

Акт
по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проекта объединенной зоны охраны
объектов культурного наследия

**«Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера»
(Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44),
местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская
область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27)»
(шифр: 1В/25-ПЗО)**

- 1. Даты начала и окончания проведения экспертизы:** настоящая государственная историко-культурная экспертиза проведена в период с 19 октября 2025 г. по 28 октября 2025 г., на основании договоров № 1В/25-ПЗО -ГИКЭ-1, 1В/25-ПЗО -ГИКЭ-2, 1В/25-ПЗО -ГИКЭ-3.
- 2. Заказчик экспертизы:** ИП Зайцева Д.А., ОГРНИП 320784700063415
- 3. Место проведения:** г. Всеволожск
- 4. Сведения об экспертах:**

	Председатель экспертной комиссии
Фамилия, имя, отчество	Николаева Вероника Николаевна
Образование	Высшее. Санкт-Петербургский государственный архитектурно-строительный университет
Специальность	Архитектор
Стаж работы по профессии	22 года
Место работы и должность	ООО «АВЕРО ГРУП», главный архитектор
Сведения об аттестации эксперта по проведению государственной историко- культурной экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы № 2519 от 30.08.2023
Профиль экспертной деятельности	- выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие отнесение объекта

	<p>культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия;</p> <ul style="list-style-type: none"> - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия
--	--

	Секретарь экспертной комиссии
Фамилия, имя, отчество	Рязанцев Михаил Сергеевич
Образование	Высшее. Липецкий государственный педагогический институт. Воронежский экономико-правовой институт.
Специальность	Историк
Стаж работы по профессии	19 лет
Место работы и должность	ИП Рязанцев Михаил Сергеевич. Государственный эксперт по проведению государственной историко-культурной экспертизы
Сведения об аттестации эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы № 2423 от 14.08.2023 г.
Профиль экспертной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; <ul style="list-style-type: none"> - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документация, за исключением научных отчетов о выполненных археологических полевых работах, содержащая результаты исследований, в соответствии с которыми определяется наличие или отсутствие объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, на земельных участках, подлежащих воздействию земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия,

	<p>при проведении работ, указанных в статье 30 Федерального закона № 73-ФЗ работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия;</p> <ul style="list-style-type: none"> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия - проекты зон охраны объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия
--	---

	Член экспертной комиссии
Фамилия, имя, отчество	Борисенко Евгений Павлович
Образование	Высшее Московский государственный строительный университет
Специальность	Архитектор-реставратор. Инженер-строитель ГСХ
Ученая степень	Член-корреспондент РОО «Академии Архитектурного Наследия»
Стаж работы по профессии	21 год
Место работы и должность	ИП Борисенко Евгений Павлович
Сведения об аттестации эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации об аттестации государственных экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы № 673 от 12.04.2024 г.
Профиль экспертной деятельности	<ul style="list-style-type: none"> - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проекты зон охраны объекта культурного наследия;

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

В соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с п. 20 подпункт д, Положения о государственной историко-культурной экспертизе № 530

эксперты несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении, и обеспечивают выполнение п. 5 и 18 Положения о государственной историко-культурной экспертизе № 530.

6. Цели и объекты экспертизы:

6.1. Объект государственной историко-культурной экспертизы:

Проектная документация: «Проект объединенной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44) и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27)», шифр: 1В/25-ПЗО.

6.2. Цель проведения государственной историко-культурной экспертизы:

Определение соответствия (положительное заключение) или несоответствия (отрицательное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия:

- установление границ территории зон охраны объектов культурного наследия, ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах единых зон объекта культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44) и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27).

- установление требований к градостроительным регламентам в границах территорий единых зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44) и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27).

7. Перечень документов, представленных заявителем

- «Проект объединенной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44) и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27)», шифр 1В/25-ПЗО, разработчик ИП Зайцева Д.А., 2025 г.

- Учетная документация объектов культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44) и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27)».

- Договор с ООО «НИВАД» на изготовление текстового и графического описания зон с особыми условиями использования территории – объектов культурного наследия № С-01-2024 от 15.03.2024.

- Решение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области о разработке проекта зон охраны, объединенной зоны охраны № 01-20/25-02 от 15 октября 2025 г.

8. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результат государственной историко-культурной экспертизы

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

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

Настоящая экспертиза проведена в соответствии с документами:

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

- Постановление Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972»

- Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

- Федеральный закон «О землеустройстве» от 18 июня 2001 года № 78-ФЗ.

- Федеральный закон "О лицензировании отдельных видов деятельности" от 04.05.2011 N 99-ФЗ (последняя редакция).

- Постановление Правительства Российской Федерации от 3 марта 2007 года № 139 «Правила установления местных систем координат».

- Приказ Росреестра от 15 сентября 2016 года № П/0465. «О внесении изменений в приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 01.08.2014 №П/369.

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (в действующей редакции).

- Национальный стандарт ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны».

В рамках настоящей экспертизы были выполнены:

- анализ исходно-разрешительной документации для разработки проекта; изучены нормативно-правовые акты, методические, информационные документы и материалы, необходимые для использования при разработке документации, обосновывающей границы зон охраны;

- посещение объектов; визуальный осмотр объектов на момент проведения экспертизы; проведена фотофиксация видов объекта и окружающей застройки;

- натурный осмотр сложившегося градостроительного и ландшафтного окружения объектов культурного наследия на прилегающей к ним территории;

- ознакомление с предъявленной заявителем научно-проектной документацией;

- оформление результатов экспертизы в виде акта государственной историко-культурной экспертизы;

Проведенные разработчиком проекта архивно-библиографические, натурные, и другие исследования были признаны экспертной комиссией достаточными для принятия проектных решений, проведение дополнительных исследований не потребовалось.

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

10.1. Сведения о границах объектов культурного наследия

В границах проектирования расположены следующие объекты культурного наследия:

- Объект культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера».
- Объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова».

Данные объекты культурного наследия были включены в перечень выявленных объектов, расположенных на территории Ленинградской области приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 01.12.2015 г. №01-03/15-63.

Приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 29.03.2018 года №01-03/18-42 объект культурного наследия «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера», кон. XIX в. – нач. XX в., адрес (местонахождение): Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, Всеволожский пр, 44, включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия регионального значения, и утверждены границы его территории и предмет охраны.

Приказом Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области от 27.05.2021 года №01-03/21-84 объект культурного наследия «Трактир Ф. К. Свешникова», кон. XIX в. – нач. XX в., адрес (местонахождение): Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Всеволожское городское поселение, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 27, включен в единый государственный реестр объектов культурного наследия местного (муниципального) значения, и утверждены границы его территории и предмет охраны.

В настоящее время имеется техническая ошибка в отображении границ рассматриваемых объектов культурного наследия регионального значения "Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера" в публичном поле на государственном портале пространственных данных «Национальная система пространственных данных» <https://nsdp.gov.ru>. Устранение ошибки также является одной из задач разработчиков документации.

10.2. Действующая система охраны объектов культурного наследия

Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 44, были утверждены приказом Комитета по культуре Ленинградской области от 27.02.2019 года №01-03/19-131.

После включения в единый государственный реестр объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова», для последнего установлена защитная зона на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника (ст. 34.1 федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции).

10.3. Краткие исторические сведения.

В 1890 г. началось строительство узкоколейного железнодорожного пути из Петербурга через Рябово на Ириновку. Регулярное курсирование поездов началось с 1892 года. Первые дачи вокруг станций начали появляться в 1893 году, хотя раньше в этой части современного Всеволожского района никаких дачных мест не было.

Сооружённая на землях Всеволожского станция получила название по усадьбе Рябово, а вокруг неё начал быстро формироваться одноимённый дачный посёлок. Станция Рябово располагалась в месте, занимаемом в современном Всеволожске домом № 167 по Октябрьскому проспекту, с трассой которого первоначально совпадало направление Ириновской дороги.

Вторая на землях Всеволожских железнодорожная станция — Всеволожская, была открыта в 1895 году в полутора верстах к юго-западу от первой. Посёлок, выросший вокруг неё, получил название «Всеволожский». Историческая станция Всеволожская располагалась в нескольких десятках метров к западу от места пересечения нынешнего Октябрьского и Всеволожского проспектов. Был построен деревянный вокзал, который через год сгорел, но в 1896 году был построен новый, просуществовавший до 2007 года.

Ввиду петербургской моды на загородный отдых, вокруг новой станции на землях, проданных под застройку Павлом Александровичем Всеволожским, возник дачный посёлок, который в дальнейшем разросся до границ соседних, более старых поселений на западе и востоке. Кроме красот природы и близости к Санкт-Петербургу, преимуществом расположения станции Всеволожской была близость к деревням, где дачники покупали у крестьян свежие овощи и молоко, а также наличие большого, хорошо прогреваемого солнцем искусственного озера Васильевского. К 1909 г. у станции Всеволожской насчитывалось уже около 300 дач. Для обслуживания дачников и местного населения всюду стали появляться башмачные и столярные мастерские, булочные и хлебопекарни.

Несмотря на размеры, дачный посёлок при станции Всеволожская на картах как населённый пункт долгое время не обозначался. Когда в официальных бумагах появился топоним «поселок Всеволожский», точно не известно. В феврале 1918 года была образована Всеволожская волость, выделившаяся из состава Рябовской волости, но в 1919 году волости вновь объединились, и Всеволожский волостной Совет был упразднён.

Рябовская волость с центром в посёлке Всеволожском была образована в начале 1918 года и до декабря 1922 года входила в состав Шлиссельбургского уезда, затем в состав Ленинградского уезда, ликвидирована в июне 1924 года, а её территория вошла в состав Ленинской волости.

В 1924 году железная дорога была перешита на широкую колею и спрямлена в черте Всеволожска, в связи с чем южнее пересечения Всеволожского проспекта и улицы Константиновской была построена новая станция Всеволожская, на этом месте она располагается и ныне а «градообразующее» здание старого вокзала на долгое время стало

жилым домом (историческое здание станции на первоначальном месте её существования утрачено).

В 1925 году дачный посёлок Всеволожский был центром Ленинской волости Ленинградского уезда, с населением 15 617 человек, 26 сельсоветами и 91 деревней. После образования Ленинградской области в 1927 году посёлок Всеволожский стал административным центром Ленинского района Ленинградского округа.

Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 27 ноября 1938 года дачный посёлок Всеволожский был отнесён к категории рабочих посёлков, с включением в его черту населённых пунктов Бернгардовка, Рябово, Ильинский, Марьино.

Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 1 февраля 1963 года рабочий посёлок Всеволожский был преобразован в город районного подчинения Всеволожск. Одновременно город Всеволожск был выделен из состава района и передан в подчинение Промышленного Облисполкома. В 1963 году, после преобразования рабочего посёлка Всеволожский в город Всеволожск и поглощения соседних Рябова (мыза), Румболова, Приютина, Отрады и Мельничного Ручья, застройка в границах старого дачного посёлка Всеволожский приобрела статус микрорайона «Всеволожск», который, несмотря на кажущуюся тавтологию, имеет чёткие границы внутри города Всеволожска. В 1965 году Всеволожск стал городом областного подчинения.

Исследуемые объекты расположены в центральной части Всеволожска, в его историческом ядре. Пересечение Всеволожского (ранее Софийской/Софievской улицы) и Октябрьского проспектов (ранее Христиновского), входящих в число наиболее ранних планировочных элементов и транспортных артерий посёлка Всеволожский.

Софievскую улицу (сейчас Всеволожский проспект), которая начиналась от станции Всеволожская и шла в сторону реки Лубы сформировало купечество. Дома на этой улице плотно стояли друг к другу. Это были дома-магазины купцов. Товарищество купцов, которые в Петербурге жили на Мясной улице, решили купить участки земли у помещиков Всеволожских, чтобы построить дома-магазины, где в летнее время можно торговать и жить на воздухе, а осенью, когда основная публика покидала дачные места - уезжали в Петербург, купцы закрывали свои магазины и торговали осенью, зимой и ранней весной в Петербурге.

Участок на углу Вокзальной площади и Софийской улицы (Всеволожского пр.), примыкающий к станции Всеволожская, в начале XX в. принадлежал купцу Карлу Эмилю Федоровичу Штейнмейеру. На фиксационных планах, хранящихся в фондах ЦГИА и датирующихся 1910 г., здание Гостиного двора Штейнмейера отсутствует, среди построек числятся деревянный двухэтажный дом, деревянные надворные постройки, дощатые надворные постройки, гrot, деревянный одноэтажный дом. На углу Вокзальной площади и Софийской улицы карандашом нанесен абрис, вероятно план проектируемого здания. Архивные чертежи, связанные с постройкой дома, не обнаружены, поэтому архитектора и точный год строительства здания установить не удалось.

Судя по дореволюционным открыткам, на которых изображено здание гостиного двора, оно было возведено в период между 1911–1915 гг. Сооружение было двухэтажным, бревенчатым, с витринными окнами на первом этаже. В простенках между окнами и поверх окон первого этажа размещались рекламные вывески. Срезанный угол дома, обращенный к перекрестку, был акцентирован высоким щипцом крыши. Со стороны западного (дворового) фасада устроены тамбур входа в здание и башня, завершающаяся

пирамидальной крышей со шпилем. Входы в здание осуществлялись со стороны срезанного угла между северным и восточным фасадами, по третьей от Софийской улицы световой оси северного фасада, со стороны дворового (западного) фасада. К входам, расположенным со стороны лицевых фасадов, вели крыльца в три ступени. На крыше дома имелось три дымовых трубы с фигурными оголовками и дымниками.

Судя по вывескам, в здании располагалась продуктовая лавка купца М.А. Ермолаева, в ассортименте которой были чай, фрукты, колбасы, хлебобулочные и кондитерские изделия.

Характер использования сооружения после революции установить не удалось. По информации Бюро технической инвентаризации Всеволожского района в 60-е гг. ХХ в. здание принадлежало Всеволожскому Горсовету, а в 1991 г. было передано в пользование редакции газеты «Невская заря».

В начале 2004 г. в доме произошло два пожара, в результате которых выгорели два помещения второго этажа, расположенные в северной его части. С северного фасада в настоящее время пристроен одноэтажный объём, в котором располагается кафе «Пышки».

В настоящее время здание используется, снабжено всеми необходимыми инженерными сетями. В нем размещаются мастерская по ремонту техники и издательский дом «Невская заря».

Здание объекта культурного наследия «Трактир Ф.К. Свешникова», находится по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27. Согласно имеющимся данным, дом был построен в 1901 году. Федор Константинович Свешников приобрел данную постройку 2 ноября 1902 года у Елены Васильевны Всеволожской, владелицы мызы Рябово.

Владельцем здания являлся Федор Константинович Свешников санкт-петербургский купец 2-й гильдии. После покупки здания Свешников разместил в нем гостиницу и ресторан, а также трактир и бильярдная на первом этаже.

В советский период, в 1922 или 1923 году, здание было преобразовано в клуб. Этот клуб просуществовал до 1959 года. Известно, что в 1923 году в клубе проходили театральные представления местного драматического кружка. После 1959 года в здании размещался Дом пионеров, а на втором этаже, после переезда Дома культуры в новое здание в 1959 году, открылась детская музыкальная школа. Также в советское время в здании находились детская библиотека и книжный магазин. В конце XX века упоминается наличие книжного магазина.

Первоначально здание описывается как двухэтажное: на первом этаже располагались трактир и бильярдная, а на втором — небольшая гостиница с номерами в мансарде. Отмечается наличие стеклянной галереи, соединявшей трактир с жилым домом того же купца. В жилом доме купца Свешникова первый этаж занимала юридическая консультация, потом магазин «Интерсоюз». Второй этаж был жилым. В 2000-х гг. жилой дом сгорел. Сейчас на этом месте располагается двухэтажное здание (банк).

В настоящее время в здании трактира Свешникова располагается несколько магазинов.

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

- Газета «Всеволожские вести» № 47 (2272) от 10 Октябрь, 2017
- Газета «Всеволожские вести» № 48 (2273) от 20 Октябрь, 2017
- Газета «Всеволожские вести» № 71 (1890) от 27 Сентябрь, 2013
- Газета «Всеволожские вести» № 47 (2272) от 10 Октябрь, 2017
- «Ленинград и Ленинградская губерния» Краеведческий справочник под ред. Е. Я. Голанта. 1925 г.
- Материал из вестника Всеволожского краеведческого музея №4 1995г.
- Материалы ЦГАКФД СПб
- ЦГИА СПб. Ф. 1546. Оп. 5. Д. 2157. План земельного участка. Принадлежавшего К.Ф. Штейнмейеру
- Пыляев М. И. Забытое прошлое окрестностей Петербурга. (1889)
- Список населённых пунктов Ленинской волости Ленинградского уезда по переписи 1926 года. Источник: ПФА РАН, ф. 135, оп. 3, д. 91.
- Александрова Е.Л. Водская пятна – Ингерманландия – Санкт-Петербургская губерния – Ленинградская область. СПб, 2011.
- Арнсберг О.Н. «Невская заря», газета // <http://www.enclo.lenobl.ru/object>.
- Глазеров С.Е. Предместья Санкт-Петербурга. Быт и нравы начала XX века. 2-е изд., расш. и доп. СПб, 2009.
- Глушенкова В.Н. Всеволожск – история событий. Всеволожск, 2011.
- Ивлев В.В. Всеволожский район Ленинградской области: Историко-географический справочник. СПб., 1994.
- Малинова-Тзиафета О. Из города на дачу. Социокультурные факторы освоения дачного пространства вокруг Петербурга (1860-1914). СПб, 2013.
- Мусаев В.И. Политическая история Ингерманландии в конце XIX-XX веке. СПб., 2004.
- На даче. Дачная и усадебная жизнь в фотографиях и карикатурах конца XIX-начала XX века. М, 2012.
- Первушина Е.В. Усадьбы и дачи петербургской интеллигенции XVIII – начала XX века. Владельцы обитатели, гости. СПб, 2008.
- Ратникова М.С. Станции Всеволожской 100 лет // Вестник Всеволожского историко-краеведческого музея. 1994. № 4.
- Русское градостроительное искусство. Градостроительство России середины XIX – начала XX века. М, 2001-2010. Т. 1-3.
- Солохин Н.Д., Венцель И.В. Всеволожск: Путешествие в прошлое. СПб., 2005.
- «Хорошо было жить на даче...». Дачная и усадебная жизнь в фотографиях и воспоминаниях. М, 2008.
- Ферман В. В. Всеволожск: историко-географический справочник. Часть 1 (1500—1917). — СПб.: «Гйоль»; «Остров», 2019.
- Ферман В. В. Всеволожск: историко-географический справочник. Часть 2 (1917—1941). — СПб.: «Гйоль»; «Остров», 2020.
- Ферман В. В. Всеволожск: историко-географический справочник. Часть 3 (1941—1970). — СПб.: «Гйоль»; «Остров», 2023.
- Всеволожские вести онлайн. <http://vsevvesti.ru/2017/10/10/улица-построенная-купцами>

- Штейнмайер, домовладелец // <http://www.enclo.lenobl.ru/object>.
- <http://www.etomesto.ru>
- <http://www.retromap.ru/>
- <https://pastvu.com>

11. Анализ проектной документации

Согласно пункту 30 Постановление Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской федерации от 12 сентября 2015 г. № 972», изменение зон охраны, их границ, состава, ограничений использования земельных участков и их частей и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны, объединенных зон охраны осуществляется путем разработки и утверждения нового проекта зон охраны. Основание для разработки проекта является отнесение объекта, расположенного в границах зоны охраны, к объектам культурного наследия (объект культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова»).

Согласно пункту 16 Постановление Правительства Российской Федерации от 27 декабря 2024 г. № 1936 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской федерации от 12 сентября 2015 г. № 972», решение о разработке проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия принимается органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации. Настоящий проект разрабатывается в соответствии с Решением Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области о разработке проекта зон охраны, объединенной зоны охраны № 01-20/25-02 от 15 октября 2025 г.

Целью проекта является: установление границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмайера» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44), местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27), режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах устанавливаемых зон.

Проект состоит из двух томов и содержит материалы по обоснованию проекта и утверждаемую часть.

13.1. Обосновывающие материалы

Материалы, обосновывающие утверждаемую часть содержат два раздела:

Первый раздел – общая часть, содержащая пояснительную записку с основной учетной информацией, сведениями по рассматриваемым объектам культурного наследия, цели и задачи проектирования, приказы об утверждении границ территории объектов культурного наследия, сведения о ранее разработанных зонах охраны, и анализ существующей документации территориального планирования г. Всеволожска. Действующие зоны охраны объектов культурного наследия, а также границы территорий объектов культурного наследия отражены на листе 2 историко-культурного опорного плана. Таким образом, собраны и проанализированы все материалы, на основании которых определены границы исследования. Границы исследования в настоящей работе были приняты исходя из планировочной и композиционной связи прилегающих

территорий с рассматриваемыми объектами культурного наследия, а также с учетом действующих зон охраны иных объектов культурного наследия на территории г. Всеволожска и утвержденного градостроительного плана.

Второй раздел – материалы историко-культурных исследований - содержит два основных блока – натурные исследования и архивно-библиографические исследования.

В рамках разработки второго раздела проекта зоны охраны изучены документы из фондов ЦГИА, ЦГАКФД, архива Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области, библиография и интернет-ресурсы. По результатам *проведенных историко-архивных изысканий* были составлены историческая справка и альбом иконографии.

В рамках разработки проекта зон охраны, для уточнения современного состояния территории, сопряженной с объектом культурного наследия, было проведено натурное обследование, с целью выявления ценных в историко-культурном отношении объектов (построек, дорожно-тропиночной сети, ландшафтных элементов), которые бы формировали историческую среду рассматриваемых ОКН, сравнение с историческими планами и фотографиями.

Территория в районе проектирования характеризуется низкой сохранностью исторической среды, представленной на начало XX века дачной деревянной малоэтажной застройкой, озеленением. Историко-градостроительная среда характеризуется наличием поздней застройки, неадаптированной по своим объемно-пространственным характеристикам историко-градостроительной среде объектов культурного наследия, за исключением деревянного здания по Всеволожскому пр., д. 31, соответствующему исторической среде исследуемых объектов.

Оценивая сложившуюся градостроительную ситуацию, можно сделать следующие выводы:

- рассматриваемые объекты культурного наследия не являются градостроительным ансамблем, но относятся к одному строительному периоду;
- объекты культурного наследия располагаются на территории сохранившей историческую дорожную сеть и конфигурацию кварталов;
- по своей композиционной значимости рассматриваемые объекты культурного наследия имеют значение для формирования фронта застройки Всеволожского пр.;
- историческая застройка на рассматриваемых кварталах утрачена, восстановление ее не представляется возможным.

Результатом натурного обследования территории и историко-архитектурного анализа *стал историко-культурный опорный план*, выполненный в масштабе 1:2000, где отражается градостроительная ситуация вокруг объектов культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» и «Трактир Ф.К. Свешникова». Историко-культурный опорный план объединяет и подводит итог исследований подраздела.

Фотофиксации подлежали историко-архитектурная среда, виды улиц, характерных участков рассматриваемой территории, а также непосредственно объекты культурного наследия.

Проведен *ландшафтно-визуальный анализ* объектов культурного наследия и прилегающей территории, включающий современное состояние рассматриваемой территории, определение зон видимости объектов культурного наследия, сделаны выводы

с перечнем ценных элементов планировочной структуры и видовых раскрытий. По результатам ландшафтно-композиционного анализа составлены описания и схемы («Схема ландшафтно-визуального анализа и материалы фотофиксации»).

Анализ условий восприятия объектов культурного наследия в его исторической градостроительной среде проводился в целях выявления наиболее устойчивых принципов формирования видовых раскрытий района исследования и их композиционных особенностей, определяющих ценностные визуальные характеристики территории. Данный раздел включил в себя определение условий зрительного восприятия объектов культурного наследия в контексте взаимодействия со сложившимся градостроительным окружением. Выводы и рекомендации по результатам настоящего исследования ориентированы на сохранение композиционно-видовых раскрытий и условий восприятия объекта культурного наследия. Границы территории исследования и направления проверки визуального восприятия определены с учетом выявления зон видимости объектов культурного наследия на основе натурного обследования территории, анализа исторических и современных картографических материалов, а также материалов фотофиксации.

Графический раздел содержит схему анализа восприятия объектов культурного наследия в сложившемся градостроительном контексте исследуемой территории. Иллюстративный раздел представлен материалами фотофиксации, отражающими как общие градостроительные характеристики исследуемой территории, так и основные направления визуального восприятия объектов культурного наследия во взаимосвязи с окружением, представляющим, в основном, объекты, датируемые рубежом XX-XXI веков, и участками городского озеленения.

В рамках проведенного анализа выявлялись композиционно-пространственные и визуальные взаимосвязи исследуемого объектов культурного наследия с историко-градостроительным окружением по следующим основополагающим параметрам:

- видовые точки; панорамы; зона наилучшего зрительного восприятия, бассейн видимости;
- условия зрительного восприятия объекта культурного наследия и визуально взаимодействующих с ними фрагментов градостроительного ландшафта, застройки и средового окружения.

Расположение зданий «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» и «Трактир Ф.К. Свешникова» с отступом от Октябрьского пр. на полуоткрытой территории затрудняет их визуальное восприятие с открытого пространства вблизи расположенной трассы Октябрьского пр. Древесные насаждения выступают естественной преградой для визуального восприятия, видимость с удаленных точек вдоль Октябрьского пр. и с южной части Всеволожского пр. является дискретным.

В панораму восприятия объектов попадает поздняя застройка, расположенная как в непосредственной близи от объектов, так и в отдалении. Сложившаяся одно- и двухэтажная застройка в непосредственном и ближайшем окружении объектов культурного наследия «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» и «Трактир Ф.К. Свешникова» позволяет сохранить их историческую композиционно-планировочную и объемно-пространственную роль на исследуемой территории центра г. Всеволожска. При этом рядом расположенные здания в лучшем случае являются нейтральными по отношению к объектам по высотным характеристикам (до 12 м), но в основном являются

неадаптированными к среде по архитектурно-художественному решению и диссонируют с деревянными малоэтажными объектами.

К северу от рассматриваемых объектов расположены здания, выступающие акцентами по своей высоте (до 27 м) и месторасположению. Ландшафтная и градостроительная среда дачной местности с деревянной малоэтажной застройкой и участками с озеленением утрачена и рассматриваемые объекты воспринимаются на фоне современной диссонирующей застройки.

Здания «Малого гостиного двора К.Ф. Штейнмейера» и «Трактира Ф.К. Свешникова» выполняют роль локальных акцентов рассматриваемой территории. Расположение памятников на пересечении исторически сложившихся трассировок дорог, позволяет считать их образцами деревянной застройки рубежа XIX-XX веков в современной урбанизированной градостроительной среде.

Основные видовые точки восприятия объектов культурного наследия расположены в непосредственной близости к ним. Восприятие с Октябрьского проспекта дискретное, экранируется зелеными насаждениями, как и визуальное восприятие с Всеволожского пр. с выступающими вперед диссонирующими элементами поздней застройки.

Зона наилучшего зрительного восприятия объектов в историко-градостроительной и ландшафтной среде установлена в непосредственной близости к ним. Бассейн видимости объектов культурного наследия ограничен расположенными вблизи древесными насаждениями и современной застройкой.

Таким образом, все необходимые предварительные работы и комплексные научные исследования выполнены в полном объеме, полученная в ходе исследований информация является основанием для принятия проектных решений. Собраны и проанализированы все материалы, на основании которых определены границы проектирования.

Для объектов культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44), местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27) предусмотрена разработка объединенной зоны охраны (ст. 34 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ).

Границы проектирования объединенной зоны охраны рассматриваемых объектов культурного наследия определены исходя из следующих факторов:

- уже установленных зон охраны на рассматриваемой территории;
- ландшафтно-визуального анализа условий восприятия объектов культурного наследия;
- наличия композиционных и видовых связей между объектами культурного наследия

С севера границы определены предельной видимостью объектов, а также наличием зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова» (Приказ Комитета по культуре Ленинградской области от 03.04.2020 года №01-03/20-107).

С южной стороны от объектов границы ограничиваются трассировкой Социалистической ул., так как видимость объектов становится дискретной.

На западе граница определена, исходя из оптимального визуального восприятия объекта культурного наследия в связи с расположенными здесь высокоствольными насаждениями и полной утратой исторической-градостроительной среды.

С восточной стороны границы проектирования ограничиваются участками частично сохранившейся историко-градостроительной среды и предельной видимостью объектов.

13.2. Третий раздел (проект)

В соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», «В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны объектов культурного наследия, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (далее - объединенная зона охраны объектов культурного наследия). Состав объединенной зоны охраны объектов культурного наследия определяется проектом объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.» (ст. 34, п. 1).

Состав проекта объединенной зоны охраны обусловлен сохранностью среды городского ландшафта вокруг объектов культурного наследия и с учетом поздней застройки, неадаптированной к характеру историко-градостроительной среды. Современная застройка вблизи объектов не соответствует историческому характеру и масштабу, что снижает их градостроительную значимость и искажает восприятие.

По результатам проведенных историко-культурных исследований в целях одновременного обеспечения сохранности объектов культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44) и местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27) в их исторической среде, сохранения панорам обзора и основных визуальных направлений восприятия, на сопряженной с территорией объекта культурного наследия территории Проектом рекомендуется установить единую охранную зону (ЕОЗ-1, ЕОЗ-2) и единую зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-1, ЕЗРЗ-2, ЕЗРЗ-3).

Единая охранная зона устанавливается на территориях, примыкающих к объектам культурного наследия, и включает элементы городского ландшафта, обеспечивающие их наилучшее восприятие. В соответствии с п. 2 статьи 34 Федерального закона № 73-ФЗ, охранная зона — это «территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия».

В соответствии с п. 3 статьи 34 Федерального закона № 73-ФЗ, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности — это «территория, в пределах которой устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений». ЕЗРЗ направлена на контроль за

развитием прилегающих территорий, чтобы минимизировать негативное воздействие современной застройки на объекты культурного наследия.

ЕОЗ-1 устанавливается в непосредственной близости от объектов культурного наследия, примыкая к границам их территории для сохранения композиционно-видовой связи между объектами и сохранности зоны наилучшего визуального восприятия. Для рассматриваемых объектов культурного наследия возможен доступ в том числе и на дворовые территории и обзор как лицевых, так и внутренних фасадов. Режим охранной зоны обеспечивает сохранность сложившихся придомовых участков.

ЕОЗ-2 устанавливается напротив объектов культурного наследия на участке с древесными насаждениями, сохраняя как часть исторической дачной среды рубежа XIX-XX веков представленной малоэтажной деревянной застройкой с приусадебными участками и зелеными насаждениями, и выступающим фоном и кулисами для восприятия исследуемых объектов. Для сохранения обзора и существующей архитектурно-ландшафтной композиции, на пространстве, сопряженном с объектами культурного наследия необходимо сохранение баланса между застройкой и озелененными лакунами.

ЕЗРЗ-1 устанавливается на участке по Всеволожскому пр., д. 31 с сохранившейся средовой застройкой, близкой исторической градостроительной среде объектов.

ЕЗРЗ-2 устанавливается на территории к северу от объектов и Октябрьского пр. и к югу от территории объектов, охватывая современную неадаптированную застройку с целью ограничения дальнейшего изменения городского ландшафта и обеспечения визуального восприятия объектов с дальних точек в перспективе проспектов.

ЕЗРЗ-3 устанавливается в непосредственной близости от объекта культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» примыкая к границам его территории с юга и ограничивая территорию современной, но нейтральной по отношению к объектам застройки с целью сохранения фона для восприятия объектов и недопущения нарушения визуального восприятия в перспективе Всеволожского проспекта.

Утверждаемая часть «Проекта объединенной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44) и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27)», шифр 4С/24 – ПЗО, включает проект границ территории зон охраны, режимы использования территорий и земель и требования к градостроительным регламентам.

14. Обоснования выводов экспертизы

Рассмотрев представленный на государственную историко-культурную экспертизу «Проект объединенной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44) и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27)», шифр 1В/25-ПЗО, разработанный ИП Зайцевой Дарьей Александровной, экспертная комиссия пришла к выводу, что:

Режимы зон охраны и границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» определены исходя из следующих факторов:

1. Учтены границы и режимы ранее разработанных зон охраны, граничащих с рассматриваемой территорией (зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом купца Н.Н. Хомякова»).

2. Учтена действующая градостроительная документация. Для города Всеволожска был разработан Генеральный план. Данный Генеральный план также был проанализирован в части границ функциональных зон и их перспективного развития. Генпланом предусмотрено долгосрочное развитие рассматриваемых территорий с учетом существующих функций: зона застройки индивидуальными жилыми домами, многофункциональная общественно-деловая зона, зона озеленение территорий общего пользования).

3. Были изучены библиографические и архивные материалы.

4. Было произведено актуальное натурное обследование территории и фотофиксация. Проанализирована существующая застройка в границах проектирования. Территория в районе проектирования характеризуется низкой сохранностью исторической среды, представленной на начало XX века дачной деревянной малоэтажной застройкой, озеленением. Историко-градостроительная среда характеризуется наличием поздней застройки, неадаптированной по своим объемно-пространственным характеристикам историко-градостроительной среде объектов культурного наследия.

5. Проанализированы визуальные связи объектов культурного наследия. Ландшафтно-визуальные связи объектов ограничены наличием поздней застройки, шириной и изгибами улиц. Таким образом, локальные бассейны видимости объектов образуют незначительный по площади общий контур, учтенный при формировании границ зон охраны.

6. При разработке регламентов учитывались в первую очередь характеристики самих объектов культурного наследия – единство архитектурного стиля.

7. Границы территории зон охраны объекта культурного наследия и особые режимы использования земель в границах зон охраны, установленные «Проектом объединенной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44) и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27)», соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

8 Требования к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия, установленные «Проектом объединенной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44) и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27)», соответствуют требованиям законодательства

Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

9. В соответствии с изменениями, внесенными в пункт 42 части 1 статьи 12 Закона № 99-ФЗ, вступившими в силу с 01.03.2022, работы по установлению, изменению границ населенных пунктов, границ зон с особыми условиями использования территории, выполнены лицензированной организацией.

15. Вывод экспертизы

о соответствии (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия - «Проект объединенной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44) и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27)», шифр 1В/25-ПЗО, разработанной ИП Зайцевой Дарьей Александровной, 2024 г.

Председатель экспертной комиссии – Николаева Вероника Николаевна

Секретарь экспертной комиссии – Рязанцев Михаил Сергеевич

Эксперт – Борисенко Евгений Павлович

Подписано электронной подписью

16. Дата оформления заключения экспертизы: 28.10.2025 г.

17. Перечень приложений к заключению экспертизы, обосновывающих вывод эксперта или экспертной комиссии и подлежащих размещению на официальном сайте органа охраны объектов культурного наследия в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет"

Приложение № 1. Выкопировки из проекта: графическая часть с приложением, требования к градостроительным регламентам.

Приложение № 2. Протоколы заседаний экспертной комиссии.

Приложение № 3. Материалы фотофиксации

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

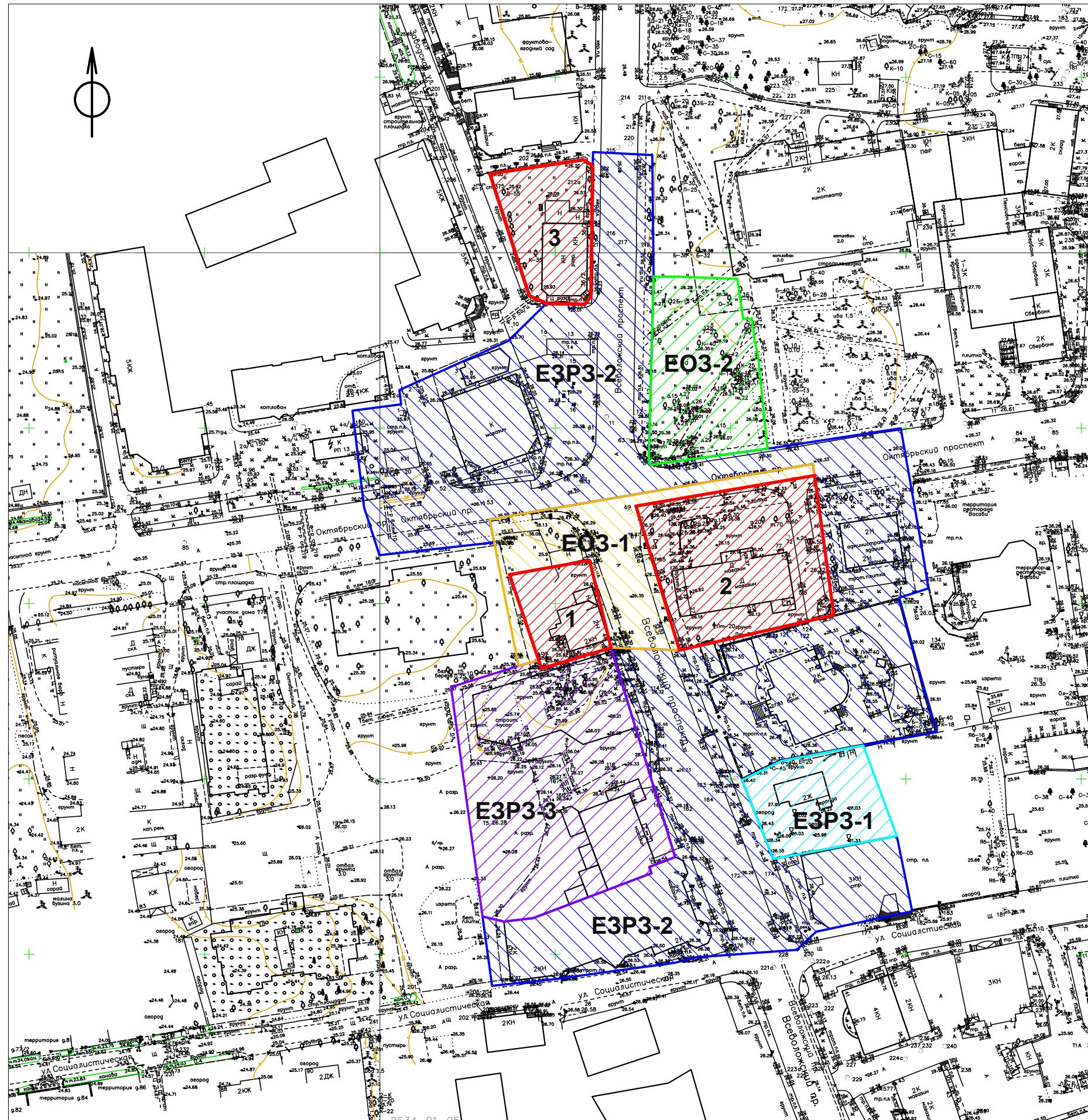
к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проекта объединенной зоны охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» и
объекта культурного наследия местного (муниципального) значения
«Трактир Ф.К. Свешникова»

ВЫКОПИРОВКИ ИЗ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ:

ПРОЕКТ ГРАНИЦ ОБЪЕДИНЕННОЙ ЗОНЫ ОХРАНЫ

**РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ
И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ
В ГРАНИЦАХ ЗОНЫ ОХРАНЫ**

4.1. Карта (схема) границ объединенной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения "Малый гостинный двор К.Ф. Штейнмейера" (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 44) и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения "Трактир Ф.К. Свешникова" (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 27).



Условные обозначения:

Объекты культурного наследия:

1
ОКН регионального значения
"Малый гостинный двор К.Ф. Штейнмейера",
кон. XIX в. – нач. XX в.
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район,
г. Всеволожск, Всеволожский пр., 44

2
ОКН местного (муниципального) значения
"Трактир Ф.К. Свешникова",
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район,
г. Всеволожск, Всеволожский пр., 27

3
ОКН регионального значения
"Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.",
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район,
г. Всеволожск, Всеволожский пр., 36

Объединенные зоны охраны:

единая охранная зона Е03-1

единая охранная зона Е03-2

Единые зоны регулирования застройки:

единая зона регулирования застройки ЕЗР3-1

единая зона регулирования застройки ЕЗР3-2

единая зона регулирования застройки ЕЗР3-3

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

Примечание: На незастраиваемой территории общего пользования градостроительный регламент не устанавливается (ГК РФ от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 26.12.2024, с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025) Статья 36 п. 4.2).

Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах единой охранной зоны объекта культурного наследия

2.1. В границах единой охранной зоны (ЕОЗ-1) устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

Запрет на:

2.1.1. Строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды).

2.1.2. Использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку.

2.1.3. Размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия.

2.1.4. Строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения

2.1.5 Реконструкция объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такая реконструкция необходима для обеспечения функционирования объекта культурного наследия

2.1.6. Размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, которые нарушают характеристики историко-градостроительной среды

2.1.7. Применение для наружной отделки фасадов объектов капитального строительства строительных материалов, архитектурных и цветовых решений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды

2.1.8. Размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды. Запрет не ограничивает проведение работ по ремонту и модернизации существующих базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, в пределах их объемно-пространственных параметров.

2.2. Требования к градостроительным регламентам в границах единой охранной зоны (ЕОЗ-1)

2.2.1. Запрещается включение в градостроительные регламенты видов использования земельных участков, предусматривающих строительство капитальных сооружений, за исключением мер по регенерации и восстановлению историко-градостроительной среды, согласованных с органами охраны культурного наследия.

2.2.2. Ограничиваются использование земельных участков видами деятельности, не связанными с сохранением объектов культурного наследия и поддержанием исторического городского ландшафта.

2.2.3. Реконструкция существующих линейных объектов допускается без изменения трассировки и в существующих габаритах, за исключением восстановления историко-градостроительной среды.

2.2.4. Запрещена прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом.

2.2.5. Допускается размещение малогабаритных указателей расположения туристских ресурсов и информационных табличек со сведениями об объектах культурного наследия

2.2.6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не устанавливаются

Минимальные отступы от границ земельных участков – не устанавливаются

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не устанавливаются

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не устанавливаются

Минимальный процент озелененности в границах земельного участка – не устанавливаются

2.2.7. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства - реконструкция допускается в габаритах существующего капитального строения. Кровля скатная или вальмовая.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства – не устанавливаются

Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства - при реконструкции в отделке фасадов допускается применение материалов в нейтральной цветовой гамме (например, дерево, кирпич, белый, бежевый, серый, хаки) без акцентных цветов (ярких, неоновых, открытых).

Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства - при реконструкции в отделке фасадов допускается применение натуральных, либо имитирующих натуральные материалы (дерево, кирпич).

Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства – не устанавливаются

Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства – не устанавливаются

2.3. В границах единой охранной зоны (ЕОЗ-2) устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

Запрет на:

2.3.1. Строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды).

2.3.2. Использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку.

2.3.3. Размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия.

2.3.4. Строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения

2.3.5. Размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы, которые нарушают характеристики историко-градостроительной среды

2.3.6. Размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды.

2.4. Требования к градостроительным регламентам в границах единой охранной зоны (ЕОЗ-2)

2.4.1. Запрещается включение в градостроительные регламенты видов использования земельных участков, предусматривающих строительство капитальных сооружений, за исключением мер по регенерации и восстановлению историко-градостроительной среды, согласованных с органами охраны культурного наследия.

2.4.2. Ограничивается использование земельных участков видами деятельности, не связанными с сохранением объектов культурного наследия и поддержанием исторического городского ландшафта.

2.4.3. Запрещается прокладка инженерных коммуникаций наземным и надземным способом

2.4.4. Уничтожение зеленых насаждений, составляющих городской ландшафт.

2.4.5. Допускается размещение малогабаритных указателей расположения туристских ресурсов и информационных табличек со сведениями об объектах культурного наследия или исторической среде объектов культурного наследия.

2.4.6. Допускается проведение работ в области благоустройства, без негативного воздействия на объекты культурного наследия и нарушения характеристики их историко-градостроительной среды.

2.4.7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не устанавливаются

Минимальные отступы от границ земельных участков – не устанавливаются

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – не устанавливаются ввиду запрета на строительство

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не устанавливаются

Минимальный процент озелененности в границах земельного участка – не устанавливаются

3.1. В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-1) устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

Запрет на:

3.1.1. Использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку.

3.1.2. Размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

3.1.3. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия.

3.1.4. Строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения

3.1.5. Размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды

3.1.6. Размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и восстановлению характеристик историко-градостроительной среды.

3.2. Требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-1)

3.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не устанавливаются

Минимальные отступы от границ земельных участков – не устанавливаются

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – высота зданий не более 9 м

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не устанавливаются

Минимальный процент озелененности в границах земельного участка – не устанавливаются

3.2.2. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства –Кровля скатная или вальмовая.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства –архитектурное решение фасадов: соответствие стилю исторической застройки рубежа XIX–XX веков либо нейтральное. Запрещается использование материалов, диссонирующих с исторической средой и архитектурно-художественными решениями объектов культурного наследия (сплошное остекление, цветовые решения ярких, неоновых оттенков, вентфасады).

Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства - При реконструкции в отделке фасадов допускается применение материалов в нейтральной цветовой гамме (охра, белый, бежевый, серый, хаки) без акцентных цветов (ярких, неоновых).

Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства - При реконструкции в отделке фасадов допускается применение натуральных, либо имитирующих натуральные материалы (дерево, кирпич, камень).

Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства – не устанавливаются

Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства – не устанавливаются

3.3. В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-2) устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

Запрет на:

3.3.1. Использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку.

3.3.2. Размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

3.3.3. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия.

3.3.4. Строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения

3.3.5. Размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды

3.3.6. Размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и восстановлению характеристик историко-градостроительной среды.

3.4. Требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-2)

3.4.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не устанавливаются

Минимальные отступы от границ земельных участков – не устанавливаются

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – высота зданий не более 12 м, высота акцентов не более 14 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не устанавливаются.

Минимальный процент озелененности в границах земельного участка – не устанавливаются

3.4.3. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства - кровля скатная или вальмовая.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства –архитектурное решение: соответствие стилю исторической деревянной застройки рубежа XIX–XX веков либо нейтральное.

Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства - при реконструкции в отделке фасадов допускается применение материалов в нейтральной цветовой гамме (например, дерево, кирпич, белый, бежевый, серый, хаки) без акцентных цветов (ярких, неоновых, открытых).

Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства - при реконструкции в отделке фасадов допускается применение натуральных, либо имитирующих натуральные материалы (дерево, кирпич, камень).

Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства – не устанавливаются

Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства – не устанавливаются.

3.5. В границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-3) устанавливаются следующие ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей:

Запрет на:

3.5.1. Использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку.

3.3.2. Размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия.

3.5.3. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды или препятствующих ее сохранению и (или) восстановлению, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия.

3.5.4. Строительство линейных объектов, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением случаев, если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения

3.5.5. Размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды

3.5.6. Размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде, в том числе сохранению и восстановлению характеристик историко-градостроительной среды.

3.6. Требования к градостроительным регламентам в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЕЗРЗ-3)

3.6.1. Запрещается включение в градостроительные регламенты видов использования земельных участков, предусматривающих размещение объектов, нарушающих визуальные связи с объектами культурного наследия.

3.6.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь – не устанавливаются

Минимальные отступы от границ земельных участков – не устанавливаются

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – высота зданий не более 8 м, высота акцентов не более 10 м. Блокированные здания запрещены

Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не устанавливаются

Минимальный процент озелененности в границах земельного участка – не устанавливаются

3.6.3. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства - кровля скатная или вальмовая.

Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства – архитектурное решение: соответствие стилю исторической деревянной застройки рубежа XIX–XX веков либо нейтральное.

Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства - при реконструкции в отделке фасадов допускается применение материалов в нейтральной цветовой гамме (например, дерево, кирпич, белый, бежевый, серый, хаки) без акцентных цветов (ярких, неоновых, открытых).

Требования к отделочным и (или) строительным материалам, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства - при реконструкции в отделке фасадов допускается применение натуральных, либо имитирующих натуральные материалы (дерево, кирпич, камень).

Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства – не устанавливаются

Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства – не устанавливаются.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проекта объединенной зоны охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» и
объекта культурного наследия местного (муниципального) значения
«Трактир Ф.К. Свешникова»

ПРОТОКОЛЫ ЗАСЕДАНИЯ ЭКСПЕРТНОЙ КОМИССИИ

ПРОТОКОЛ № 1

организационного заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения
проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия -
«Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область,
Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44), местного (муниципального)
значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г.
Всеволожск, пр. Всеволожский, 27)»
(шифр: 1В/25-ПЗО)

19 октября 2025 г.

Присутствовали:

Николаева Вероника Николаевна – образование высшее, архитектор, стаж работы 22 года, работает в ООО «АВЕРО ГРУП», главным архитектором. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МКРФ № 2519 от 30.08.2023).

Рязанцев Михаил Сергеевич - образование высшее, архитектор, стаж работы 19 лет, работает в ИП «Рязанцев М.С». Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МКРФ № 2423 от 14.08.2023)

Борисенко Евгений Павлович – образование высшее, архитектор-реставратор, стаж работы 21 год, работает в ИП «Борисенко Е. П.». Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МКРФ № 557 от 26.04.2021)

Повестка дня:

1. Утверждение состава членов Экспертной комиссии.
2. Выбор председателя и ответственного секретаря Экспертной комиссии.
3. Определение порядка работы и принятия решений Экспертной комиссии.
4. Утверждение календарного плана работы Экспертной комиссии.
5. Определение основных направлений работы экспертов.
6. О принятии у заказчика документов для проведения экспертизы

1. Об утверждении состава членов экспертной комиссии.

Слушали: Николаеву В.Н. об утверждении членов экспертной комиссии.

Решили: утвердить состав членов Экспертной комиссии в следующем составе: Николаева В.Н., Рязанцев М.С, Борисенко Е.П.

Голосование: 3 человека –за. Принято единогласно.

2. О выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Слушали: Борисенко Е.П. о выборе председателя и ответственного секретаря экспертной комиссии.

Решили:

- избрать председателем Экспертной комиссии – Николаеву В.Н.;
- избрать ответственным секретарем Экспертной комиссии – Рязанцева М.С.

Голосование: 3 человека –за. Принято единогласно.

3. Об определении порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Слушали: Николаеву В.Н. об определении_порядка работы и принятия решений экспертной комиссии.

Решили:

Определить следующий порядок работы и принятия решений экспертной комиссии:

Заседания экспертной комиссии проходят в режиме видеоконференции, протоколы подписываются подписью-факсимиле и заверяются электронными подписями экспертов в составе приложений к акту государственной историко-культурной экспертизы по окончании работы комиссии.

Решения экспертной комиссии принимаются коллегиально, после проведения необходимых научных исследований и визуального изучения представленной проектно-сметной документации.

Дата и время заседания назначается председателем или ответственным секретарем Экспертной комиссии. Заседание Экспертной комиссии ведет, и ее решение объявляет председатель Экспертной комиссии. При отсутствии на заседании председателя Экспертной комиссии, его обязанности осуществляют ответственный секретарь Экспертной комиссии. В случае невозможности председателя Экспертной комиссии исполнять свои обязанности или его отказа от участия в проведении экспертизы, члены Экспертной комиссии проводят организационное заседание и избирают из своего состава нового председателя Экспертной комиссии. В период до выборов нового председателя Экспертной комиссии его обязанности исполняет ответственный секретарь Экспертной комиссии.

Решение Экспертной комиссии принимается большинством голосов.

Экспертная комиссия ведет следующие протоколы: - протокол организационного заседания; - протоколы рабочих встреч и заседаний.

Голосование: 3 человека –за. Принято единогласно.

4. Об определении основных направлений работы экспертов.

Слушали: Николаеву В.Н. об основных направлениях работы экспертов

Решили:

Основными направлениями работы экспертов принять: комплексный анализ представленных материалов с позиции научно-методического соответствия документации законодательным нормам, обработку и обобщение имеющихся материалов историко-культурной экспертизы; подготовку Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы; оформление соответствующих приложений к Акту.

Рязанцев М.С. – обобщение материалов экспертных заключений членов комиссии, подготовка протоколов

Голосование: 3 человека –за. Принято единогласно.

5. Об утверждении календарного плана работы экспертной комиссии.

Слушали: Николаеву В.Н. об утверждении календарного плана.

Решили: утвердить следующий календарный план работы экспертной комиссии:

19.10.2025- 22.10.2025 г. - Изучение представленной проектной документации, обработка материалов государственной историко-культурной экспертизы, оформление приложений к Акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы;
23.10.2025-28.10.2025 г. - подготовка Акта по результатам государственной историко-культурной экспертизы.

Голосование: 3 человека –за. Принято единогласно.

6. О принятии у заказчика документов для проведения экспертизы.

Слушали: Николаеву В.Н.

Заказчиком предоставлены следующие документы:

- «Проект объединенной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44) и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27)», шифр 1В/25-ПЗО, разработчик ИП Зайцева Д.А., 2025 г.

- Учетная документация объектов культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44) и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27)».

- Договор с ООО «НИВАД» на изготовление текстового и графического описания зон с особыми условиями использования территории – объектов культурного наследия № С-01-2024 от 15.03.2024.

- Решение Комитета по сохранению культурного наследия Ленинградской области о разработке проекта зон охраны, объединенной зоны охраны № 01-20/25-02 от 15 октября 2025 г.

Решили: Принять представленный комплект документов.

Голосование: 3 человека –за. Принято единогласно.

Председатель экспертной комиссии:



Николаева В.Н.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:



Рязанцев М.С.

Член экспертной комиссии:



Борисенко Е.П.

ПРОТОКОЛ № 2
заседания комиссии экспертов по вопросу рассмотрения
проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия -
«Проект объединенной зоны охраны объектов культурного наследия регионального значения
«Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область, Всеволожский район,
г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44), местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К.
Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр.
Всеволожский, 27)»
(шифр: 1В/25-ПЗО)

28 октября 2025 г.

Присутствовали:

Николаева Вероника Николаевна – образование высшее, архитектор, стаж работы 22 года, работает в ООО «АВЕРО ГРУП», главным архитектором. Аттестована в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МКРФ № 2519 от 30.08.2023).

Рязанцев Михаил Сергеевич - образование высшее, архитектор, стаж работы 19 лет, работает в ИП «Рязанцев М.С». Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МКРФ № 2423 от 14.08.2023)

Борисенко Евгений Павлович – образование высшее, архитектор-реставратор, стаж работы 21 год, работает в ИП «Борисенко Е. П.». Аттестован в качестве государственного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы (приказ МКРФ № 557 от 26.04.2021)

Повестка дня:

- Рассмотрение государственной историко-культурной экспертизы «Проекта объединенной зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 44) и объекта культурного наследия местного (муниципального) значения «Трактир Ф.К. Свешникова» (Ленинградская область, Всеволожский район, г. Всеволожск, пр. Всеволожский, 27)», шифр: 1В/25-ПЗО, разработчик ИП Зайцева Д.А., 2024 г.

- Согласование заключительных выводов экспертизы и подписание Акта историко-культурной экспертизы.

- Решение о передаче подписанного Акта историко-культурной экспертизы Заказчику.

Слушали Николаеву В.Н.:

Все необходимые предварительные работы и комплексные научные исследования выполнены в полном объеме, полученная в ходе исследований информация является основанием для принятия проектных решений. Проект включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях, материалы по обоснованию проекта зон охраны, установленные «Положением от 27 декабря 2024 г. N 1936 «О внесении изменений в Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников

истории и культуры) народов Российской Федерации», утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации № 972 от 12.09.2015 г.»

Решили:

1. Рассмотрев представленный на государственную историко-культурную экспертизу проекта объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории города Всеволожска, экспертная комиссия пришла к выводу, что представленный проект в части установления границ территорий зон охраны, установления режимов использования земель, установления требований к градостроительным регламентам, направлен на сохранение объектов культурного наследия в исторической среде и обеспечивает наилучшие условия его функционирования и создания благоприятного фона для визуального восприятия объектов культурного наследия.
2. Представить оформленный текст заключения (акта) экспертизы с формулировкой окончательных выводов.
3. Произвести подписание данного заключения (акта) в порядке, установленном Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530.
4. Передать Заказчику 1 (один) экземпляр Акта историко-культурной экспертизы с приложенными документами и материалами в форматах PDF (расш. SIG), подписанного ЭЦП, и doc.

Председатель экспертной комиссии:

Николаева В.Н.

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Рязанцев М.С.

Член экспертной комиссии:

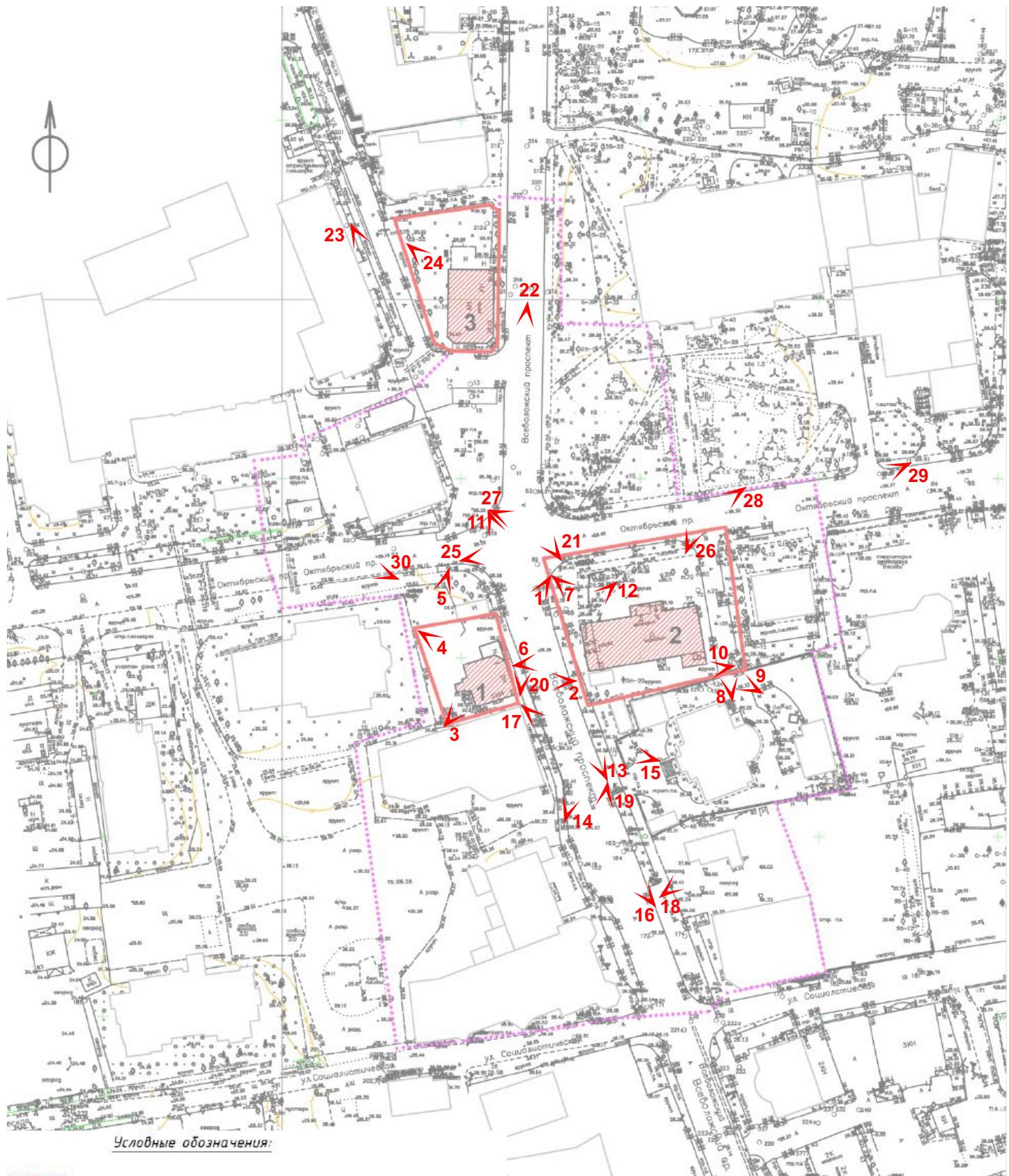
Борисенко Е.П.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

к акту по результатам государственной историко-культурной экспертизы
проекта объединенной зоны охраны
объекта культурного наследия регионального значения
«Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера» и
объекта культурного наследия местного (муниципального) значения
«Трактир Ф.К. Свешникова»

МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ

13.2. Схема актуальной фотофиксации



Объекты культурного наследия
рассматриваемые в проекте:

1 ОКН регионального значения
"Малый гостинный двор К.Ф. Штейнмейера",
кон. XIX в. - нач. XX в.
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район,
г. Всеволожск, Всеволожский пр., 44

2 ОКН местного (муниципального) значения
"Трактир Ф.К. Свешникова",
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район,
г. Всеволожск, Всеволожский пр., 27

Объекты культурного наследия
не рассматриваемые в проекте:

3 ОКН регионального значения
"Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.",
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район,
г. Всеволожск, Всеволожский пр., 36

>1

точки фотофиксации



1 ОКН регионального значения "Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмайера", кон. XIX в. - нач. XX в.
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 44.
Восточный и северный фасады. Вид с Всеволожского пр.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



2 ОКН регионального значения "Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера", кон. XIX в. - нач. XX в.
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 44.
Южный и восточный фасады. Вид с Всеволожского пр.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



3 ОКН регионального значения "Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмайера", кон. XIX в. - нач. XX в.
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 44.
Западный и южный фасады.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



4 ОКН регионального значения "Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера", кон. XIX в. - нач. XX в.
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 44.
Северный и западный фасады.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



5 ОКН регионального значения "Малый гостиный двор К.Ф. Штейнмейера", кон. XIX в. - нач. XX в.
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 44.
Вид на юго-запад на территорию северо-западнее ОКН.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



6 ОКН местного (муниципального) значения "Трактир Ф.К. Свешникова",
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 27.
Западный фасад. Вид с Всеволожского пр.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



7 ОКН местного (муниципального) значения "Трактир Ф.К. Свешникова",
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 27.
Северный и западный фасады. Вид от пересечения Всеволожского пр. и Октябрьского пр.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



8 ОКН местного (муниципального) значения "Трактир Ф.К. Свешникова",
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 27.
Вид на север вдоль восточного фасада с окружающей территорией.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



9 ОКН местного (муниципального) значения "Трактир Ф.К. Свешникова",
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 27.
Южный и восточный фасады. Вид с окружающей территории.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



10 ОКН местного (муниципального) значения "Трактир Ф.К. Свешникова",
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 27.
Вид на запад вдоль южного фасада с окружающей территории.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



11 Вид на юг вдоль Всеволожского пр. от его пересечения с Октябрьским пр.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



12 ОКН местного (муниципального) значения "Трактир Ф.К. Свешникова",
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 27.
Вид на юго-запад с точки напротив северного фасада на окружающую территорию.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



13 Вид на север вдоль Всеволожского пр. напротив дома № 29.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



14 Вид на северо-восток вдоль Всеволожского пр. напротив дома № 48.

Дата съемки: 20.10.2025 г.



15 Вид на северо-запад на Всеволожский пр. от дома № 29.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



16 Вид на север вдоль Всеволожского пр. напротив дома № 31.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



17 Вид на юго-восток на застройку восточной стороны Всеволожского пр. от дома № 46.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



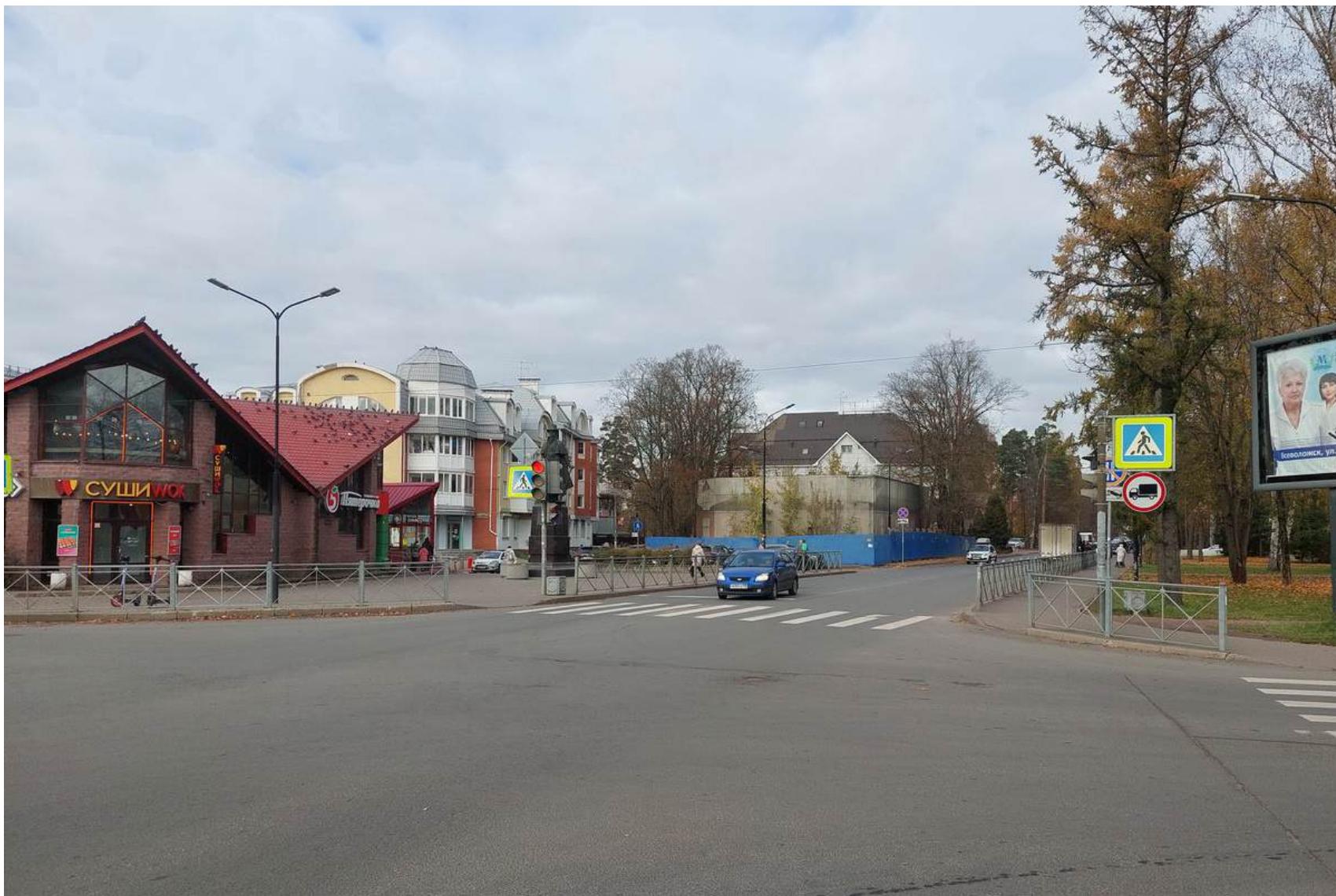
18 Вид на северо-восток на застройку восточной стороны Всеволожского пр. на дом № 31.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



19 Вид на юго-запад на застройку западной стороны Всеволожского пр.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



20 Вид на север вдоль Всеволожского пр. на его пересечение с Октябрьским пр.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



21 Вид на северо-запад с пересечения Всеволожского пр. с Октябрьским пр.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



22 Вид от дома № 2 по Заводской ул. на юг вдоль Всеволожского пр. в сторону его пересечения с Октябрьским пр.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



23 Вид вдоль Заводской ул. от дома № 3, к.1 на юг в сторону ее пересечения с Октябрьским пр.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



24 ОКН регионального значения "Дом купца Н.Н. Хомякова, нач. XX в.",
Ленинградская обл., Всеволожский муниципальный район, г. Всеволожск, Всеволожский пр., 36.
Северный и западный фасады. Вид с Заводской ул.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



25 Вид на восток вдоль Октябрьского пр. от его пересечения с Всеволожским пр.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



26 Вид на северо-восток на застройку северной стороны Октябрьского пр.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



28 Вид на юго-запад с Октябрьского пр. в направлении рассматриваемых объектов
Дата съемки: 20.10.2025 г.



27 Вид на юго-восток на застройку южной стороны Октябрьского пр. от его пересечения с Всеволожским пр.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



29 Вид от дома № 83 на запад вдоль Октябрьского пр.
Дата съемки: 20.10.2025 г.



30 Вид на северо-запад на застройку северной стороны Октябрьского пр.
Дата съемки: 20.10.2025 г.