



разрешенного использования и предельные параметры).

**ТР 2** – зона зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования, с включением объектов инженерной инфраструктуры;

**ТУ** – зона улично-дорожной сети города - городских скоростных дорог, магистралей непрерывного движения, магистралей городского значения и основных магистралей районного значения, с включением объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также объектов основных видов разрешенного использования прилегающих территориальных зон с учетом санитарно-гигиенических и экологических требований, а также технических регламентов.

**Таблица 2. Баланс территории проектируемого квартала по территориальному зонированию**

<b>№ п/п</b>	<b>Показатель</b>	<b>Площадь, га</b>
1	Зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов ТД-1_1	23,94
2	зона зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования ТР2	0,09
3	Территории улично-дорожной сети	1,53
<b>Итого (территория в границах проектирования)</b>		<b>25,56</b>

В настоящее время, в отношении территории квартала, в соответствии со вступившим в силу (в данной части) решением Санкт-Петербургского городского суда от 20.12.2010 года по гражданскому делу № 3-311/2010 не действуют градостроительные регламенты, установленные Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, а также высотные параметры, установленные Режимы использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга (Приложение № 2 к Закону Санкт-Петербурга от 19 января 2009 года № 820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга»).

## Раздел 5 «ОХРАНА ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА»

Согласно ЗАКОНУ Санкт-Петербурга от 42.12.2008 №820-7 «О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга», рассматриваемый квартал находится в исторически сложившихся центральных районах Санкт-Петербурга, в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2, участок ЗРЗ 2-2, а также в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 3, участок ЗРЗ 3-1.

Рисунок 4.



### 1. Режим ЗРЗ 2

#### 1.1. На территории ЗРЗ 2 не допускаются:

- а) снос (демонтаж) исторических зданий, строений, сооружений, за исключением разборки аварийных в случае невозможности ликвидации аварийности и при условии восстановления внешнего облика объектов, формирующих уличный фронт застройки, и объектов исторической застройки, указанных в п. 2.6. Приложения №1 к режимам;
- б) изменение объемно-пространственного и архитектурного решений исторических зданий, строений и сооружений;
- в) изменение системы озеленения и благоустройства на территориях открытых городских

пространств, указанных в приложении № 1 к режимам;

г) реконструкция диссонирующих объектов с отклонением от режимов;

д) изменение архитектурного решения лицевых фасадов исторических зданий, строений и сооружений, за исключением локальных изменений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

### **1.2. На территории ЗРЗ 2 допускается:**

***а) комплексная реконструкция кварталов при соблюдении следующих требований:  
формирование уличного фронта застройки, соблюдение высотных ограничений застройки;***

б) реконструкции отдельных зданий, строений и сооружений с изменением их габаритов и объемно-пространственных характеристик при соблюдении высотных ограничений;

в) строительство новых зданий, строений, сооружений в соответствии с условиями режима и заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия;

г) благоустройство территории: устройство открытых автостоянок, установка киосков, павильонов, навесов, малых архитектурных форм, типовых афишных и газетных стендов, отдельно стоящих рекламных конструкций, дорожных знаков; размещение рекламных и информационных конструкций с площадью более 10 кв. м на фасадах зданий, рекламных и информационных конструкций на крышах зданий при условии сохранения исторической среды;

д) строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

е) частичное изменение планировочной структуры и модуля кварталов при сохранении исторически ценных градоформирующих объектов: разделение кварталов, организация проездов и пешеходных проходов;

ж) изменение назначения использования территорий исторических промышленных предприятий в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия;

з) строительство на участках утраченной застройки уличного фронта, развивающее композиционное решение, не выше примыкающих зданий на территории открытых городских пространств, указанных в приложении № 1 к режимам;

и) снос (демонтаж), реконструкция диссонирующих объектов и иных объектов, не являющихся историческими зданиями и строениями в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

1.3. На территории ЗРЗ 2 устанавливаются следующие ограничения:

а) формирование уличного фронта застройки с преобладанием горизонтальных линий в силуэте, возможны отдельные акценты в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия;

б) необходимость обеспечения визуального превышения уличного фронта над внутриквартальной застройкой: объекты не должны быть видны с открытых городских пространств;

в) предельные параметры высоты определяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга и при условии сохранения панорам и видов исторического центра Санкт-Петербурга, указанных в приложении № 1 к режимам (ограничение признано недействующим по решению Санкт-Петербургского Городского суда от 20.12.2010 дело № 3-311/10, оставленному в силе определением Верховного суда от 16.03.2011.).

## **2. Исторически ценные градоформирующие объекты Санкт-Петербурга**

2.1. Земельный участок расположен в границах территории археологического слоя в подзоне 2 (далее ЗА 2).

2.2 Режим ЗА 2

2.2.1. В ЗА 2 рекомендуется минимизировать земляные работы, связанные с уничтожением или повреждением археологического слоя.

2.2.3. В случае обнаружения в ходе археологических раскопок остатков построек или сооружений фортификационного, жилого, общественного или иного назначения, обладающих признаками объекта культурного наследия, сведения о них немедленно передаются в государственные органы охраны объектов культурного наследия для оперативного решения вопроса об их сохранении и постановке под охрану в качестве объектов культурного наследия.

2.2.4. После завершения раскопок на исследованном участке прекращается действие особых требований режима.

### **2.3. Особые требования в ЗА 2:**

а) Работы, связанные с углублением в грунт, допускаются только после проведения предварительных разведочных археологических исследований и принятия решения о характере

спасательных археологических исследований, непосредственно связанных с земляными работами (надзор, частичные или полные спасательные раскопки).

б) Решение о характере спасательных археологических исследований принимается государственным органом охраны объектов культурного наследия на основе рассмотрения предпроектной и проектной документации, результатов предварительных разведочных археологических исследований, геофизической разведки, данных инженерно-геологических изысканий, анализа историко-архивных и библиографических данных.

в) Решение государственного органа охраны объектов культурного наследия о необходимости и форме проведения спасательных археологических исследований оформляется письменным заданием, которое выдается заказчику работ.

г) В случае обнаружения в ходе археологического надзора участков археологического слоя, остатков сооружений или отдельных объектов, ценных в научном отношении, следует приостановка работ и проведение спасательных раскопок.

д) Решение о приостановке работ для проведения раскопок и о возобновлении производства работ по их завершении принимается государственным органом охраны объектов культурного наследия по представлению археолога, ведущего исследования на данном участке.

### **3. Исторически ценные градоформирующие объекты в зонах охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга**

#### **3.1. Элементы исторической планировочной структуры**

##### Исторический планировочный каркас:

Исторический планировочный каркас образуют: набережные, проспекты, улицы, площади, переулки и проезды.

Охраняются трассировка, сохранившиеся исторические линии застройки, аллеи, посадки и озеленение.

Рекомендуется восстановление утраченных элементов планировочной структуры, линий застройки, исторического озеленения.

Исторические улицы, не вошедшие в перечень исторически ценных градообразующих объектов, сохраняются как планировочные элементы с возможным преобразованием в пешеходные зоны или пассажи. Охраняются устойчивые внутриквартальные пешеходные направления.

Исторический планировочный каркас квартала образуют: Наличная ул.

Исторические зеленые насаждения:

- исторические зеленые насаждения – градоформирующие зеленые насаждения (существующие и утраченные) различных исторических периодов, соответствующие историческому типу (высокоствольные, кустарники, луговые) и не относящиеся к числу объектов (выявленных объектов) культурного наследия.

Охраняются: местоположение и вид использования исторических зеленых насаждений.  
Рекомендуется восстановление утраченных зеленых насаждений.

### **3.2. Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры**

Силуэт города определяет соотношение доминант и фоновой застройки.

Не допускается появление новых доминант в пределах охранной зоны, зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1, а также в пределах обзора панорам исторического центра, открытых городских пространств.

Охраняется доминирующее положение архитектурных доминант, возвышающихся над массивом городской застройки.

Утраченная доминанта, рекомендуемая к восстановлению: церковь Святой Троицы в Галерной гавани (на пересечении Среднего пр. В.О. и Наличной ул.)

### **3.3. Панорамы**

В историческом центре охраняются панорамы, основные площадки и пути их обзора.

Охраняются сочетания компонентов исторического городского ландшафта с акцентами и доминантами на фоне неба в пределах видимости 6 км. Объекты, расположенные за пределами 6 км, утрачивают четкость силуэта и не влияют на зрительное восприятие панорамы.

Квартал находится в зоне восприятия следующих панорам:

а) панорамы акватории р. Невы:

- наб. Макарова между Биржевым и Тучковым мостами с пути обзора вдоль противоположного берега р. М. Невы и с Биржевого и Тучкова мостов;
- северной части Елагина о-ва с пути обзора вдоль Приморского пр. от дома № 61 до 3-го Елагина моста и с 3-го Елагина моста;

б) панорамы кругового обзора со следующих площадок:

- галереи верхнего яруса колоннад Исаакиевского собора; моста Лейтенанта Шмидта; Дворцового моста; Троицкого моста.

Охраняются сочетания ценных компонентов городского ландшафта с акцентами и доминантами, зрительно четко воспринимаемые на фоне неба в пределах видимости 6 км.

Объекты дальних планов, расположенные за пределами видимости 6 км, не должны снижать композиционную роль компонентов ближних планов.

#### **4. Характеристики исторической среды**

##### **4.1. Общие характеристики исторической среды**

Характеристики исторической среды определяют:

- а) уличный фронт, композиционно организованный лицевыми фасадами, историческими зелеными насаждениями и системой исторического озеленения;
- б) силуэт открытых городских пространств с преобладанием горизонтальных линий; систему высотных акцентов на лицевых корпусах, формирующую композицию улиц, площадей, набережных;
- в) композиционные принципы архитектурных решений зданий и лицевых фасадов: горизонтальные членения, осевые композиции, сложившиеся соотношения стены и проемов;
- г) способ отделки фасадов: окраска.

#### **5. На территории ЗРЗ 3:**

5.1. На территории ЗРЗ 3 допускается строительство, устанавливаются ограничения по высоте в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга, ограничение признано не действующим по решению Санкт-Петербургского Городского Суда от 20.12.2010 дело № 3-311/10, оставленному в силе определением Верховного Суда РФ от 16.03.2011.

Согласно проекту зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, согласованному Росохранкультуры в 2008 г., высота проектируемых зданий на территории проектирования ограничивается следующими параметрами:

- в границах ЗРЗ 2:

- 28 м. – высота уличного фронта до карниза;
- 33 м. – высота уличного фронта до конька (ограничивается углом наклона кровли 30 градусов);
- 40 м. – высота внутриквартальной застройки (при условии, что застройка не видна с открытых городских пространств).

5.2. Предельные параметры высоты зданий, строений, сооружений на территориях за границами зон охраны применяются при условии сохранения панорам исторического центра Санкт-Петербурга, указанных в приложении № 1 к режимам.



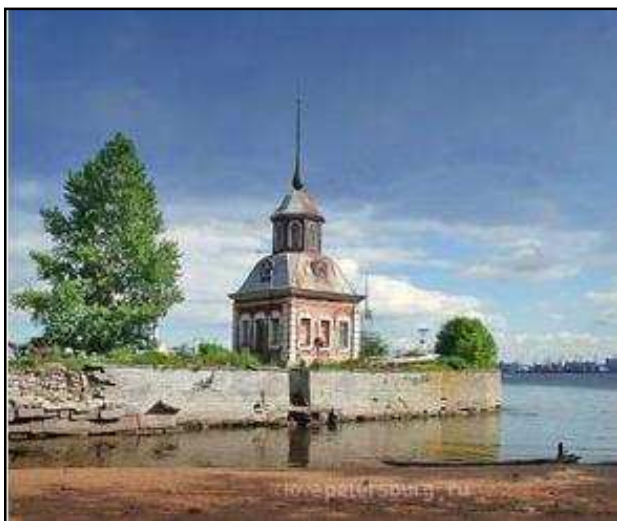
В границах территории проектирования расположен **объект культурного наследия федерального значения**: «Галерная гавань Гребного порта» описательный адрес: Санкт-Петербург, Шкиперский проток ул., 14-а, 20; 21, корп. 1; 23, корп. 2; 25 (Постановление правительства РФ №527 от 10.07.2001), датированный 1824-1826 г.г. архитектор Штауберт А.Н.

Состав Объекта культурного наследия федерального значения «Галерная гавань Гребного порта»:

1. Бассейн большой.
2. Бассейн малый (два).
3. Канал входной с каменными набережными, спусками и молами.
4. Башня водонапорная. Адрес: Шкиперский проток ул., 25, корп.1, литер А, литер Б.
5. Караульный дом. Адрес: Шкиперский проток ул., 21, литер А.
6. Кроншпиц западный. Адрес: Шкиперский проток ул., 14, литер К1
7. Кроншпиц западный. Адрес: Шкиперский проток ул., 12-а, литер Б.
8. Кран паровой на гранитном основании.

21 сентября 1721 года вышел именной указ о начале строительства в устье Чёрного (Глухого) протока на Васильевском острове "фортеции" - Галерной гавани Гребного порта. Проект этого комплекса сооружений составил Доменико Трезини, руководил строительством командующий Галерным флотом М. Х. Змаевич.

*Рисунок 5.*



По задумке Трезини здесь был вырыт прямоугольный бассейн, соединённый с Финским заливом 400-метровым каналом. Чёрный проток, начинавший своё течение в районе болот Смоленского поля, был засыпан. У залива были построены две деревянные дозорные башни - кроншпицы.

Осенью 1723 года сюда перевели с Фонтанки 94 галеры. В 1724 году в гавань были переведены ещё 90 построенных в Адмиралтействе судов, а в казармах разместили команду из 2000 человек. На берегу бассейна построили эллинги для галер. Их строительством занимался И. К. Коробов в 1728 году. Он же руководил здесь строительными работами после смерти Трезини в 1734-1740 годах. Осенью

1729 года территория гавани была обнесена палисадом из вертикально поставленных брёвен. В 1736 году его дополнили земляным валом и рвом.

С 1744 года в гавани работал С. И. Чевакинский, по чьему проекту в 1753-1754 годах были перестроены галерные сараи. В 1750-1754 годах камнем были облицованы стены канала. Эти работы выполнил вероятно каменных дел мастер М. А. Башмаков. Им же были перестроены в камне кроншпицы.

*Рисунок 6*



В 1808-1812 годах по проекту А. Д. Захарова берега канала были укреплены гранитными набережными со спусками. В 1825-1826 годах по проекту П. Жигалёва на месте старого деревянного был построен новый каменный одноэтажный караульный дом (Шкиперский проток, 21). В 1830х годах Захаровым было осуществлено строительство Малого бассейна. В 1854 году вместо прежних устройств для подъёма судов был установлен паровой кран. В 1864 году он получил мощный фундамент и облицованную гранитом площадку.

Во второй половине XIX века в Галерной гавани проходили испытания новой техники для флота. В 1880-1881 годах на территории гавани разместился Пироклисиновый завод. Вблизи него в 1894 году по проекту инженеров Куториха и Яковлева построили водонапорную башню. В 1896-1897 годах на берегу бассейна было построено каменное двухэтажное пожарное депо. В 1904-1905 годах караульный дом был частично надстроен вторым этажом. В 1904-1906 годах для Пироксилинового завода построили сушильную для пороха, котельную, пороховую мастерскую.

В XX веке в Галерной гавани проходили испытания отечественный гидросамолётов. В 1906 году участок Гребного порта на берегу залива был передан Невскому яхт-клубу. Его территория была отделена кирпичным забором. На его углу в 1910 году была установлена беседка, работы архитектора А. В. Кенеля.

В 1950х годах проводилась реставрация кроншпицев. В настоящее время в Малых бассейнах находится спортивный клуб "Галерная гавань". Восточный кроншпиц используется как спасательная станция.

## **Караульный дом в Галерной гавани**

*Рисунок 7*



1825-1826 гг.- арх. А. Н. Штауберт, пом. арх. Жигалев П.

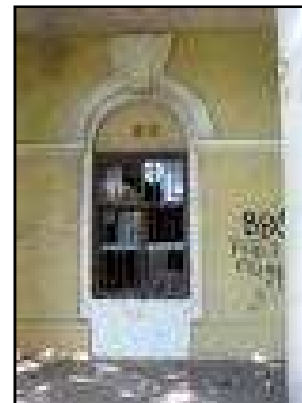
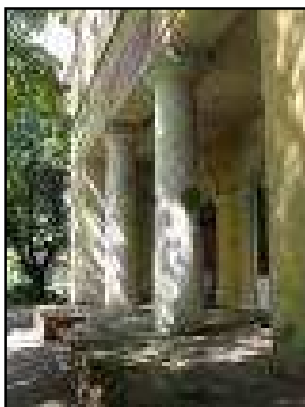
1904-1905 гг. - надстройка

Первоначально дом был деревянный.

В 1825-1826 гг. помощник архитектора П. Жигалев возвел одноэтажный каменный дом по образцу аналогичного строения в Новом Адмиралтействе (арх. А. Н. Штауберт).

Здание обращено главным фасад к въезду в гавань. Фасад украшен лоджией с двухколонным портиком тосканского ордера.

*Рисунки 8,9*



*Рисунок 10.*

В 1904-1905 гг. здание надстроено вторым этажом.

В 2001 г. дом включён КГИОПом в "Перечень вновь выявленных объектов, представляющих историческую, научную, художественную или иную культурную ценность" [640.1