

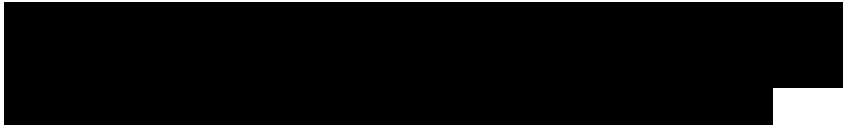



Содержание

<p>Текстовая часть историко-градостроительного заключения, выводы по результатам анализа</p>	стр. 2-12
<p>Приложение 1 к Заключению:</p> <ul style="list-style-type: none"> - схема расположения объекта в пределах исторического центра Санкт-Петербурга и связанных с ним групп памятников (схема 1); - сведения о функциональном зонировании генерального плана Санкт-Петербурга (схема 2.1); - схема расположения охранных зон тепловых сетей в пределах земельного участка (схема 3); - схема расположения земельного участка с учётом информации из правил землепользования и застройки: территориальные зоны, территории объектов культурного наследия (схема 4.1); - схема расположения земельного участка с учётом информации из правил землепользования и застройки: районы аэродромов и вертодромов, зоны ограничений от аэродромов, объединённая историко-культурная зона охраны (схема 4.2); - схема расположения земельного участка с учётом информации из правил землепользования и застройки: зоны с особыми условиями использования территорий в пределах приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла, прибрежные защитные полосы, водоохранные зоны (схема 4.3); 	стр. 13-19
	стр. 20-97
	стр. 98-109
	стр. 110-111
	стр. 112-113

1. Цели историко-градостроительного анализа

Целью данного историко-градостроительного анализа является определение возможности проведения работ по реконструкции существующего на земельном участке объекта [REDACTED] в условиях распространения на участок ограничивающих факторов (территориальных зон, градостроительными регламентов, охранных зон и т.п.).

2. Исходные данные от Заказчика

– Свидетельство о государственной регистрации права собственности на объект капитального строительства [REDACTED]

– Кадастровый паспорт земельного участка [REDACTED]

– [REDACTED]

2. Предварительная работа по сбору документации

Специалистами ООО «ТДО» выполнены работы по сбору исходных данных:

– выполнено техническое обследование объекта, [REDACTED]

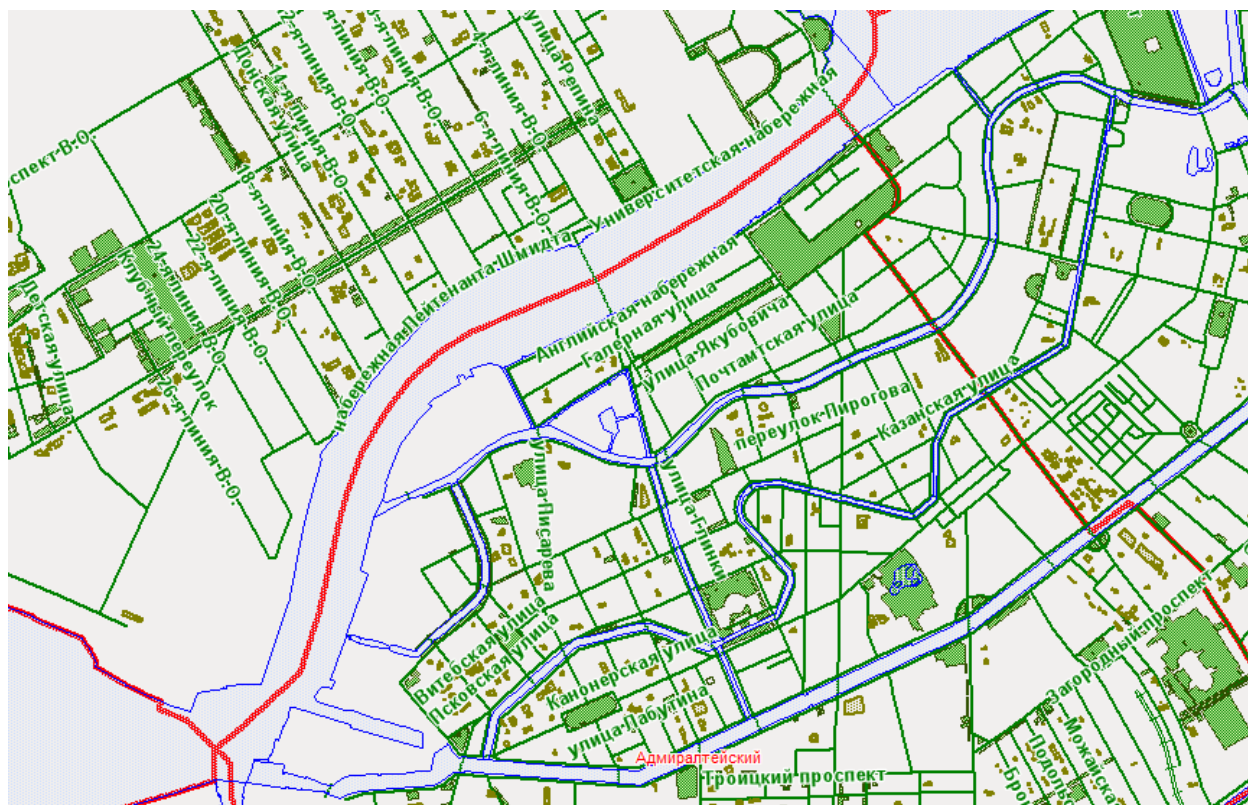
– в Комитете по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга получена выписка из единой системы обеспечения градостроительной деятельности, устанавливающая зоны, ограничения, регламенты, распространяющиеся на земельный участок (Приложение 1 к Заключению);

– [REDACTED]

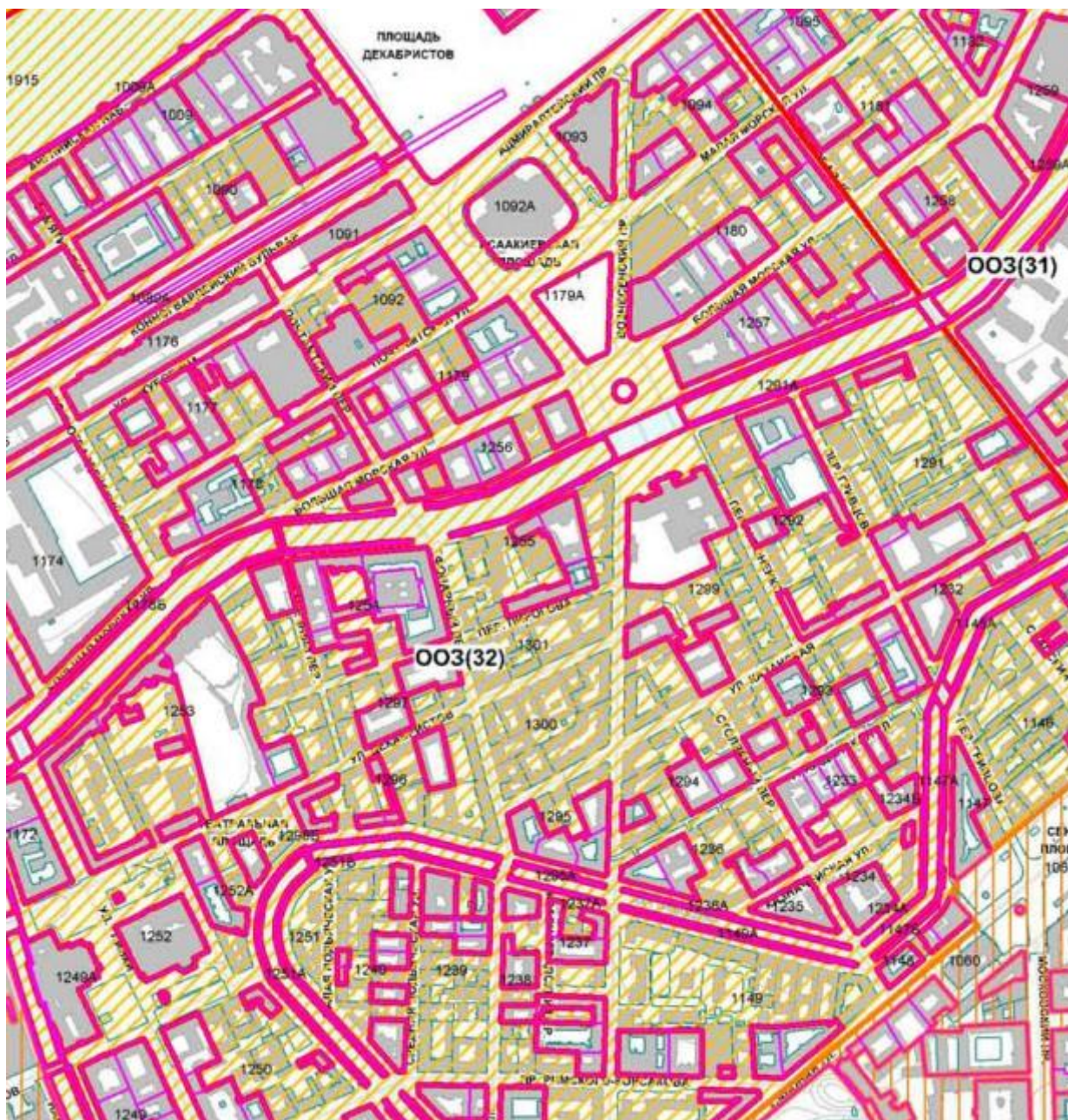
— в архивах Комитета по градостроительству и архитектуре Санкт-Петербурга получена схема инженерно-геологических выработок и паспорта скважин, для определения несущей способности воспринять надстройку дополнительных этажей для объекта (Приложение 2 к Заключению) и для последующих инженерно-изыскательских работ;

3. Градостроительный анализ участка

Участок расположен [REDACTED], в историческом сложившемся центральном районе города, [REDACTED]. Кадастровый номер: [REDACTED]



Региональная геоинформационная система (границы з.у.)



Приложение 1 к Закону №820-7 от 07.07.2016 (расположение в пределах территорий ОКН)

На земельном участке расположен объект культурного наследия



В соответствии со схемой Приложения 1 Закона №820-7 от 07.07.16 основная часть земельного участка входит в территорию данного объекта культурного наследия.

С севера участок ограничен



В соответствии с Правилами Землепользования и застройки Санкт-Петербурга участок расположен в следующих территориальных зонах:

Зона	Наименование
ТД2 (ТД2_1)	Общественно-деловая зона специализированных общественно-деловых объектов с включением объектов инженерной инфраструктуры (общественно-деловая подзона специализированных общественно-деловых объектов, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга с включением объектов инженерной инфраструктуры)
ТР4	Зона рекреационного назначения – дворцово-парковых комплексов и исторических парков с включением объектов инженерной инфраструктуры

* Приложение 1 к Заключению (Схема 4.1) – данные выписки ИСОГД КГА.

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга участок расположен в следующих функциональных зонах:

Вид - подвид	Наименование
Д - Д	Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки и объектов инженерной инфраструктуры
Р - Р4	Зона рекреационного назначения – дворцово-парковых комплексов и исторических парков с включением объектов инженерной инфраструктуры

* Приложение 1 к Заключению (Схема 2.1) – данные выписки ИСОГД КГА.

Основные и условно-разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с ПП СПб от 21.06.2016 №524 (с изменениями на 13.09.2017) вне границ объединенных зон охраны объектов культурного наследия (Приложение 7): *сведения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности отсутствуют;*

Прибрежная защитная полоса водного объекта	■	Схема 4.3
Охранная зона тепловых сетей	■	Схема 3
Охранная зона тепловых сетей	■	Схема 3
Ипотека	■	в соответствии с кад. паспортом
Зоны с особыми условиями использования территорий в пределах приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла	■	Схема 4.3
Районы аэродромов и вертодромов	■	Схема 4.2
Зоны ограничений от аэродромов	■	Схема 4.2

Общие требования к градостроительным регламентам в границах единой охранной зоны (ООЗ):

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

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

Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений: 1,5 м для устройства крылец и прямков.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков:

- Для случаев реконструкции исторического здания, а также восстановленного объекта исторической застройки - не превышающая существующей высоты соответствующего здания, строения, сооружения, за исключением случаев устройства мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на зданиях, формирующих уличный фронт, на визуально воспринимаемых с открытых городских пространств зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, а также на исторических зданиях, указанных в приложении 1 к Режимам, при условии сохранения конфигурации крыши, размеров и конфигурации исторических проемов;

на зданиях, не воспринимаемых с открытых городских пространств, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши.

- Для случаев реконструкции здания, строения, сооружения, не являющегося историческим зданием или восстановленным объектом исторической застройки, - не превышающая существующей высоты соответствующего здания, строения, сооружения, за исключением случаев устройства мансард с повышением отметки конька не более чем на 1 м:

на зданиях, формирующих уличный фронт, при условии сохранения конфигурации лицевого ската крыши;

на зданиях, формирующих внутриквартальную застройку, в том числе с частичным изменением конфигурации крыши.

- Для случаев восстановления исторических зданий – не превышающих высоты утраченного исторического здания.

- Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – IV (за исключением случаев реконструкции объектов, имеющих больший класс опасности (по санитарной классификации)).

- Минимальная доля озелененной территории земельных участков не устанавливается при реконструкции исторических зданий.

Вывод по анализу градостроительной ситуации:



В соответствии с выпиской ИСОГД КГА земельный участок находится в объединённой историко-культурной зоне охраны объектов культурного наследия, а также в пределах территорий объектов культурного наследия (Приложение 1. Схема 4.2), что в свою очередь устанавливает следующие предельные параметры разрешенного строительства для объектов в данной зоне:

Высотный регламент здания	на	Не задан для территорий ОКН, устанавливается с согласованием Комитета и условиями зон ограничений	На основании исторических материалов существует возможность увеличить
---------------------------	----	---	---

	аэродромов и вертодромов, а также в соответствии с высотой утраченного исторического здания	высоту здания, добавив этаж и восстановив историческую кровлю
Количество парковочных мест	Устанавливается правилами землепользования и застройки для зон ТД2 и режимами использования земель в границах объединённых зон охраны (Приложение N2 к Закону 820-7)	Минимальное количество парковочных мест не устанавливается для данного вида участков
Благоустройство территории	Устанавливается правилами землепользования и застройки для зон ТД2 и режимами использования земель в границах объединённых зон охраны (Приложение N2 к Закону 820-7)	Минимальный процент озеленения не устанавливается для данного вида участков

Таким образом, можно сделать вывод, что на участок не распространяются регламенты правил землепользования и застройки, касающиеся показателей в части высотности объекта, минимального количества парковочных мест и озеленения. Условия использования земельного участка, предельно допустимые параметры и иные характеристики, которые в ином случае устанавливаются правилами землепользования и застройки, в данном случае регулируются Законом СПб №820-7 «О границах объединённых зон охраны объектов культурного наследия...» и Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее – КГИОП) в случае, если объект находится в границах территорий объекта культурного наследия. Комитет принимает решение об установлении регламентов с позиции максимального сохранения объекта культурного наследия и восстановления его первоначального вида. Любые строительные работы на земельном участке разрешаются только если они имеют непосредственное отношение к сохранению объекта культурного наследия, в границах которого земельный участок располагается.