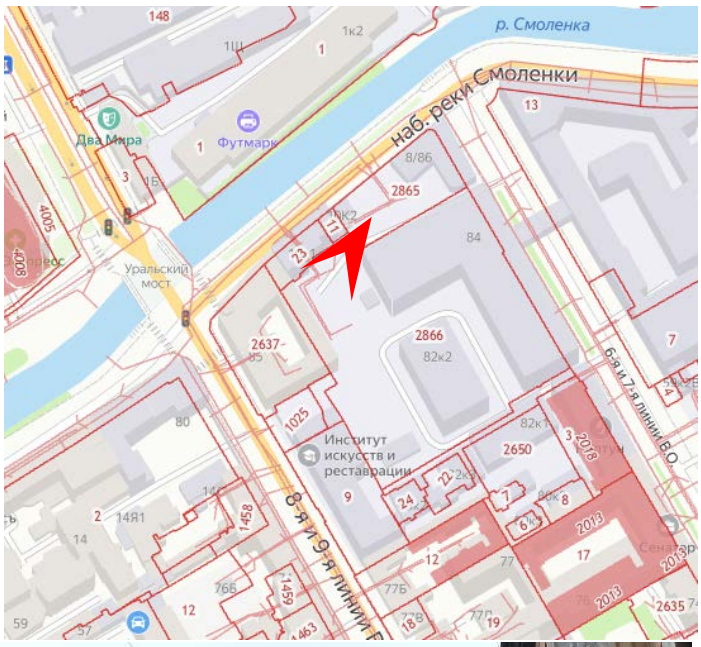
6. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Вид с наб. р. Смоленки. Дата съемки: 10.02.2022 г.

7. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Вид с 9-й линии ВО. Дата съемки: 10.02.2022 г.

8. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Вид с 9-й линии ВО. Дата съемки: 10.02.2022 г.

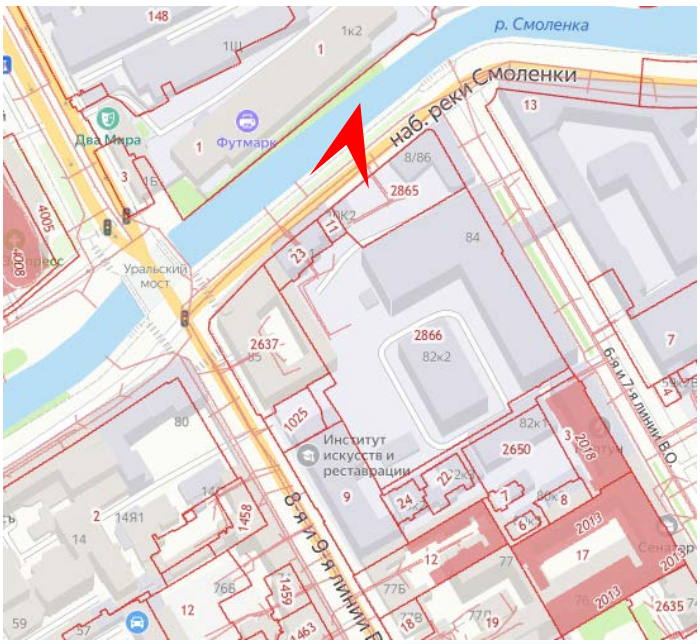


9. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Вид с 9-й линии ВО. Дата съемки: 10.02.2022 г.

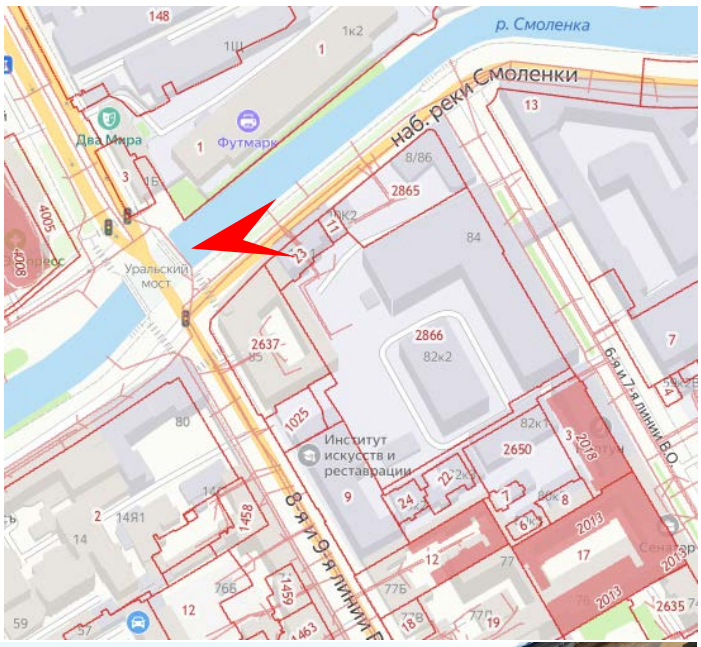


10. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Вид с севера. Дата съемки: 10.02.2022 г.

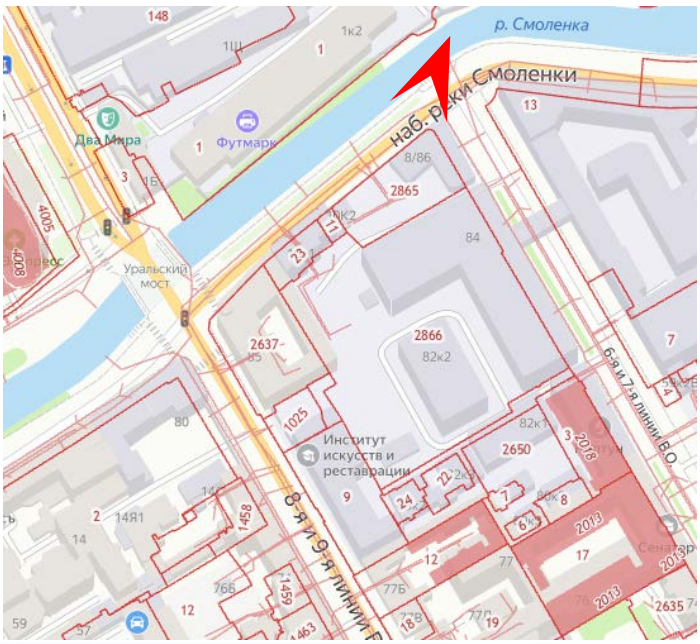
11. Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12). Вид с востока. Дата съемки: 10.02.2022 г.



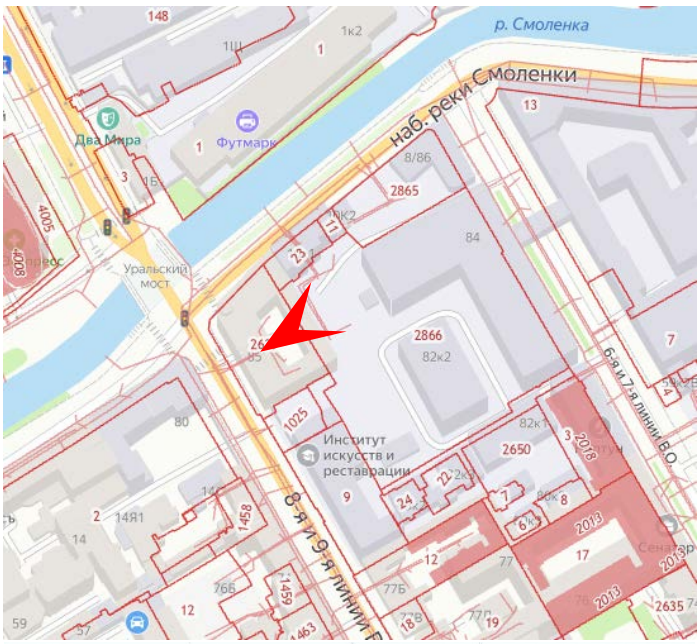
12. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с наб. р. Смоленки. Дата съемки: 10.02.2022г.



13. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с наб. р. Смоленки. Дата съемки: 10.02.2022г.



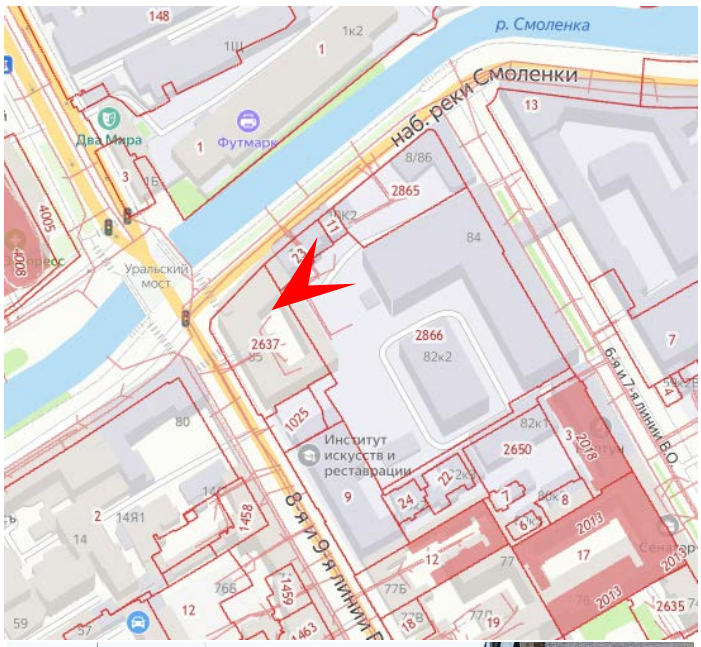
14. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с наб. р. Смоленки. Дата съемки: 10.02.2022г.



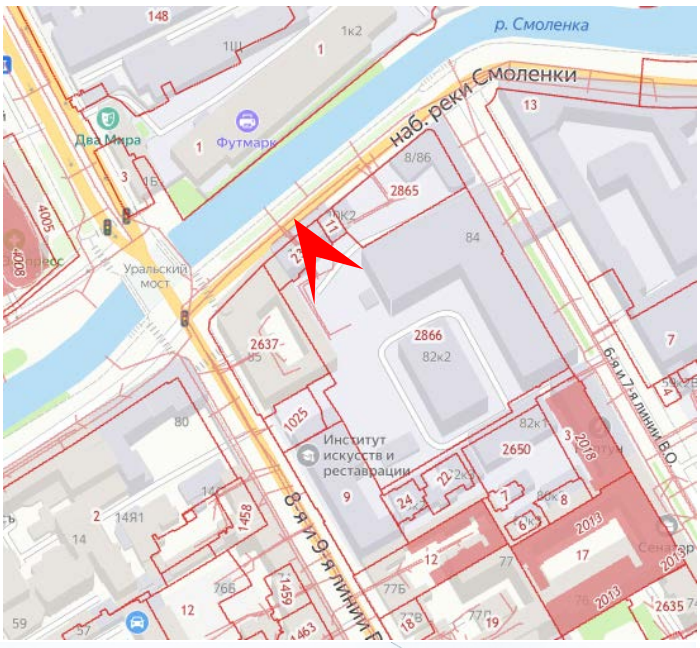
15. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с юго-запада. Дата съемки: 10.02.2022г.

16. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с запада. Дата съемки: 10.02.2022 г.

17. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с северо-востока. Дата съемки: 10.02.2022 г.



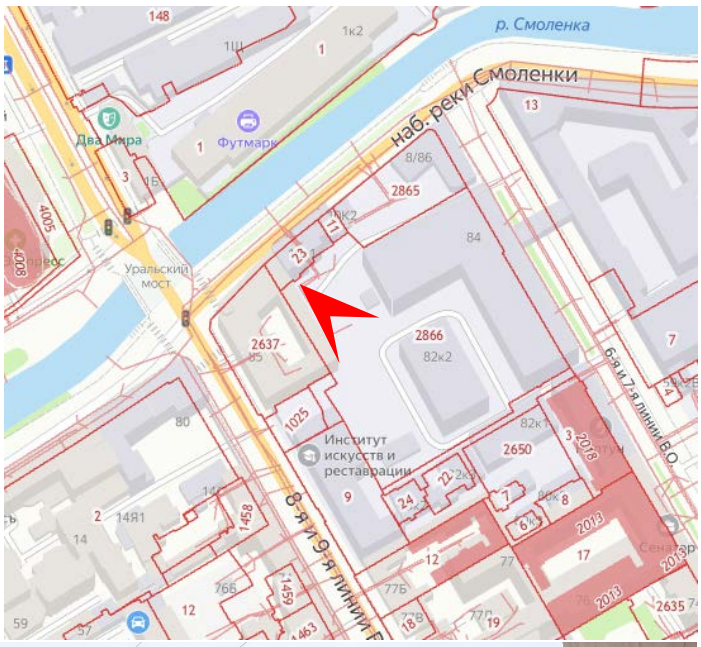
18. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с юго-запада. Дата съемки: 10.02.2022 г.



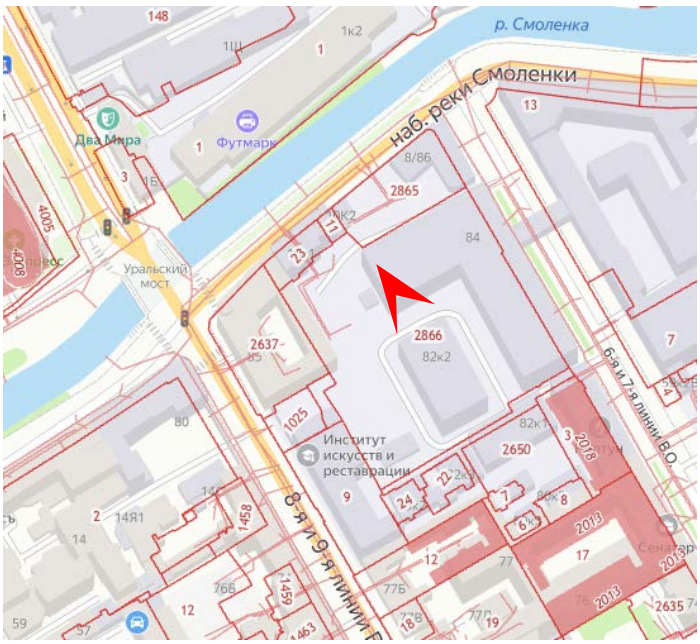
19. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с северо-запада. Дата съемки: 10.02.2022 г.

20. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с юго-востока. Дата съемки: 10.02.2022 г.

21. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с севера. Дата съемки: 10.02.2022 г.

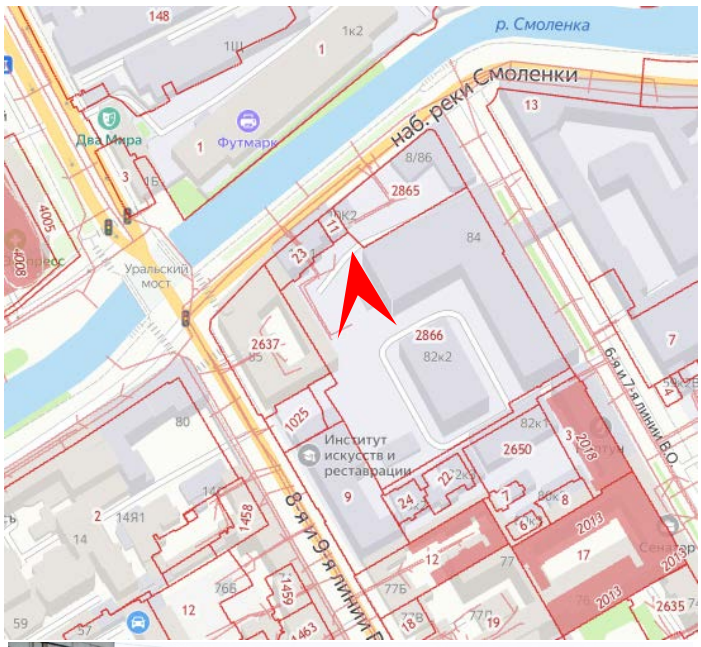


22. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с северо-запада. Дата съемки: 10.02.2022 г.

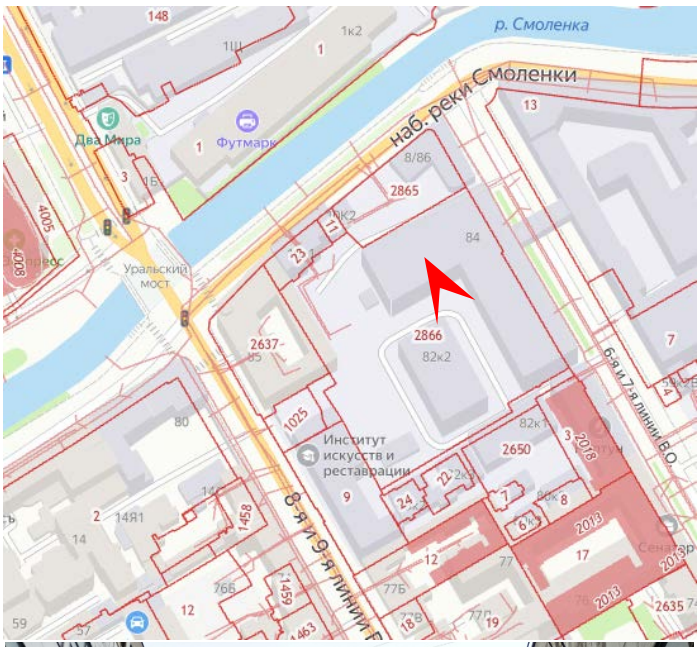


23. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с северо-запада. Дата съемки: 10.02.2022 г.

24. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с юго-запада. Дата съемки: 10.02.2022 г.

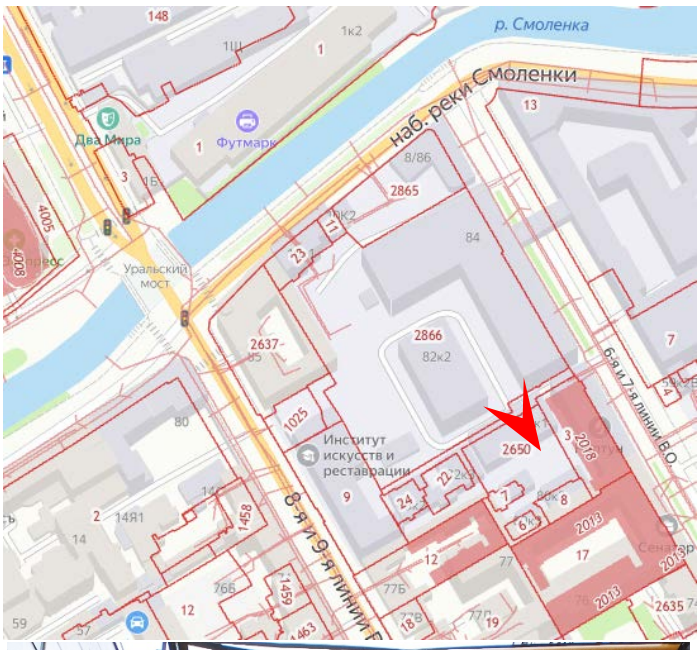


25. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с севера. Дата съемки: 10.02.2022 г.

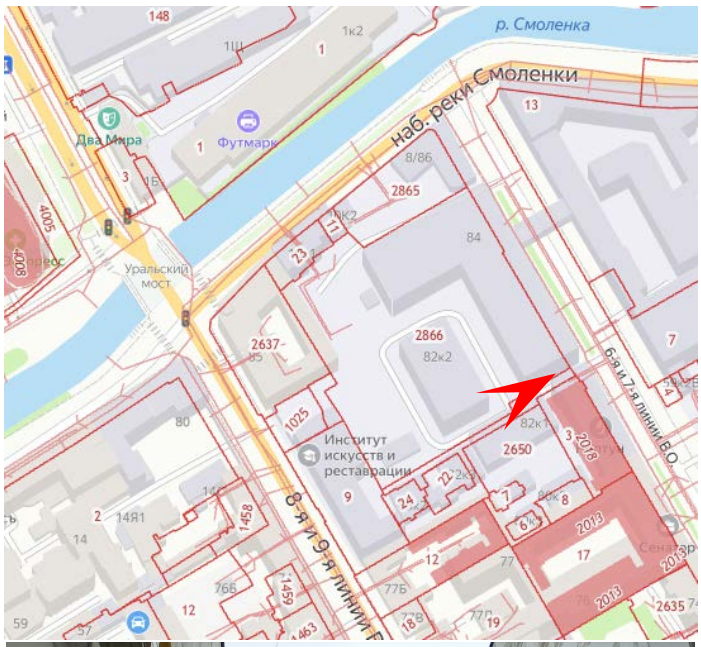


26. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с северо-запада. Дата съемки: 10.02.2022 г.

27. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с юго-запада. Дата съемки: 10.02.2022 г.



28. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с юго-востока. Дата съемки: 10.02.2022 г.



29. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с востока. Дата съемки: 10.02.2022 г.

30. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с севера. Дата съемки: 10.02.2022 г.

31. Земельный участок, по адресам: Санкт-Петербург, Василеостровский район, наб. реки Смоленки д. 8/86, лит.Б; 7 линия В.О., д. 84, лит. А, 7 линия В.О., д.82, корп. 2, лит. Б), кадастровый номер 78:06:0000000:2866. Вид с востока. Дата съемки: 10.02.2022 г.

Приложение № 6

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866, разработанной ООО «ИСП «Георeконструкция» в 2022 году, шифр: 02-2021-056-МП

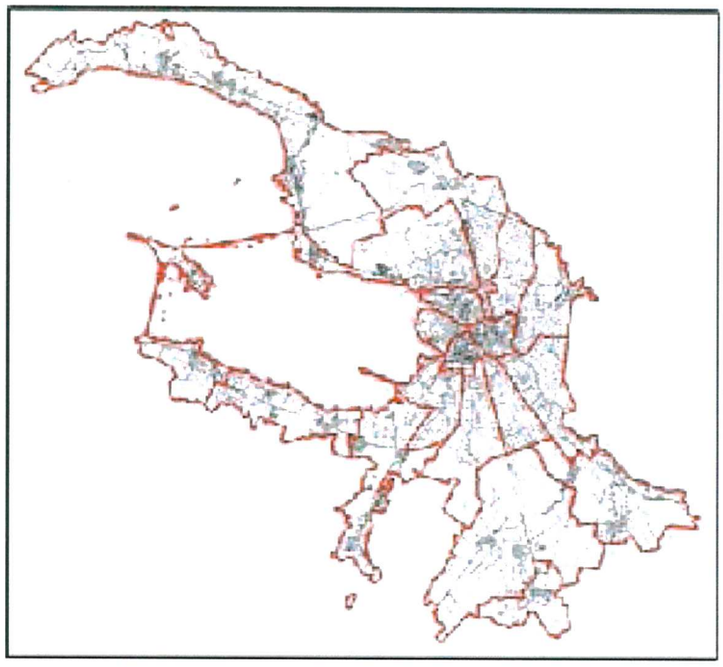
Копия Градостроительного плана земельного участка

РФ-78-1-12-000-2022-0064

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№01-24-3-58/22 от 17.01.2022 по адресу:

Санкт-Петербург,
набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки)
78:06:0002036:2866



Санкт-Петербург

2022

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

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

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N	РФ-78-1-12-000-2022-0064

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "СТРУКТУРА-4" (регистрационный номер 01-21-71448/21 от 24.12.2021)

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

Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Василеостровский район, муниципальный округ Васильевский

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:

78:06:0002036:2866

Площадь земельного участка:

10735+/-36 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,
Первый заместитель председателя Комитета - главный
архитектор Санкт-Петербурга П.С. Соколов

М.П. _____ / П.С. Соколов /

(подпись) (расшифровка подписи)

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

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка

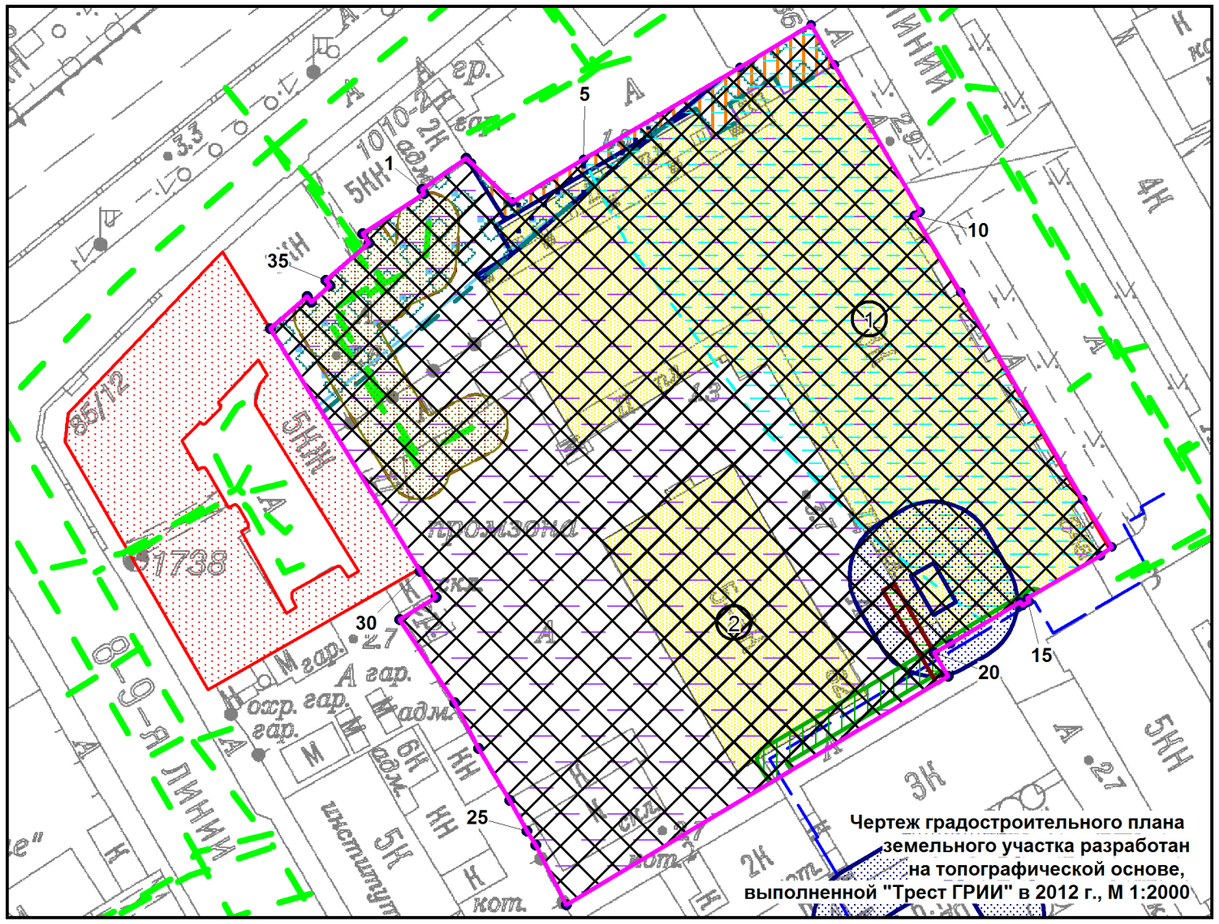
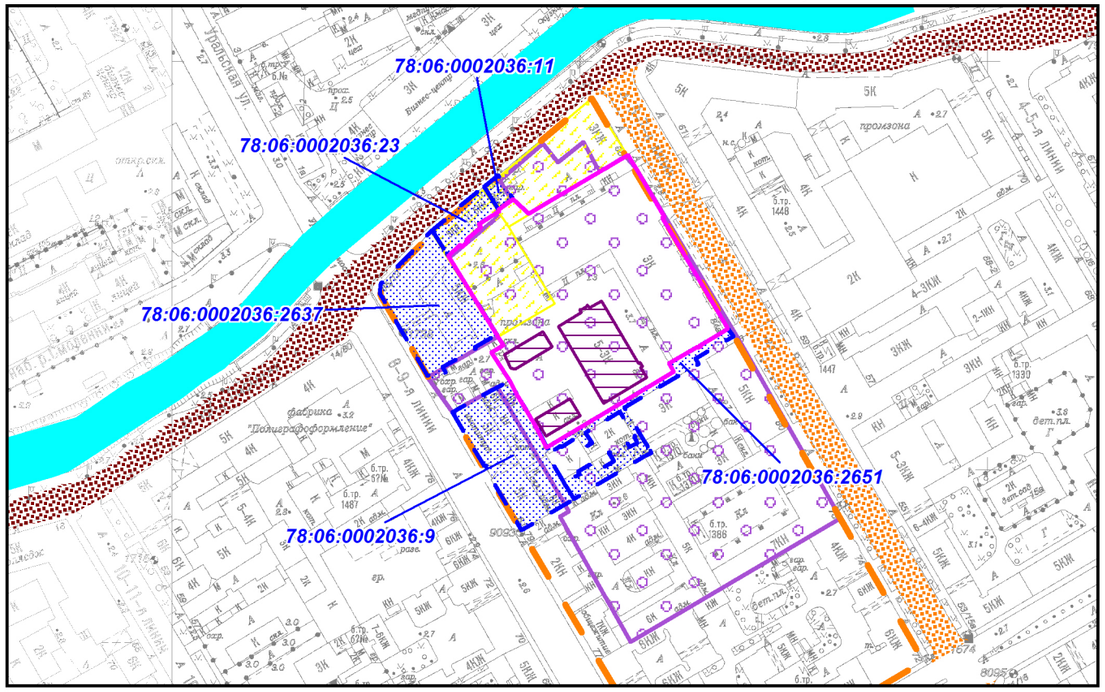


Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план)



Элементы исторической планировочной структуры:

- историческое межевание
- улицы: наб. р. Смоленки
- территория с несформировавшейся исторической внутриквартальной средой
- объекты несформировавшейся среды
- исторические линии застройки в квартале 2036
- улицы: 6-я линия В.О.; 7-я линия В.О.

Земельный участок полностью расположен в границах:

- единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(06)
- территории предварительных археологических разведок ЗА 2
- территории исторического поселения (средовая зона 6)

- водный объект (река Смоленка) (водоохранная зона – 0 м, прибрежная защитная полоса – 0 м, береговая полоса – 5 м)

78:06:0002036:11 - кадастровый номер смежного земельного участка

- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

В границах земельного участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства, не учтенные (или сведения о которых не получены в установленный срок) в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.
В границах земельного участка могут находиться зоны с особыми условиями использования, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.

Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:06:0002036:2866 (для данного земельного участка обеспечен доступ посредством земли общего пользования*)

(*) в соответствии с выпиской из ЕГРН от 26.12.2021г. № КУВИ-002/2021-172637427

1,2 - объекты капитального строительства в границах участка

- границы, в пределах которых разрешается строительство, реконструкция объектов капитального строительства (при условии выполнения требований режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1(06), после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия) при выполнении требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка, а также при условии обеспечения сохранности примыкающего выявленного объекта культурного наследия

- охранная зона газораспределительной сети*
- прибрежная защитная полоса водного объекта*
- охранная зона канализационных сетей
- охранная зона кабельных линий электропередачи*
- охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений**
- водоохранная зона реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.418)*
- прибрежная защитная полоса реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.419)*
- водоохранная зона реки Малой Невы(ИД 1169 (78:00-6.380)*
- зона градостроительных ограничений*
- объединенной зоны регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга*
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности*
- канализационная сеть (78:06:0000000:3028)*
- газопровод среднего давления **

(**) - в соответствии со сведениями АИС УГД

- выявленный объект культурного наследия "Дом Н.А. Рейхеля"
- водоохранная зона водного объекта

						РФ-78-1-12-000-2022-0064		
Изм.	*Кол.уч.*	*Лист*	*№ док.*	*Подпись*	*Дата*	Санкт-Петербург, набережная Реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки)		
Спец.ОГП		Пирогова А.М.			13.01.2022	Градостроительный план земельного участка	*Стадия*	*Лист* / *Листов*
								1 / 1
						Чертеж градостроительного плана **М1:1000**	Комитет по градостроительству и архитектуре	

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне ТД1-1 - общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры в подзоне ТД1-1_1 и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Требования по использованию земель при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности в объединенных зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, определяются Режимами 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 Режимами использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, поглощают значения параметров, установленные градостроительным регламентом.

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

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

Информация о градостроительном регламенте, содержащаяся в градостроительном плане земельного участка, применяется, если иные требования к градостроительному регламенту не установлены приказом Министерства культуры РФ 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».

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

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

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

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Код	***Вид использования***
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка<**>
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная 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
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.7.2	Религиозное управление и образование
3.8.1	Государственное управление
3.8.2	Представительская деятельность
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
4.1	Деловое управление
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.8.1	Развлекательные мероприятия
4.8.2	Проведение азартных игр
4.9	Служебные гаражи
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
5.1.5	Водный спорт
6.8	Связь
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров<*>
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
4.9.1.1	Заправка транспортных средств<*>
4.9.1.2	Обеспечение дорожного отдыха<*>
4.9.1.3	Автомобильные мойки<*>
4.9.1.4	Ремонт автомобилей<*>

5.4	Причалы для маломерных судов
7.3	Водный транспорт

В соответствии с заявлением на земельном участке планируется строительство, предполагаемый вид использования - многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

<*> могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и (или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.
<**> допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны Т3ЖД3.

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

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

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

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

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

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

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

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

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО

УЧАСТКА:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Соблюдение условий, предусмотренных в пунктах 1 и 2 настоящего раздела, в случае

размещения объектов основных и(или) условно разрешенных видов использования одновременно с вспомогательными видами разрешенного использования должно быть подтверждено в составе проектной документации.

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

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

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м^2 или га					
Без ограничений; См. п.А14 и п.Б14 настоящего подраздела	Без ограничений; См. п.А14 и п.Б14 настоящего подраздела	См. п.А1, А14 и п.Б1, Б14 настоящего подраздела	См. п.А3 и п.Б3 настоящего подраздела	См. п.А5-А6 и п.Б5-Б6 настоящего подраздела	Без ограничений; См. п.А14 и п.Б14 настоящего подраздела	-	См. п.А2, А4, А7-А13 и п.Б2, Б4, Б7-Б13 настоящего подраздела

А. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны ТД1-1_1:

А1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.4.1 - 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

А2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

А3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

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

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

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

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

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

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

А4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений:

1,5 м для устройства крылец и приямков;

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

А5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не устанавливается.

А6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 24/28(37)/28(31)м.:

24 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

28 – высота ул. фронта до конька (плоской кровли);

(37) – высота ул. фронта до наивысшей точки (с учетом акцента);

28 – высота внутриквартальной застройки;

(31) – высота внутриквартальной застройки до наивысшей точки (с учетом акцента).

А7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается.

А8. 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).

А9. Минимальная площадь озеленения территории:

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

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

Минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при реконструкции 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 1.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

А10. 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 2.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

А11. Минимальное количество мест на погрузо-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

А12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.7 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

А13. Предельная категория объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду (в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды"), размещаемых на земельных участках, - III.

А14. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Б. Размещение объектов с кодами 2.5, 2.6 допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны Т3ЖД3:

Б1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктом 1.4.1 - 1.4.4 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б2. Коэффициент использования территории не устанавливается.

Б3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

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

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

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

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

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

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

Б4. Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений:

1,5 м для устройства крылец и приямков;

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

Б5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не устанавливается.

Б6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - в соответствии со схемой Приложения 2 к Режимам.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 24/28(37)/28(31)м.:

24 – высота уличного фронта до венчающего карниза;

28 – высота ул. фронта до конька (плоской кровли);

(37) – высота ул. фронта до наивысшей точки (с учетом акцента);

28 – высота внутриквартальной застройки;

(31) – высота внутриквартальной застройки до наивысшей точки (с учетом акцента).

Б7. 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.

Б8. 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).

Б9. Минимальная площадь озеленения:

минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «гостиничное обслуживание» (код 4.7) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №8 к Правилам;

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

минимальная доля озеленения земельных участков не устанавливается при реконструкции 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 1.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б10. 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 2.1 раздела 1 Приложения №8 к Правилам.

Б11. 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.

Б12. 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.

Б13. Предельная категория объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду (в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды"), размещаемых на земельных участках, - III.

Б14. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

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 границах земельного участка и в непосредственной близости от него расположены элементы исторической планировочной структуры:

- историческое межевание;
- исторические линии застройки в квартале 2036.

Охраняется структурное деление квартала и частей как основа объемно-пространственного решения, ценных средовых характеристик.

- улицы: наб. р. Смоленки и 6-я линия В.О.; 7-я линия В.О.

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

Рекомендуется восстановление утраченных элементов планировочной структуры, линий застройки, исторического 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
-	-	-	-	-	-	-	

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

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

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

3.1. Объекты капитального строительства

№	1	нежилое здание - производственное.; количество этажей - 9, в том числе подземных - 0; площадь - 28015.6 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1988; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер: 78:06:0002036:2019

№	2	нежилое здание - очистных сооружений.; количество этажей - 3, в том числе подземных - 0; площадь - 3152.3 кв.м; год ввода в эксплуатацию по завершении строительства - 1988; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
	(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер: 78:06:0002036:2017

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

Не имеется

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

Не заполняется

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

1. Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:06:0002036:2866/1):
Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 87 кв.м.
Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

2. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:06:0002036:2866/2):
Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка,

покрываемая зоной, составляет 233 кв.м.

3. Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга:
Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 10502 кв.м.

4. Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:06:0002036:2866/4):
Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 38 кв.м.
Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

5. Охранная зона канализационных сетей (78:06:0002036:2866/5):
Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 761 кв.м.
Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

6. Водоохранная зона водного объекта (78:06:0002036:2866/6):
Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1010 кв.м.
Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

7. Охранная зона газораспределительной сети (78:06:0002036:2866/7):
Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 67 кв.м.
Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

8. Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:06:0002036:2866/8):
Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 87 кв.м.
Ограничения использования земельного участка определяются ст. 65 Водного кодекса Российской Федерации.

9. Зона градостроительных ограничений (78:06:0002036:2866/9):
Земельный участок частично расположен в границах зоны, площадь земельного участка, покрываемая зоной, составляет 11 кв.м.

10. Водоохранная зона реки Малой Невы (ИД 1169 (78:00-6.380) (78:06:0002036:2866/10):
Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3694 кв.м.
Реквизиты документа-основания: приказ комитета по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-

Петербурга от 26.02.2019 № 112-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранных зон запрещается:
1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").
Реестровый номер границы: 78:00-6.380.

11. Водоохранная зона реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.418)(78:06:0002036:2866/11):
Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 825 кв.м.
Реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении местоположения береговой линии (границы водного объекта, границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы реки Смоленка (ИД 1168) на территории Санкт-Петербурга" от 26.02.2019 № 111-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранных зон запрещается:
1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов

федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").
Реестровый номер границы: 78:06-6.418.

12. Прибрежная защитная полоса реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.419) (78:06:0002036:2866/12):
Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 825 кв.м.
Реквизиты документа-основания: распоряжение "Об утверждении местоположения береговой линии (границы водного объекта, границы водоохранной зоны и границы прибрежной защитной полосы реки Смоленка (ИД 1168) на территории Санкт-Петербурга" от 26.02.2019 № 111-р выдан: Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности Правительства Санкт-Петербурга; Содержание ограничения (обременения): В границах водоохранных зон запрещается:
1) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
2) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
5) строительство и реконструкция автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, инфраструктуры внутренних водных путей, в том числе баз (сооружений) для стоянки маломерных судов, объектов органов федеральной службы безопасности), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;
6) размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;
7) сброс сточных, в том числе дренажных, вод;
8) разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со статьей 19.1 Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-I "О недрах").
9) распашка земель;

10) размещение отвалов размываемых грунтов;
11) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.
Реестровый номер границы: 78:06-6.419.

13. Объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(06) (далее ОЗРЗ-1):
Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории.
Ограничения использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга устанавливаются в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон" (далее – Закон):
Режим использования земельного участка в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия установлен в приложении 2 к Закону.

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

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

Общие требования режима использования земель в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ОЗРЗ-1:

1) На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие запреты:
1.1. Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду, I и II категорий в соответствии с Федеральным законом "Об охране окружающей среды".
1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий*.
1.3. Запрет, указанный в пункте 1.2 настоящего раздела Режимов, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):
разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);
разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в случае отсутствия технической возможности их сохранения при осуществлении разборки, демонтажа строительных конструкций, аварийное состояние которых установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов);
разборка, демонтаж отдельных строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, влекущих изменение его внешнего облика, допускаемое Режимами.
Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, образующее ценную историческую среду кварталов и указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с

требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов), за исключением случаев разборки, демонтажа строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, допускаемых Режимами.
Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, но не образующее ценную историческую среду кварталов и не указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полкой или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).
В случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций с нарушением требований режимов, правообладатель земельного участка обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика.
Восстановление исторического здания осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.
1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.
В отношении исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки может выполняться:
а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку и визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств (за исключением исторических зданий, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам), при одновременном соблюдении следующих условий:
высота здания, формирующего внутриквартальную застройку и расположенного в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающего к композиционно завершенным пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим зданием;
высота здания, формирующего внутриквартальную застройку, должна обеспечивать отсутствие его визуального восприятия с открытых городских пространств, за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями;
б) устройство мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:
на зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши, размеров и конфигурации исторических проемов, расположенных на лицевом скате крыши, а также исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;
на формирующих внутриквартальную застройку исторических зданиях, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам, и(или) зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и визуально воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши, при условии сохранения размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;
в) устройство мансард на зданиях, не воспринимаемых с открытых городских пространств, при условии, если соответствующая мансарда не будет восприниматься с открытых городских пространств;
г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую отметку конька крыши меньшего из лицевых корпусов, расположенных непосредственно перед соответствующим дворовым пространством (в случае если перекрытие дворовых пространств осуществляется путем устройства скатной конструкции, ее предельная высота не должна превышать существующую отметку конька крыши соответствующего лицевого корпуса более чем на 1 м);

д) локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;
е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия, за исключением случая, если историческое здание образует ценную историческую среду квартала и указано в приложении 1 к Режимам;
ж) локальное изменение дворовых фасадов исторических зданий, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам, после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;
з) восстановление утраченных элементов исторического архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.
1.5. Запрещается устройство оконных, дверных и воротных (арочных) проемов в брандмауэрных стенах, воспринимаемых с открытых городских пространств, за исключением случаев, когда устройство таких проемов предусматривалось историческим архитектурным решением.
1.6. Запрещается размещение на лицевых фасадах инженерного оборудования зданий, а на лицевых фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки - также антенн и банкоматов.
1.7. Запрещается размещение рекламных и информационных конструкций над открытыми городскими пространствами, а также на крышах зданий, строений, сооружений, за исключением случаев, указанных в приложении 4 к Режимам.
1.8. Запрещается размещение произведений монументального искусства в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, за исключением восстановления утраченных, а также произведений монументального искусства, перечень которых устанавливается законом Санкт-Петербурга.

2) На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие ограничения:
2.1. Строительство, реконструкция зданий, строений, сооружений могут осуществляться при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, исторических зданий.
2.2. Ремонт, реконструкция, строительство, допускаемые Режимами, 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.
2.3. Устройство мансард на расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к ним зданиях, формирующих уличный фронт и не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши. Повышение отметки конька на 1 м не является изменением конфигурации крыши по смыслу настоящего пункта.
Устройство мансард на указанных зданиях с плоской крышей может осуществляться при условии устройства лицевого ската с углом наклона не более 30 градусов.
2.4. Строительство зданий, строений, сооружений, а также реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться с учетом специальных требований, установленных Режимами для соответствующего квартала, но не выше:
а) для уличного фронта максимальная высота рассчитывается с учетом высот меньшего по высоте и большего по высоте из ближайших формирующих уличный фронт

соответствующего квартала (уличные фронты, в случае если строящееся, реконструируемое здание, строение, сооружение выходят на несколько улиц) исторических зданий, восстановленных объектов исторической застройки, зданий, являющихся объектами (выявленными объектами) культурного наследия, по следующей формуле:
H = (I - h) x 0,65 + h (где "H" - рассчитываемая высота здания, строения сооружения (его элемента); "I" - высота большего по высоте из ближайших зданий (его элемента); "h" - высота меньшего по высоте из ближайших зданий (его элемента);
б) для внутриквартальной застройки:
высота объектов капитального строительства, расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к композиционно завершенным пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим объектом капитального строительства (при этом соответствующий объект капитального строительства не должен визуально восприниматься с открытых городских пространств), за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями;
высота иных объектов капитального строительства должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств, за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями.
Высотные ограничения, предусмотренные настоящим пунктом для зданий, формирующих уличный фронт, которые расположены более чем на 1/3 глубины квартала, распространяются на части соответствующих зданий, расположенных в пределах 1/3 глубины квартала (в отношении частей указанных зданий, расположенных более чем на 1/3 глубины квартала, действуют высотные ограничения для внутриквартальной застройки).
2.5. Строительство, реконструкция зданий, строений и сооружений, а также капитальный ремонт исторических зданий, допускаемые Режимами, осуществляются после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.
2.6. Параметры временных (некапитальных) строений, сооружений, размещаемых в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам (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.
2.7. 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.
2.8. 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 2.9 настоящего раздела Режимов.
2.9. Требования к рекламным и информационным конструкциям, размещаемым на фасадах исторических зданий и восстановленных объектов исторической застройки:
а) суммарная площадь всех рекламных и информационных конструкций на фасаде должна

составлять не более 10 кв. м;
б) информационное поле настенных и отнесенных вывесок, настенных указателей информационных конструкций должно выполняться из отдельных элементов (букв, обозначений, декоративных элементов и т.д.) без использования непрозрачной основы (фоновой подложки) для крепления отдельных элементов вывески и не должно нарушать архитектурного решения соответствующего здания, строения, сооружения;
в) выступ внешнего края консольной вывески и блочного консольного указателя от стены не должен превышать 1 м; габаритный размер блочного консольного указателя по высоте - не более 1,5 м; размещение блочных консольных указателей над другими блочными консольными указателями, над консольными вывесками, а также на расстоянии менее 5 м от них не допускается;
г) вывески в витринах не должны нарушать прозрачность остекления соответствующих витрин; не допускаются окраска и покрытие декоративными пленками всей поверхности остекления витрины, замена остекления световыми коробами, установка световых коробов и планшетов, содержащих сведения информационного характера, перед остеклением витрины со стороны улицы.
2.10. Размещение отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.
2.11. Установка в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, малых архитектурных форм стационарного размещения, опор освещения, опор дорожных знаков осуществляется после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.
2.12. Работы по ремонту, замене и(или) восстановлению мощения в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, производятся после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.
2.13. Ограничения по высоте устанавливаются в соответствии со схемой приложения 2 к Режимам при условии соблюдения запретов (ограничений), установленных Режимами.
Максимальная высота зданий, строений, сооружений – 24/28(37)/28(31)м.:

24 – высота уличного фронта до венчающего карниза;
28 – высота ул. фронта до конька (плоской кровли);
(37) – высота ул. фронта до наивысшей точки (с учетом акцента);
28 – высота внутриквартальной застройки;
(31) – высота внутриквартальной застройки 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 ОЗРЗ-1
При осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности запрещается:
1. Изменение исторически сложившегося межевания, указанного в приложении 1 к Режимам.
2. Изменение модуля лицевых фасадов в случае объединения двух и более земельных участков.

3. Изменение устойчивых характеристик историко-градостроительной среды, к которым в том числе относятся:
исторически сложившиеся линии застройки кварталов;
тип организации уличного фронта - лицевыми фасадами, ориентированными фронтально к линии застройки, зелеными насаждениями;
тип застройки - брандмауэрная периметральная с минимальным количеством разрывов;
тип организации дворовых пространств - замкнутые, соединенные с улицами проездными арками;
визуальное превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой;
преобладание горизонтальных линий в силуэте застройки уличного фронта, незначительное количество вертикальных акцентов;
формирование уличного фронта на принципах сочетания однородной по стилистическим характеристикам застройки различной высоты;
типологическая однородность уличного фронта (преимущественно жилая и доходная застройка второй половины XIX века);
принципы размещения архитектурных доминант (церквей) - на участках при пересечении композиционных осей (застроенных улиц), активная роль архитектурных доминант в формировании композиции открытых городских пространств (улиц, площадей, набережных);
фоновое (подчиненное) значение застройки прилегающих кварталов в системе визуального восприятия архитектурных доминант;
активная роль элементов исторического озеленения, в том числе бульваров, аллейных посадок, массивов насаждений в формировании композиции улиц.
4. Изменение традиционных приемов в архитектурном решении лицевых корпусов, к которым в том числе относятся:
традиционная форма оконных проемов (в том числе прямоугольная, прямоугольная с полуциркульным, лучковым и трапециевидным завершением);
соотношение остекленных и глухих поверхностей лицевых фасадов в пределах 30% поверхности фасадов, применение светопрозрачного стекла, исключающего зеркальный эффект со стороны лицевого фасада;
скатные крыши со стороны лицевого фасада (с углом наклона лицевого ската не менее 20 градусов и не более 45 градусов для вновь строящихся зданий с расположением линии конька не глубже 9 м от линии лицевого фасада), устройство аттиков и балюстрад над карнизами зданий;
мансарды в отдельных зданиях, устроенные на принципах стилистического соответствия конфигурации крыши, расположения и формы проемов архитектурному решению лицевого фасада данного исторического здания;
традиционные для архитектуры Санкт-Петербурга второй половины XIX - начала XX веков цветовые сочетания в отделке фасадов, оконных, дверных заполнений, включая соблюдение принципа выделения элементов архитектурного декора при окраске фасада в два цвета.
5. Использование в отделке лицевых фасадов и при устройстве кровли современных материалов, за исключением традиционных для данного исторически сложившегося квартала (лицевой кирпич, штукатурка, керамика, природный неполированный камень, материал покрытия крыш - металл).
6. Установка по уличному фронту непрозрачных конструкций ограждений, за исключением случаев восстановления исторических ограждений после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия.

14. Территория предварительных археологических разведок (далее - ЗА 2):
Земельный участок полностью расположен в границах зоны.
Ограничения использования земельного участка устанавливаются в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 "О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных

зон".

Для территории предварительных археологических разведок устанавливаются специальные ограничения.

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

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
Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:06:0002036:2866/1)	1-7	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (78:06:0002036:2866/2)	1-14	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Объединенная зона регулирования застройки центральных районов Санкт-Петербурга (78:06:0002036:2866/3)	1-40	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона кабельных линий электропередачи (78:06:0002036:2866/4)	1-5	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона канализационных сетей (78:06:0002036:2866/5)	1-84	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Водоохранная зона водного объекта (78:06:0002036:2866/6)	1-26	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Охранная зона газораспределительной сети (78:06:0002036:2866/7)	1-14	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Прибрежная защитная полоса водного объекта (78:06:0002036:2866/8)	1-9	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Зона градостроительных ограничений (78:06:0002036:2866/9)	1-5	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Водоохранная зона реки Малой Невы (ИД 1169 (78:00-6.380) (78:06:0002036:2866/10)	1-19	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Водоохранная зона реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.418) (78:06:0002036:2866/11)	1-15	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Прибрежная защитная полоса реки Смоленка (ИД 1168) (78:06-6.419) (78:06:0002036:2866/12)	1-15	см. таблицу координат	см. таблицу координат
Объединенная зона охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объектов	-	-	-

культурного наследия Санкт-Петербурга ОЗРЗ-1(06)			
Территория предварительных археологических разведок	-	-	-

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 "Водоканал Санкт-Петербурга", информация о возможности подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям водоснабжения, водоотведения от 11.01.2022 №исх.-00079/48:
Водоснабжение: подача воды питьевого качества из системы холодного водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 1,67 куб.м/час (40,0 куб.м/сут), 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 бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 2,5 куб.м/час (60,0 куб.м/сут) в сети бытовой канализации возможен.
Сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 3,474 куб.м/час в сети дождевой коммунальной канализации возможен.
Точка подключения на границе земельного участка.

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

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

11. Информация о красных линиях:

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

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

Сведения о характерных точках границы земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	95727.41	111160.15
2	95732.53	111167.28
3	95731.72	111168.16
4	95725.44	111174.85
5	95732.31	111186.48
6	95747.37	111211.95
7	95754.25	111223.52
8	95747.73	111227.36
9	95723.82	111241.37
10	95723.22	111240.41
11	95710.65	111247.99
12	95676.89	111267.84
13	95669.14	111272.61
14	95667.71	111270.73
15	95660.77	111258.82
16	95660.25	111259.13
17	95659.61	111258.03
18	95660.13	111257.73
19	95653.43	111246.31
20	95651.91	111243.68
21	95648.02	111245.94
22	95610.75	111183.68
23	95620.52	111178.63
24	95622.84	111177.25
25	95627.85	111174.39
26	95636.32	111169.34
27	95643.7	111165.41
28	95657.26	111156.47
29	95660.94	111162.42
30	95665.17	111159.8
31	95704.71	111135.34
32	95709.96	111141.39
33	95709.09	111142.07
34	95711.75	111145.1
35	95712.58	111144.47
36	95718.74	111151.47
37	95720.23	111150.46
38	95726.76	111160.47

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/1

1	95732.53	111167.28
2	95731.72	111168.16
3	95725.44	111174.85

4	95732.31	111186.48
5	95745.54	111208.86
6	95737.24	111198.96
7	95722.42	111173.69

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/2

1	95732.53	111167.28
2	95731.72	111168.16
3	95725.44	111174.85
4	95732.31	111186.48
5	95747.37	111211.95
6	95754.25	111223.52
7	95747.69	111227.38
8	95743.03	111219.18
9	95745.77	111217.56
10	95741.45	111210.24
11	95738.69	111211.84
12	95736.1	111207.41
13	95740.63	111204.74
14	95722.42	111173.69

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/3

1	95727.41	111160.15
2	95732.53	111167.28
3	95722.42	111173.69
4	95740.63	111204.74
5	95736.1	111207.41
6	95738.69	111211.84
7	95741.45	111210.24
8	95745.77	111217.56
9	95743.03	111219.18
10	95747.73	111227.36
11	95723.82	111241.37
12	95723.22	111240.41
13	95710.65	111247.99
14	95676.89	111267.84
15	95669.14	111272.61
16	95667.71	111270.73
17	95660.77	111258.82
18	95660.25	111259.13
19	95659.61	111258.03
20	95660.13	111257.73
21	95653.43	111246.31
22	95651.91	111243.68
23	95648.02	111245.94
24	95610.75	111183.68
25	95620.52	111178.63
26	95622.84	111177.25
27	95627.85	111174.39

28	95636.32	111169.34
29	95643.7	111165.41
30	95657.26	111156.47
31	95660.94	111162.42
32	95665.17	111159.8
33	95704.71	111135.34
34	95709.96	111141.39
35	95709.09	111142.07
36	95711.75	111145.1
37	95712.58	111144.47
38	95718.74	111151.47
39	95720.23	111150.46
40	95726.76	111160.47

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/4

1	95646.9	111244.06
2	95662.04	111235.25
3	95663.15	111237.15
4	95651.91	111243.68
5	95648.02	111245.94

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/5

1	95722.03	111153.22
2	95718.52	111155.67
3	95718.63	111155.91
4	95722.27	111156.18
5	95723	111156.28
6	95723.71	111156.5
7	95724.38	111156.83
8	95726.76	111160.47
9	95726.85	111160.43
10	95726.9	111161.24
11	95726.82	111162.05
12	95726.61	111162.84
13	95726.27	111163.59
14	95725.82	111164.27
15	95725.26	111164.86
16	95724.62	111165.36
17	95723.9	111165.75
18	95723.13	111166.01
19	95722.32	111166.15
20	95721.51	111166.16
21	95714.96	111165.66
22	95714.09	111165.51
23	95713.26	111165.22
24	95712.49	111164.78
25	95711.81	111164.22
26	95711.24	111163.55
27	95710.81	111162.79

28	95708.64	111158.17
29	95707.94	111157.76
30	95707.31	111157.25
31	95706.78	111156.65
32	95706.35	111155.96
33	95706.03	111155.22
34	95705.84	111154.44
35	95705.78	111153.64
36	95705.28	111152.96
37	95695.63	111158.2
38	95690.6	111161.24
39	95693.44	111166.85
40	95693.76	111167.65
41	95693.94	111168.51
42	95693.97	111169.38
43	95693.85	111170.24
44	95693.58	111171.07
45	95693.17	111171.84
46	95692.64	111172.53
47	95691.99	111173.11
48	95691.25	111173.57
49	95690.44	111173.9
50	95689.59	111174.08
51	95688.72	111174.11
52	95687.86	111173.99
53	95687.03	111173.72
54	95686.26	111173.31
55	95685.57	111172.77
56	95684.99	111172.12
57	95684.53	111171.39
58	95681.05	111164.55
59	95680.21	111164.33
60	95679.42	111163.97
61	95678.71	111163.48
62	95678.1	111162.87
63	95677.59	111162.17
64	95677.22	111161.39
65	95676.98	111160.56
66	95676.9	111159.7
67	95676.96	111158.84
68	95677.16	111158
69	95677.51	111157.21
70	95677.99	111156.49
71	95678.59	111155.87
72	95679.28	111155.33
73	95704.47	111139.96
74	95705.15	111139.6
75	95705.89	111139.36
76	95706.65	111139.24
77	95707.42	111139.23
78	95708.18	111139.34

79	95709.96	111141.39
80	95709.09	111142.07
81	95711.75	111145.1
82	95712.58	111144.47
83	95718.74	111151.47
84	95720.23	111150.46

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/6

1	95704.71	111135.34
2	95709.96	111141.39
3	95709.09	111142.07
4	95711.75	111145.1
5	95712.58	111144.47
6	95718.74	111151.47
7	95720.23	111150.46
8	95726.76	111160.47
9	95727.41	111160.15
10	95732.53	111167.28
11	95731.72	111168.16
12	95725.44	111174.85
13	95732.31	111186.48
14	95747.37	111211.95
15	95754.25	111223.52
16	95747.73	111227.36
17	95743.03	111219.18
18	95745.77	111217.56
19	95741.45	111210.24
20	95738.69	111211.84
21	95736.1	111207.41
22	95740.63	111204.74
23	95737.25	111198.98
24	95716.89	111174.89
25	95712.71	111169.72
26	95690.99	111143.83

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/7

1	95653.62	111242.69
2	95669.8	111270.27
3	95669.99	111270.72
4	95670.08	111271.2
5	95670.03	111271.69
6	95669.87	111272.16
7	95669.14	111272.61
8	95667.71	111270.73
9	95660.77	111258.82
10	95660.25	111259.13
11	95659.61	111258.03
12	95660.13	111257.73
13	95653.43	111246.31

14	95651.91	111243.68

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/8

1	95737.25	111198.98
2	95716.89	111174.89
3	95712.71	111169.72
4	95713.57	111169.21
5	95716.91	111174.85
6	95720.7	111172.55
7	95721.48	111172.07
8	95722.42	111173.69
9	95740.63	111204.74

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/9

1	95668.91	111272.3
2	95723.22	111240.41
3	95710.65	111247.99
4	95676.89	111267.84
5	95669.14	111272.61

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/10

1	95732.31	111186.48
2	95747.37	111211.95
3	95754.25	111223.52
4	95747.73	111227.36
5	95723.82	111241.37
6	95723.22	111240.41
7	95710.65	111247.99
8	95676.89	111267.84
9	95669.14	111272.61
10	95667.71	111270.73
11	95660.77	111258.82
12	95660.25	111259.13
13	95659.61	111258.03
14	95660.13	111257.73
15	95656.73	111251.94
16	95670.32	111234.09
17	95688.12	111216.01
18	95718.74	111193.46
19	95732.3	111186.47

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/11

1	95704.71	111135.34
2	95709.96	111141.39
3	95709.09	111142.07
4	95711.75	111145.1
5	95712.58	111144.47

6	95718.74	111151.47
7	95720.23	111150.46
8	95726.76	111160.47
9	95727.41	111160.15
10	95732.53	111167.28
11	95731.72	111168.16
12	95725.44	111174.85
13	95732.31	111186.48
14	95747.04	111211.39
15	95692.1	111143.14

Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка
Учетный номер части: 78:06:0002036:2866/12

1	95727.41	111160.15
2	95732.53	111167.28
3	95731.72	111168.16
4	95725.44	111174.85
5	95732.31	111186.48
6	95747.04	111211.39
7	95692.1	111143.14
8	95704.71	111135.34
9	95709.96	111141.39
10	95709.09	111142.07
11	95711.75	111145.1
12	95712.58	111144.47
13	95718.74	111151.47
14	95720.23	111150.46
15	95726.76	111160.47

Приложение № 7

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866, разработанной ООО «ИСП «Георeконструкция» в 2022 году, шифр: 02-2021-056-МП

Копии технических паспортов и их поэтажные планы

КОПИЯ

Санкт-Петербург
ГУП "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости"

Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на помещение 1-Н,2-Н,3-Н,6-Н,7-Н,11-Н,12-Н,15-Н,18-Н,19-Н,21-Н

город	***Санкт-Петербург***
район	***Василеостровский***
улица	***7-я линия В.О.***
д о м	***84*** корпус -
литера	"***А***"

Квартал № ***36***
Инв.дело № ***11***

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ О НЕЖИЛОМ СТРОЕНИИ.

Назначение: ***Нежилое***

Использование: ***Производственное***

Этажность: ***8-9***, в том числе ***цокольный,*** кроме того, имеется: ***мезонин-надстройка.***

Год постройки: ***1988-1989***

Год проведения капитального ремонта / реконструкции:

Площадь застройки: ***4420,8*** кв.м

Объем строения : ***145952*** куб.м

Общая площадь строения: ***28015,6*** кв.м

Примечание:

II. СВЕДЕНИЯ О ПОМЕЩЕНИИ (ЧАСТИ СТРОЕНИЯ).

Помещение (часть строения в составе помещений)***1-Н,2-Н,3-Н,6-Н,7-Н,11-Н,12-Н, 15-Н,18-Н,19-Н,21-Н***

Использование: ***Производственное***

Этаж: ***цокольный-2-3тех.-4-5тех.-6-7-8-9тех.-мезонин-надстройка***

Объем помещения (части строения): ***145952*** куб.м

Общая площадь помещения (части строения): ***27869,7*** кв.м

Описание конструктивных элементов:

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание Конструктивных элементов
1	Фундамент	***монолитный железобетонный ленточный***
2	Стены	***из керамзитобетонных панелей; кирпичные***
3	Перегородки	***бетонные; кирпичные***
4	Перекрытия	***сборные железобетонные плиты***
5	Крыша	***толевая на мастике***
6	Полы	***линолеумные; из керамической плитки***
7	Проемы оконные	***металлические переплеты, индивидуальные***
8	Проемы дверные	***простые дощатые, окрашены***
9	Отделочные работы	***облицовка природным камнем; штукатурка простая; окраска стен фасада; окраска масляная; штукатурка***
10	Благоустройство	***Центр. отопление от собственной котельной; водопровод от городской центральной сети; электроосвещение скрытая проводка; радио открытая проводка;***

		телефон открытая проводка; ***горячее водоснабжение от собственной котельной;*** ***вентиляция естественная; приточно-вытяжная;*** ***лифты пассажирские;*** ***канализация сброс в городскую сеть***
11	Прочие работы	***лестницы сборные железобетонные***
Приведенный процент износа: ***12%***		

Стоимость помещения (части строения) в ценах 1969 года с учетом процента износа:
1509160 (Один миллион пятьсот девять тысяч сто шестьдесят рублей).

« 24 » мая 2007 г. Исполнил _____ (Иванова Э.Л.)

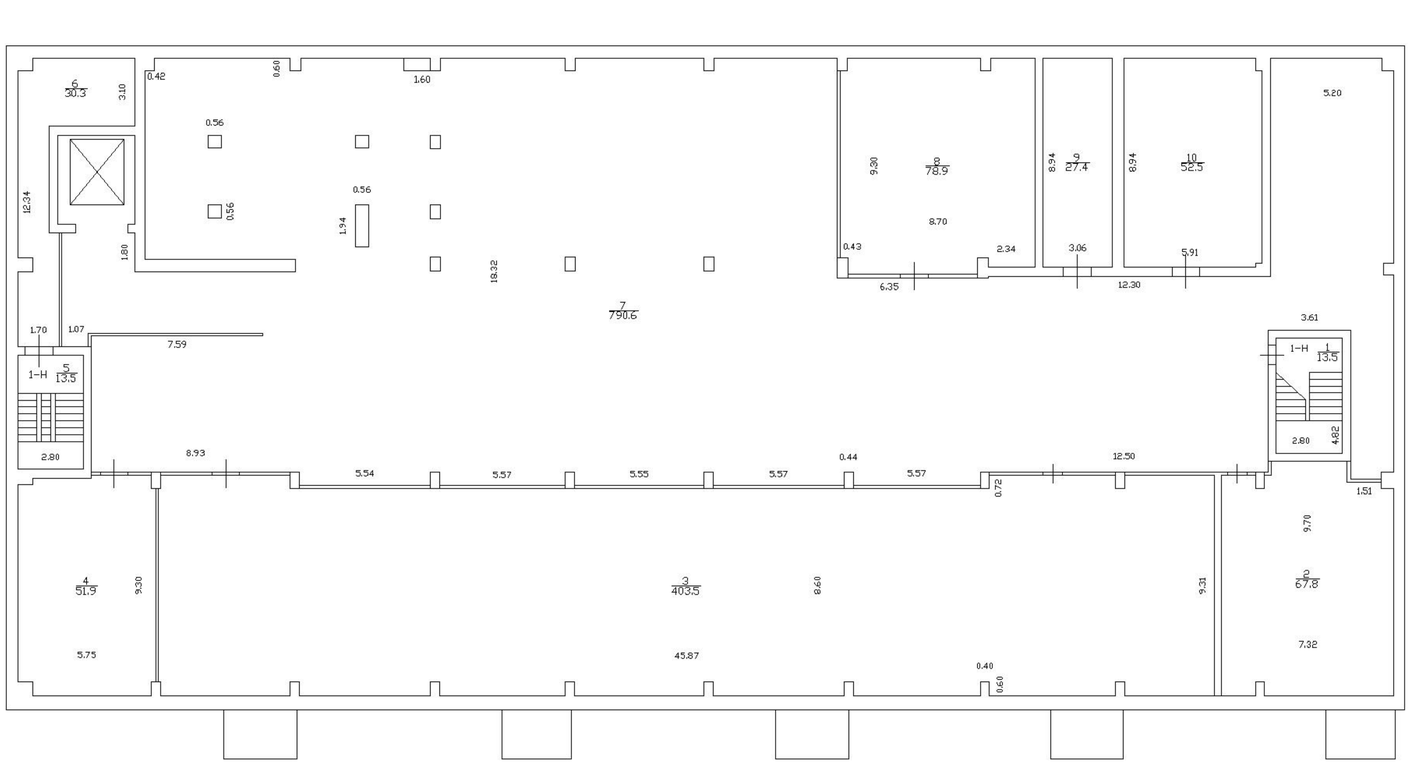
« 24 » мая 2007 г. Проверил _____ (Константинова А.В.)

« 24 » мая 2007 г. Начальник филиала _____ (Котова Ю.Ю.)

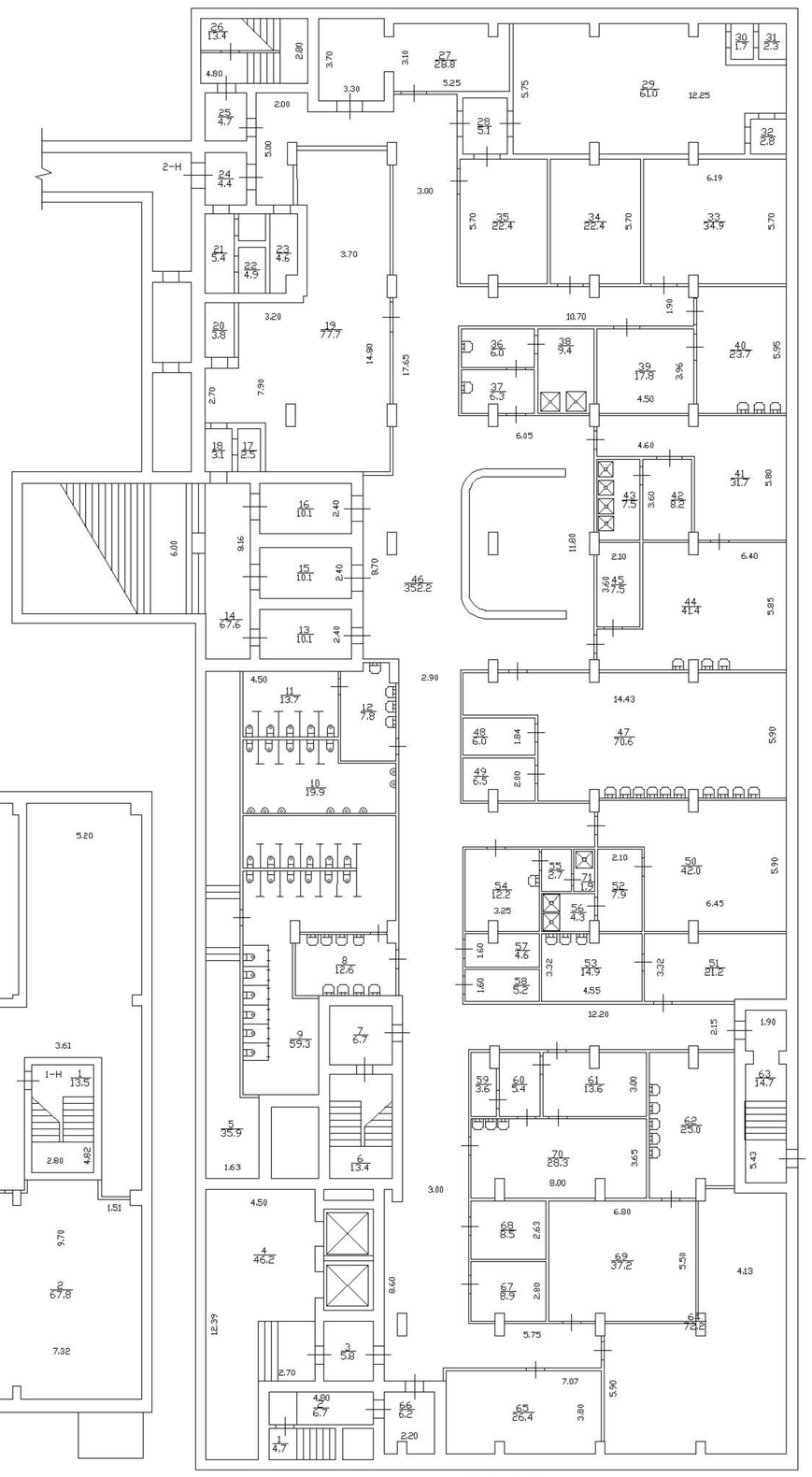
7-я линия В.О., дом N 84, Литера "А"
План цокольного этажа

Инв.N 02/01-218
Литера "А"

План цокольного этажа



h = 4.50
- h = 2.00



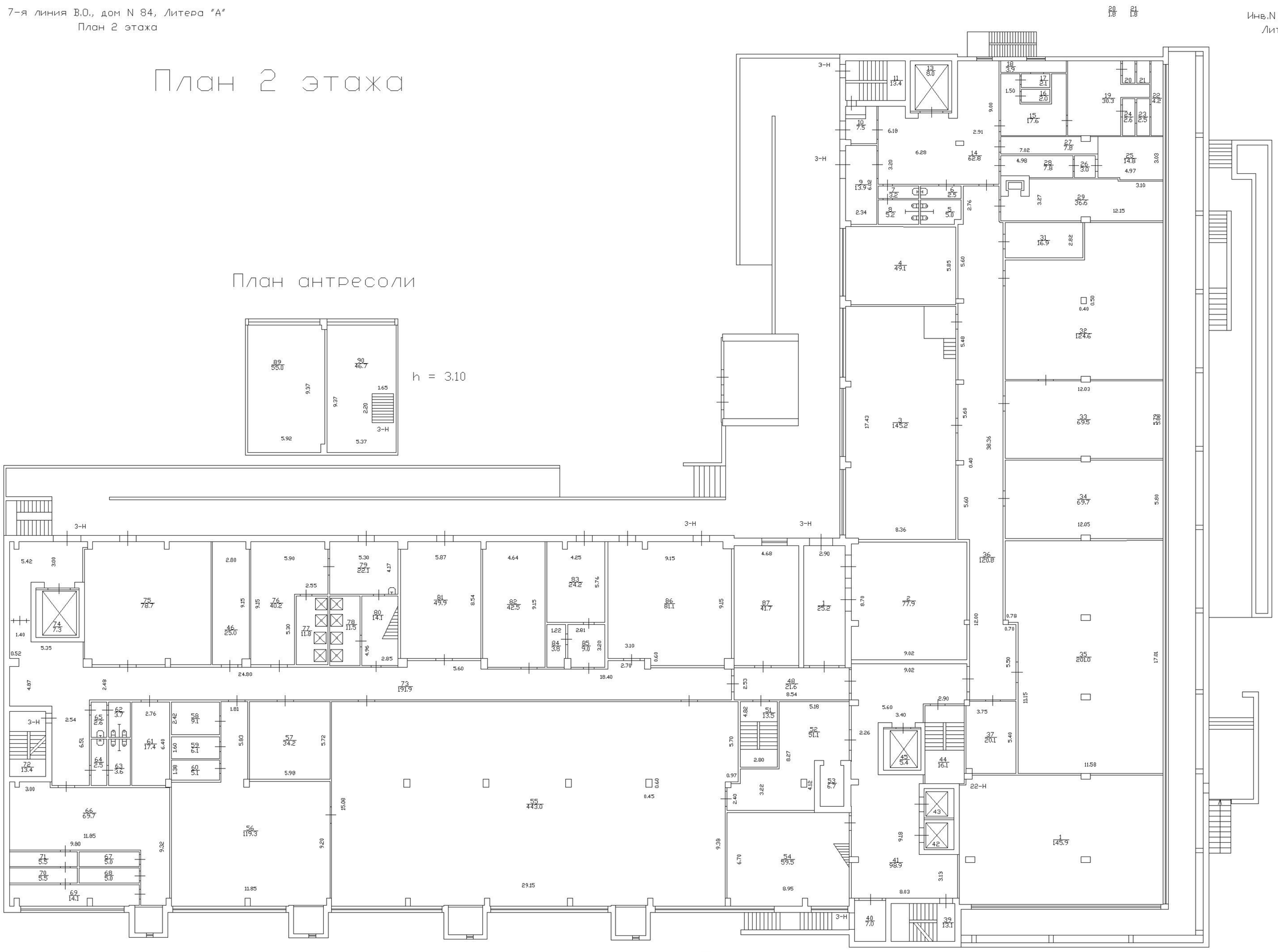
h = 4.00
- h =1.50

Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург			Инв.N 02/01-218
Лист 1	Поэтажный план дома N 84 по 7-я линии В.О. Литера "А"		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
25.08.2011	Начальник филиала	Панина Л.Г.	
25.08.2011	Инженер бригадир	Константинова А.В.	
25.08.2011	Исполнитель	Корягина А.В.	

7-я линия В.О., дом N 84, Литера "А"
План 2 этажа

Инв.N 02/01-218
Литера "А"

План 2 этажа

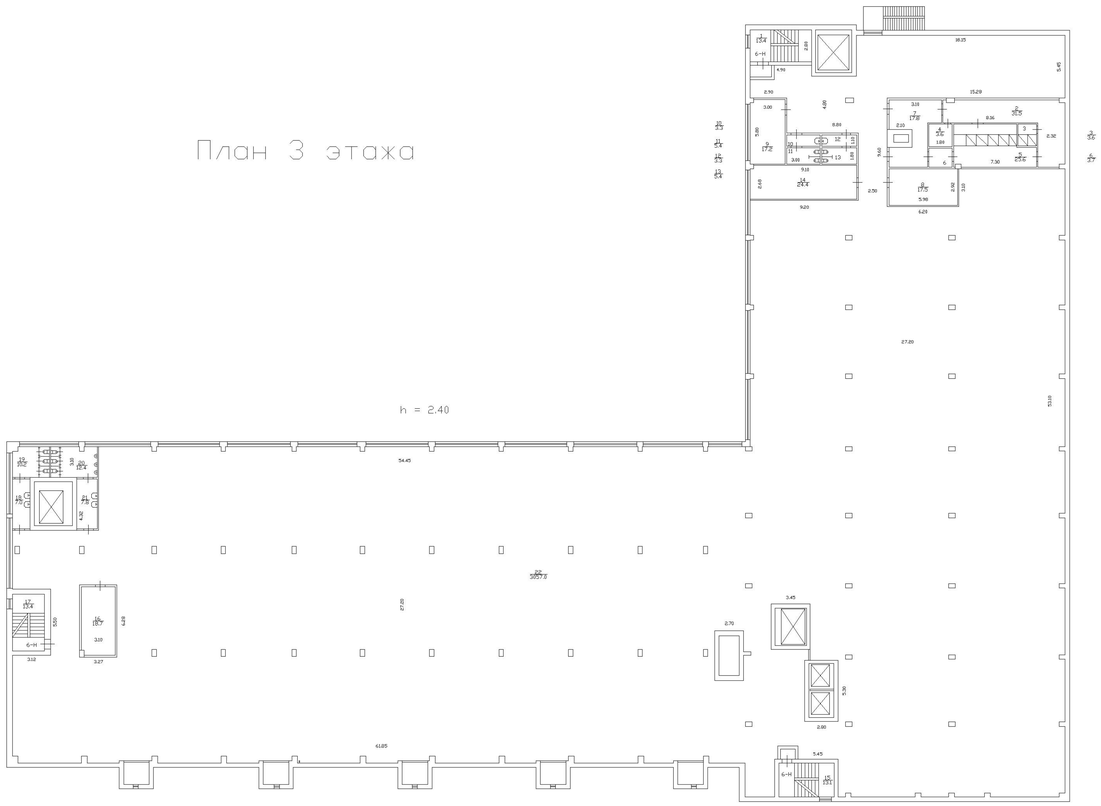


Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург			Инв.N 02/01-218
Лист 1	Поэтажный план дома N 84 по 7-й линии В.О. Литера "А"		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
25.08.2011	Начальник филиала	Панина Л.Г.	
25.08.2011	Инженер бригадир	Константинова А.В.	
25.08.2011	Исполнитель	Корягина А.В.	

7-я линия В.О., дом N 84, Литера "А"
План 3 этажа

Инв.N 02/01-218
Литера "А"

План 3 этажа

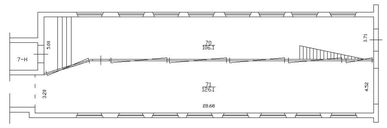


Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург			Инв.N 02/01-218
Лист 1	Поэтажный план дома N 84 по 7-я линии В.О. Литера "А"		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
25.08.2011	Начальник филиала	Панина Л.Г.	
25.08.2011	Инженер бригадир	Константинова А.В.	
25.08.2011	Исполнитель	Корягина А.В.	

7-я линия В.О., дом N 84, Литера "А"
План перехода

Инв.N 02/01-218
Литера "А"

План перехода



Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург			Инв.N 02/01-218
Лист	Поэтажный план дома N 84 по 7-я линии В.О. Литера "А"		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
25.08.2011	Начальник филиала	Панина Л.Г.	
25.08.2011	Руководитель группы	Константинова А.В.	
25.08.2011	Исполнитель	Корягина А.В.	

7-я линия В.О., дом N 84, Литера "А"
План 4 этажа

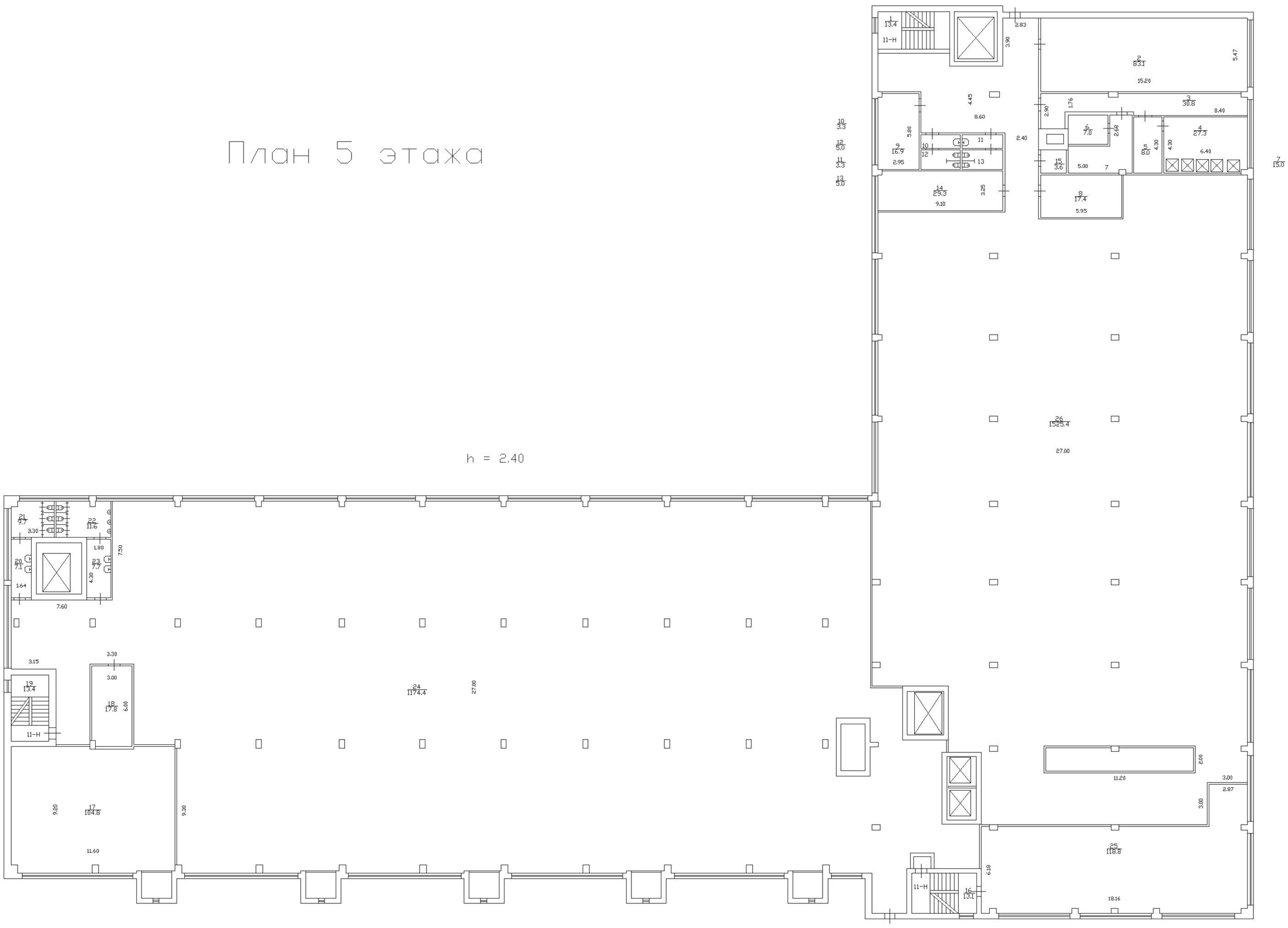
Инв.N 02/01-218
Литера "А"

План 4 этажа

Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург			Инв.N 02/01-218
Лист 1	Поэтажный план дома N 84 по 7-я линии В.О. Литера "А"		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
25.08.2011	Начальник филиала	Панина Л.Г.	
25.08.2011	Инженер бригадир	Константинова А.В.	
25.08.2011	Исполнитель	Корягина А.В.	

7-я линия В.О., дом N 84, Литера "А"
План 5 этажа

Инв.N 02/01-218
Литера "А"

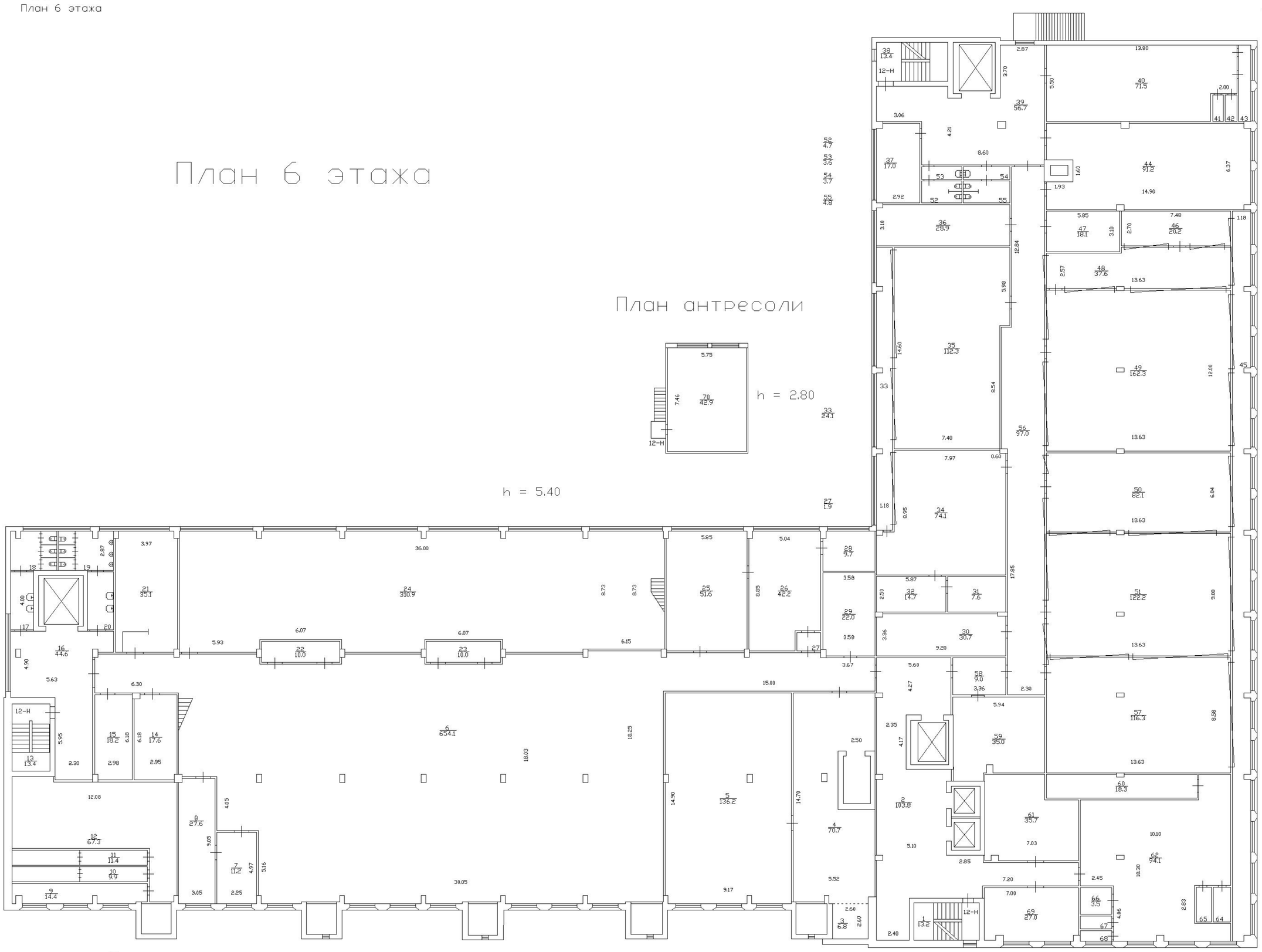


Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург			Инв.N 02/01-218
Лист 1	Поэтажный план дома N 84 по 7-й линии В.О. Литера "А"		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
25.08.2011	Начальник филиала	Панина Л.Г.	
25.08.2011	Инженер бригадир	Константинова А.В.	
25.08.2011	Исполнитель	Корягина А.В.	

7-я линия В.О., дом N 84, Литера "А"
План 6 этажа

Инв.N 02/01-218
Литера "А"

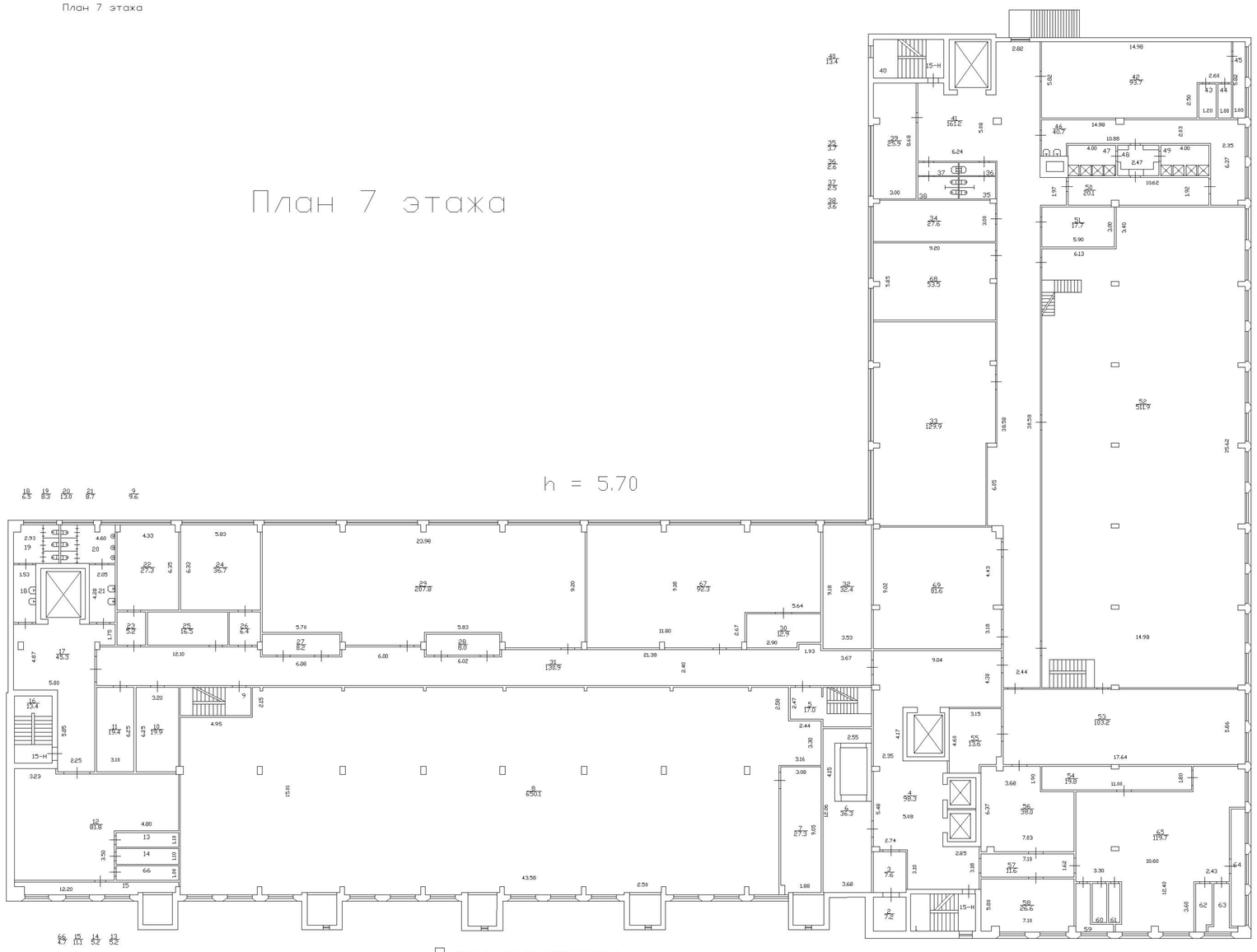
План 6 этажа

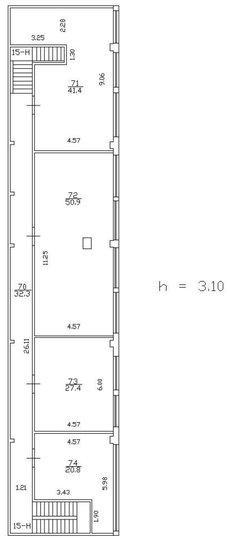


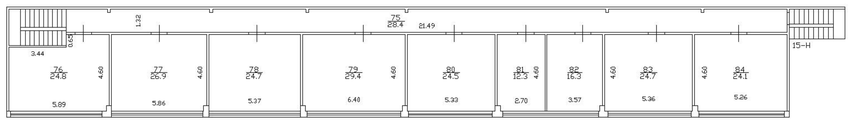
Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург			Инв.N 02/01-218
Лист 1	Поэтажный план дома N 84 по 7-й линии В.О. Литера "А"		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
25.08.2011	Начальник филиала	Панина Л.Г.	
25.08.2011	Инженер бригадир	Константинова А.В.	
25.08.2011	Исполнитель	Корягина А.В.	

7-я линия В.О., дом N 84, Литера "А"
План 7 этажа

Инв.N 02/01-218
Литера "А"





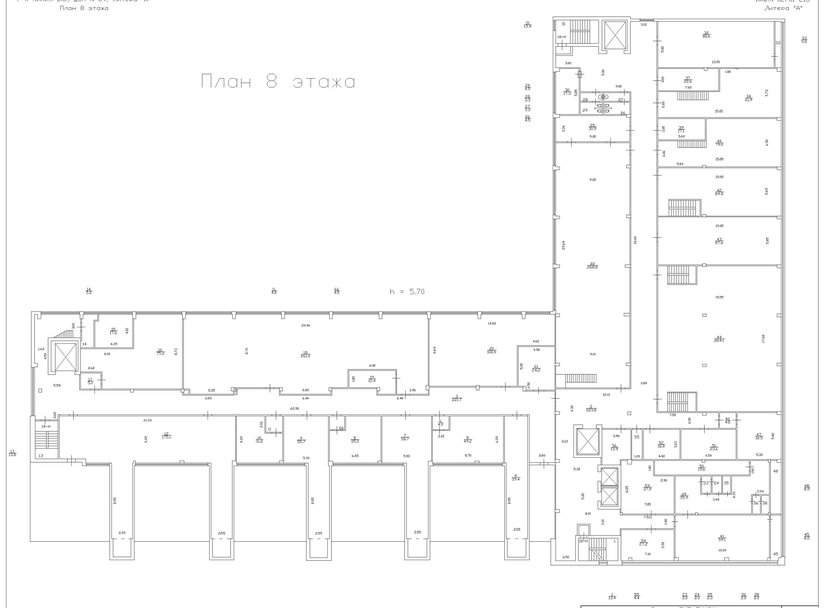


Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург			Инв.N 02/01-218
Лист 1	Поэтажный план дома N 84 по 7-я линии В.О. Литера "А"		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
25.08.2011	Начальник филиала	Панина Л.Г.	
25.08.2011	Инженер бригадир	Константинова А.В.	
25.08.2011	Исполнитель	Корягина А.В.	

7-я линия В.О., дом N 84, Литера "А"
План 8 этажа

Инв.N 02/01-218
Литера "А"

План 8 этажа



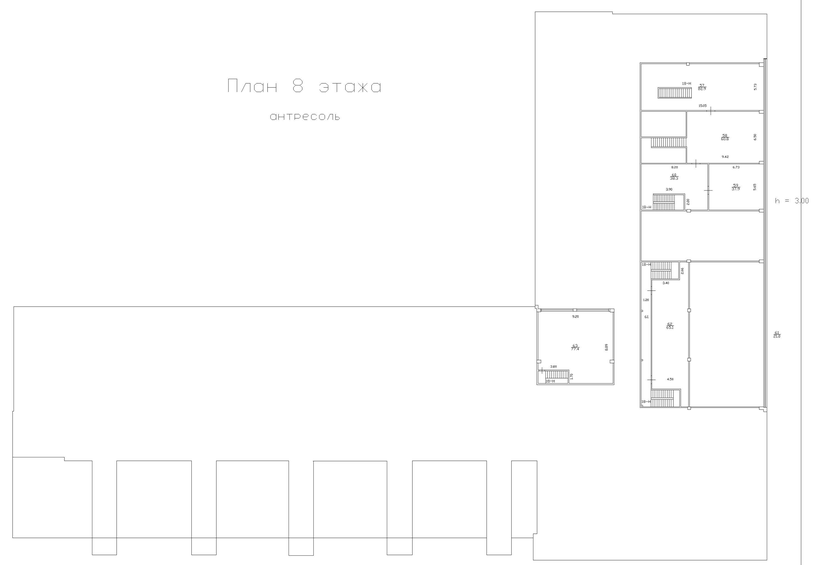
Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург			Инв.N 02/01-218
Лист 1	Поэтажный план дома N 84 по 7-я линии В.О. Литера "А"		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
25.08.2011	Начальник филиала	Панина Л.Г.	
25.08.2011	Инженер бригадир	Константинова А.В.	
25.08.2011	Исполнитель	Корягина А.В.	

7-я линия В.О., дом N 84, Литера "А"
План 8 этажа-антресоли

Инв.N 02/01-218
Литера "А"

План 8 этажа

антресоль



Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург			Инв.N 02/01-218
Лист 1	Поэтажный план дома N 84 по 7-я линии В.О. Литера "А"		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
25.08.2011	Начальник филиала	Панина Л.Г.	
25.08.2011	Инженер бригадир	Константинова А.В.	
25.08.2011	Исполнитель	Корягина А.В.	

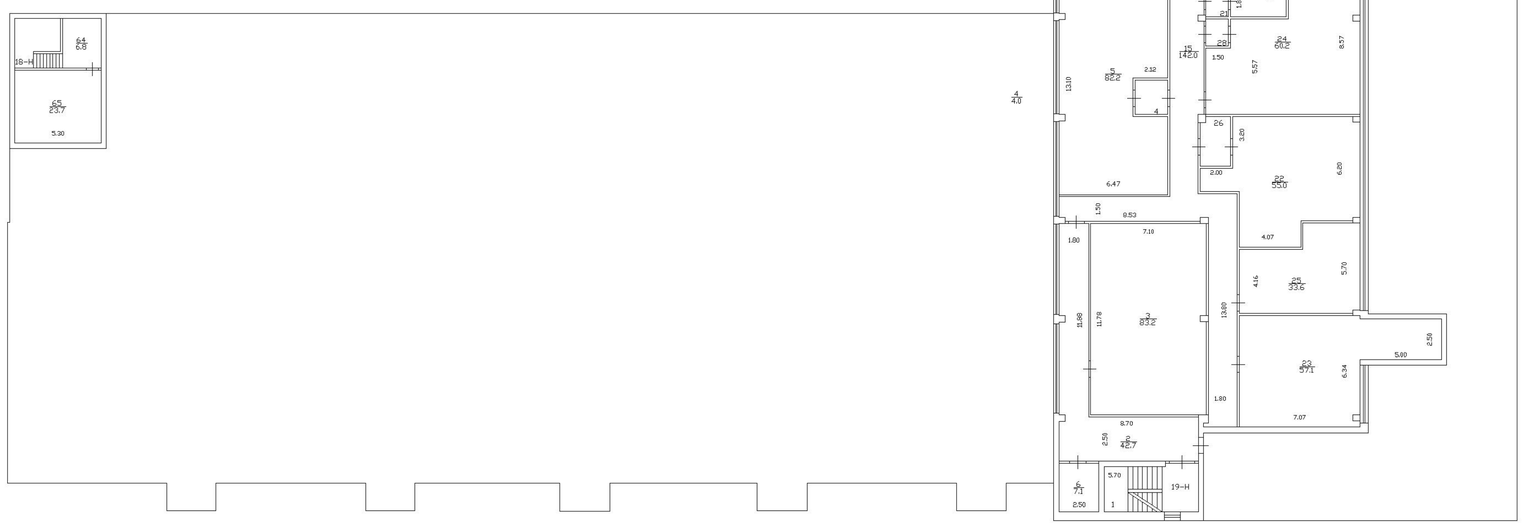
7-я линия В.О., дом N 84, Литера "А"
План 9 этажа

План 9 этажа

Инв.N 02/01-218
Литера "А"

План машинного отделения

h = 3.40



h = 2.10/1.70

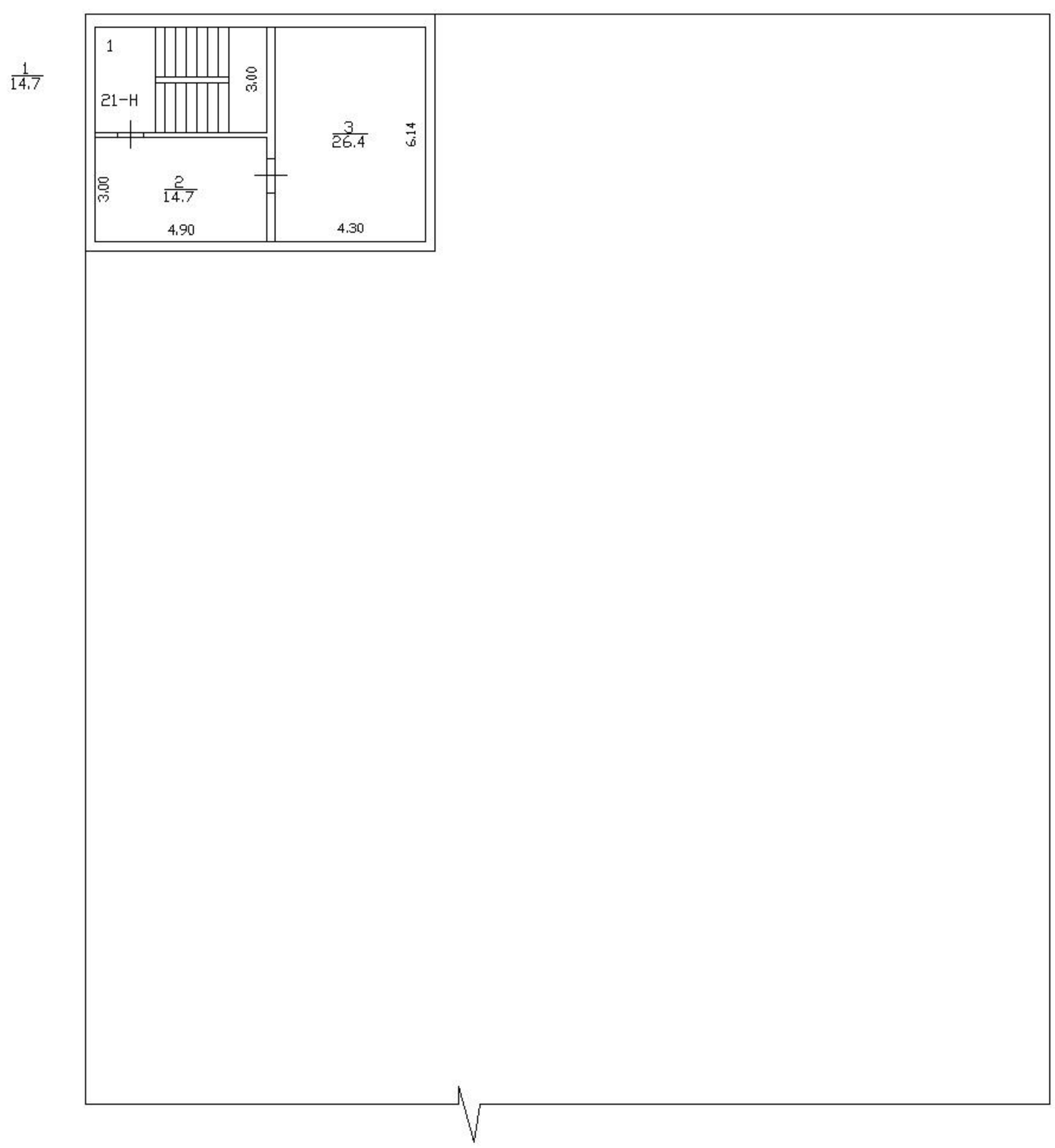
Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург			Инв.N 02/01-218
Лист 1	Поэтажный план дома N 84 по 7-я линии В.О. Литера "А"		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
25.08.2011	Начальник филиала	Панина Л.Г.	
25.08.2011	Инженер бригадир	Константинова А.В.	
25.08.2011	Исполнитель	Корягина А.В.	

7-я линии В.О., дом N 84, Литера "А"
План чердака

Инв.N 02/01-218
Литера "А"

План чердака

h = 3.40



Филиал ГУП ГУИОН Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г.Санкт-Петербург			Инв.N 02/01-218
Лист	Поэтажный план дома N 84 по 7-й линии В.О. Литера "А".		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Фамилия И.О.	Подпись
25.08.2011	Начальник филиала	Панина Л.Г.	
25.08.2011	Руководитель группы	Константинова А.В.	
25.08.2011	Исполнитель	Корягина А.В.	

ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ
"ГОРОДСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

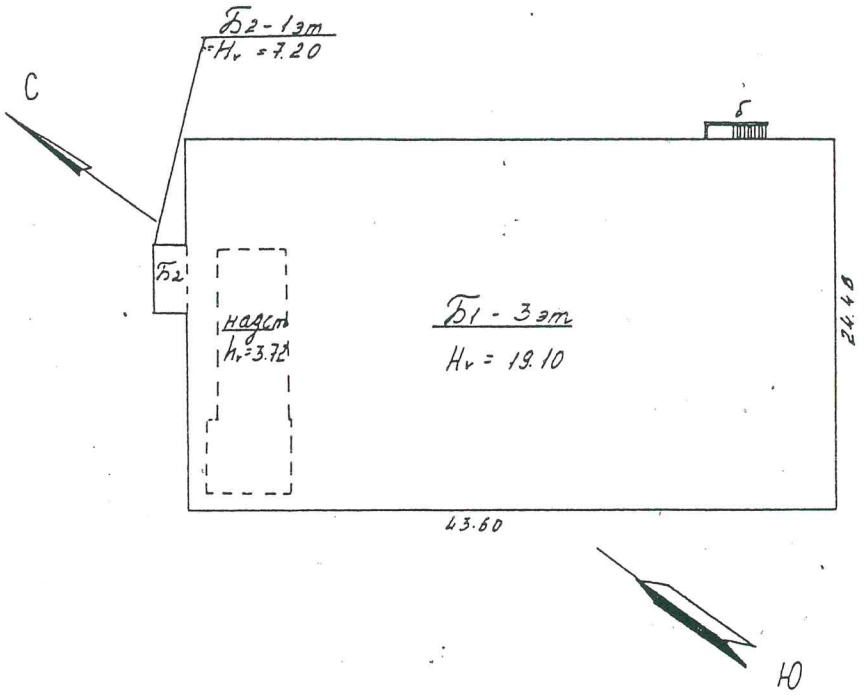
на здание	**Очистных сооружений**
район	**Василеостровский**
город	**Санкт-Петербург**
улица (пер.)	**7-я линия В.О., дом 82, корпус 2, литера Б**

Наименование и инвентарный номер указаны
по данным _____

Квартал №
Инвентарный № ***/36/12***

ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Масштаб 1:500



I. Регистрация права собственности

реестровый № _____ Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи

II. Экспликация земельного участка (в кв.м)

Площадь участка			Не застроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	площадки оборудованные	грунт	
		1085					

III. Благоустройство здания (в кв.м)

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизованное горячее водоснабжение	Ванны			Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты - шт.		Общая площадь,кв.м	
		от ТЭЦ	от групповой котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централиз. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые		
3152.3	3152.3	3152.3	-	-	-	-	3152.3	3152.3	-	-	-	-	3152.3	-	1	3152.3	

IV. Общие сведения

Назначение *Нежилое*

Использование *Очистные сооружение*

Количество мест (мощность)

а) Общая площадь 3152.3 кв.м

б)

в)

г)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв.м)	Высота (м)	Объем (куб.м)
1	2	3	4	5	6
Б1	1 этаж		171.4	3.60	617
Б1	1 этаж		895.9	7.20	6450
Б1	антресоль		171.4	3.60	617
Б1	2 этаж		1067.3	6.00	6404
Б1	3 этаж		1067.3	5.90	6297
Б1	мезонин-надстройка		79.5	3.72	296
Б2	1 этаж		9.7	7.20	70
	Итого по строению:				20751

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: **Б1** **Б2** **Год постройки:** **1988** **Число этажей:** **3, кроме того, мезонин-надстройка**

Группа капитальности: 1 **Вид внутренней отделки:** повышенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты		**монолитный железобетонный на свайноем основание**	**Мелкие трещины в цоколе и под окнами первого этажа**	**8**		**8**	**15**	**1.2**
2	а. Наружные внутренние капитальные стены		**из керамзитобетонных панелей; кирпичные**	**трещины и отпадение штукатурки местами**	**24**		**24**	**15**	**3.6**
	б. Перегородки		**кирпичные**						
3	Перекрытия	чердачное	**сборные железобетонные плиты**	**Незначительные смещения плит**	**20**		**20**	**15**	**3.0**
		междуэтажное	**сборные железобетонные плиты**						
		надподвальное							
4	Крыша		**3 слоя рубероида**	**Одиночные мелкие повреждения**	**3**		**3**	**15**	**0.45**
5	Полы		**мозаичные; из керамической плитки; цементные**	**Мелкие околы и трещины отдельных плиток**	**3**		**3**	**15**	**0.45**
6	Проемы	Оконные	**двойные створные**	**Волосные поверхностные трещины**	**12**		**12**	**15**	**1.8**
		Дверные	**деревянные, металлические**						
7	Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.				**4**		**4**	**15**	**0.6**
	Внутр. отделка а. б.		**окраска масляная; штукатурка**	**трещины, мелкие пробоины**					
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление	**от ТЭЦ**	**Неисправность и ослабление закреплений отдельных приборов к основанию (патроны, выключатели, розетки и т. п.)**	**22**		**22**	**15**	**3.3**
		Водопровод	**от городской центральной сети**						
		Канализация	**сброс в городскую сеть**						
		Горячее водоснабжение	**централизованное**						
		Ванны							
		Электроосвещение	**скрытая проводка**						
		Радио	**скрытая проводка**						
		Телефон	**скрытая проводка**						
		Вентиляция	**приточная**						
		Лифт	**грузовые**						
		Сигнализация							
		Электроплиты							
9	Прочие работы		**лестницы сборные железобетонные**	**Редкие волосные трещины на ступенях, отдельные повреждения поручня**	**4**		**4**	**15**	**0.6**
				Итого	**100.0**		**100.0**		**15.00**

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{15.00 \times 100}{100.0} =$ **15%**

VII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: **Год постройки:** **Число этажей:**
Группа капитальности: **Вид внутренней отделки:**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Наружные внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.								
	Внутр. отделка а. б.								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
9	Прочие работы								
				Итого	**100.0**		**100.0**		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)x100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{100}{100.0} =$ **0%**

VIII. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера: **Год постройки:** **Число этажей:**
Группа капитальности: **Вид внутренней отделки:**

№ п/п	Наименование конструктивных элементов		Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка, и прочее)	Техническое состояние (осадка, трещины, гниль и т.п.)	Удельные веса конструктивных элементов	Поправка к удельн. весу в процентах	Удельн. вес констр. элем. с поправкой	Износ в %	Произведен. % износа на уд. вес конструкт. эл-тов
1	2		3	4	5	6	7	8	9
1	Фундаменты								
2	а. Наружные внутренние капитальные стены								
	б. Перегородки								
3	Перекрытия	чердачное							
		междуэтажное							
		надподвальное							
4	Крыша								
5	Полы								
6	Проемы	Оконные							
		Дверные							
7	Наружн. отделка архитек. оформ. а. б. в.								
	Внутр. отделка а. б.								
8	Санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление							
		Водопровод							
		Канализация							
		Горячее водоснабжение							
		Ванны							
		Электроосвещение							
		Радио							
		Телефон							
		Вентиляция							
		Лифт							
		Сигнализация							
		Электроплиты							
9	Прочие работы								
				Итого	**100**		**100**		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{процент износа (гр.9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{\text{x } 100}{100} = \%$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.							Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На группу капитальн.	На необоруд. подвал				Удельный вес после поправок					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Б1	Основное строение	27	143 б	куб. м	29.00	1.00						1.00	29	20681	599749	15	509787
Б2	1 этаж	27	143 б	куб. м	29.00	1.00						1.00	29	70	2030	15	1726
														Всего:	**601779**		**511513**
Стоимость в ценах 2008 года с учетом коэффициента, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.12.2007г. № 1513															**63920966**		**54332911**

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками	Литера	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
ИТОГО:		100	x			100	x			100	x	
Формулы для подсчета площади, объема												

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименов. здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость по табл.	Поправки к стоимости в коэфф.						Удельный вес после поправок	Стоимость ед. измер. с поправками	Объем или площадь	Восстановительная стоимость	% износа	Действительная стоимость
						Удельный вес строения	На группу капитальн.	Климатический район	На необоруд. подвал								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
														Всего	0		0

XIII. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры		Площадь, кв.м	№ сборника	№таблицы	Измеритель	Стоимоть измерителя по таблице	Восстановительная стоимость, руб	Процент износа	Действительная стоимость, руб
			длина (м)	ширина высота (м)								
Стоимость в ценах 200 года с учетом коэффициента, утвержденного												

XIV. Общая стоимость (в руб.)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постр.		Сооружения		Всего	
	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость	восстанов. стоимость	действит. стоимость
1969	601779	511513					601779	511513
2008	63920966	54332911					63920966	54332911

«17» 10 2008г. Исполнил _____ (Орлова И.Х.)

«17» 10 2008г. Проверил _____ (Константинова А.В.)

«17» 10 2008г. Начальник филиала _____ (Панина Л.Г.)

XV. ОТМЕТКИ О ПОСЛЕДУЮЩИХ ОБСЛЕДОВАНИЯХ.

Дата обследования			
Обследовал			
Проверил			
Начальник			

Филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Василеостровского района
Ведомость помещений и их площадей
Приложение к поэтажному плану
Адрес: г.Санкт-Петербург, 7-я линия В.О., дом 82, корпус 2, литера Б

Нежилые помещения

Этаж	№ помещения	№ части помещения	Наименование части помещения	Общая площадь, кв.м.	Кроме того, площадь лоджий, балконов, веранд, террас с коэффициентами, кв.м	Высота, м	Примечание
1	**1-Н**	1	коридор	14.7		7.0	
		2	лестница	19.2		7.0	
		3	кладовая	4.2		7.0	
		4	насосная	54.8		7.0	
		5	насосная	693.7		7.0	
		6	коридор	8.4		7.0	
		7	теплоцентр	80.4		7.0	
		8	коридор	13.9		7.0	
		9	лестница	19.2		7.0	
		10	кладовая	4.2		7.0	
		11	насосная	34.0		7.0	
		12	насосная	34.7		7.0	
Итого по помещению 1-Н:				981.4			
1	**2-Н**	1	лифтовой холл	12.2		7.0	
		2	лифт грузовой	15.8		7.0	
Итого по помещению 2-Н:				28.0			
1	**3-Н**	1	коридор	36.2		3.4	
		2	гардеробная	13.4		3.4	
		3	коридор	3.7		3.4	
		4	коридор	3.6		3.4	
		5	душевая	5.3		3.4	
		6	гардеробная	13.1		3.4	
		7	туалет	2.5		3.4	
		8	туалет	2.5		3.4	
		9	гардеробная	12.7		3.4	
		10	коридор	3.7		3.4	
		11	душевая	2.6		3.4	
		12	коридор	3.7		3.4	
		13	кладовая	2.2		3.4	
		14	гардеробная	15.8		3.4	
		15	лестница	19.4		3.4	
Итого по помещению 3-Н:				140.4			
2	**4-Н**	1	лестница	19.3		5.8	
		2	кладовая	6.6		5.8	
		3	кладовая	82.9		5.8	
		4	насосная	699.4		5.8	
		5	венткамера	108.1		5.8	
		6	лаборатория	38.4		5.8	
		7	лестница	19.3		5.8	
Итого по помещению 4-Н:				974.0			
3	**5-Н**	1	лестница	19.3		5.7	
		2	кладовая	39.2		5.7	
		3	кладовая	3.5		5.7	
		4	кладовая	3.5		5.7	
		5	кабинет	80.6		5.7	
		6	электрощитовая	73.2		5.7	
		7	кабинет	73.2		5.7	
		8	венткамера	58.3		5.7	
		9	коридор	203.0		5.7	

		10	коридор	8.1		5.7	
		11	зарядная	39.2		5.7	
		12	аппаратная	34.6		5.7	
		13	коридор	17.5		5.7	
		14	кладовая	37.0		5.7	
		15	цех	104.1		5.7	
		16	кабинет	37.3		5.7	
		17	коридор	6.2		5.7	
		18	комната	55.8		5.7	
		19	венткамера	3.2		5.7	
		20	венткамера	10.2		5.7	
		21	кладовая	35.2		5.7	
		22	лестница	19.3		5.7	
Итого по помещению 5-Н:				961.5			
мезонин-надстройка	**6-Н**	1	лестница	13.4		3.5	
		2	кладовая	27.8		3.5	
		3	кладовая	8.4		3.5	
		4	кладовая	17.4		3.5	
Итого по помещению 6-Н:				67.0			
Итого по нежилым помещениям:				3152.3			

Характеристики и границы объекта не изменены
№ пом. (части): –
«12» 01 2009 г.
Исполнитель: Игнатьева
(должность, ФИО, подпись)

Итого по строению:

Общая площадь, кв. м: 3152.3

Комитет по управлению городским имуществом
Государственное унитарное предприятие "Городское управление инвентаризации и оценки недвижимости" Санкт-Петербургского государственного унитарного предприятия "Городское бюро технической инвентаризации и оценки недвижимости"
Правительство Санкт-Петербурга

Исполнил: _____ / Игнатьева О.И. /

Проверил: _____ / _____ /

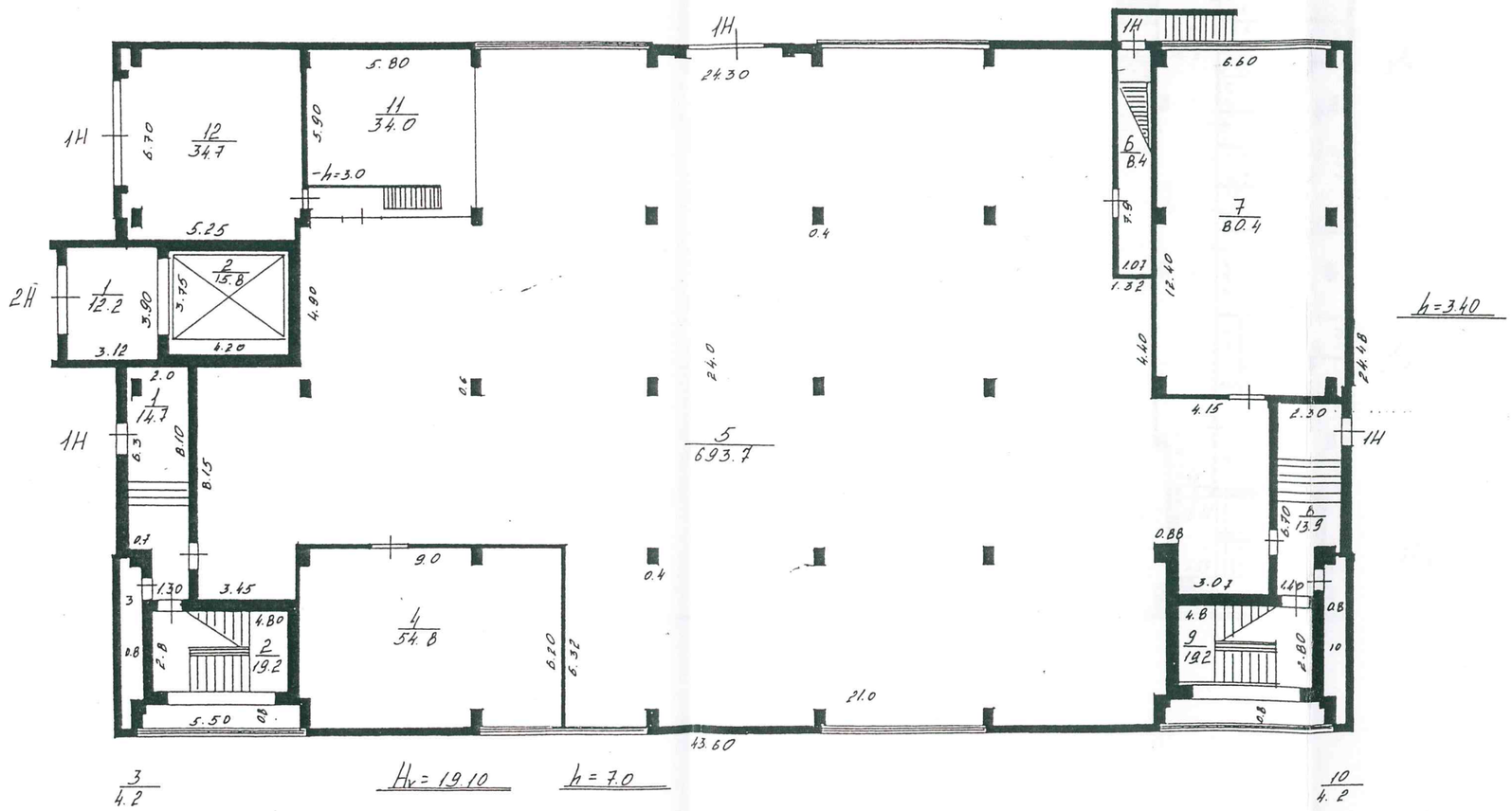
Начальник филиала: _____ / Панина Л.Г. /

« 12 » 01 2009 г.

Инв.№ 36/12

Литер «Б»

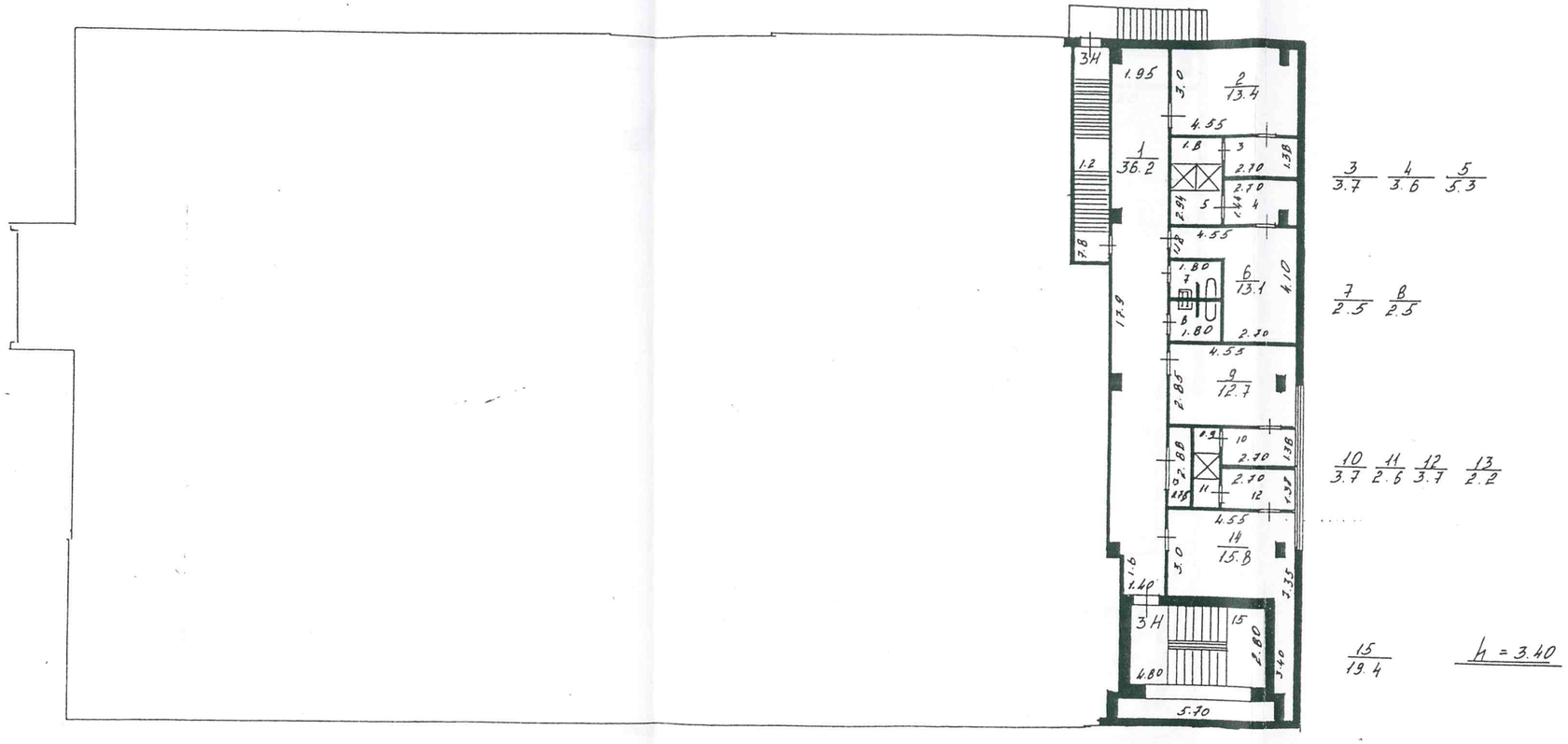
План 1 этажа.



План антресолей.

Инв.№ 36/12

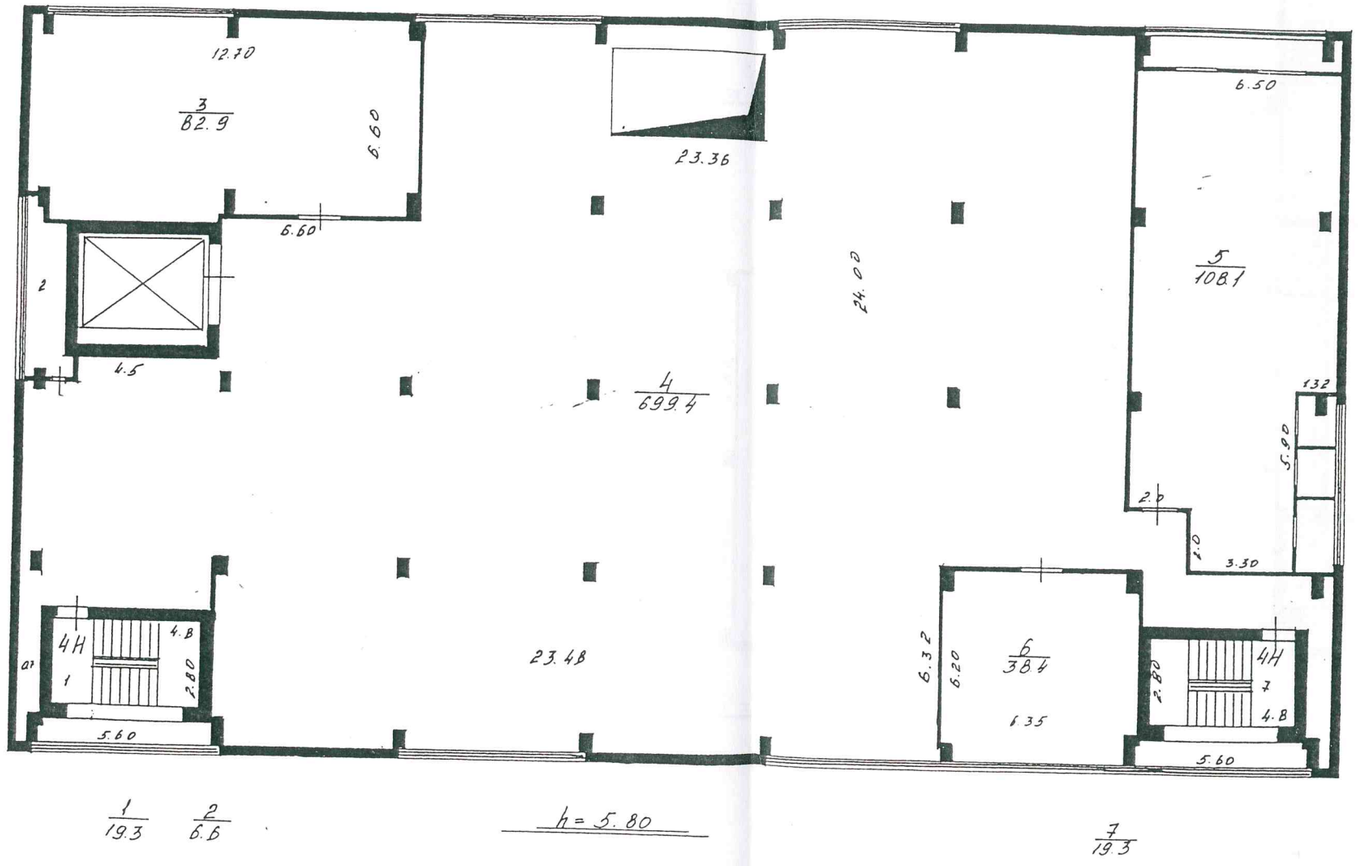
Литер «Б»



План 2 этажа.

Инв.№ 36/12

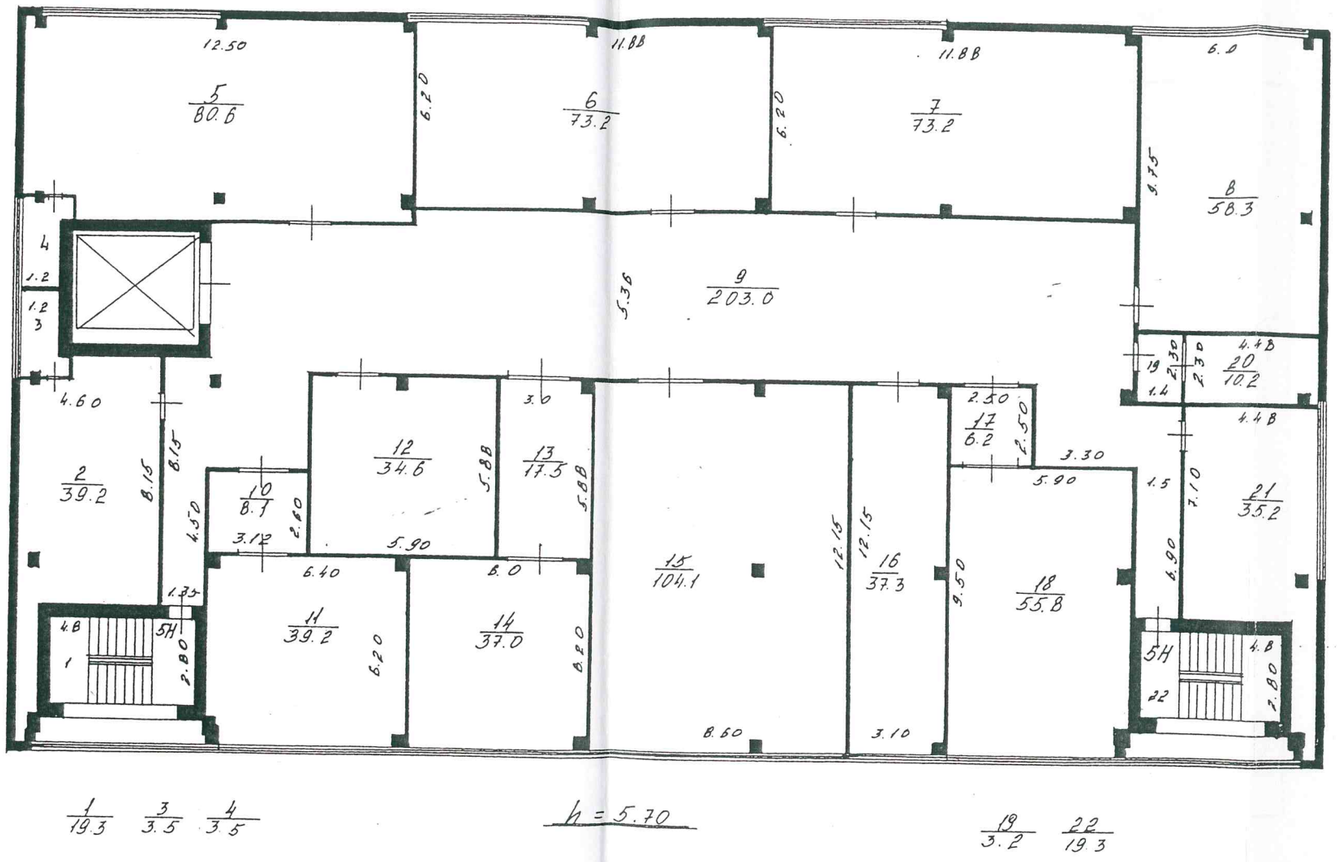
Литер «Б»



План 3 этажа.

Инв.№ 36/12

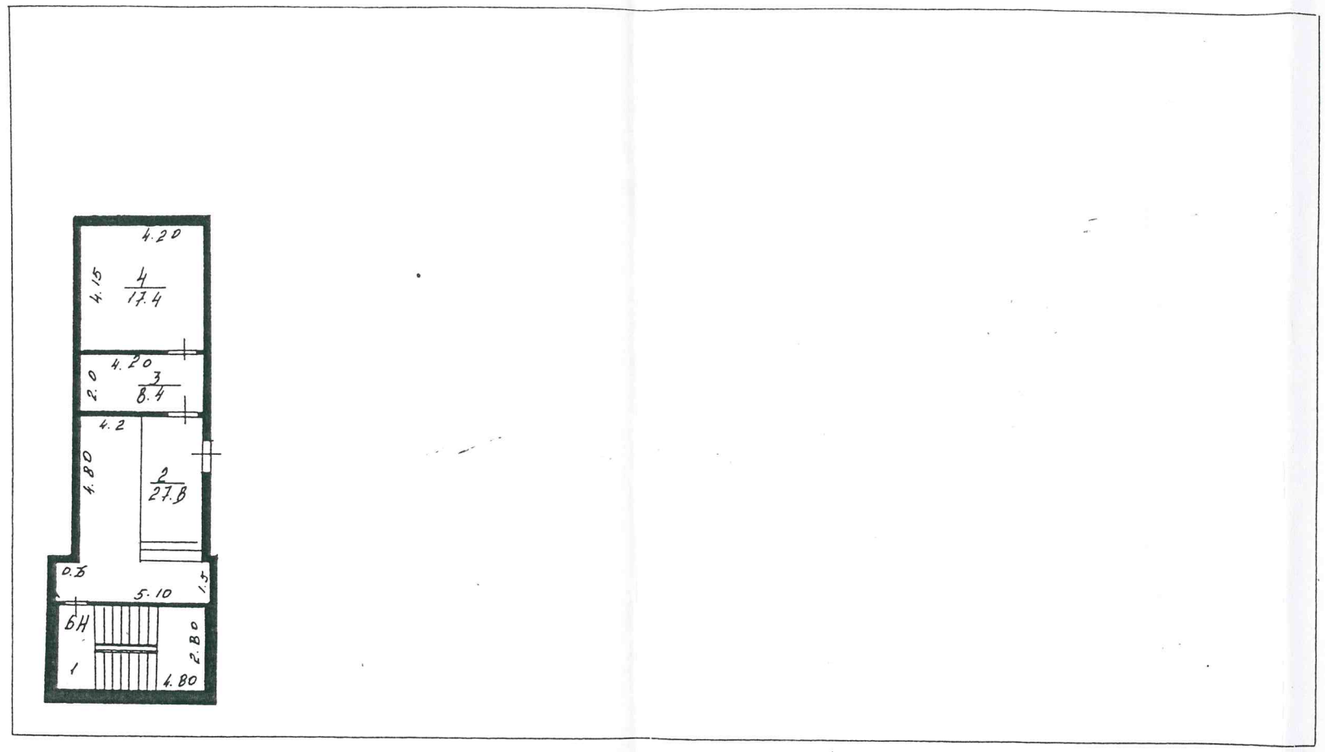
Литер «Б»



План надстройки.

Инв.№ 36/12

Литер «Б»



1/13.4 h = 3.50

Характеристики и границы объекта не изменены

№ пом. (части): —

« 12 » 01 2009 г.

Исполнитель: _____
(должность, ФИО, подпись)

Филиал ГУП «ГУИОН» Проектно-инвентаризационное бюро Василеостровского района г. Санкт-Петербург			Инв. № 24/4-5
Листов 5	Поэтажные планы по 7-й линии В.О. дом 82 корпус 2 Литера Б		Масштаб 1:200
Дата	Должностное лицо	Ф.И.О.	Подпись
12.01.2009г.	Начальник филиала	Панина Л.Г.	
12.01.2009г.	Исполнитель	Игнатьева О.И.	

Приложение № 9

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866, разработанной ООО «ИСП «Георeконструкция» в 2022 году, шифр: 02-2021-056-МП

Материалы, содержащие информацию о ценности объекта с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры

Историческая справка

Выявленный объект культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля» расположен на Васильевском острове и занимает угловой участок, образованный пересечением 8-й линии В.О. и набережной реки Смоленки.

Освоение Васильевского острова началось за несколько столетий до возникновения северной столицы.

В XVII веке, при шведском владычестве, остров имел также название Даммархольм - Прудовый остров, а сам остров принадлежал шведскому военачальнику Делагарди. Существовало и финское название острова: Хирвисаари - Лосиный остров. В преобразованной форме оно встречается в документах как наименование селения Гирвизария, где до 1712 года жили лоцманы[1].

После основания Петербурга остров вновь стали называть Васильевским. С 1704 по 1714 год островом владел генерал-губернатор Санкт-Петербурга князь А.Д. Меншиков, отсюда наименование Княжеский или Меншиков. А позднее, с 1727 по 1730 год, существовало официальное название - Преображенский остров[2].

Васильевский остров отделяет от острова Декабристов река Смоленка, вытекающая из Малой Невы и впадающей в Финский залив. Река в середине XVIII была известна как Маякуша, Черная и Глухая речка. Два последних названия существовали и в первой половине XIX века. В 1864 году речку переименовали в Смоленскую – по Смоленскому кладбищу. Позднее закрепилась название «Смоленка»[3].

Васильевский остров, избранный Петром I в качестве центра новой столицы, получил планировку по специально составленному проекту. При этом планировочной осью послужила просека, проложенная еще в 1710-х годах от сада Меншикова до взморья, — будущий Большой проспект. Прямоугольная, подчеркнуто геометрическая сеть улиц-линий и пересекающих их проспектов явилась планировочной основой для всей дальнейшей застройки центральной части острова. Частью планировочной системы острова стали номерные наименования улиц-линий, появившиеся в 1718 году[4].

Особенностью планировки стали и узкие переулки, шириной три сажени или шесть метров, разделяющие кварталы между линиями. Их прокладка имела число утилитарное назначение, каменные дома не имели ворот, и на участки въезжали с переулков. Во второй

---

[1] Богданов А. И. Описание Санкт-Петербурга. СПб., 1997.
[2] Столпянский П.Н. «Как возник, основался и рос Санкт-Петербург». СПб., 1995.
[3] Никитенко Г. Ю. Соболь В. Д. «Василеостровский район: Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга». — СПб., 2002.
[4] Гуляницкий Н.Ф. Петербург первой половины и середины XVIII века. М., 1995.

половине XVIII века значительная часть переулков была уничтожена, а земля присоединена ко дворам[5].

8-9-я линии должны были стать набережными одного из каналов, которыми собирались прорезать Васильевский остров по замыслу Петра I. В пространстве города это пятая из параллельных улиц, идущая от набережной Лейтенанта Шмидта до набережной реки Смоленки. Улица расположена на одой оси с важными высотными доминантами Петербурга середины XVIII и первой трети XIX века: перспектива ее в сторону Большой Невы замыкается золотыми главами Никольского Морского собора на фоне синего купола Троицкого Измайловского собора[6].

С 1720-х годов линии застраивалась преимущественно деревянными домами. К концу XIX века на участке от берега Большой Невы до Большого проспекта стояли каменные здания; далее до Малого проспекта – деревянные строения, среди которых выделялись несколько каменных на 8-й линии. У перекрестка с Малым проспектом улицу пересекал приток Смоленки, который засыпали в первой трети XIX века. За ним улица выглядела сельской дорогой среди садов и огородов. Строения имелись лишь у берега Смоленки, на угловых участках по 8-й линии деревянные, по 9-ой линии – каменные[7].

В начале XIX века за 8-й и 9-й линиями закрепилась важная транспортная роль, связывающая Васильевский остров с центром столицы, позднее была проложена конно-железная дорога и трамвайная линия. В створе 8-й и 9-й линий и нынешней Уральской улицей возвели Винный мост, название которого было дано по Винному городку – складам на территории нынешнего завода имени М.И. Калинина[8].

На атласе Санкт-Петербурга 1798 года на исследуемом участке, выходящем на набережную реки Смоленки (уч. № 451), зафиксированы деревянные строения, расположенные по всему периметру территории[9].

Согласно плану Шуберта на 1828 год характер застройки углового участка (уч. № 408) несколько изменился, при этом деревянные строения сохранились лишь в юго-западной части, остальную территорию занимал сад[10].

По данным Цилова на 1849 год владельцем участка (уч. № 11) значился г-н Вельдбрехт. Вдоль набережной реки Смоленки участок по-прежнему оставался незастроенным[11].

---

[5] Шилков В.Ф. Проекты планировки Петербурга 1737-1740 годов // Архитектурное наследство. Выпю 4. Л.; М., 1953.
[6] Никитенко Г. Ю. Соболь В. Д. Василеостровский район: Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. СПб., 2002.
[7] Там же.
[8] Там же.
[9] ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Атлас г. С-Петербурга. 1798 г. (Илл. 3).
[10] Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта. 1828 г. (Илл. 8).

Последним владельцем участка до А.Н. Рейхеля был купец М.Я. Боронин. На его участке располагались 3 отдельно стоящие деревянные постройки. Деревянный одноэтажный с мезонином лицевой дом располагался вдоль красной линии застройки 8-й линии. Лицевой фасад имел симметричную композицию, решенную в 9 световых осей. С торцов примыкали дополнительные небольшие пристройки, в которых были организованы входные группы. Дворовые флигели располагались внутри участка[12].

В 1876 году в Санкт-Петербургскую Городскую Управу был представлен на рассмотрение проект, предусматривающий увеличение высотности юго-восточной пристройки до отметки карниза дома и устройства из ранее существовавшего дверного проема окна[13].

По проекту от 15 сентября 1879 года, согласованному Санкт-Петербургской Городской Управой, был построен деревянный 2-х этажный на каменном фундаменте угловой дом с каменной одноэтажной служебной пристройкой. Здание состояло из двух частей. Одна из них занимала весь участок от границы соседнего «двора» (по набережной) до 8-й линии, другая под углом к ней занимала часть участка вдоль набережной реки Смоленки. Сопряжение обеих частей здания повторяло скошенный угловой контур участка, который подчеркивался нависающим эркером на деревянных кронштейнах, завершенным треугольным фронтоном. Архитектурно-художественную выразительность дому добавляли профилированные оконные и дверные наличники, подоконные ниши и филенки, междуэтажный и венчающий профилированные карнизы, а также декоративное ограждение кровли с балюстрадой. Дверные проемы были организованы в угловой части дома и по крайним осям фасадов как с набережной реки Смоленки, так и с 8-й линии. Также на участке были построены деревянные сараи, крытый землею ледник, выгребные ямы, а также в дворовом флигеле устроен дверной проем из ранее существовавшего окна[14].

В 1881 году к угловому дому с северо-западного торца был пристроен объем для устройства лестницы[15]. Дворовый отдельно стоящий служебный флигель был приспособлен под жилые цели[16].

В конце 1900-х годов участок перешел к Александру Николаевичу Рейхелю, который был женат на дочери М.Я. Боронина. А.Н. Рейхель был сыном выходца из

---

[11] Атлас тринадцати частей С.Петербурга. / Н.Цылов. Репринтное воспроизведение издания 1849 года. – М.: ЗАО Центрполиграф, 2003 (Илл. 9).
[12] ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694 (Илл. 12-14).
[13] ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694 (Илл. 13, 14).
[14] ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694 (Илл. 15-21).
[15] ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694 (Илл. 22-24).
[16] ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694 (Илл. 25).

Финляндии Николая – Готтлиба (Ивановича), одним из представителей семьи оптико-механиков, который после смерти отца в 1888 г. владел заводом и сетью оптических магазинов[17].

По его заказу архитектор Василий Константинович Вейс в 1909-1910-х годах на исследуемом участке возвел пятиэтажный доходный дом в стиле модерн, ставший важным угловым акцентом. Угол пятиэтажного здания декорирован высокой башней с изящно прорисованным куполом. Фасады дома богато украшены различными архитектурными элементами. Ряд помещений предусматривался для небольшого механического и оптического завода А.Н. Рейхеля[18].

С 1909-1917-х годов здание служило общежитием для рабочих Оптико-механического завода «Н.И. Рейхель». Сюда же в конце 1900-х годов был переведен с 3-й линии и сам Оптико-механический завод[19].

Завод производил оптику, включая артиллерийские прицелы, по заказам Главного Артиллерийского Управления и Морского министерства. Корпуса завода также располагались на нынешних участках 81-83.

В 1915 году поэтому же адресу (8-я линия В.О., д. 75) разместили секвестированный филиал германского оптического завода Герца, эвакуированный из Риги.

После эмиграции семьи А.Н. Рейхеля в Финляндию в 1918 году завод был национализирован.

Функциональное назначение дома как жилого не изменилось. Архитектурно-художественный замысел архитектора до настоящего времени в целом сохранен без значительных утрат и изменений.

В 2001 г. дом включён в «Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность».

---

[17] Никитенко Г. Ю. Соболь В. Д. Василеостровский район: Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга. СПб., 2002.
[18] ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805 (Илл. 42-50).
[19] Электронный портал: https://www.citywalls.ru/. Дата обращения: 01.03.2022.

Список источников

Литература.

1. Атлас тринадцати частей С.Петербурга. / Н.Цылов. Репринтное воспроизведение издания 1849 года. – М.: ЗАО Центрполиграф, 2003.

2. Богданов А. И. Описание Санкт-Петербурга. СПб., 1997.

3. Гуляницкий Н.Ф. Петербург первой половины и середины XVIII века. М., 1995.

4. Никитенко Г. Ю. Соболь В. Д. «Василеостровский район: Энциклопедия улиц Санкт-Петербурга». — СПб., 2002.

5. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта. 1828 г.

6. Столпянский П.Н. «Как возник, основался и рос Санкт-Петербург». СПб., 1995.

7. Шилков В.Ф. Проекты планировки Петербурга 1737-1740 годов // Архитектурное наследство. Вып. 4. Л.; М., 1953.

Архивные источники:

1. ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694. Чертежи дома на участке, принадлежавшем М.Я. Баронину, А.Н. Рейхелю по 8-й линии В.О., 75 (8-й линии В.О., 75 и наб.р.Смоленки,12).

2. ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805. Чертежи дома А.И.-С. Рейхеля по 8-й линии В.О.,75 и наб.р.Смоленки,12.

3. ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319. Атлас г. С-Петербурга. 1798 г.

4. ЦГАКФФД: шифр Гр 9540; Гр 74696; Ар 217306; Ар 217522; Ар 217512; Ар 229124.

Электронные ресурсы:

1. http://www.citywalls.ru/
2. http://retromap.ru/
3. http://www.etomesto.ru/
4. https://pastvu.com/

Историческая иконография:

Список иллюстраций:

Илл. 1. План Санкт-Петербурга 1738 года Зихгейма // Источник: http://www.etomesto.ru/

Илл.2. План Столичного города Санктпетербурга с изображением знатнейших онаго проспектов, изданный трудами Императорской Академии наук и художеств. 1753 г. // Источник: http://retromap.ru/

Илл. 3. Атлас г. С-Петербурга. 1798 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.

Илл. 4. План столичного города Санктпетербурга, составленный и посвященный его сиятельству князю Александру Николаевичу Голицыну. 1821 г. // Источник: http://www.etomesto.ru/

Илл. 5. План С. Петербурга, составленный Фитцтумом. 1823 г. // Источник: http://www.etomesto.ru/

Илл. 6. Гидрографический план Петербурга 1825 года // Источник: http://www.etomesto.ru/

Илл. 7. План города С. Петербурга, составленный на основании топографической съемки 1828 года и дополнительных сведений. 1828 г. // Источник: http://www.etomesto.ru/

Илл. 8. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта. 1828 г. // Источник: http://retromap.ru/

Илл. 9. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Цылов Н. И. 1849 г.

Илл. 10. План столичного города С. Петербурга, вновь снятый в 1858 году // Источник: http://www.etomesto.ru/

Илл. 11. План Санкт-Петербурга 1868 года Мусницкого // Источник: http://www.etomesto.ru/

Илл. 12. План двора С. Петербургского купца Михаила Яковлевича Баронина Васильевской части, 2 уч. по 8-й линии № 65. 1876 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 13. План лит. А. План лит. В. 1876 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 14. Фасад лит. А // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 15. План двора купца Баронина Михаила Яковлевича Васильевской части, 2-го участка по 8-й линии и набер. р. Смоленки под № 65. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 16. Фасад по 8-й линии дома лит. В. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 17. Фасад по набережной реки Смоленки лит. В. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 18. План служб лит. А. и первый этаж дома лит. В. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 19. Второй этаж дома лит. В. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 20. Разрезы дома лит. В. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 21. Фасад дома лит. Е и разрез пристройки С. Фасад пристройки С и ледника Д. Разрез ледника. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 22. План двора купца Михаила Яковливича Боронина Васильевской части 2-го участка под № 65. 1881 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 23. План 1-го этажа лит. А. Разрез строения лит. А. 1881 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 24. Фасад строения лит. А и часть фасада строения лит. Д. Разрез строения лит. С. Строение лаз С. Фасад. План 1-го этажа. Мезонин. 1881 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 25. Строение лит. В. Фасад. План. Разрез. 1881 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 26. План из путеводителя Суворина 1901 года: Весь Петербург // // Источник: http://www.etomesto.ru/

Илл. 27. План города С. Петербурга с показанием улиц, набережных, площадей и проч. С присвоенными наименованиями, начиная с 7 марта 1880 года по 1 сентября 1904 года; а также всех городских имуществ, вод и отмелей в устье реки Невы. 1904 г. // Источник: http://www.etomesto.ru/

Илл. 28. План г. Санкт-Петербурга издательства Маяк. 1909 г. // Источник: http://www.etomesto.ru/

Илл. 29. Генеральный план двора Финляндского урожд. Николая Александровича Рейхель Васильевской ч. 2 уч. № 75. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 30. План подвала. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 31. План 1-го этажа. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 32. План 2-го этажа. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 33. План 3, 4 и 5 этажа. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 34. Разрез по АБ. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 35. Разрез по ВГ. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 36. Фасад по наб. р. Смоленки и 8-й линии Васильевского Острова. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 37. Дворовый фасад лит. Б. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 38. План двора Финляндского уроженца Н.А. Рейхель Васильевской части 2-го участка № 75. Май 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 39. План 1-го этажа. Май 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 40. План 3, 4 и 5 этажей. Май 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 41. Рахрезы. Май 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 42. План двора Финляндского уроженца А.Н. Рейхель. Васильевской части 2-го участка № 75. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 43. План подвала. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 44. План 1-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 45. План 2-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 46. План 3-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 47. План 4-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 48. План 5-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 49. Разрез по АБ. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 50. Фасад по набережной реки Смоленки и 8-й линии Васильевского острова. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.

Илл. 51. План Васильевской части II участка по набережной р. Смоленки № 12/75 и № 14 Влад. Александры Николаевны Рейхель. Апрель 1916 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 52. Вид въезда на мост по 8-й линии Васильевского острова после ремонта // Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Гр 9540. Дата съемки: 1928 г.

Илл. 53. 8-я линия Васильевского острова. Фасад углового дома №75/12 (угол с набережной реки Смоленки) // Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Гр 74696. Дата съемки: 1960 г.

Илл. 54. Вид части фасада жилого дома № 85/12 со стороны 8- й линии Васильевского острова, завершенного фигурным аттиком украшенным маскароном (архитектор В.К. Вейс, 1909-1910 гг.) // Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Ар 217306. Дата съемки:1979 г.

Илл. 55. Уральский мост // Источник: https://pastvu.com/. Дата съемки: 1990 г.

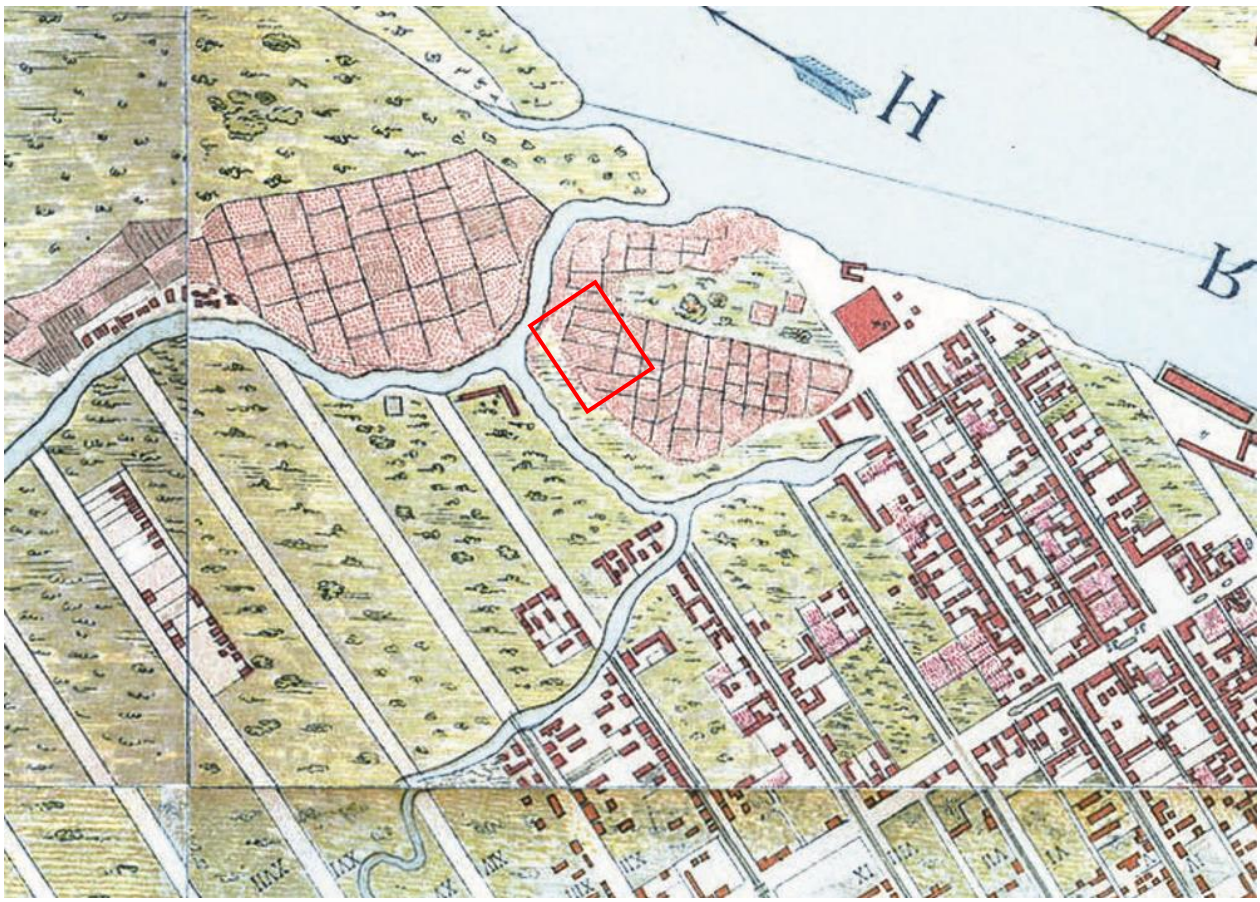
Илл. 56. Вид от набережной реки Смоленки на дом № 85 на 8-й линии Васильевского острова. Архитектор В.К. Вейс, 1909- 1910 гг. // Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Ар 217522. Дата съемки: 1993 г.

Илл. 57. Перспектива реки Смоленки от Камской улицы до Уральского моста. 1993 г. // Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Ар 217512.

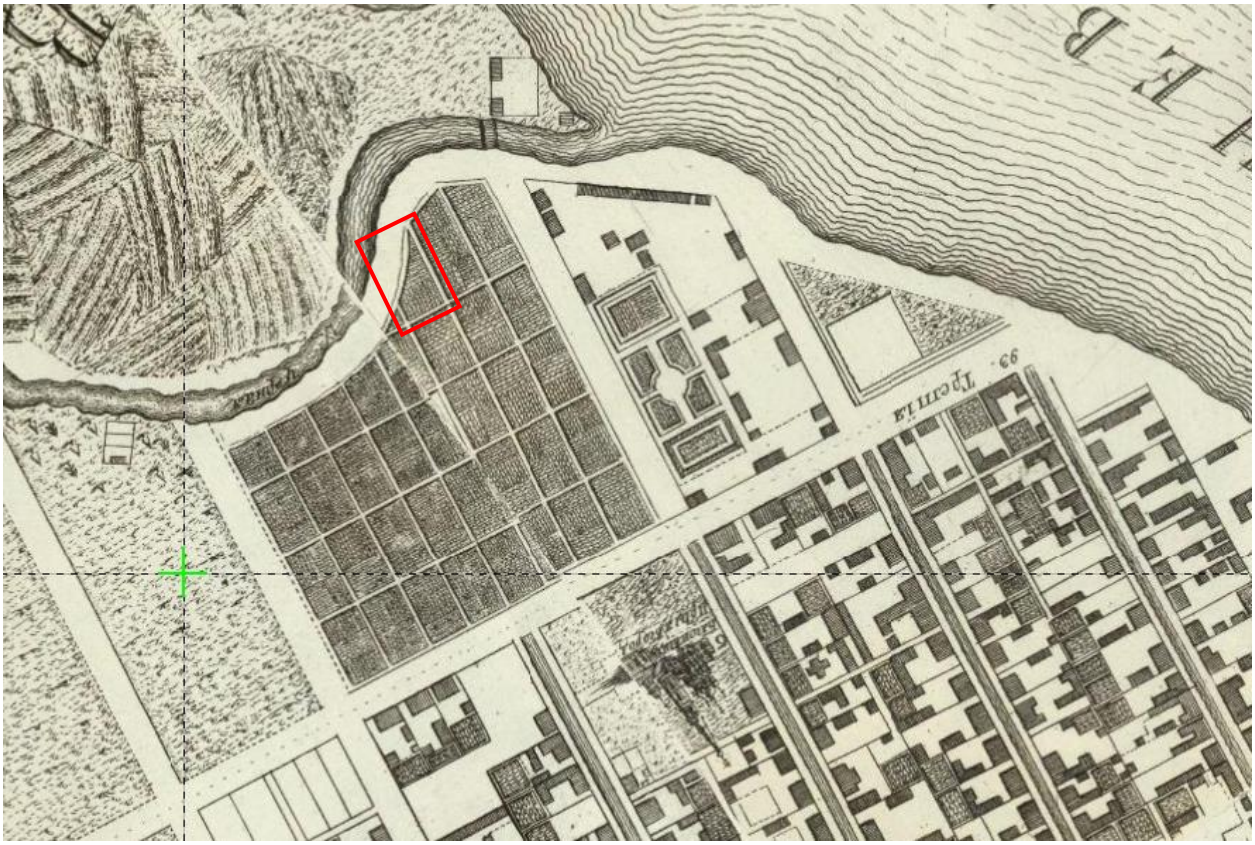
Илл. 58. Набережная реки Смоленки, 12/85, угол 8-й линии // Источник: Книга «Василеостровский район». В. Соболь, Г. Никитенко. «Белое и черное». СПб. 1999.

Илл. 59. Вид створки ворот в арочном проезде дома № 85/12 по 8-й линии Васильевского острова со стороны набережной реки Смоленки (бывшее общежитие рабочих оптико-механического завода «Н.И. Рейхель»,

архитектор В.К. Вейс, 1909-1910 гг.) // Источник: ЦГАКФФД СПб. Ар 229124. Дата съемки: 2002 г.

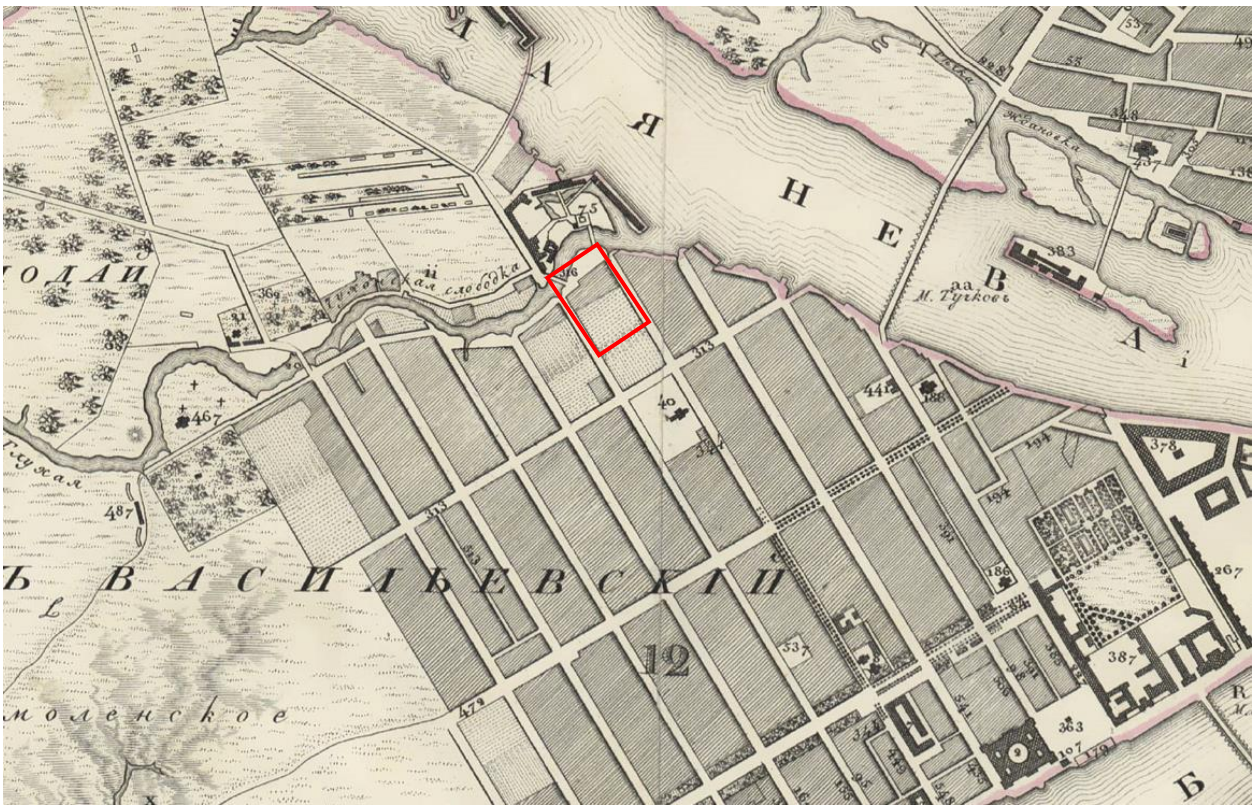


Илл. 1. План Санкт-Петербурга 1738 года Зихгейма // Источник: http://www.etomesto.ru/

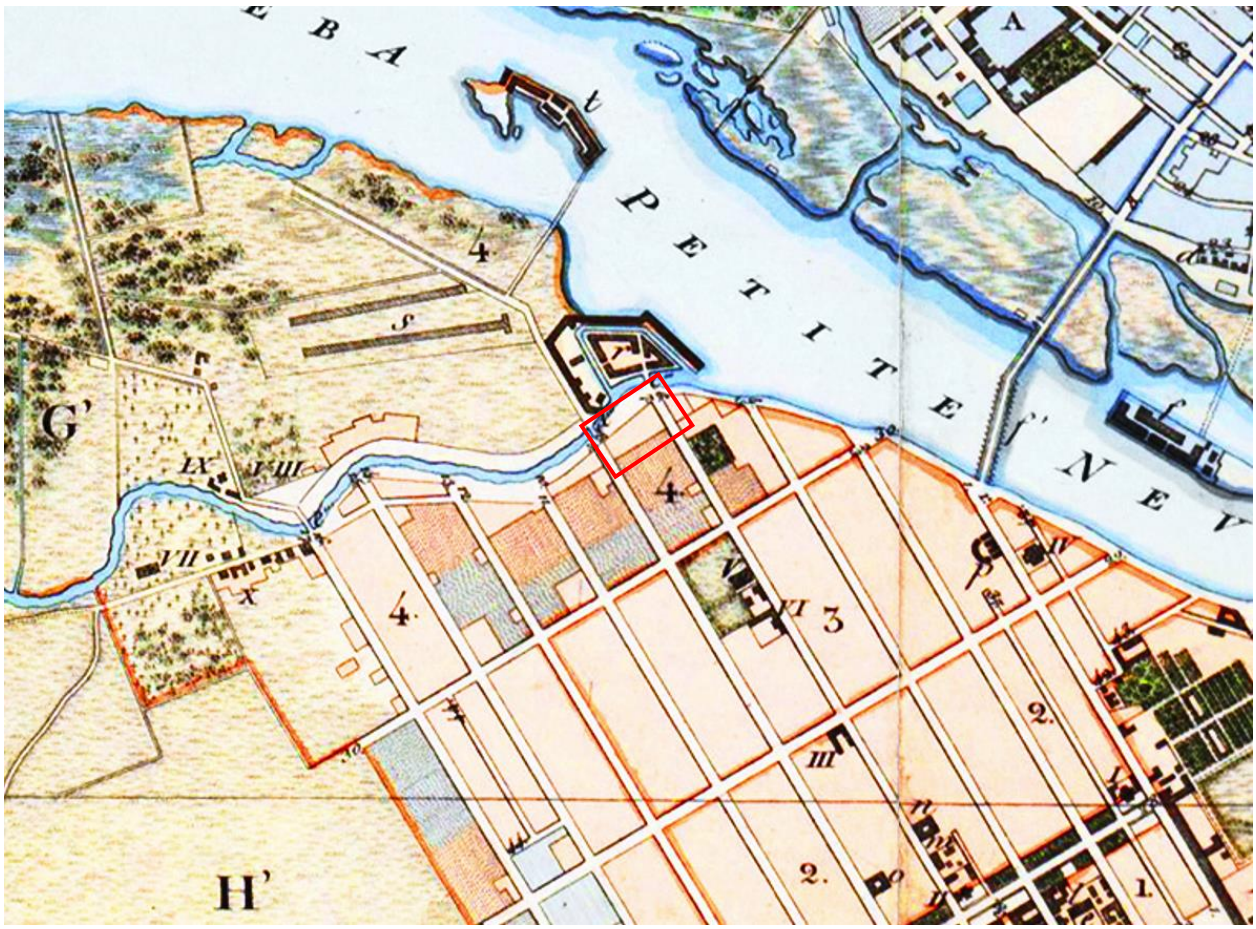


Илл.2. План Столичного города Санктпетербурга с изображением знатнейших онаго проспектов, изданный трудами Императорской Академии наук и художеств. 1753 г. // Источник: http://retromap.ru/

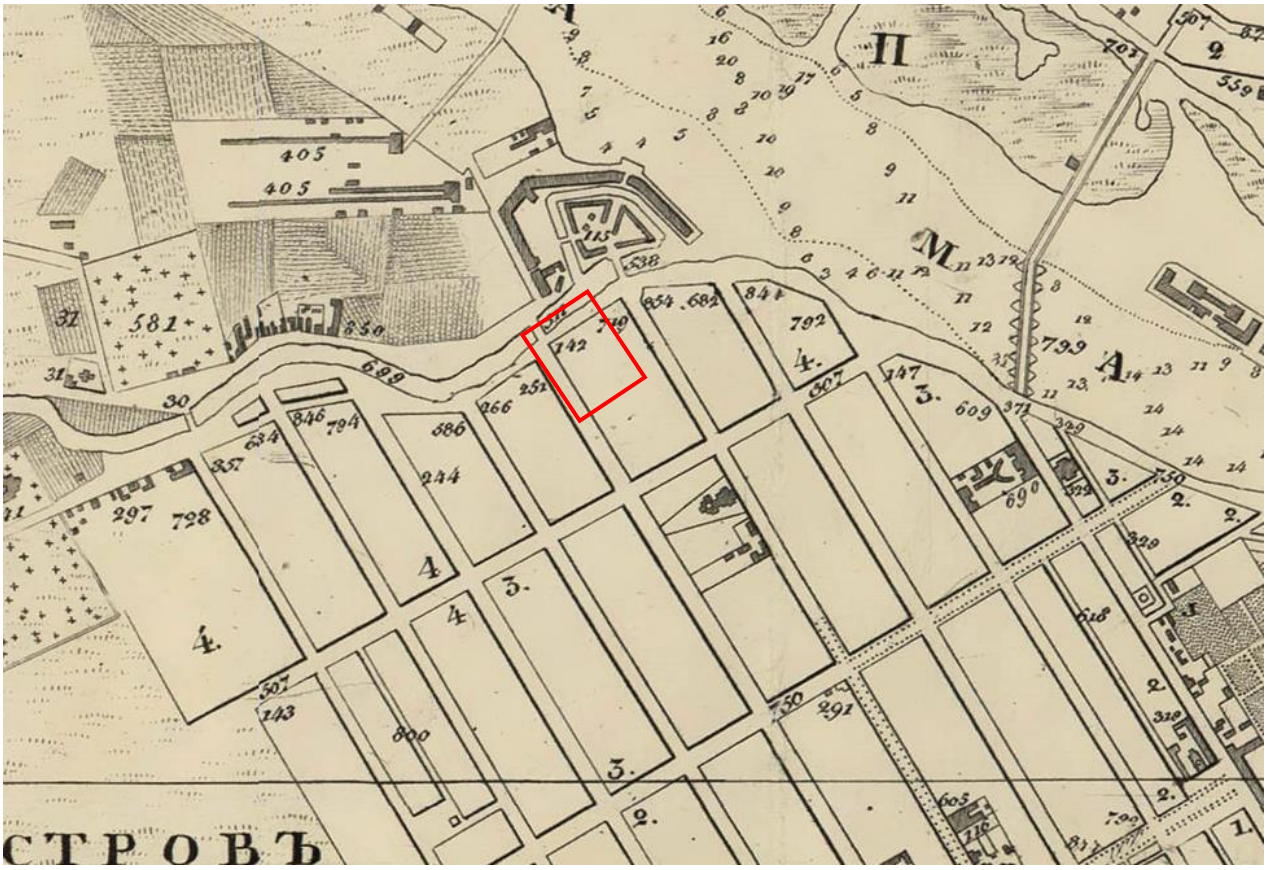
Илл. 3. Атлас г. С-Петербурга. 1798 г. // Источник: ЦГИА СПб. Ф. 513. Оп. 168. Д. 319.



Илл. 4. План столичного города Санктпетербурга, составленный и посвященный его сиятельству князю Александру Николаевичу Голицыну. 1821 г. // Источник: http://www.etomesto.ru/

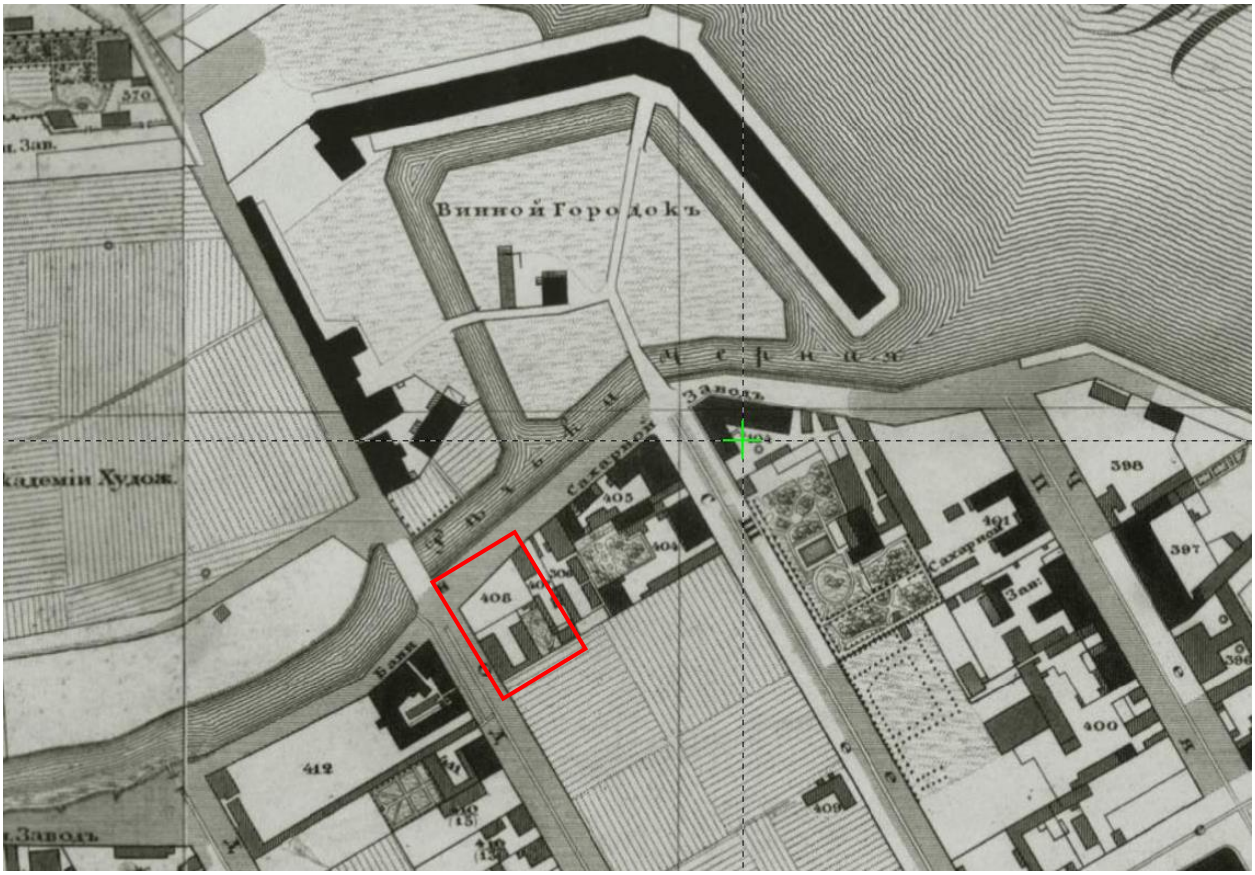


Илл. 5. План С. Петербурга, составленный Фитцтумом.1823 г. // Источник: http://www.etomesto.ru/

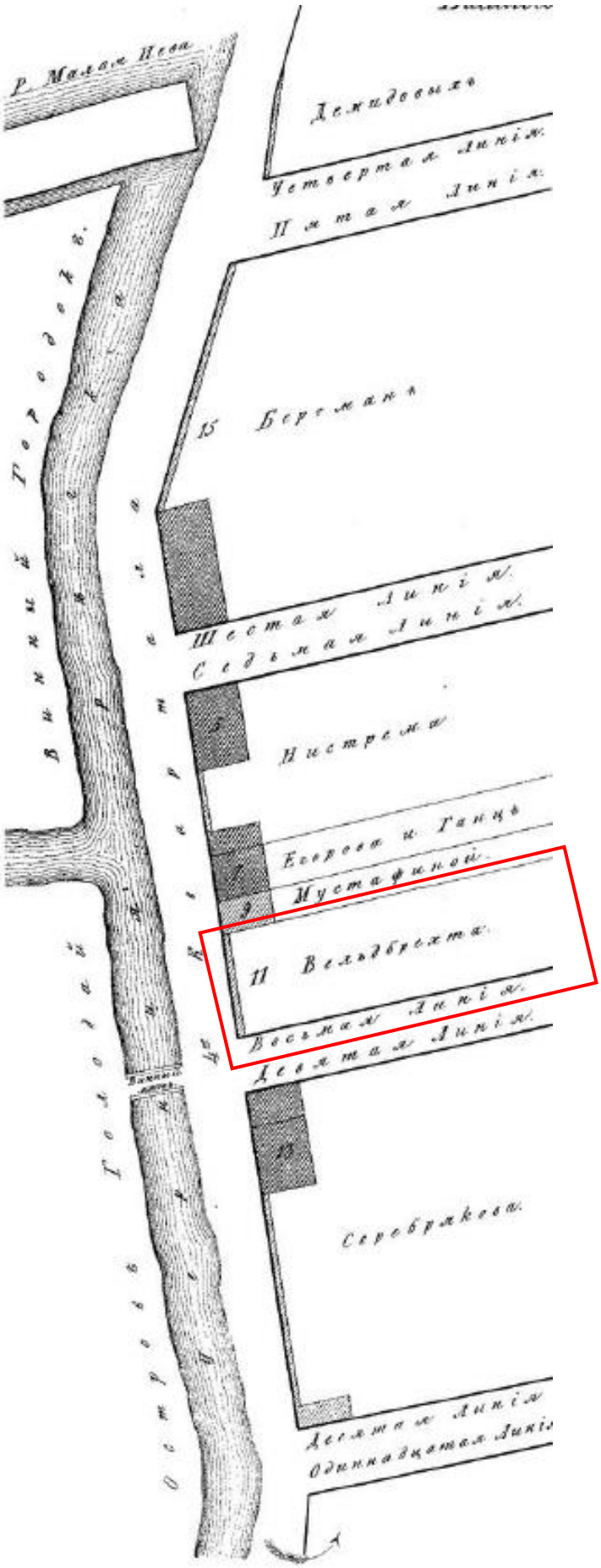


Илл. 6. Гидрографический план Петербурга 1825 года // Источник: http://www.etomesto.ru/

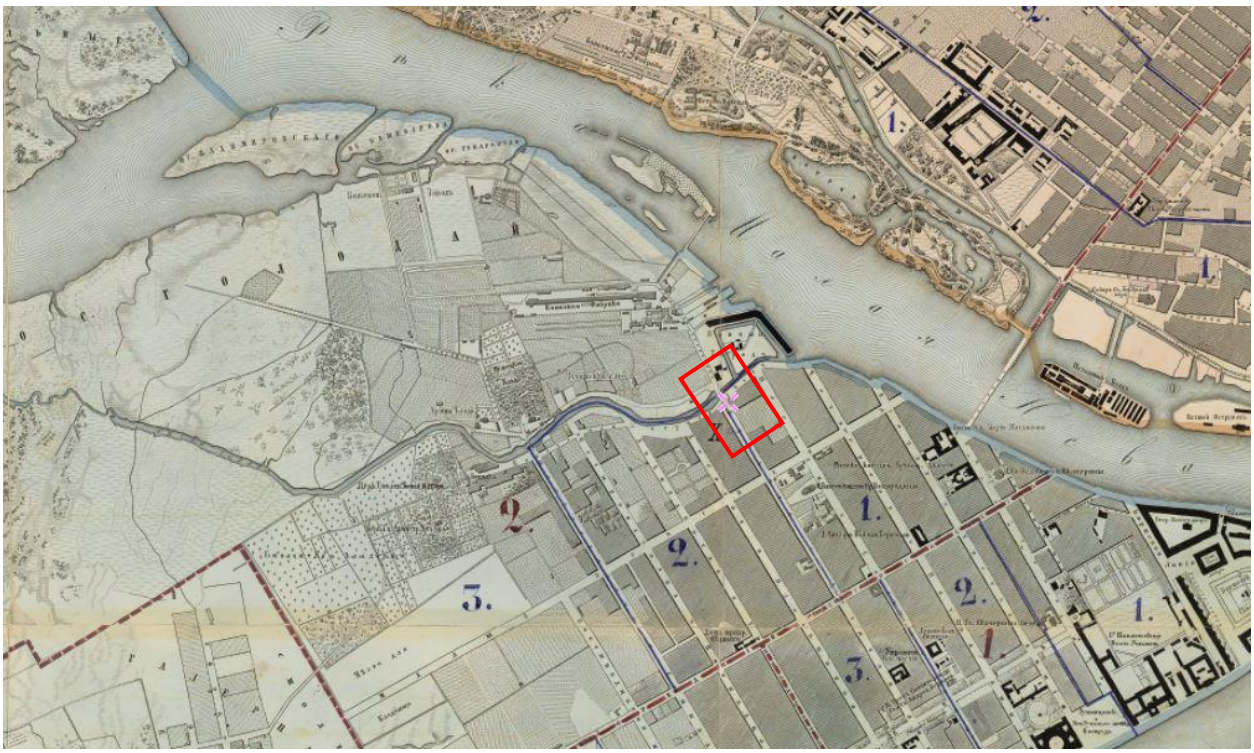
Илл. 7. План города С. Петербурга, составленный на основании топографической съемки 1828 года и дополнительных сведений. 1828 г. // Источник: http://www.etomesto.ru/



Илл. 8. Подробный план Санкт-Петербурга 1828 года генерал майора Шуберта. 1828 г. // Источник: http://retromap.ru/

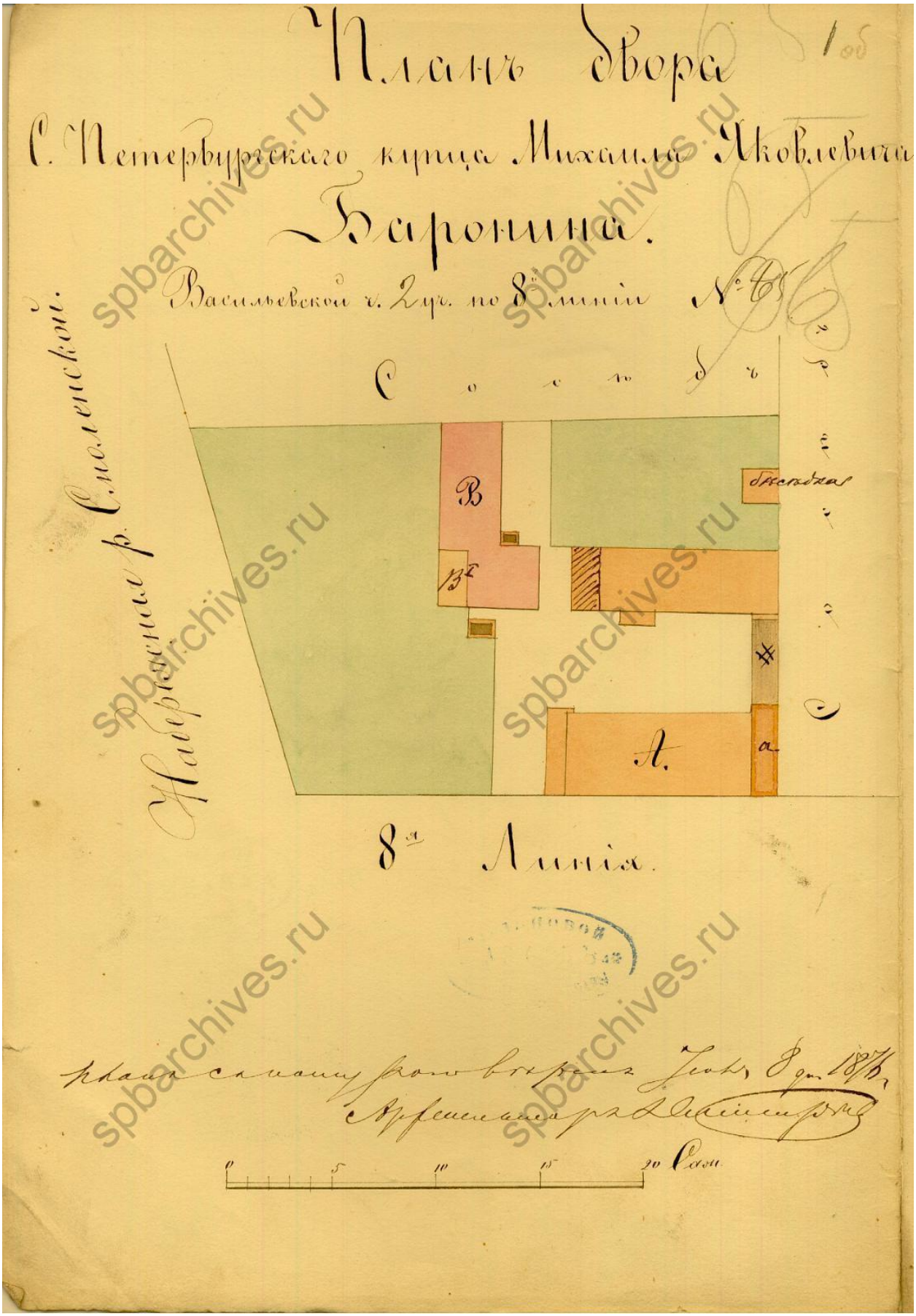


Илл. 9. Атлас тринадцати частей С.-Петербурга с подробным изображением набережных, улиц, переулков, казенных и обывательских домов. Цылов Н. И. 1849 г.

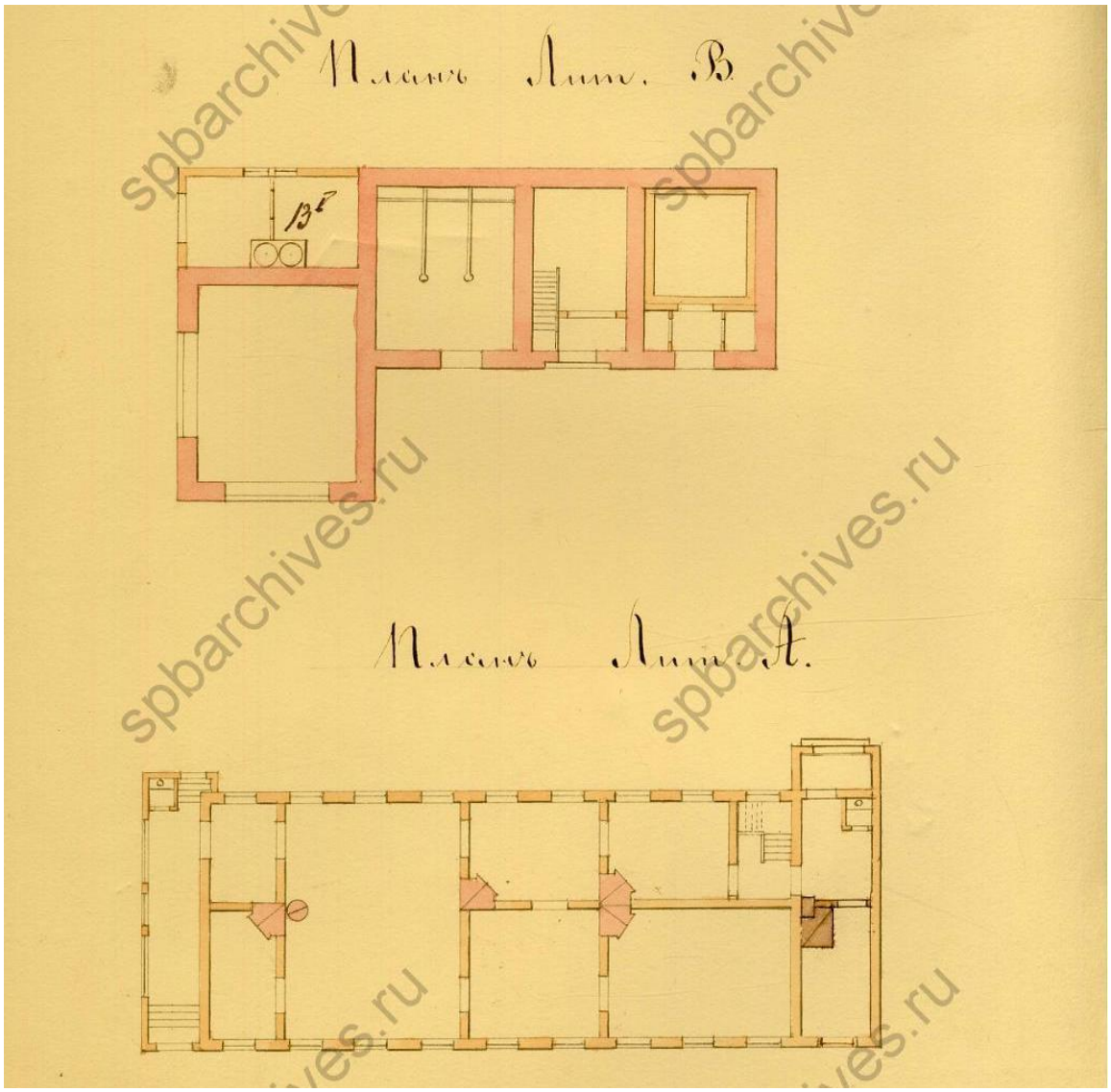


Илл. 10. План столичного города С. Петербурга, вновь снятый в 1858 году // Источник: http://www.etomesto.ru/

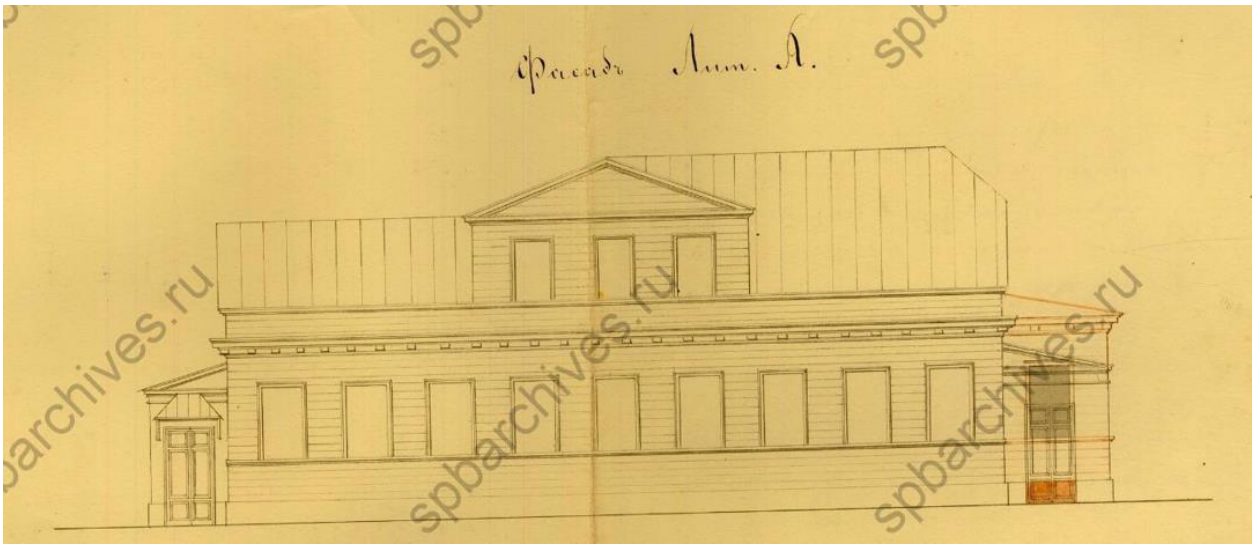
Илл. 11. План Санкт-Петербурга 1868 года Мусницкого // Источник: http://www.etomesto.ru/



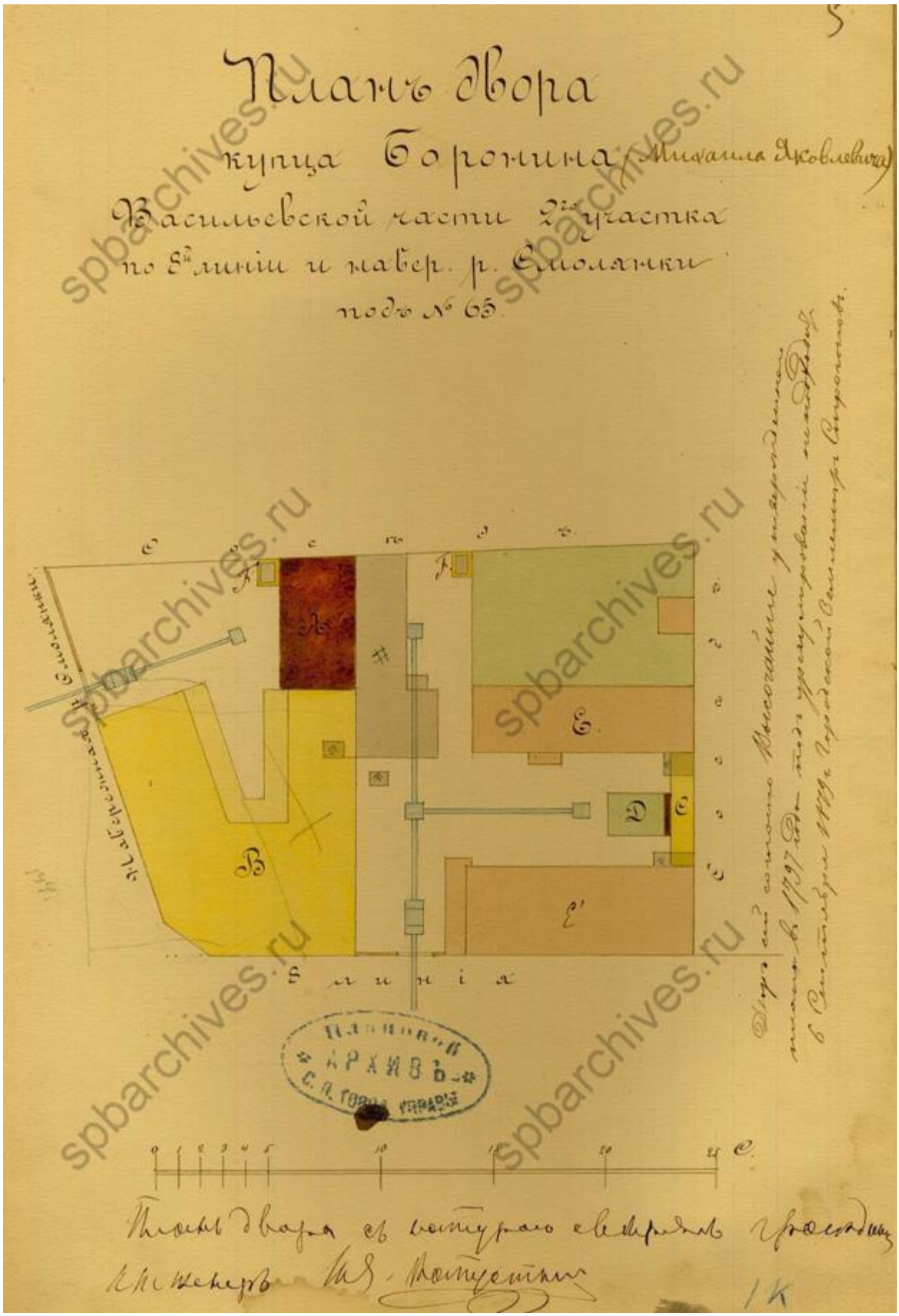
Илл. 12. План двора С. Петербургского купца Михаила Яковлевича Баронина Васильевской части, 2 уч. по 8-й линии № 65. 1876 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



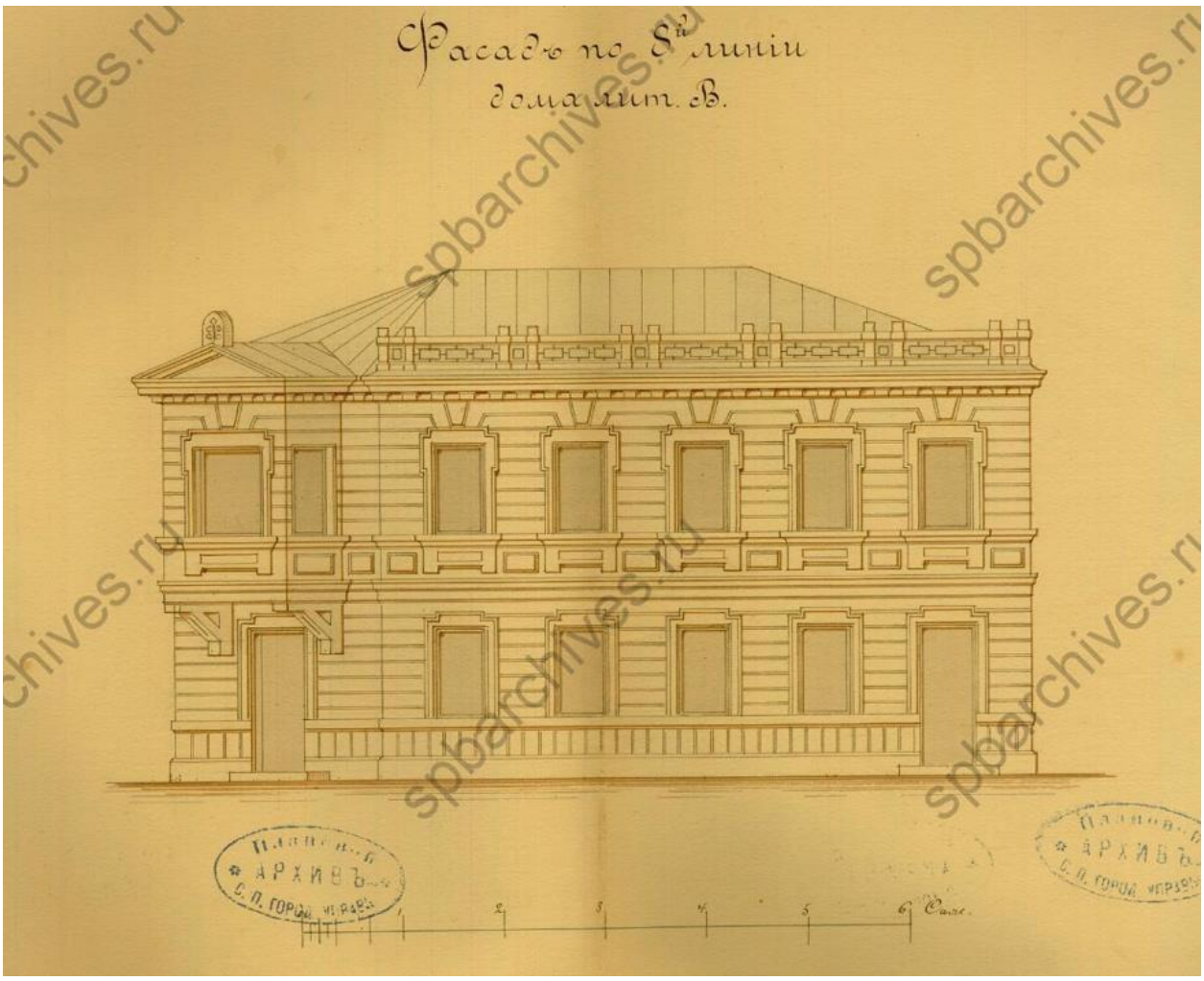
Илл. 13. План лит. А. План лит. В. 1876 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



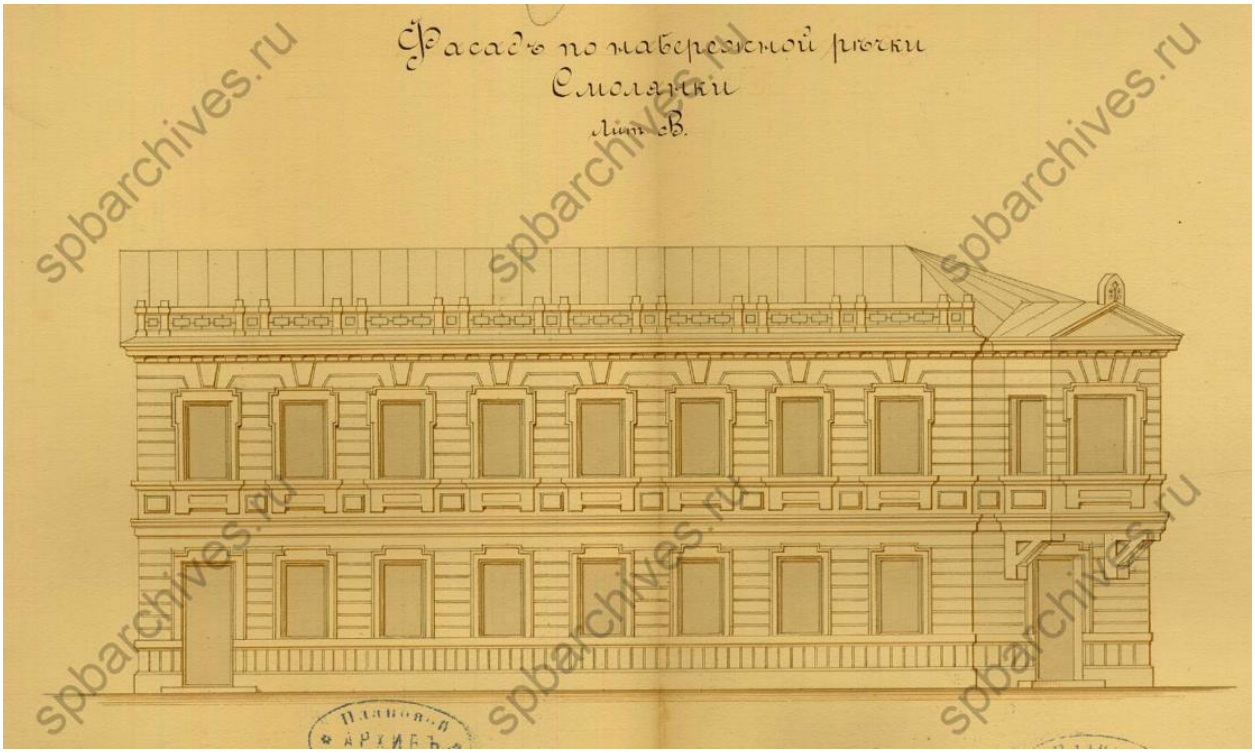
Илл. 14. Фасад лит. А // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



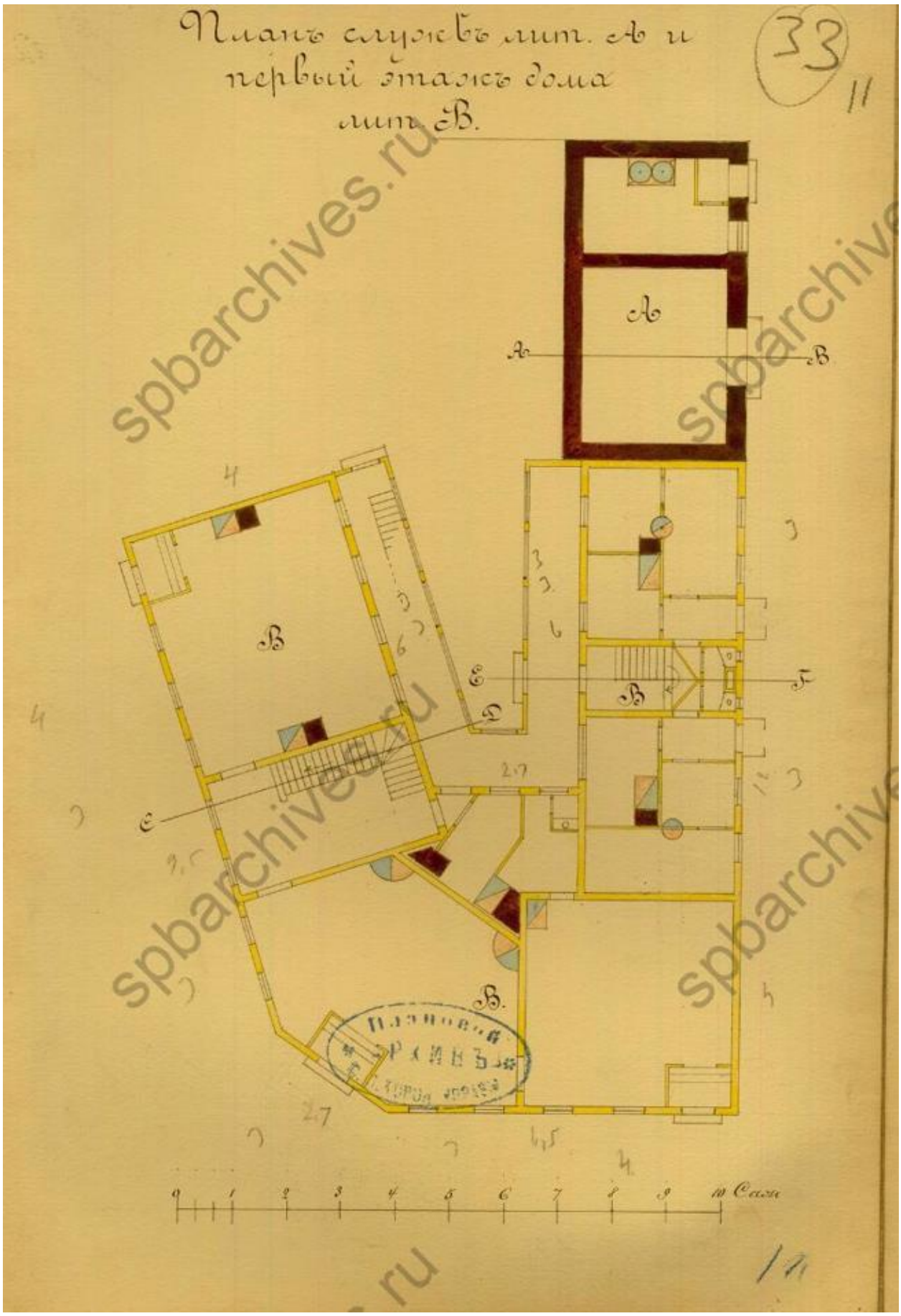
Илл. 15. План двора купца Баронина Михаила Яковлевича Васильевской части, 2-го участка по 8-й линии и набер. р. Смоленки под № 65. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



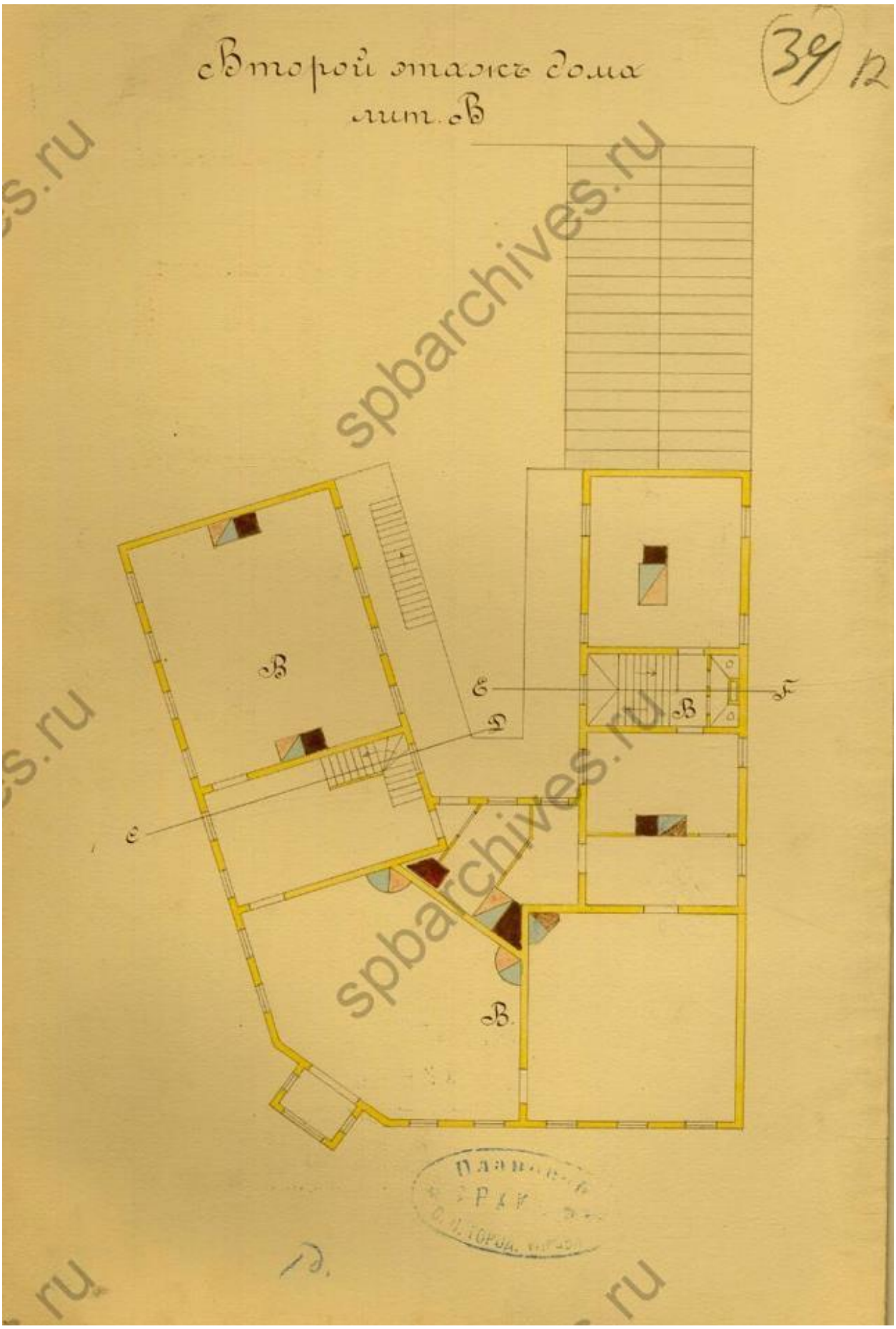
Илл. 16. Фасад по 8-й линии дома лит. В. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



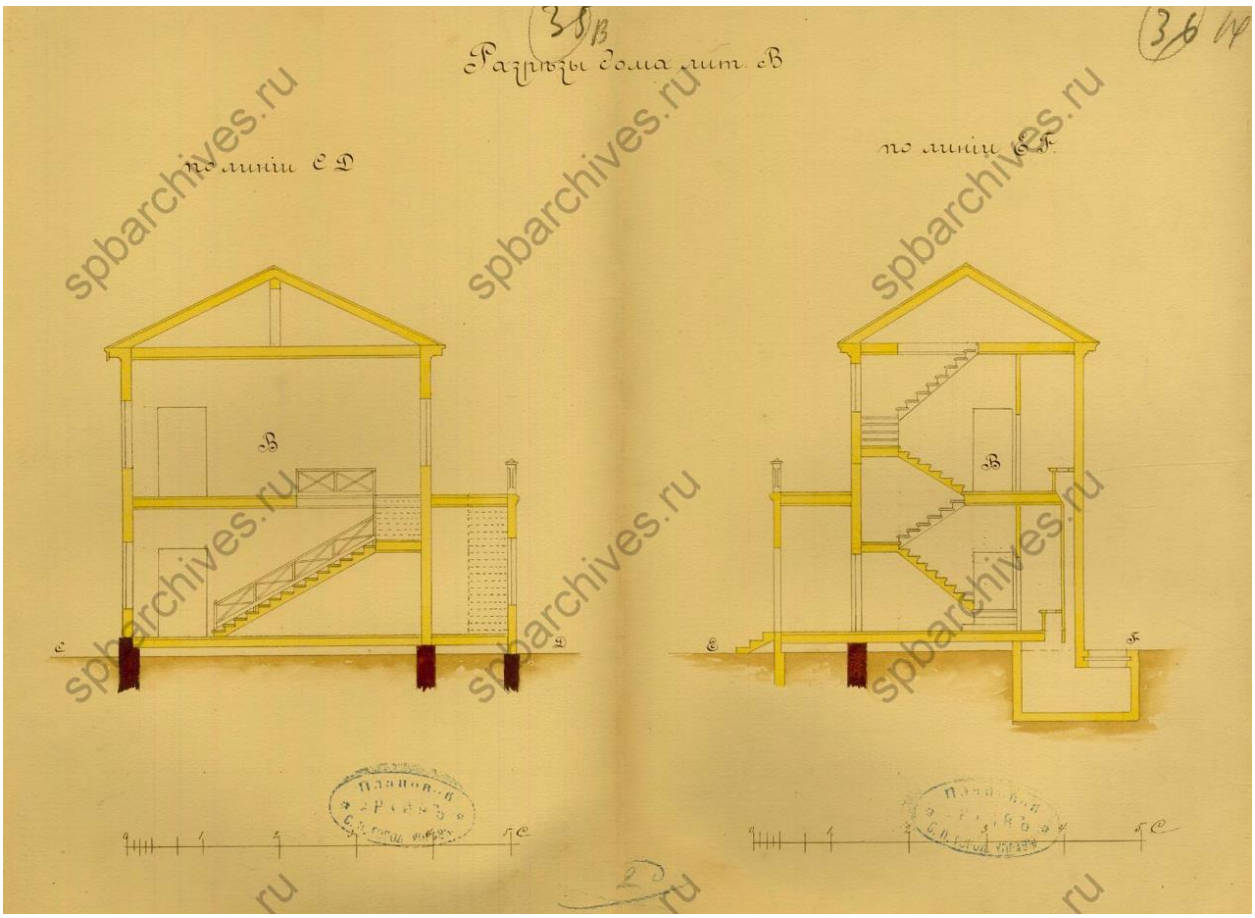
Илл. 17. Фасад по набережной реки Смоленки лит. В. 1879 г. //
Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



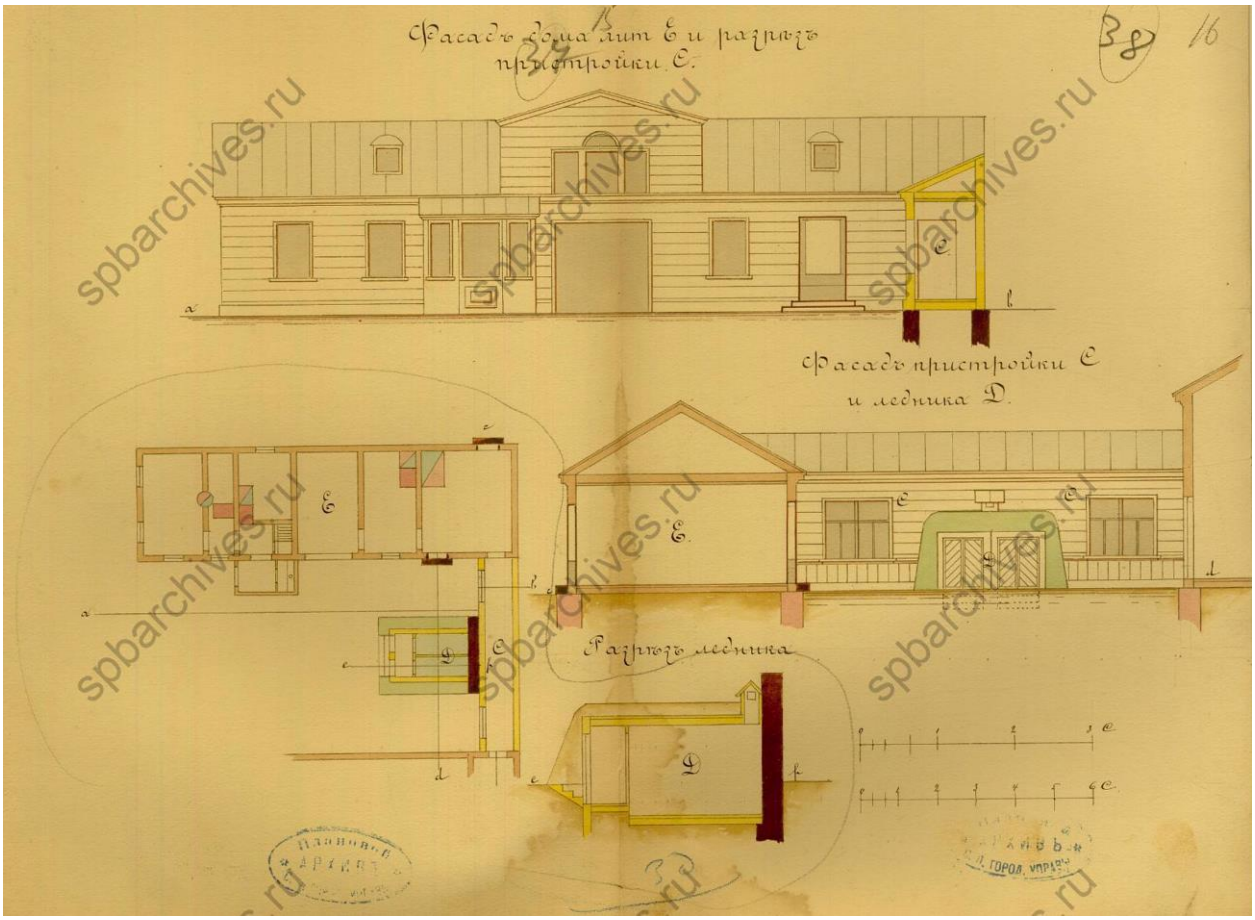
Илл. 18. План служб лит. А. и первый этаж дома лит. В. 1879 г. //
Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



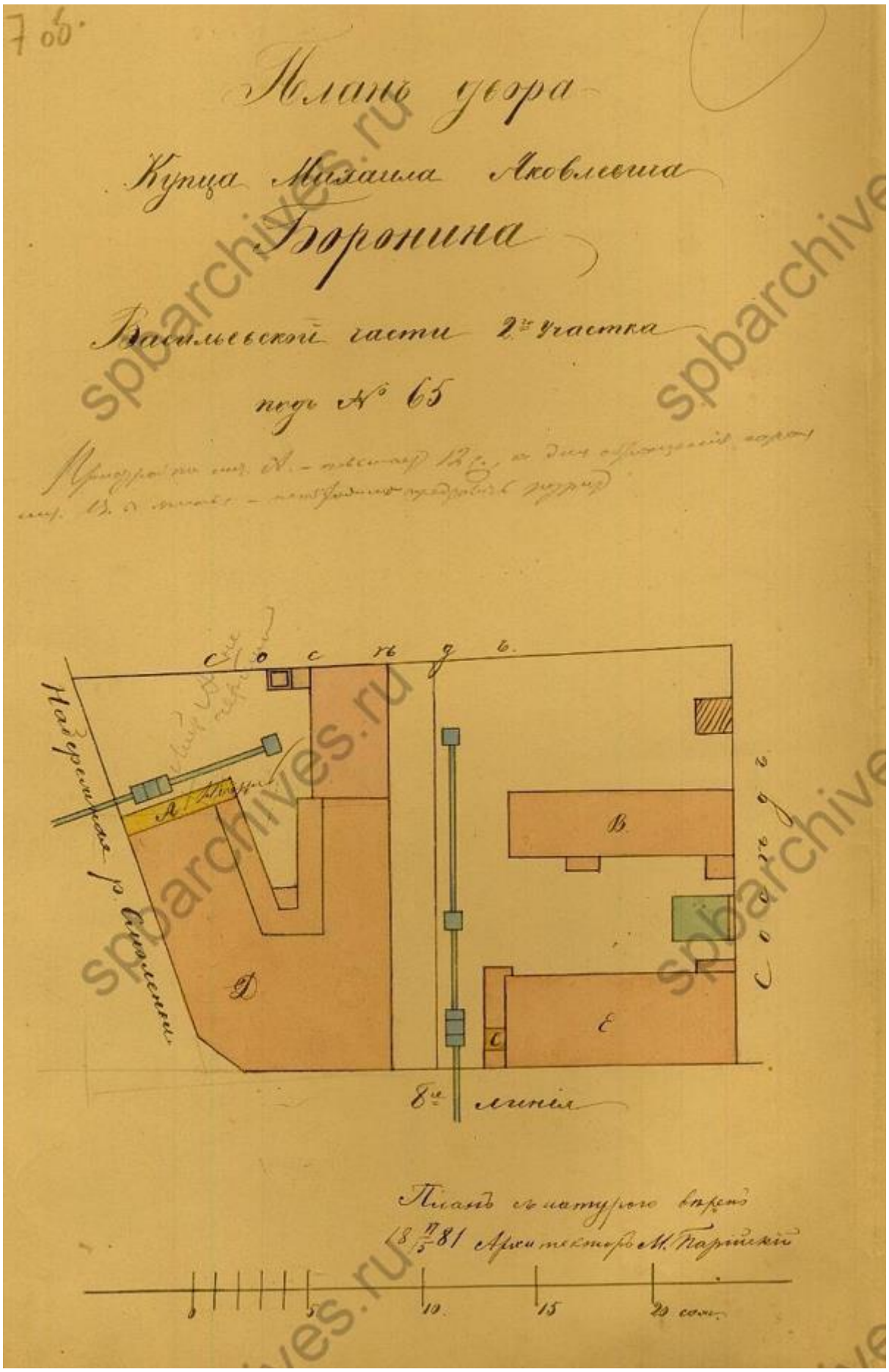
Илл. 19. Второй этаж дома лит. В. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



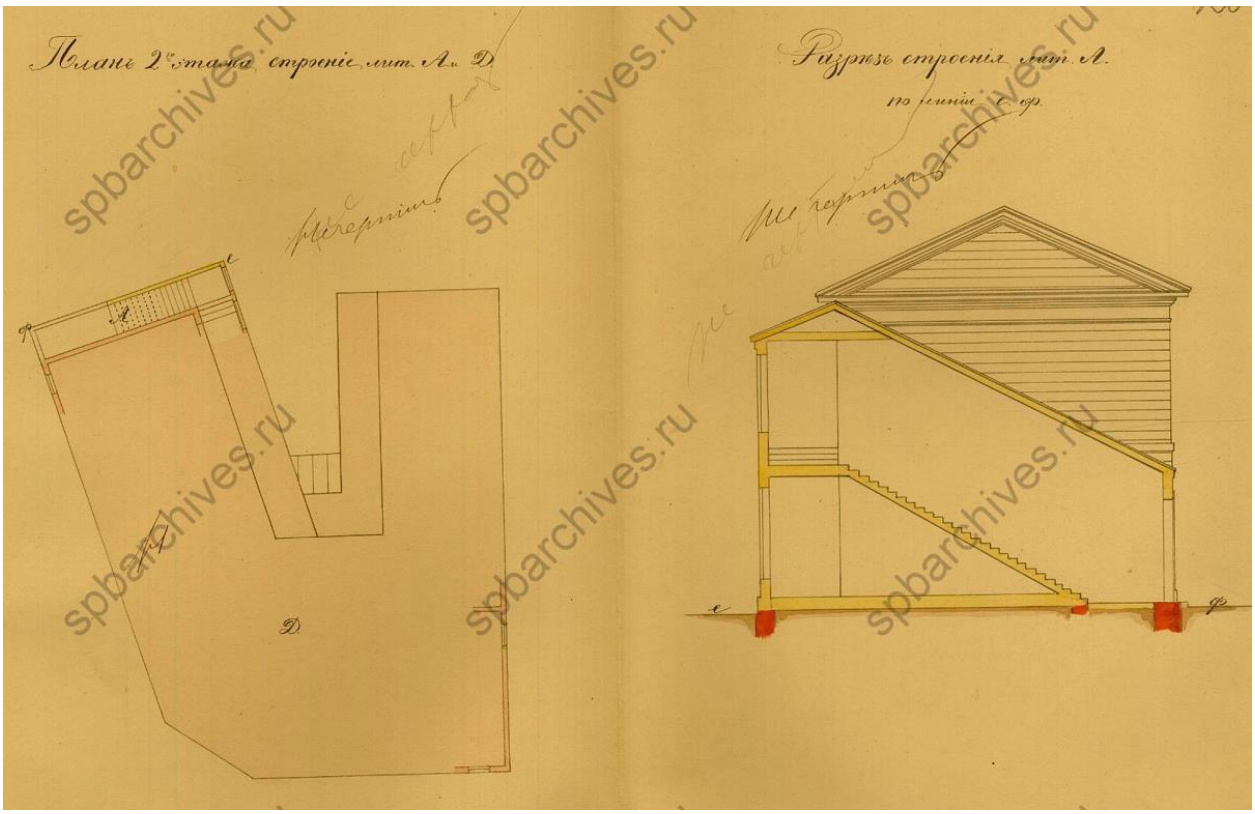
Илл. 20. Разрезы дома лит. В. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



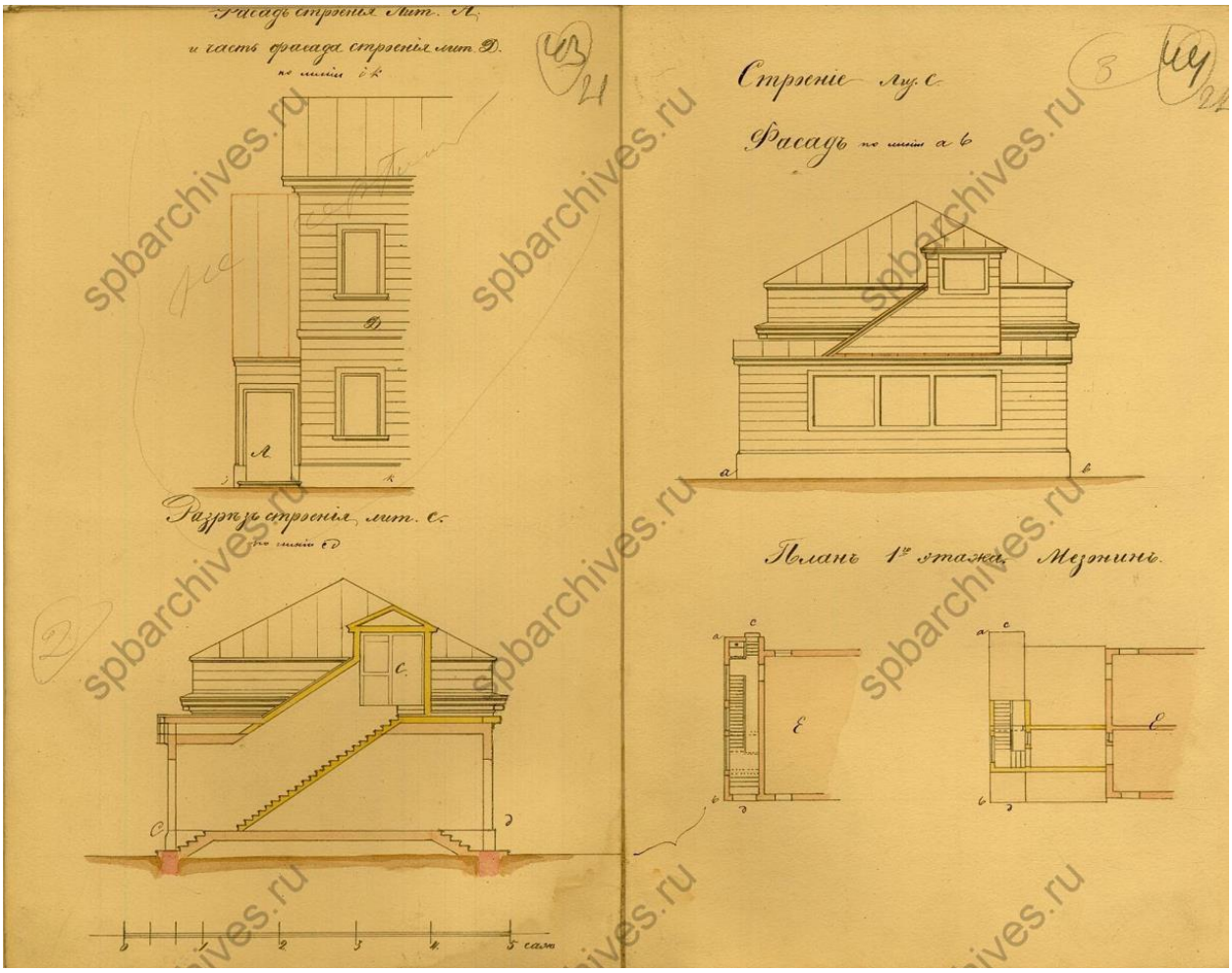
Илл. 21. Фасад дома лит. Е и разрез пристройки С. Фасад пристройки С и ледника Д. Разрез ледника. 1879 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



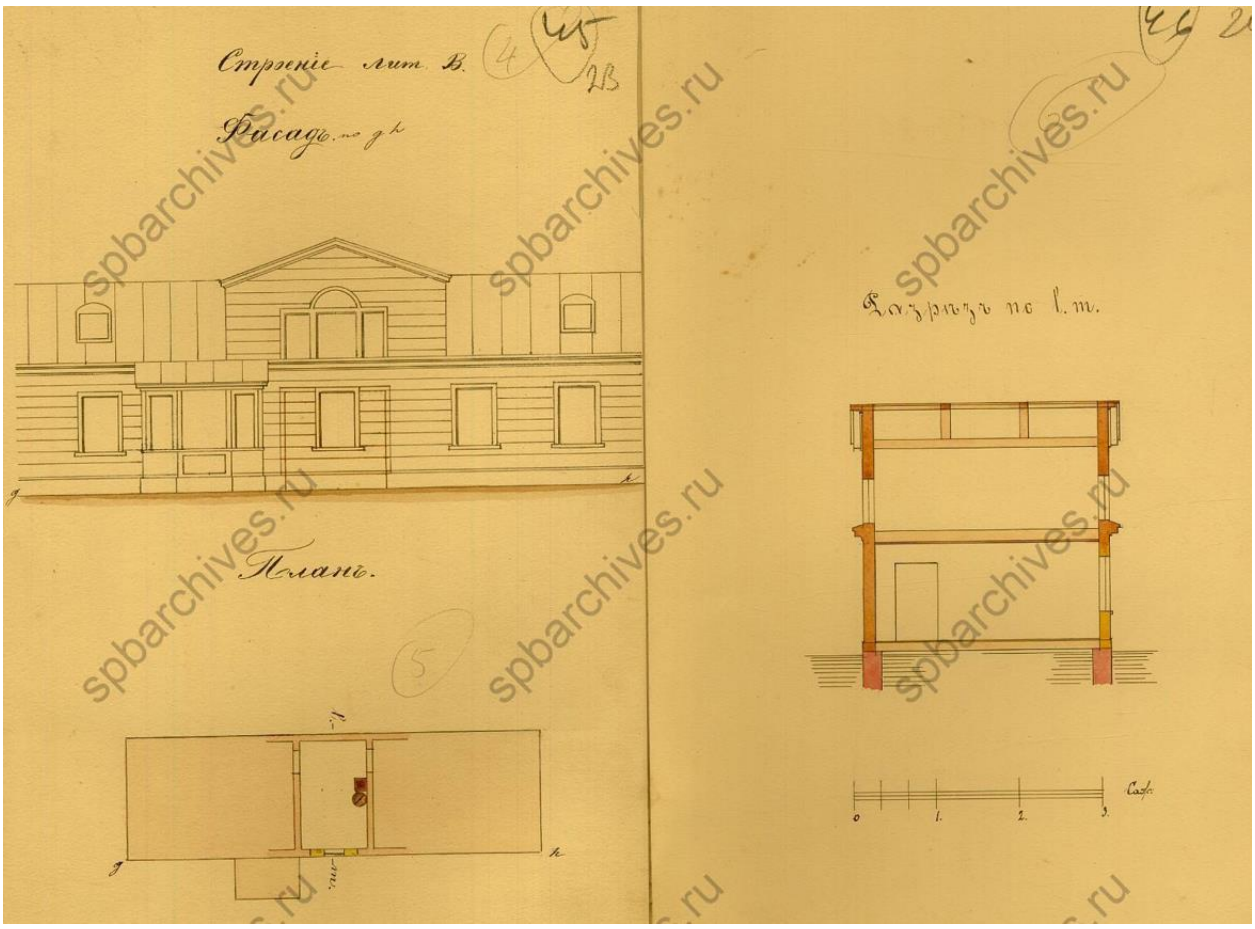
Илл. 22. План двора купца Михаила Яковливича Боронина Васильевской части 2-го участка под № 65. 1881 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



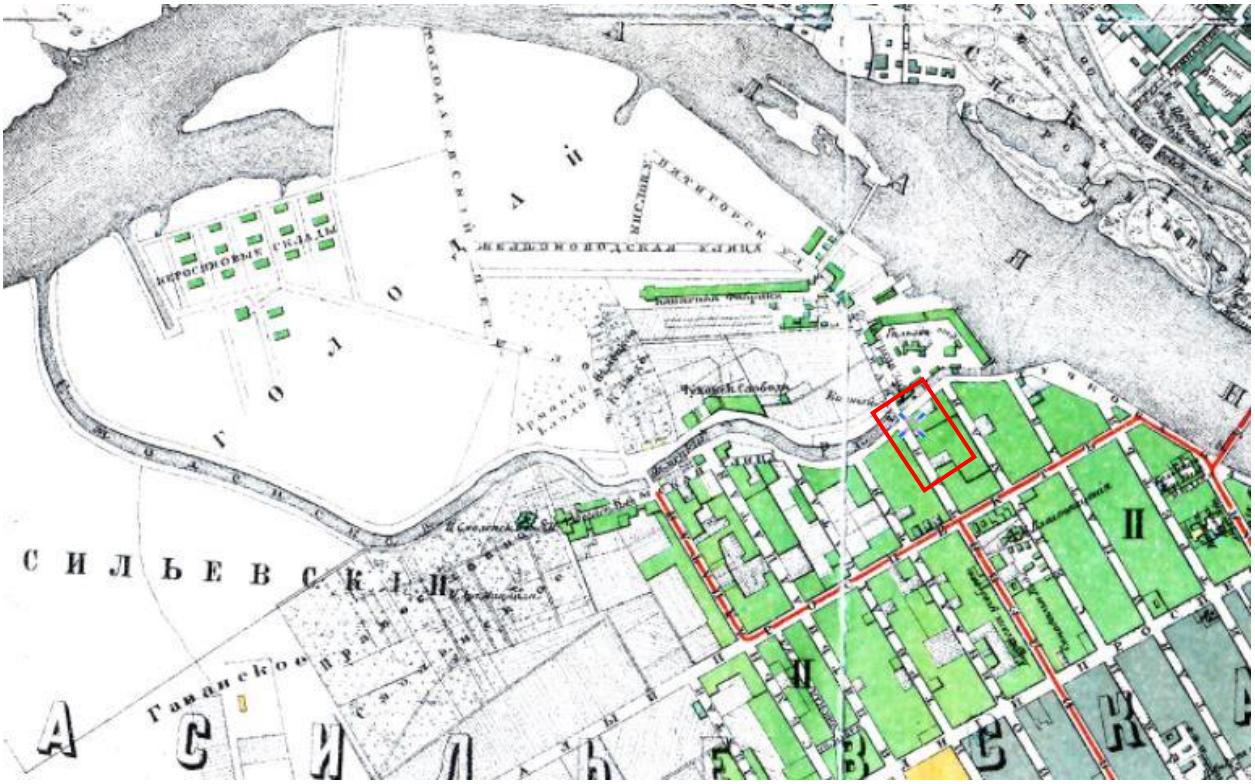
Илл. 23. План 1-го этажа лит. А. Разрез строения лит. А. 1881 г. //
Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



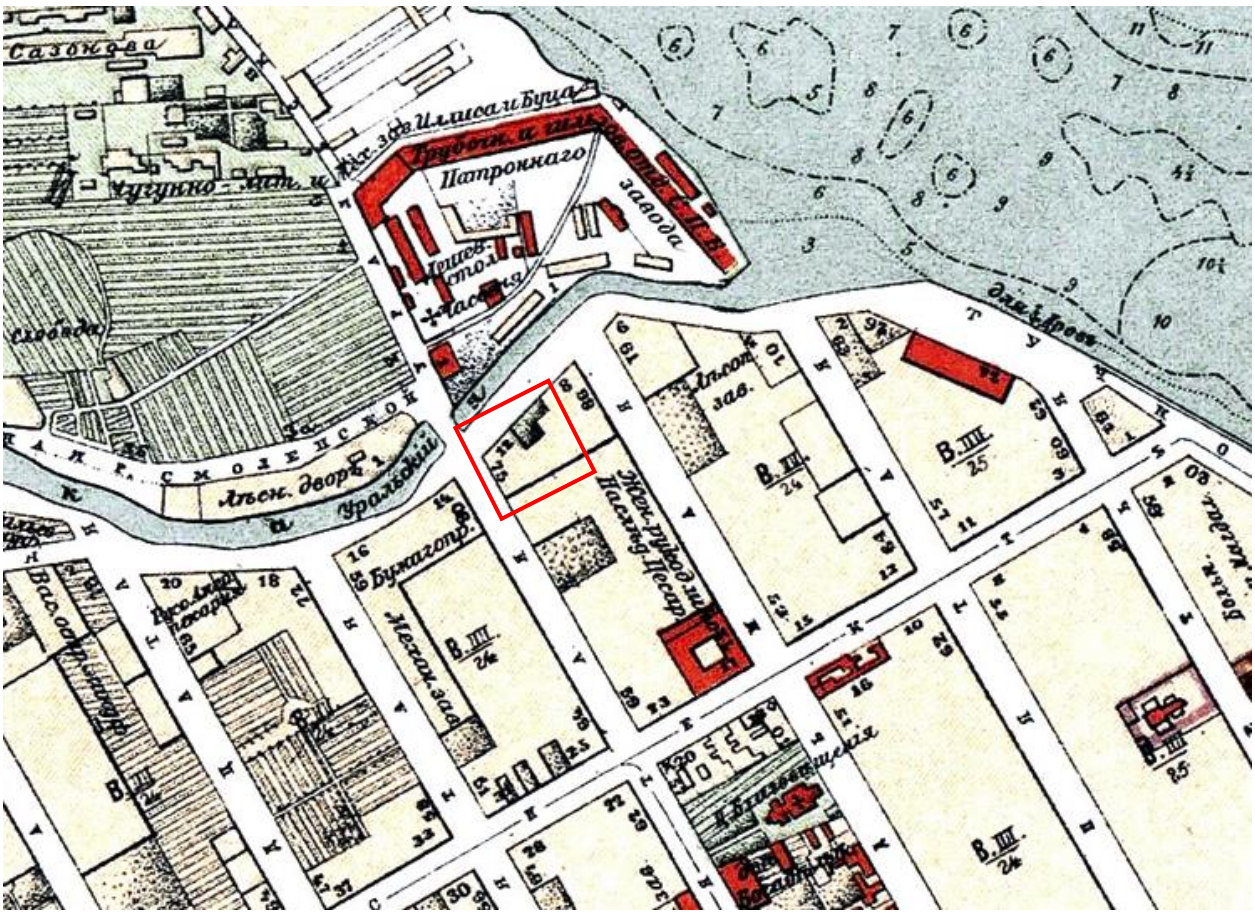
Илл. 24. Фасад строения лит. А и часть фасада строения лит. Д. Разрез строения лит. С. Строение лаз С. Фасад. План 1-го этажа. Мезонин. 1881 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



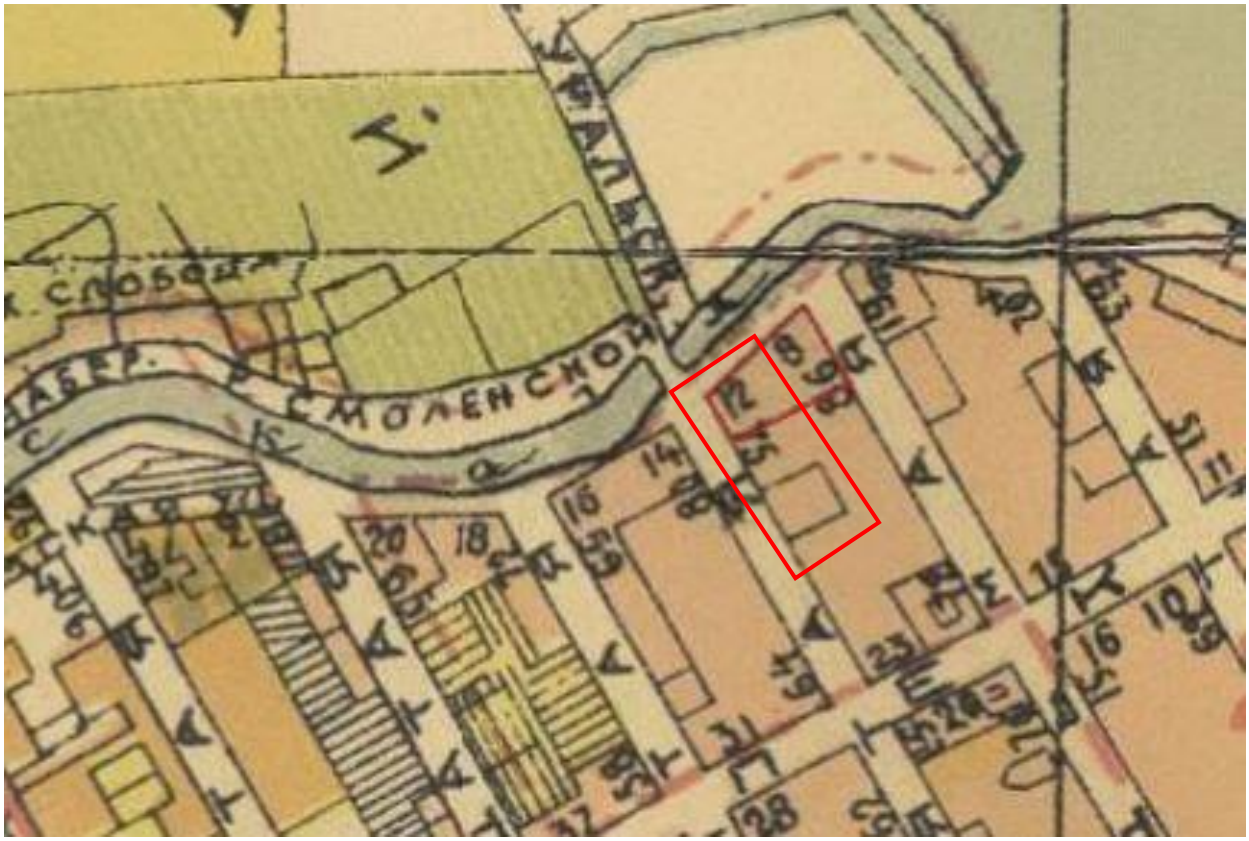
Илл. 25. Строение лит. В. Фасад. План. Разрез. 1881 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



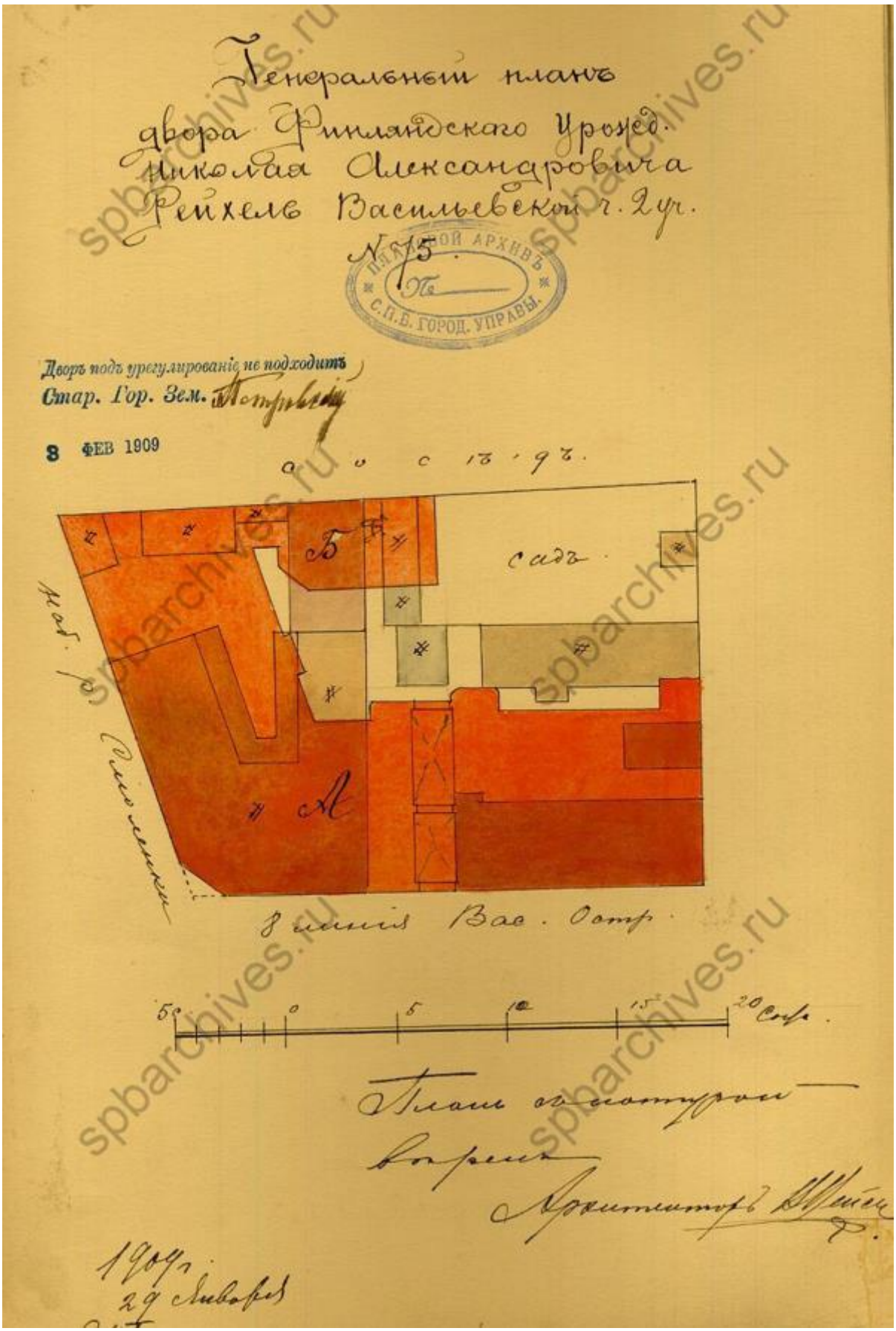
Илл. 26. План из путеводителя Суворина 1901 года: Весь Петербург // // Источник: http://www.etomesto.ru/



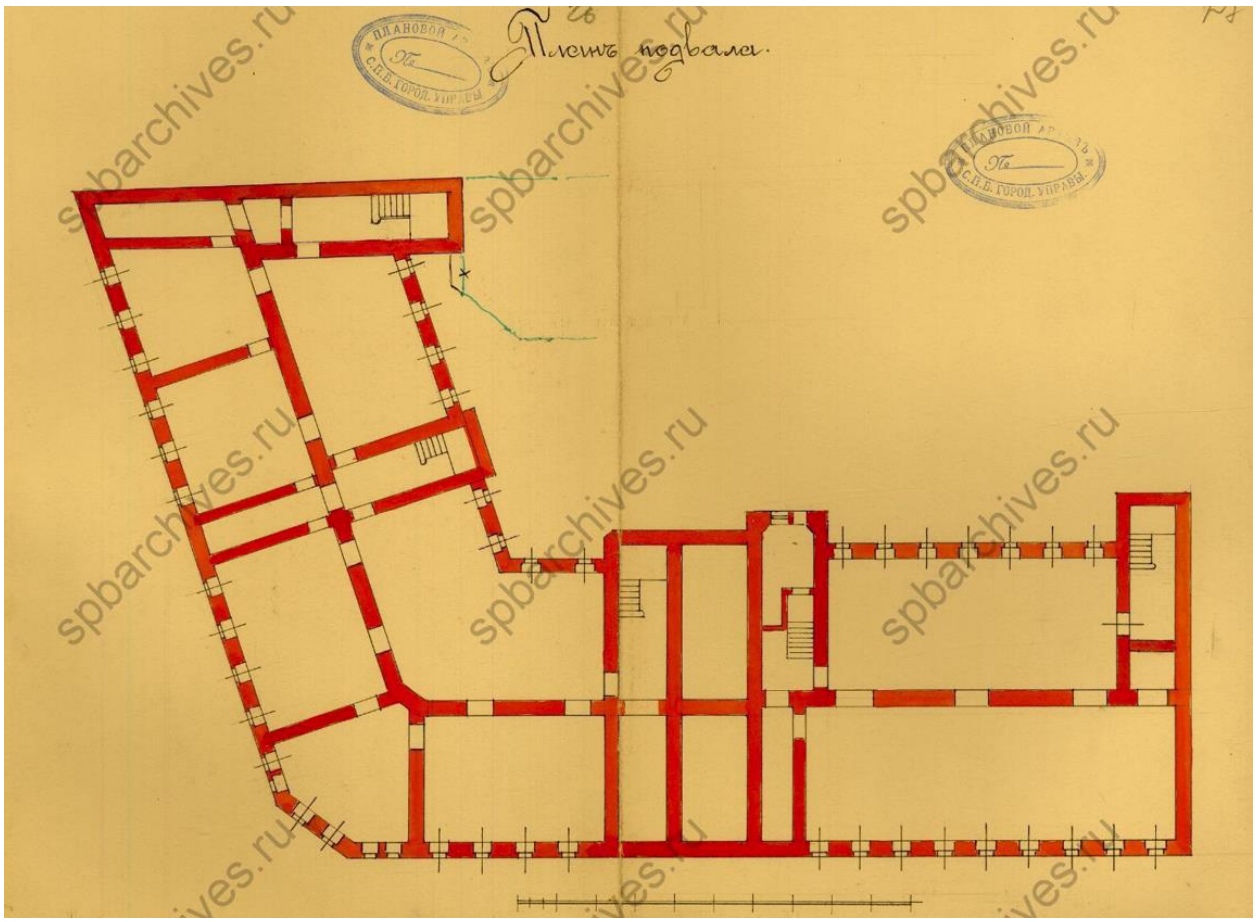
Илл. 27. План города С. Петербурга с показанием улиц, набережных, площадей и проч. С присвоенными наименованиями, начиная с 7 марта 1880 года по 1 сентября 1904 года; а также всех городских имуществ, вод и отмелей в устье реки Невы. 1904 г. // Источник: http://www.etomesto.ru/



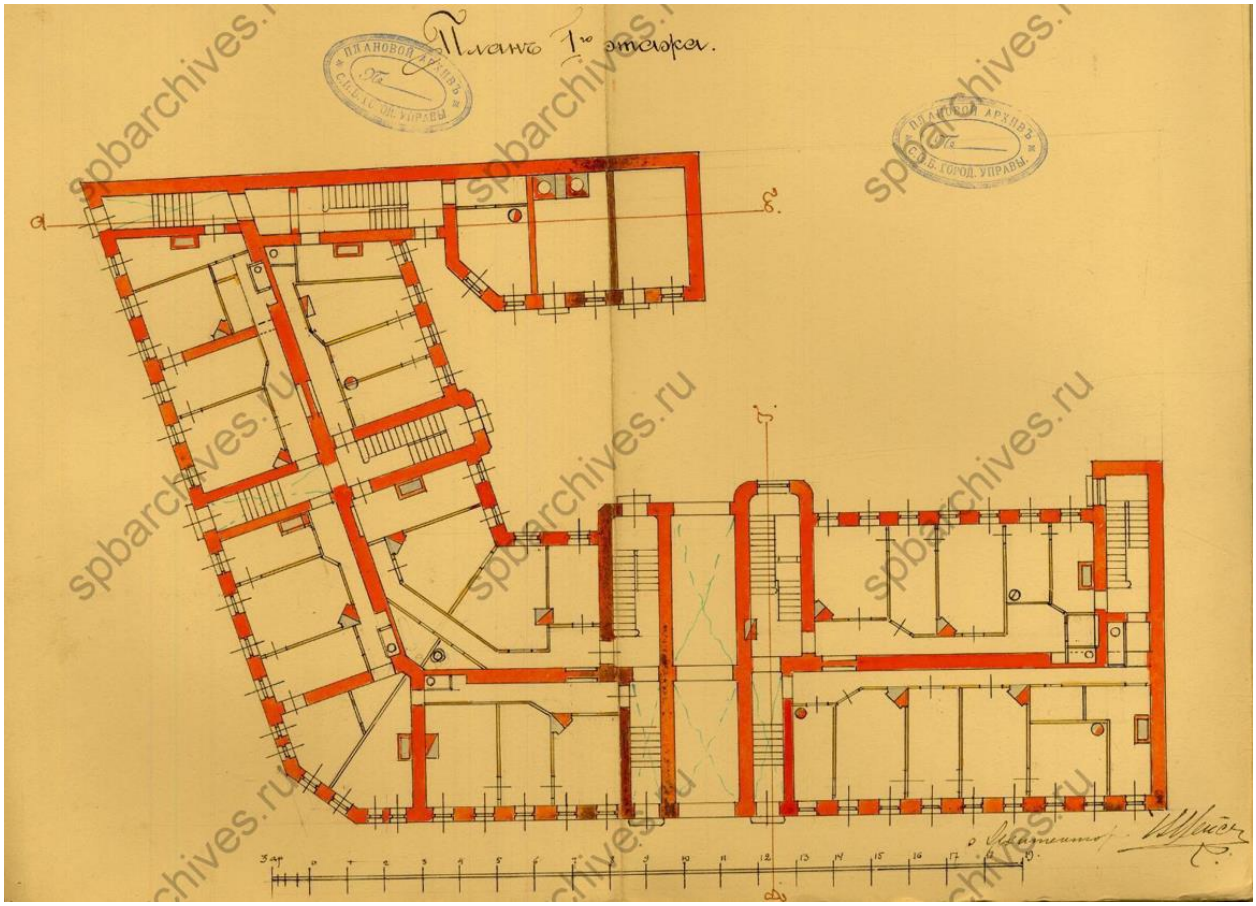
Илл. 28. План г. Санкт-Петербурга издательства Маяк. 1909 г. // Источник: http://www.etomesto.ru/



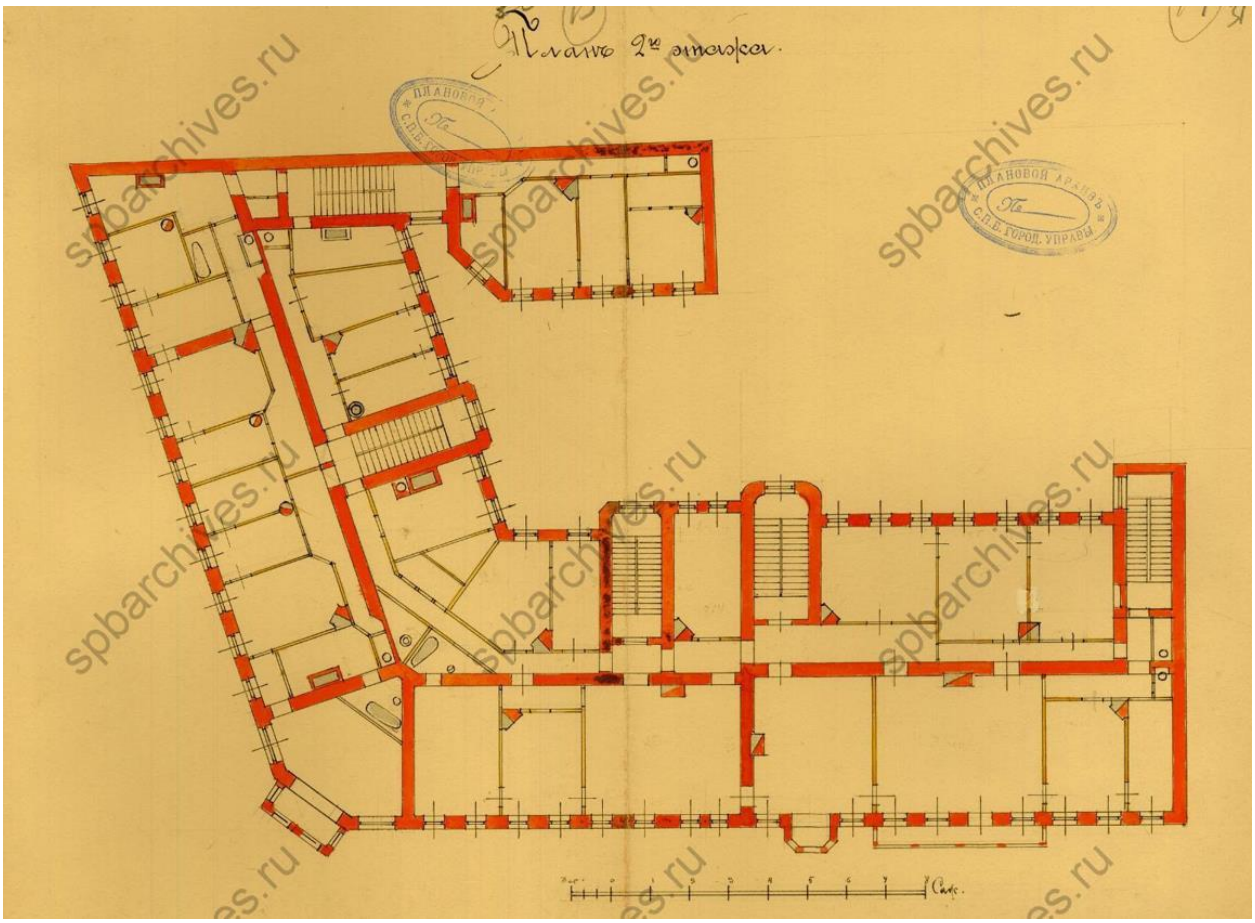
Илл. 29. Генеральный план двора Финляндского урожд. Николая Александровича Рейхель Васильевской ч. 2 уч. № 75. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



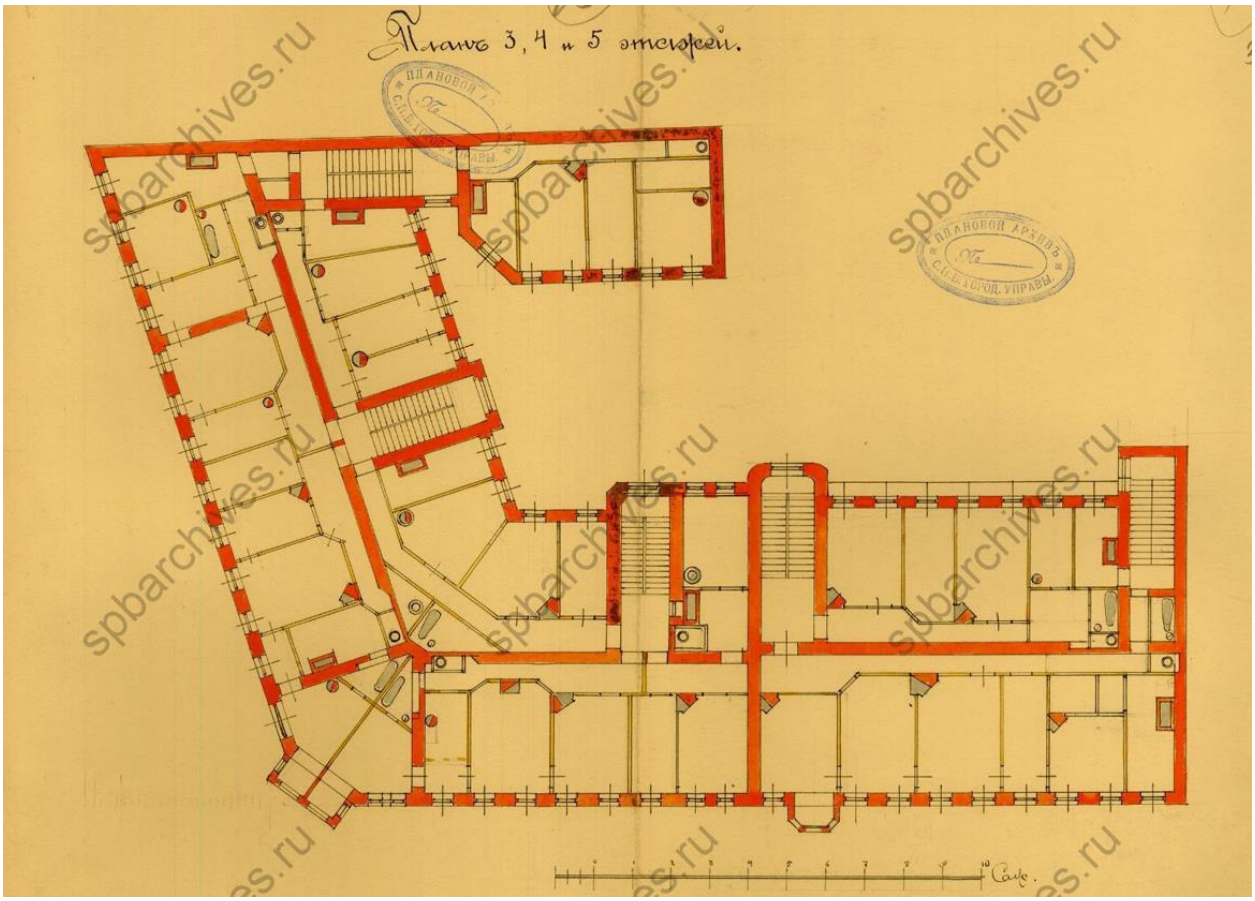
Илл. 30. План подвала. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



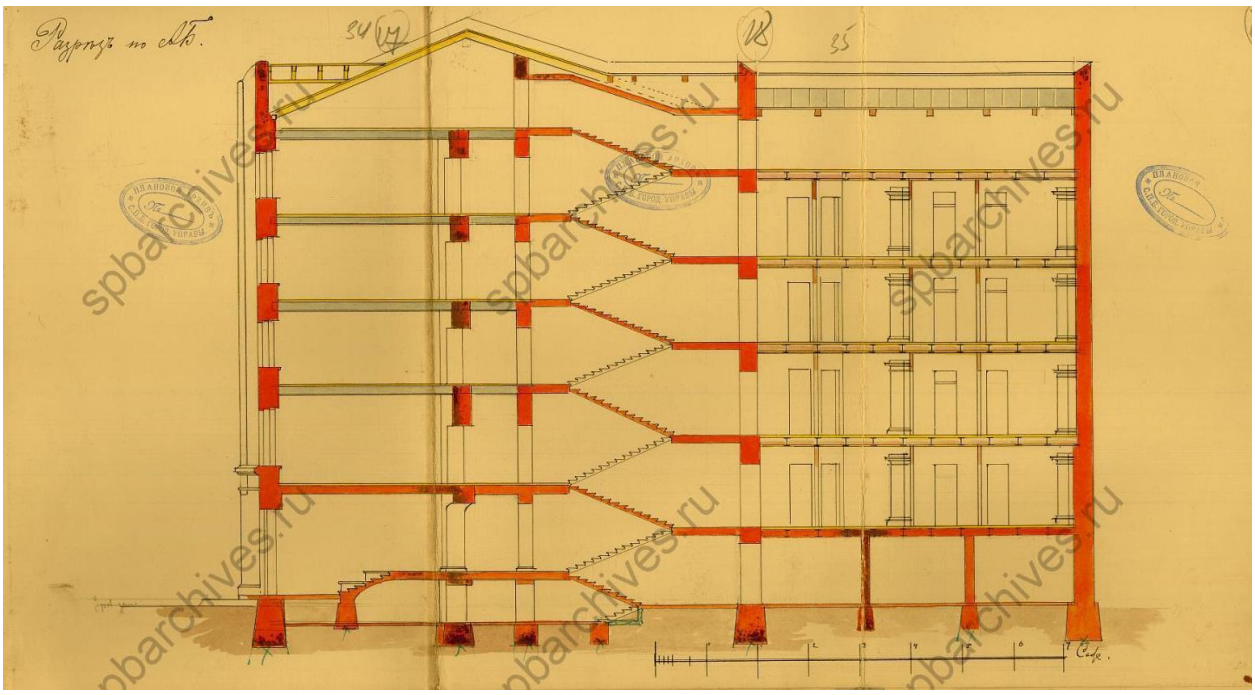
Илл. 31. План 1-го этажа. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



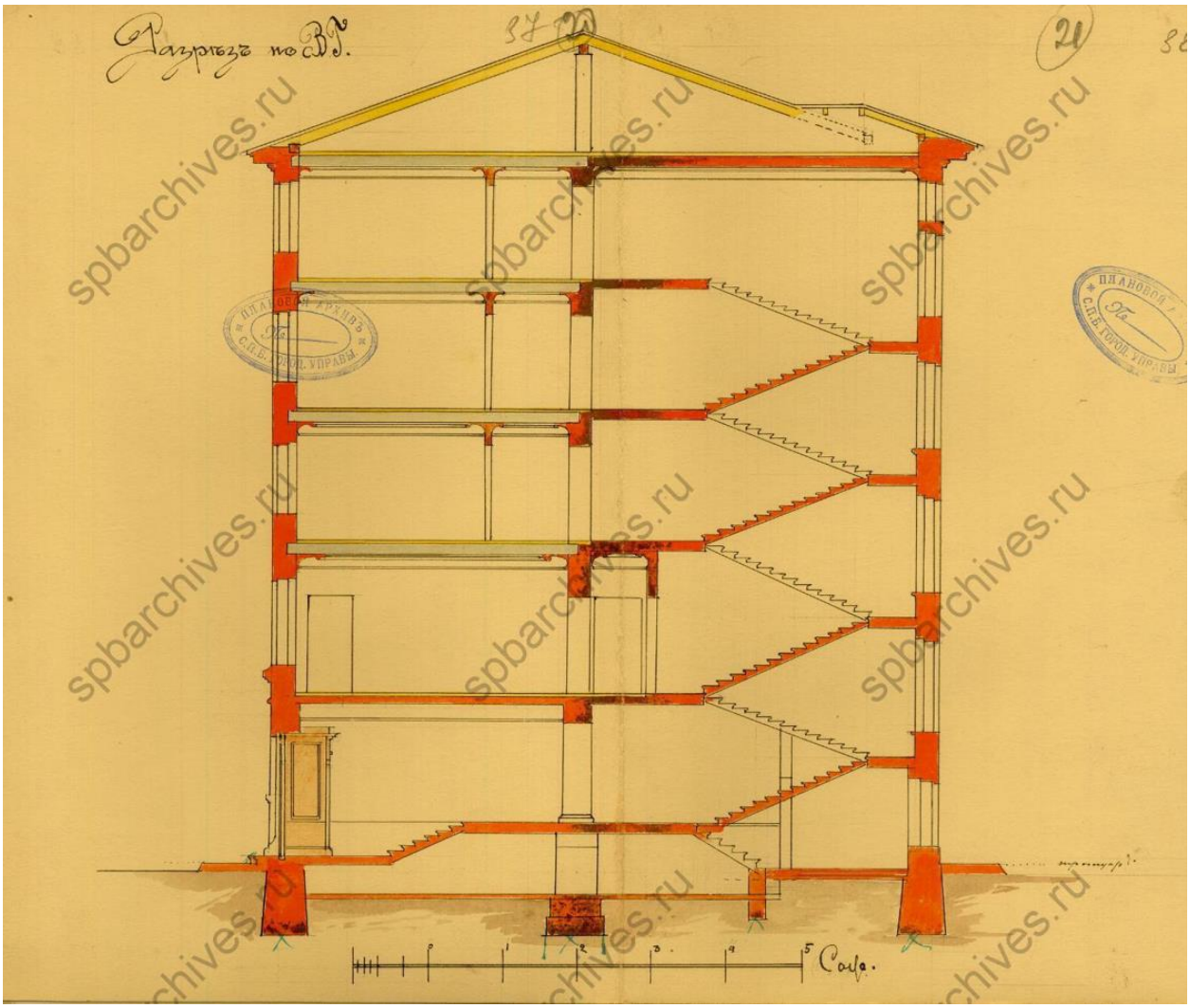
Илл. 32. План 2-го этажа. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



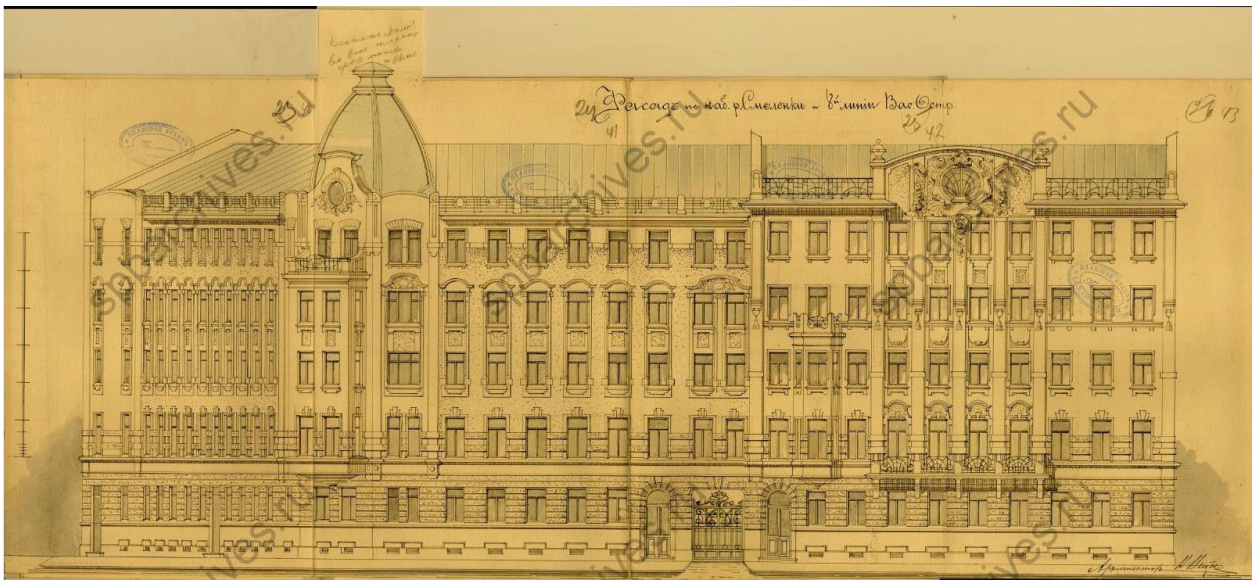
Илл. 33. План 3, 4 и 5 этажа. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



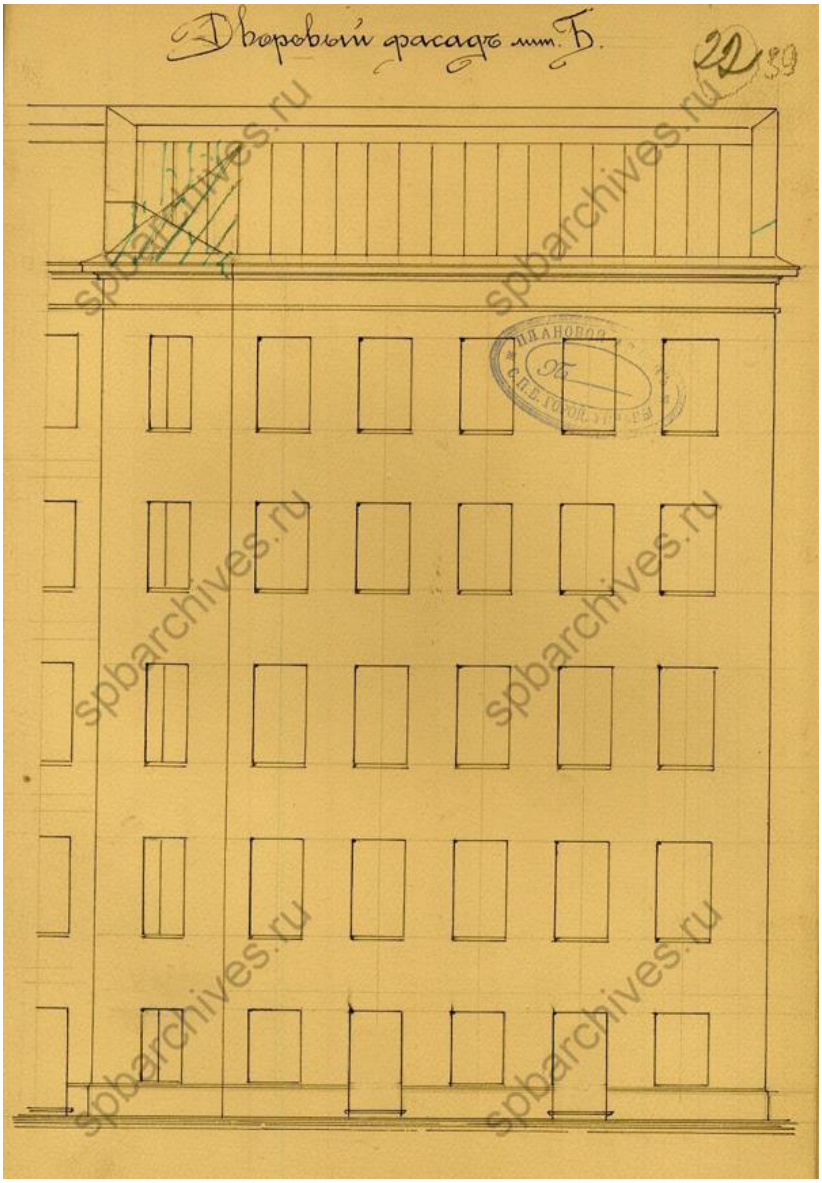
Илл. 34. Разрез по АБ. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



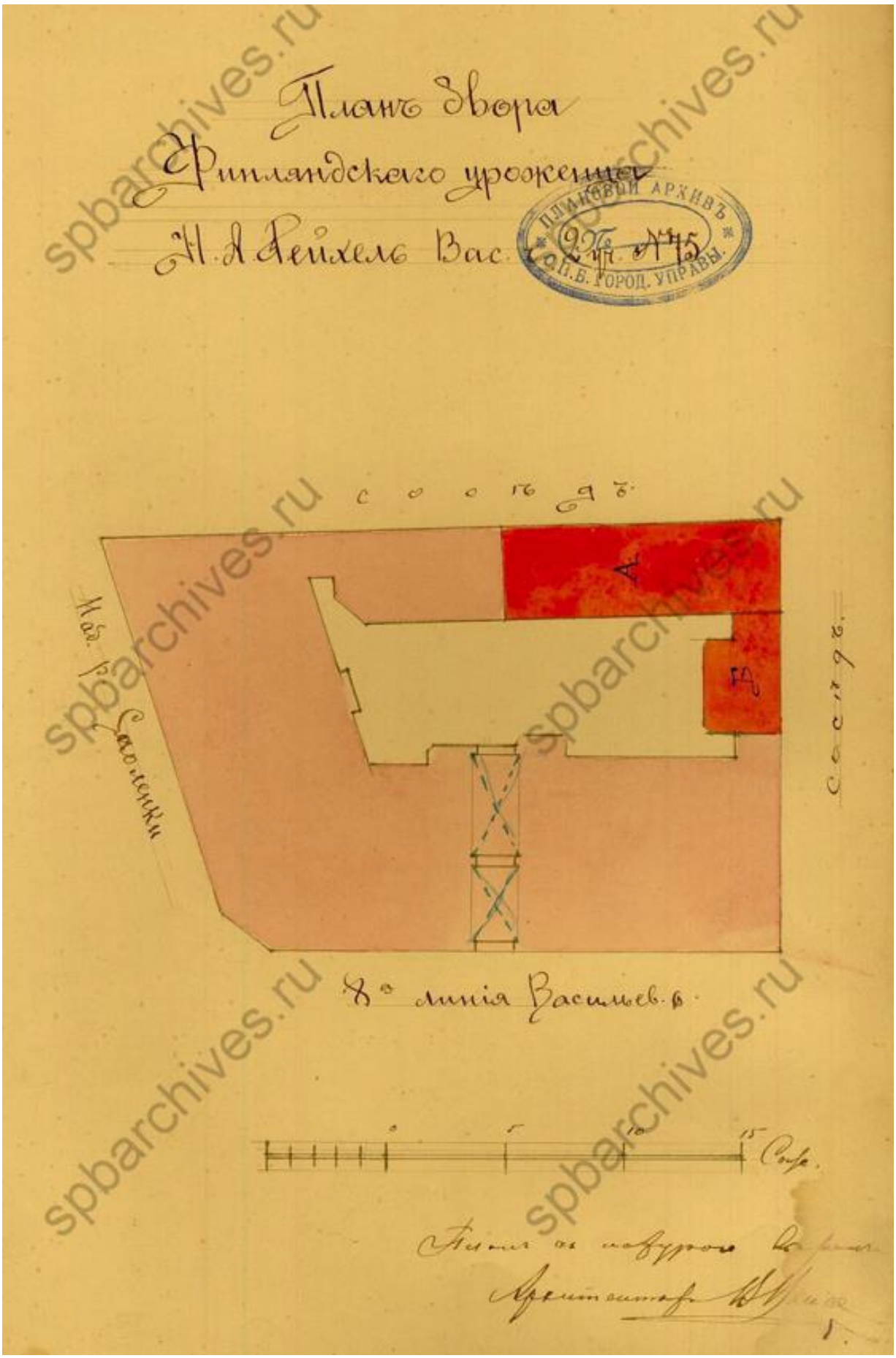
Илл. 35. Разрез по ВГ. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



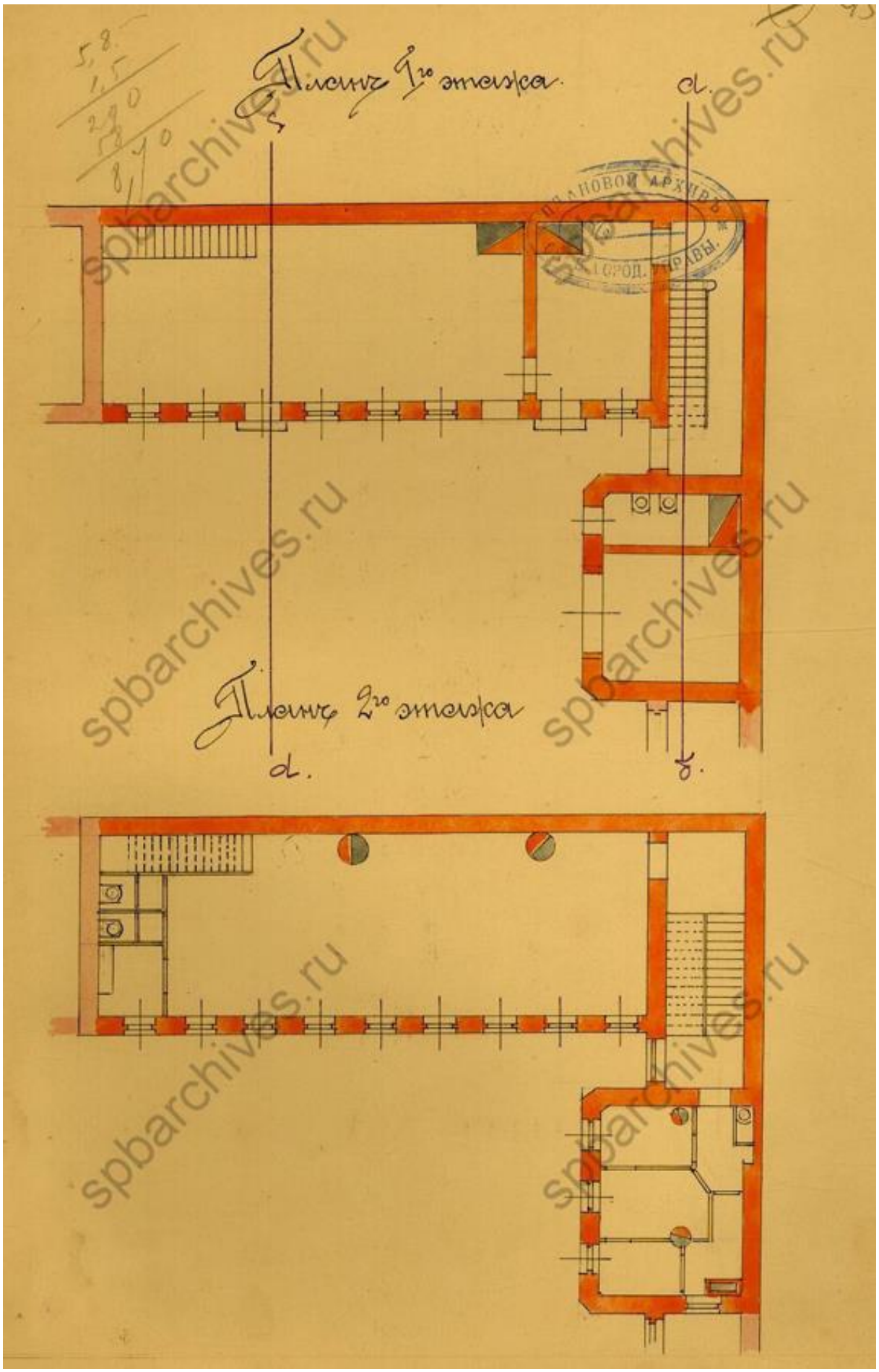
Илл. 36. Фасад по наб. р. Смоленки и 8-й линии Васильевского Острова. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



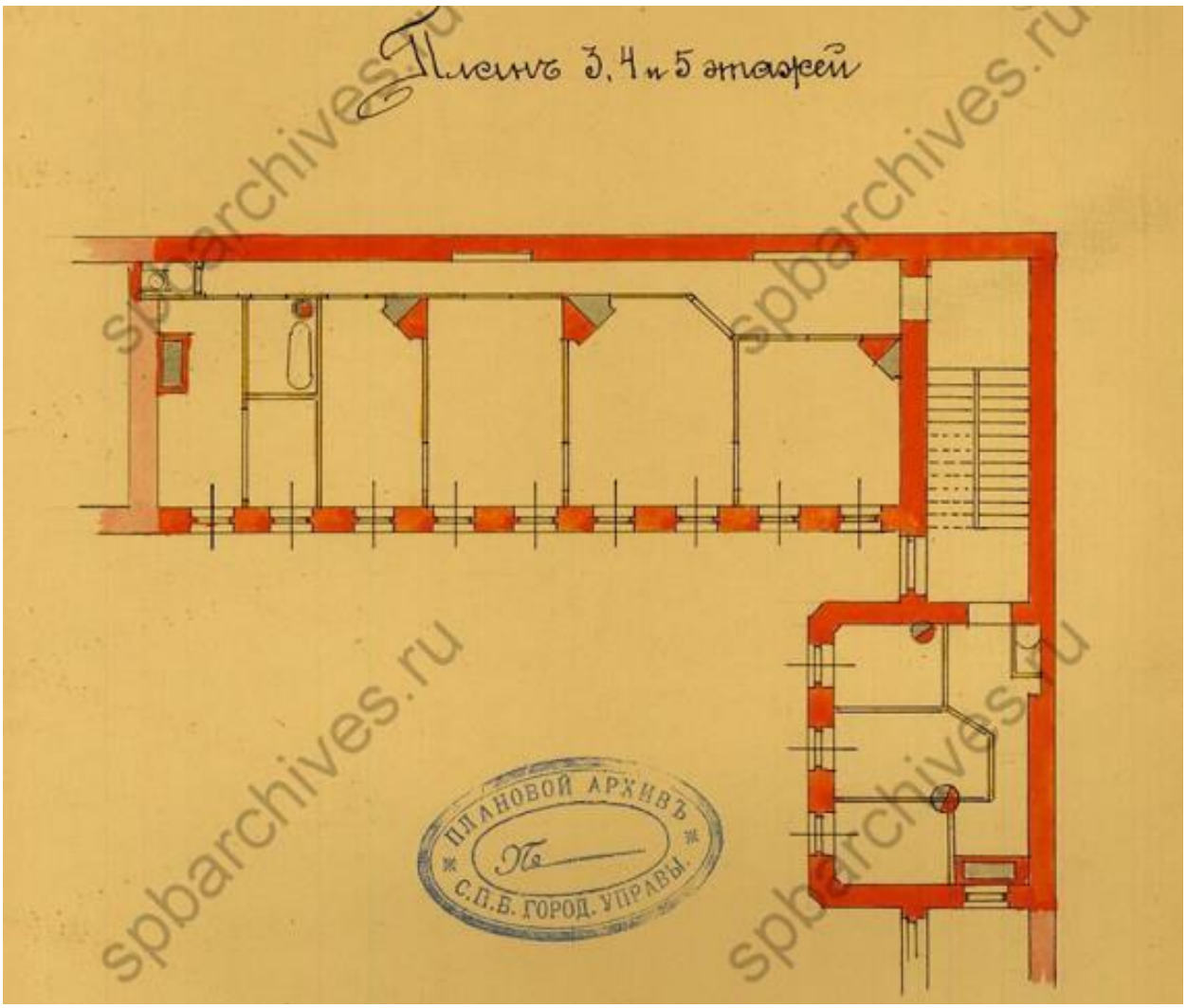
Илл. 37. Дворовый фасад лит. Б. Февраль 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



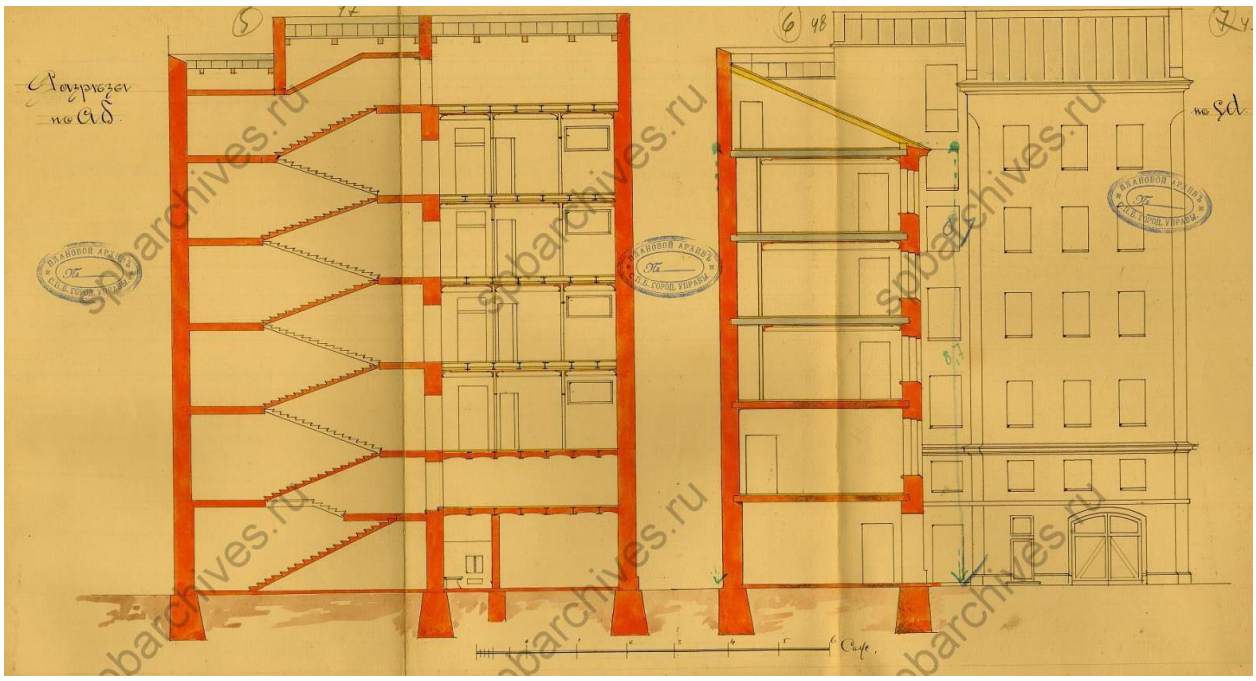
Илл. 38. План двора Финляндского уроженца Н.А. Рейхель Васильевской части 2-го участка № 75. Май 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



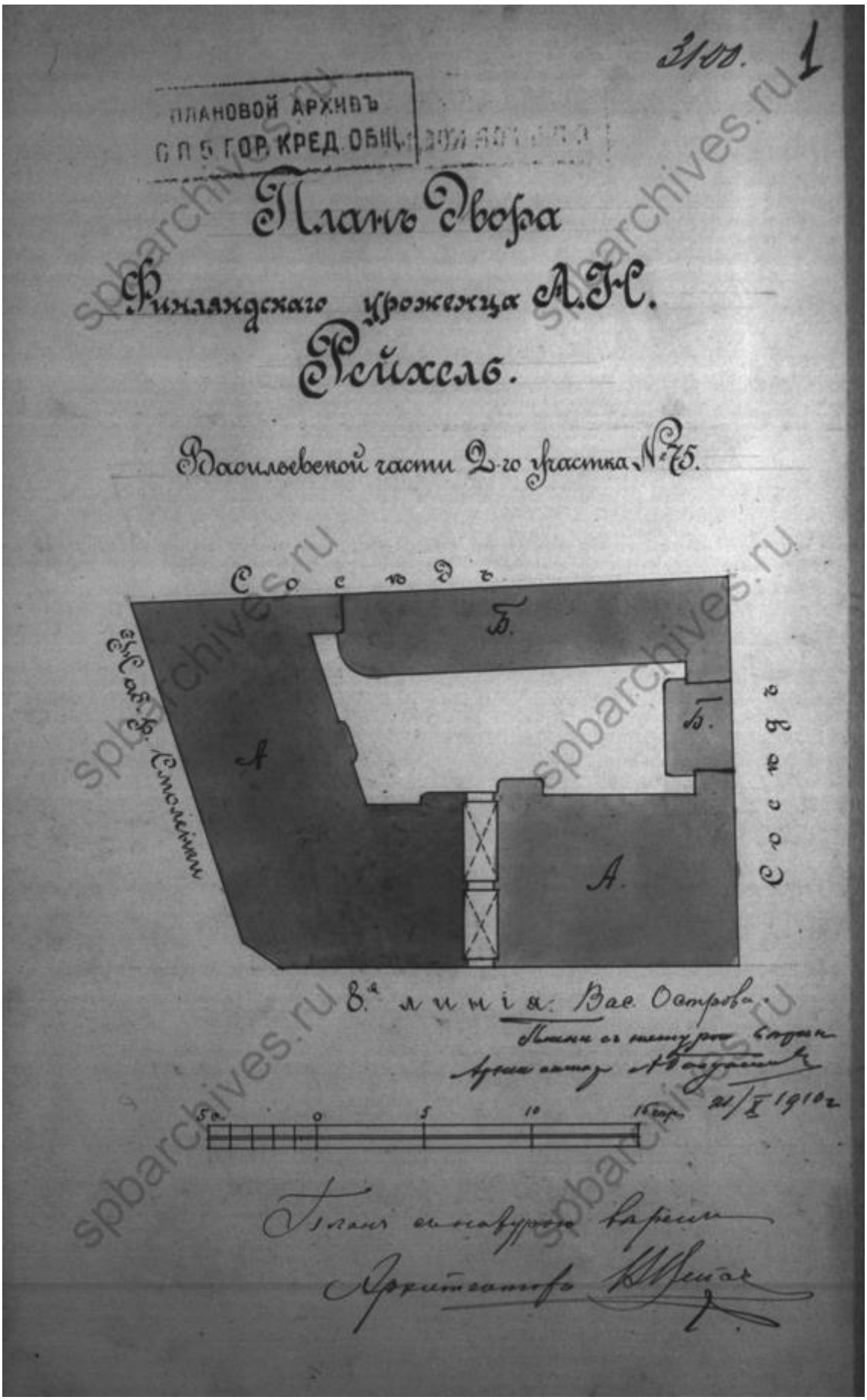
Илл. 39. План 1-го этажа. Май 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



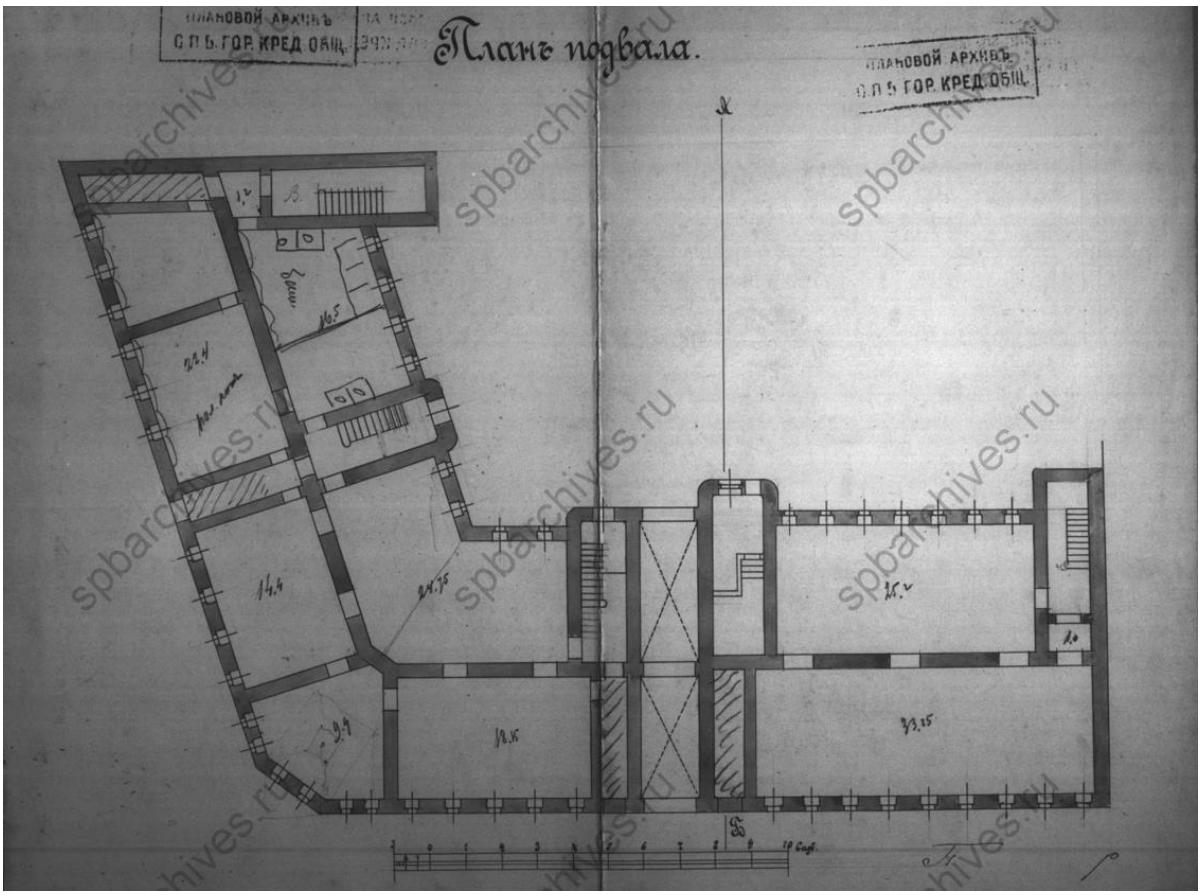
Илл. 40. План 3, 4 и 5 этажей. Май 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



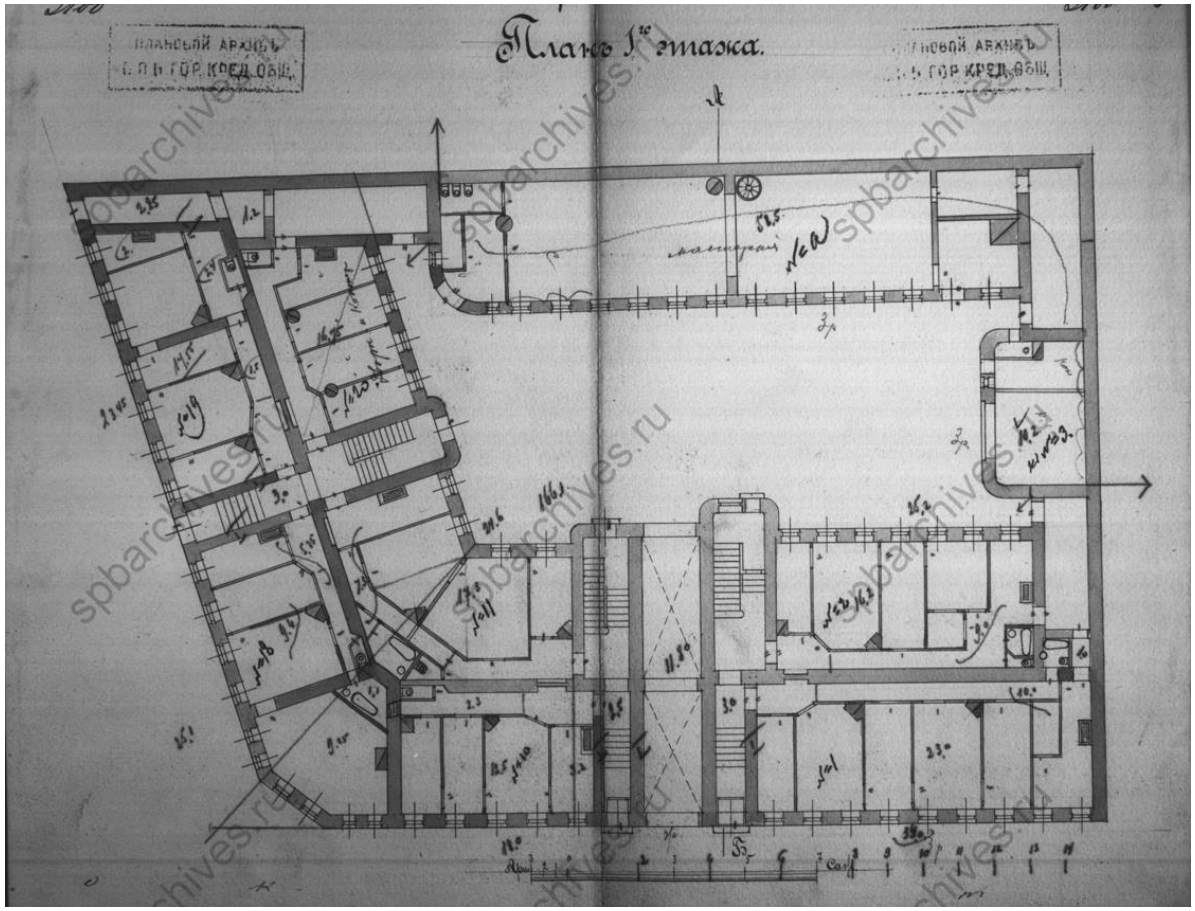
Илл. 41. Рахрезы. Май 1909 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.



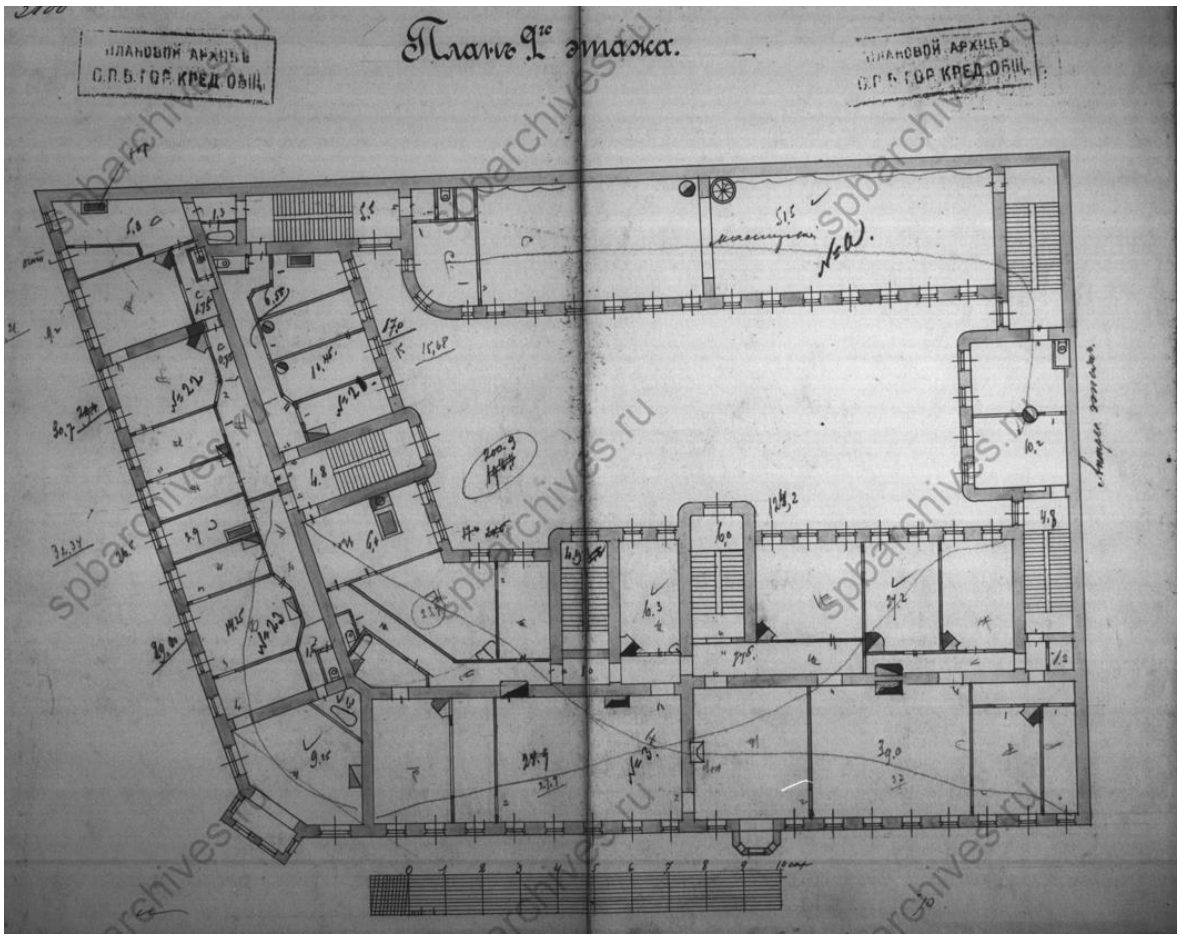
Илл. 42. План двора Финляндского уроженца А.Н. Рейхель. Васильевской части 2-го участка № 75. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



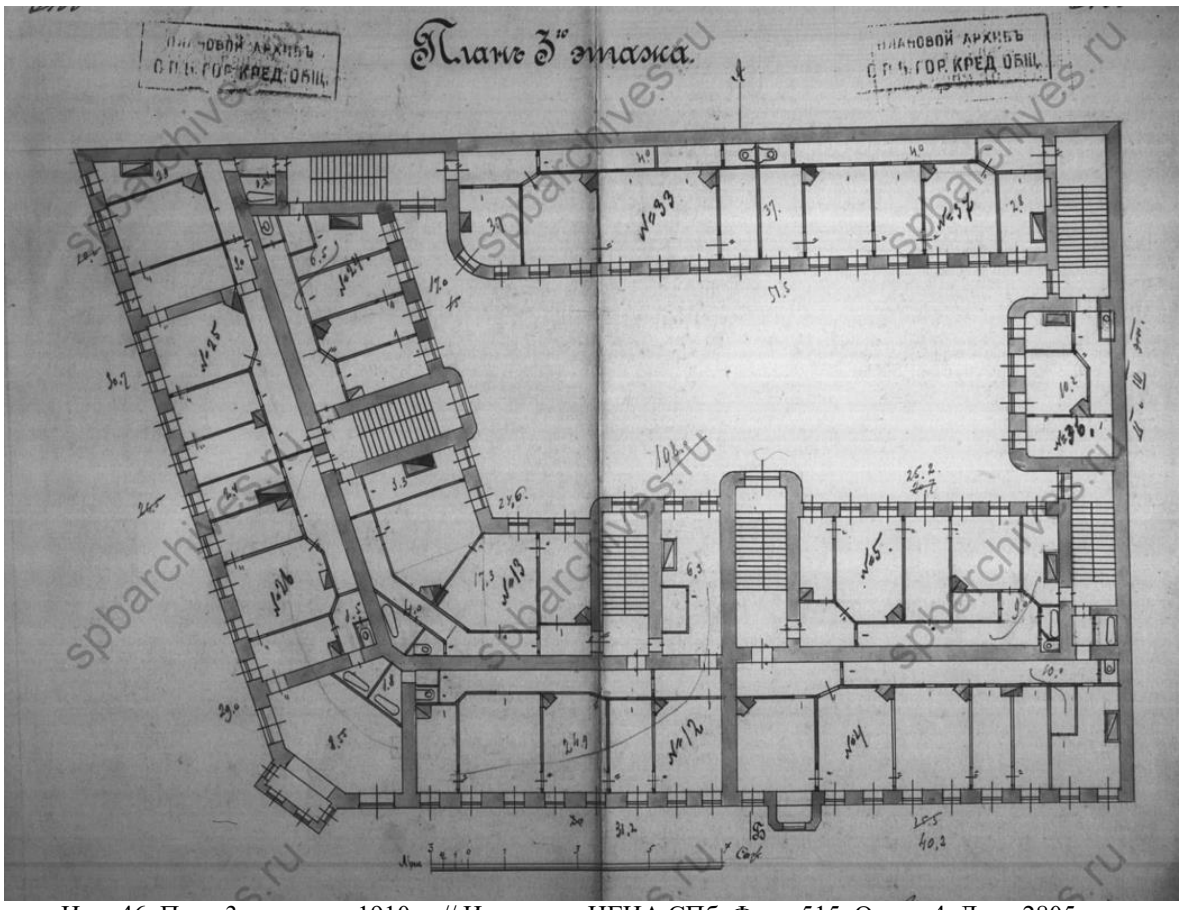
Илл. 43. План подвала. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



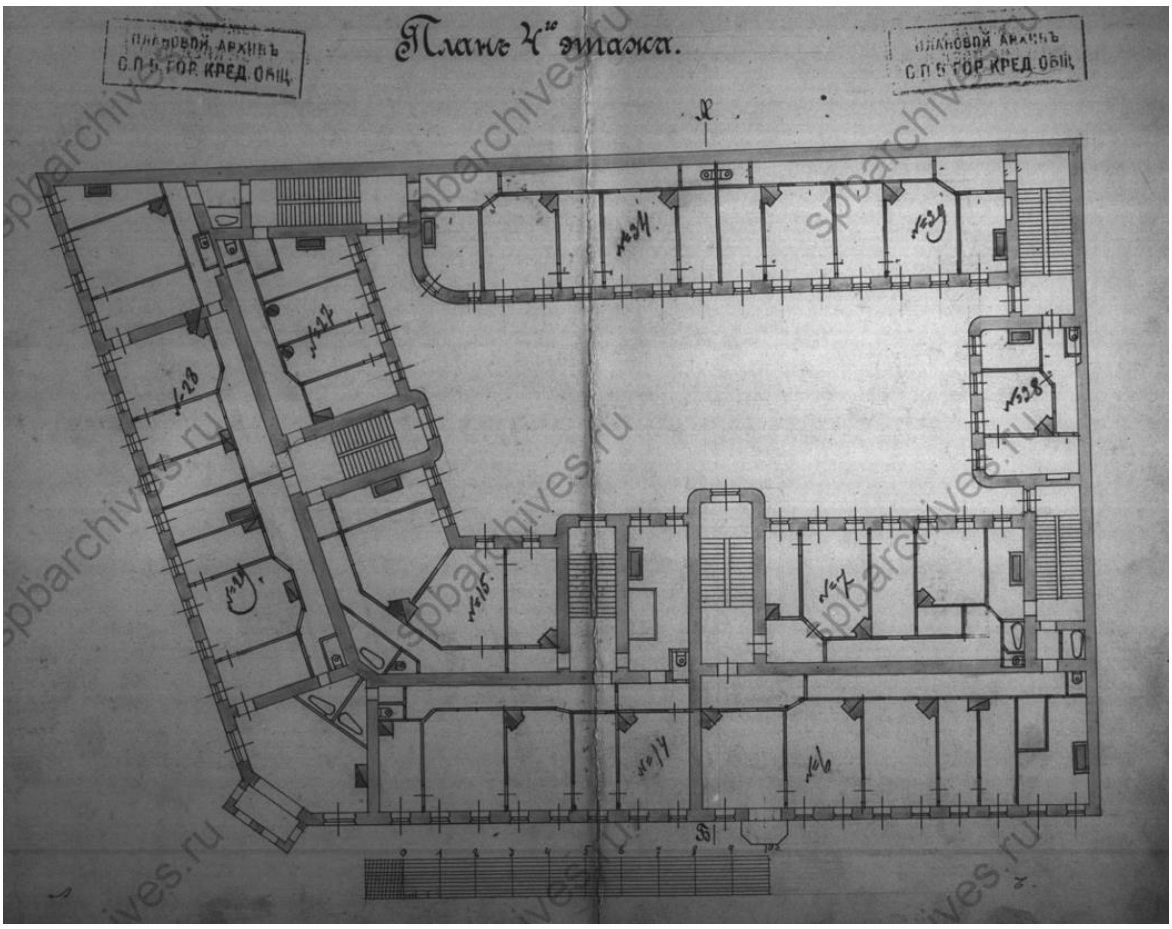
Илл. 44. План 1-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



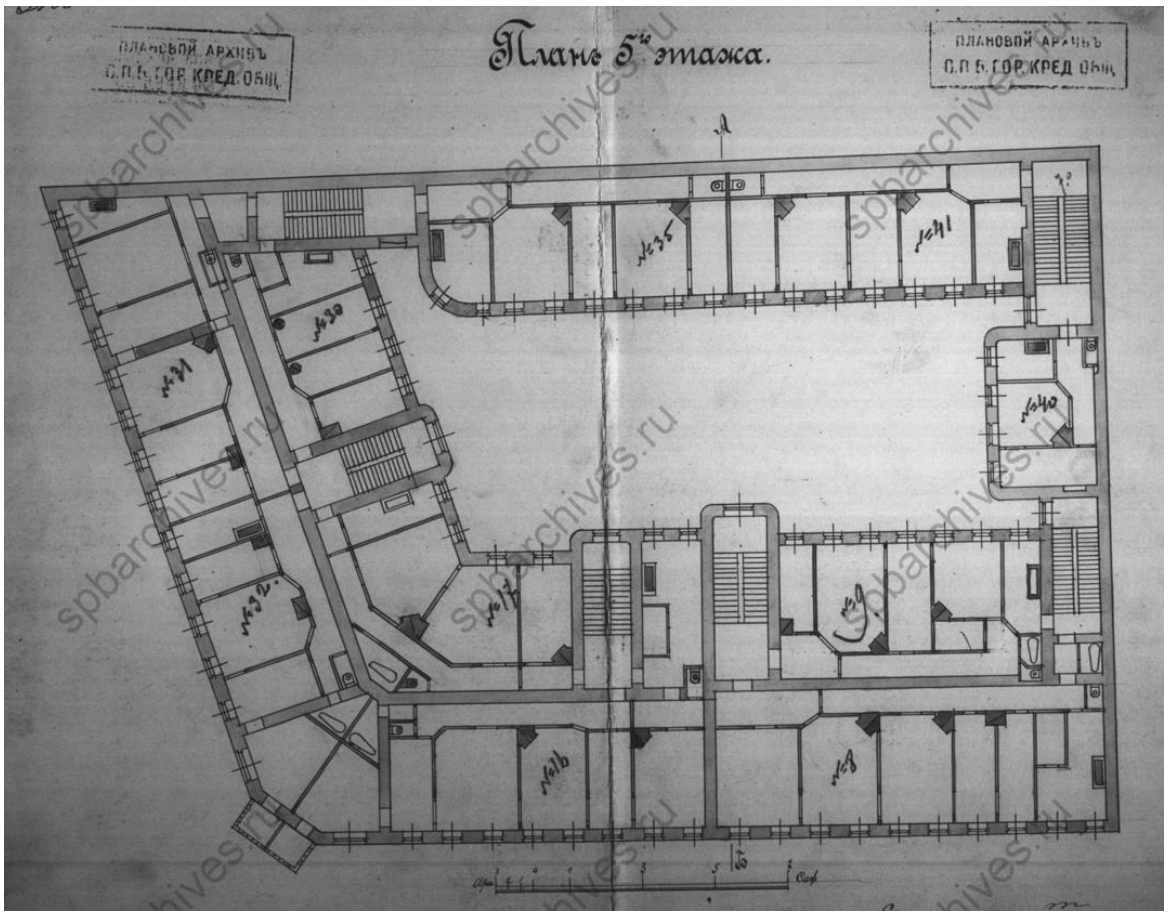
Илл. 45. План 2-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



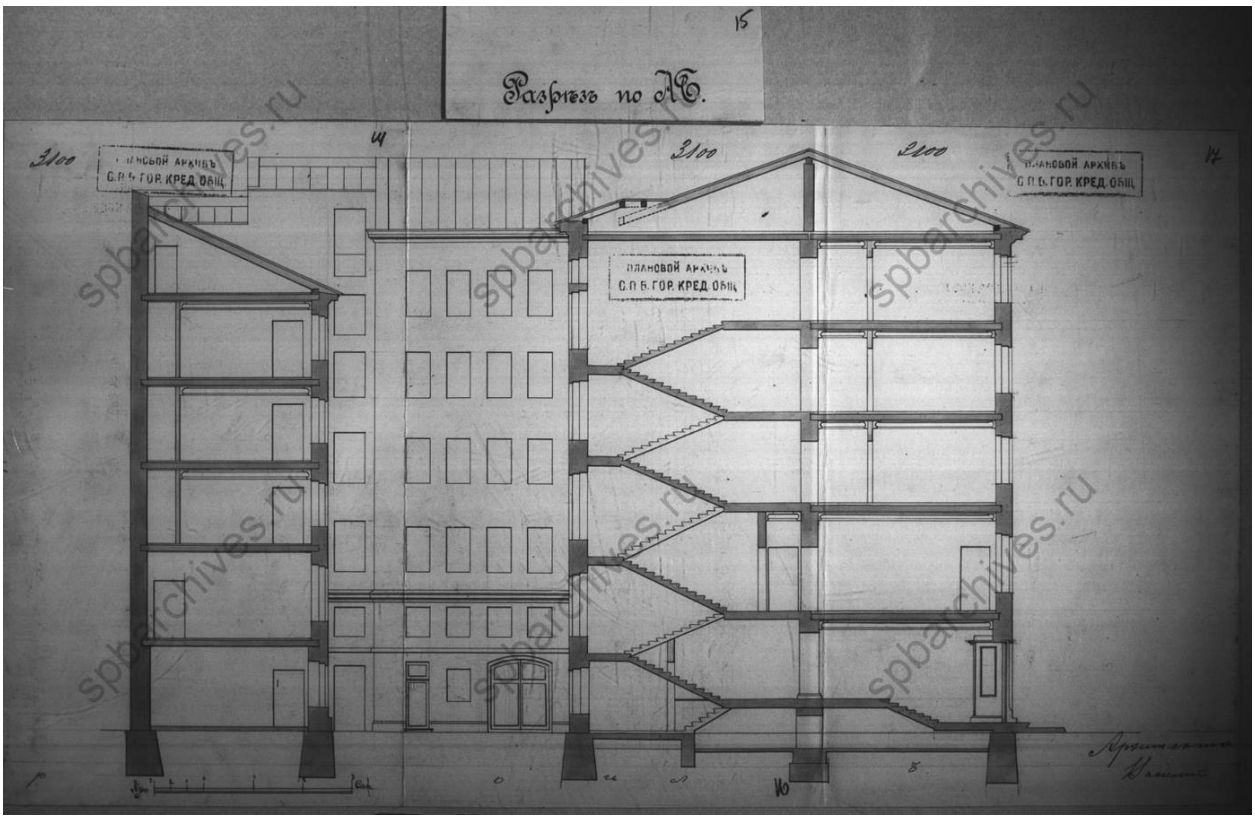
Илл. 46. План 3-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



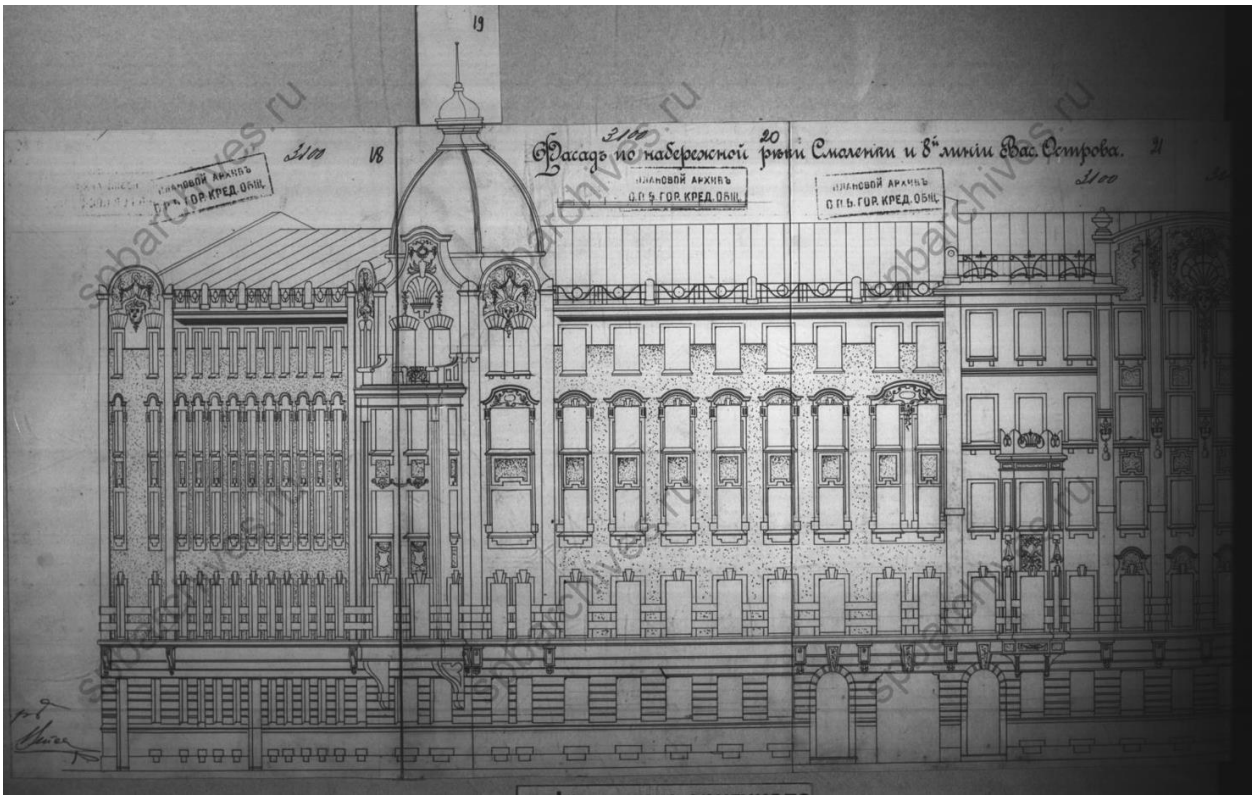
Илл. 47. План 4-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



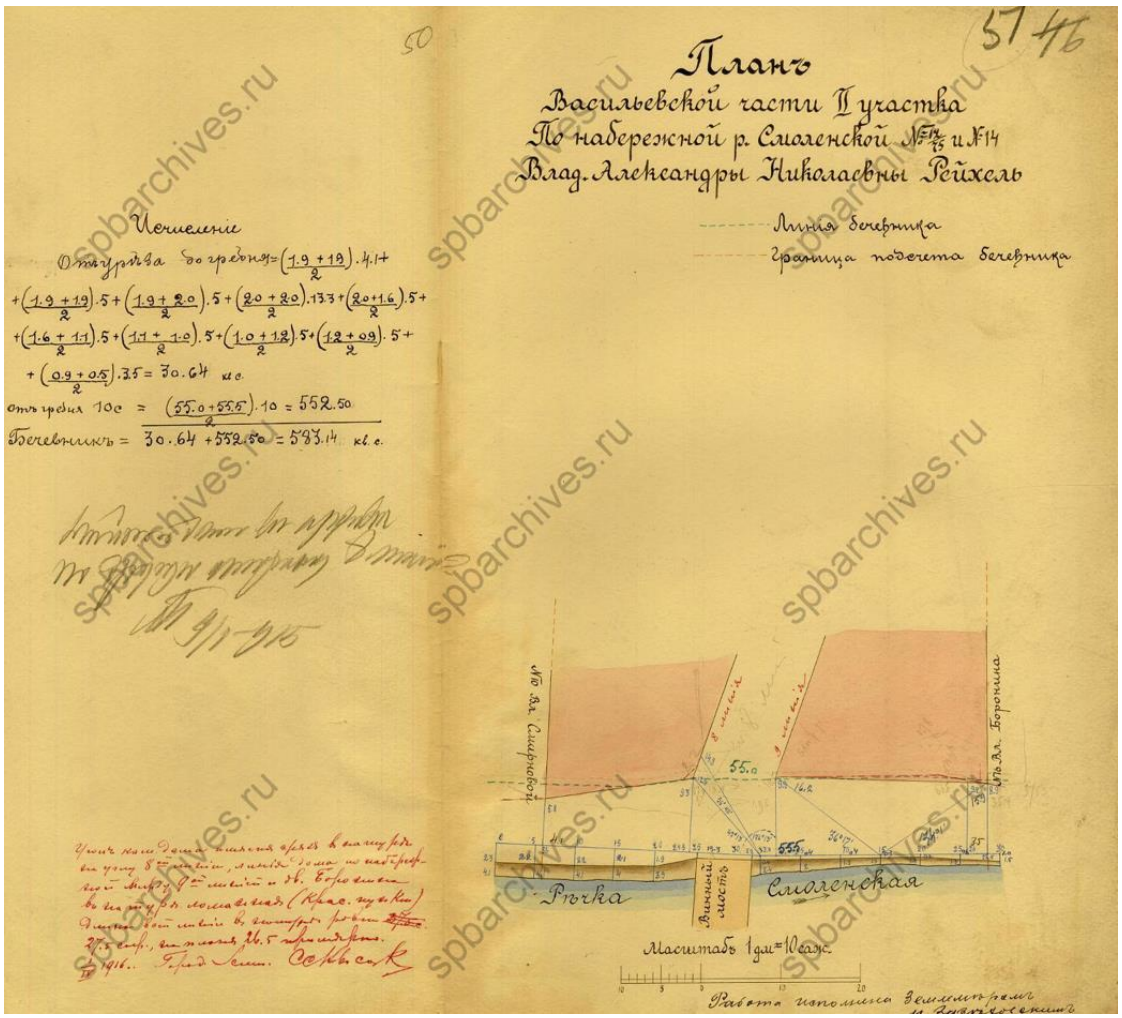
Илл. 48. План 5-го этажа. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



Илл. 49. Разрез по АБ. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



Илл. 50. Фасад по набережной реки Смоленки и 8-й линии Васильевского острова. 1910 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 515. Опись 4. Дело 2805.



Илл. 51. План Васильевской части II участка по набережной р. Смоленки № 12/75 и № 14 Влад. Александры Николаевны Рейхель. Апрель 1916 г. // Источник: ЦГИА СПб. Фонд 513. Опись 102. Дело 1694.

Илл. 52. Вид въезда на мост по 8-й линии Васильевского острова после ремонта // Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Гр 9540. Дата съемки: 1928 г.

Илл. 53. 8-я линия Васильевского острова. Фасад углового дома №75/12 (угол с набережной реки Смоленки) //
Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Гр 74696. Дата съемки: 1960 г.

Илл. 54. Вид части фасада жилого дома № 85/12 со стороны 8- й линии Васильевского острова, завершенного фигурным аттиком украшенным маскароном (архитектор В.К. Вейс, 1909-1910 гг.) //
Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Ар 217306. Дата съемки:1979 г.

Илл. 55. Уральский мост // Источник: https://pastvu.com/. Дата съемки: 1990 г.

Илл. 56. Вид от набережной реки Смоленки на дом № 85 на 8-й линии Васильевского острова. Архитектор В.К. Вейс, 1909- 1910 гг. // Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Ар 217522. Дата съемки: 1993 г.

Илл. 57. Перспектива реки Смоленки от Камской улицы до Уральского моста. 1993 г. //
Источник: ЦГАКФФД СПб. Архивный шифр: Ар 217512.

Илл. 58. Набережная реки Смоленки, 12/85, угол 8-й линии // Источник: Книга «Василеостровский район». В. Соболь, Г. Никитенко. «Белое и черное». СПб. 1999.

Илл. 59. Вид створки ворот в арочном проезде дома № 85/12 по 8-й линии Васильевского острова со стороны набережной реки Смоленки (бывшее общежитие рабочих оптико- механического завода «Н.И. Рейхель», архитектор В.К. Вейс, 1909-1910 гг.) // Источник: ЦГАКФФД СПб. Ар 229124. Дата съемки: 2002 г.

Приложение № 10

Акт по результатам государственной историко-культурной экспертизы документации, обосновывающей меры по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Дом Н.А. Рейхеля», расположенного по адресу: Санкт-Петербург, 8-я линия В.О., дом 85, литера А, (8-я линия, 85; Смоленки р. наб., 12), при проведении земляных, мелиоративных и (или) хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов и иных работ на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, в ходе строительства многоквартирного дома со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом, по адресу: Санкт-Петербург, набережная реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/86 литера Б по набережной реки Смоленки), кадастровый номер 78:06:0002036:2866, разработанной ООО «ИСП «Георeконструкция» в 2022 году, шифр: 02-2021-056-МП

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 https://www.gov.spb.ru, http://kgiop.ru

На № 46855802 от 21.12.2021
Рег. №01-27-1869/21-0-0 от 22.12.2021

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Заказчик: ООО «СПКБ», 197341, Санкт-Петербург, Фермерское ш., д.32, кв. 88Н
№01-27-1869/21-0-1 от 22.12.2021 ца, Ф.И.О. физического лица, местонахождение (местожительство), ИНН юридического лица)

Адрес объекта: Санкт-Петербург, наб. реки Смоленки, дом 8/86 (юго-восточнее дома 8/8б литера Б по набережной реки Смоленки)
(адрес здания/сооружения/земельного участка/иного объекта, в отношении которого планируется проведение работ)

Эскизный проект: «Многоквартирный жилой дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным подземным гаражом. Концепция. Архитектурные решения», выполненный ООО «СПКБ»
(номер, серия, наименование)

Прилагаемые материалы (историческая справка, опорный план, фотофиксация, техническое заключение, визуализация, инженерные изыскания, ландшафтные изыскания, обмеры) представлены в составе проектной документации
(номера, серии, наименования)

Режим зоны охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, в границах которой расположен объект: единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1 объектов культурного наследия, расположенных в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга (участок ОЗРЗ-1(06)) а также в границах территорий предварительных археологических разведок ЗА 2.

На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие запреты:

3.1.2. Запрещается снос (демонтаж) исторических зданий.

3.1.3. Запрет, указанный в пункте 3.1.2 настоящего раздела Режимов, не распространяется на следующие случаи разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций (частей объекта капитального строительства):

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

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

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

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, образующее ценную историческую среду кварталов и указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов), за исключением случаев разборки, демонтажа строительных конструкций в ходе капитального ремонта, реконструкции исторического здания, допускаемых Режимами.

Правообладатель земельного участка, на котором располагалось историческое здание, формирующее уличный фронт, но не образующее ценную историческую среду кварталов и не указанное в приложении 1 к Режимам, обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика, воспринимаемого с открытых городских пространств, в случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в том числе в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций, аварийное состояние которых было установлено в соответствии с требованиями действующих документов по стандартизации (в том числе межгосударственных стандартов).

В случае полной или частичной утраты исторического здания, произошедшей в результате разборки, демонтажа отдельных строительных конструкций с нарушением требований режимов, правообладатель земельного участка обязан осуществить его восстановление в части внешнего облика.

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

3.1.4. Запрещается изменение внешнего облика исторических зданий, а также восстановленных объектов исторической застройки, за исключением случаев, предусмотренных в настоящем пункте.

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

а) увеличение высоты зданий, формирующих внутриквартальную застройку и визуально не воспринимаемых с открытых городских пространств (за исключением исторических зданий, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам), при одновременном соблюдении следующих условий:

высота здания, формирующего внутриквартальную застройку и расположенного в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающего к композиционно завершенным пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим зданием;

высота здания, формирующего внутриквартальную застройку, должна обеспечивать отсутствие его визуального восприятия с открытых городских пространств, за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями;

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

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

на формирующих внутриквартальную застройку исторических зданиях, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам, и (или) зданиях, формирующих внутриквартальную застройку и визуально воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным

изменением конфигурации крыши, при условии сохранения размеров и конфигурации исторических проемов, визуально воспринимаемых с открытых городских пространств;

в) устройство мансард на зданиях, не воспринимаемых с открытых городских пространств, при условии, если соответствующая мансарда не будет восприниматься с открытых городских пространств;

г) перекрытие дворовых пространств, не превышающее существующую отметку конька крыши меньшего из лицевых корпусов, расположенных непосредственно перед соответствующим дворовым пространством (в случае, если перекрытие дворовых пространств осуществляется путем устройства скатной конструкции, ее предельная высота не должна превышать существующую отметку конька крыши соответствующего лицевого корпуса более чем на 1 м);

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

е) изменение дворовых фасадов при условии сохранения их архитектурного решения после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия, за исключением случая, если историческое здание образует ценную историческую среду квартала и указано в приложении 1 к Режимам;

ж) локальное изменение дворовых фасадов исторических зданий, образующих ценную историческую среду кварталов и указанных в приложении 1 к Режимам, после получения положительного заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия;

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

3.2. На территории ОЗРЗ-1 устанавливаются следующие ограничения:

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

3.2.3. Устройство мансард на расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к ним зданиях, формирующих уличный фронт и не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши. Повышение отметки конька на 1 м не является изменением конфигурации крыши по смыслу настоящего пункта.

Устройство мансард на указанных зданиях с плоской крышей может осуществляться при условии устройства лицевого ската с углом наклона не более 30 градусов.

3.2.4. Строительство зданий, строений, сооружений, а также реконструкция зданий, строений, сооружений, не являющихся историческими зданиями и восстановленными объектами исторической застройки, может осуществляться с учетом специальных требований, установленных Режимами для соответствующего квартала, но не выше:

а) для уличного фронта максимальная высота рассчитывается с учетом высот меньшего по высоте и большего по высоте из ближайших формирующих уличный фронт соответствующего квартала (уличные фронты, в случае если строящееся, реконструируемое здание, строение, сооружение выходит на несколько улиц) исторических зданий, восстановленных объектов исторической застройки, зданий, являющихся объектами (выявленными объектами) культурного наследия, по следующей формуле:

H=(I-h)x0,65+h, (где «H» – рассчитываемая высота здания, строения сооружения (его элемента); «I» – высота большего по высоте из ближайших зданий (его элемента); «h» – высота меньшего по высоте из ближайших зданий (его элемента);

б) для внутриквартальной застройки:

высота объектов капитального строительства, расположенных в границах композиционно завершенных пространств, указанных в приложении 1 к Режимам, или примыкающих к композиционно завершенным пространствам, указанным в приложении 1 к Режимам, не должна превышать отметку конька крыши здания, формирующего уличный фронт и расположенного перед соответствующим объектом капитального строительства (при этом соответствующий объект капитального строительства не должен визуально восприниматься с открытых городских пространств), за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями;

высота иных объектов капитального строительства должна обеспечивать отсутствие их визуального восприятия с открытых городских пространств, за исключением случаев, когда уличный фронт сформирован одноэтажными историческими зданиями.

Высотные ограничения, предусмотренные настоящим пунктом для зданий, формирующих уличный фронт, которые расположены более чем на 1/3 глубины квартала, распространяются на части соответствующих зданий, расположенных в пределах 1/3 глубины квартала (в отношении частей указанных зданий, расположенных более чем на 1/3 глубины квартала, действуют высотные ограничения для внутриквартальной застройки).

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

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

Согласно приложению № 1 к Режимам Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 для ЗА 2 − работы, связанные с углублением в грунт более 0,5 м (в том числе новое строительство, реконструкция и капитальный ремонт, прокладка и ремонт инженерных (дренажных) коммуникаций и сооружений, предполагающие выемку грунта инженерные изыскания, благоустройство территории) производятся только при условии проведения предварительных археологических разведок, обеспечивающих выявление объектов археологического наследия на территории производства работ.

(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.1.3.1.8, п. 1.3.1.16

(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)

[V] 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")

Проектом предусматривается:

-реконструкция здания по адресу: наб. р. Смоленки, д.8/8б, лит.Б с повышением отметки конька на 1м и изменение функционального назначения. Демонтаж конструкций проектом не предусмотрен;

- демонтаж зданий, не являющихся историческими (7-я линия В.О., д.84, лит.А, наб. р. Смоленки, д.10, корп.2, лит.Г, 8-я линия В.О., д.83, корп.3, лит.Е, 7-я линия В.О., д.82, корп.2, лит.Б) с последующим строительством многоквартирного многосекционного дома переменной этажности со встроенными помещениями общественного назначения и пристроенной многоэтажной автостоянкой. Высота секции проектируемого уличного фронта по 7-й линии В.О. составляет +17, 50 м от уровня земли, высота дворовых секций составляет +23 м и +28 м от уровня земли.

<u>Указанные работы соответствуют режиму ОЗРЗ-1(06)</u>
(дополнительная мотивировка принятия решения)

Врио заместителя председателя Комитета

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат 02FB54B300CDADD58746A894F8F7801506
Владелец **Козырева Екатерина Андреевна**
Действителен с 26.10.2021 по 26.10.2022

Е.А. Козырева

Павлишина А.С. 710-46-72

Министерство культуры
Российской Федерации

ЛИЦЕНЗИЯ

№ МКРФ 04097 от 10 марта 2017 г.

На осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

(указывается конкретный вид лицензируемой деятельности)

Виды работ, выполняемых в составе лицензируемого вида деятельности, в соответствии с частью 2 статьи 12 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

согласно приложению № 1 к лицензии

(указываются в соответствии с перечнем работ, установленным положением о лицензировании соответствующего вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена:

Обществу с ограниченной ответственностью «Институт строительного проектирования «Георeконструкция»

ООО «ИСП «Георeконструкция»

(указывается полное и (в случае, если имеется), сокращенное наименование (в том числе фирменное наименование), организационно-правовая форма юридического лица (фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, данные документа, удостоверяющего его личность)

Основной государственный регистрационный номер юридического лица (индивидуального предпринимателя) (ОГРН)	**1089847236632**
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	**7839384343**

006873

Адрес места нахождения и места осуществления лицензируемого вида деятельности:

190005, г. Санкт-Петербург,
просп. Измайловский, д. 4, лит. А, пом. 20-Н

(указываются адрес места нахождения (место жительства – для индивидуального предпринимателя), и адреса мест осуществления работ (услуг), выполняемых (оказываемых) в составе лицензируемого вида деятельности)

Настоящая лицензия предоставлена на срок **бессрочно**

Настоящая лицензия предоставлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№271 от 10 марта 2017 г.

Настоящая лицензия переоформлена на основании решения лицензирующего органа – приказа:

№1276 от 25 июля 2018 г.

Настоящая лицензия имеет 1 приложение, являющееся ее неотъемлемой частью на 1 листе.

Заместитель Министра		С.Г.Обрывалин
(должность уполномоченного лица)	(подпись уполномоченного лица)	(ф.и.о. уполномоченного лица)

М.П.

Министерство культуры
Российской Федерации

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1

к лицензии **№ МКРФ 04097 от 10 марта 2017 г.**

виды выполняемых работ:

разработка проектной документации по консервации, реставрации и воссозданию объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

разработка проектной документации по ремонту и приспособлению объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Заместитель Министра		С.Г.Обрывалин
(должность уполномоченного лица)	(подпись уполномоченного лица)	(ф.и.о. уполномоченного лица)

М.П.

006865