



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

14.07.2014

№ 1848

Об утверждении градостроительного плана № RU78132000-19047 земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, территория предприятия 'Ручьи', участок 15.

На основании статьи 44 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка»:

1. Утвердить градостроительный план № RU78132000-19047 земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, территория предприятия 'Ручьи', участок 15, кадастровый номер 78:11:0005606:75.

2. Управлению автоматизации и информатизации обеспечить внесение сведений об утвержденном градостроительном плане в Информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

3. Отделу делопроизводства обеспечить передачу копии утвержденного градостроительного плана в Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности».

4. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета - главный архитектор Санкт-Петербурга

О.В. Рыбин

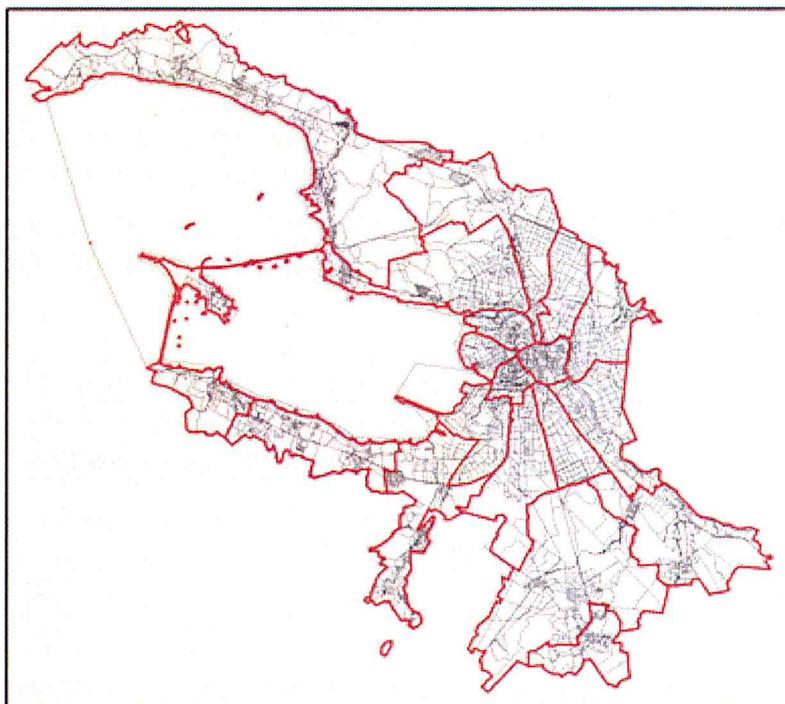
1078

RU78132000-19047

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

г. Санкт-Петербург,  
территория предприятия 'Ручьи', участок 15  
(78:11:0005606:75)



Санкт-Петербург

2014

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**N RU78132000-19047**

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:  
ОО "ЛСР. Недвижимость-СЗ", 190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом  
1 (Вх. канц. № 102485 от 26.12.2013)

Местонахождение земельного участка:

г. Санкт-Петербург,

территория предприятия 'Ручьи', участок 15

Кадастровый номер земельного участка:

78:11:0005606:75

Описание местоположения границ земельного участка:

соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости

Площадь земельного участка, га:

52,3405

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке  
(объекта капитального строительства):

Местоположение проектируемого объекта определяется согласно требованиям,  
установленным градостроительным регламентом

План подготовлен Комитетом по градостроительству и архитектуре,  
Председатель Комитета - главный  
архитектор Санкт-Петербурга О.В. Рыбин

И.П.



(дата)

(подпись)

О.В. Рыбин  
(расшифровка подписи)

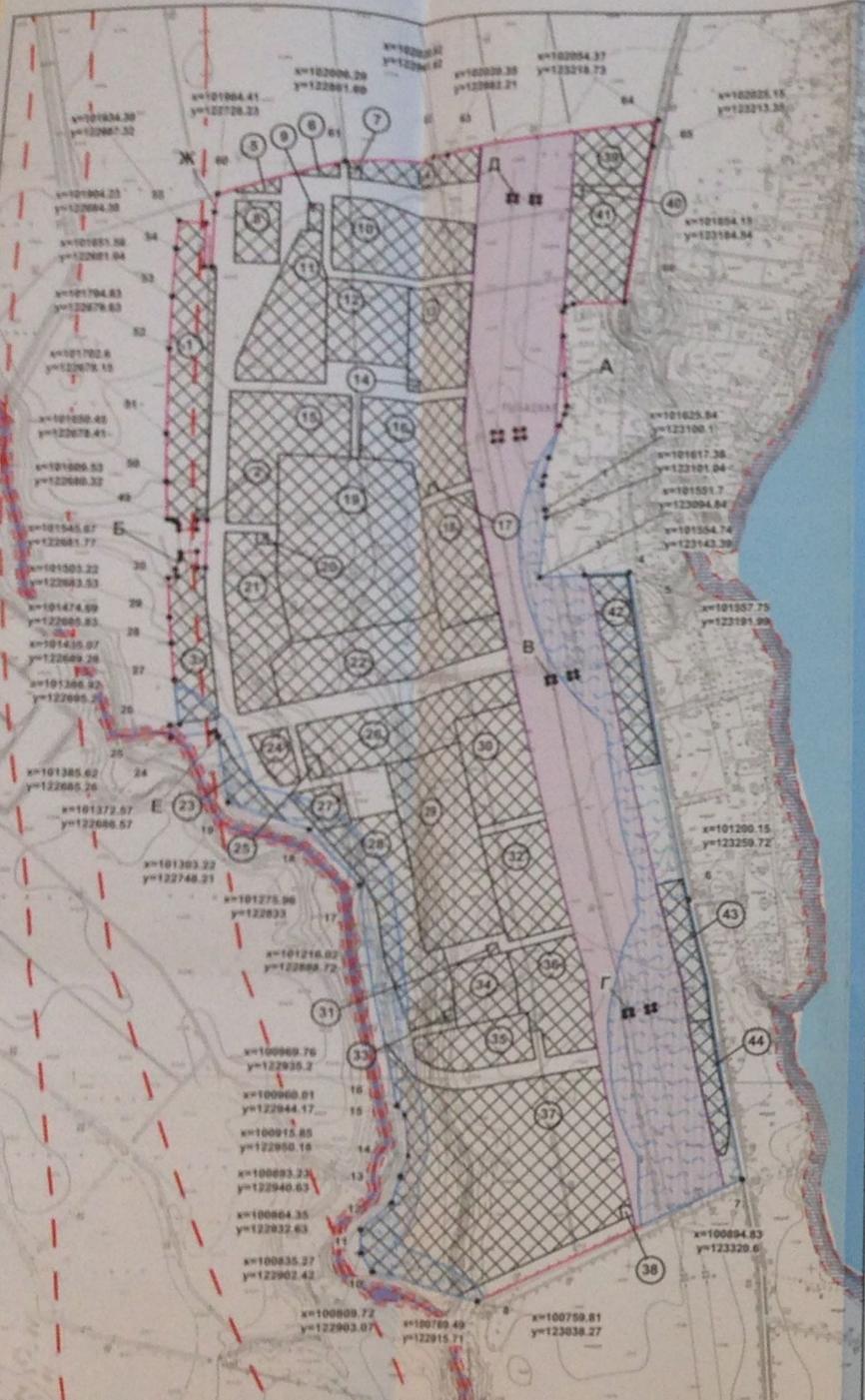
Представлен Комитетом по градостроительству и архитектуре

14.07.2014  
(дата)

Утвержден: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре:

№ 1848 от 14.07.2014

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования



- земельный участок 78.11.0005606.75
- места допустимого размещения объектов капитального строительства (при условии выполнения требований к отступам стен зданий, сооружений от границ земельных участков, приведенных в разделе 2.2.4 градостроительного плана земельного участка)
- красные линии шифр № 04 (369)W, акт от 19.02.2004 г.
- изменение красных линий возможно в составе проекта планировки территории, утвержденного в установленном порядке
- Площадь участка В=52,3405га
- Зоны с особым режимом использования:**
  - водозащитная зона водного объекта
  - прибрежная защитная полоса водного объекта
  - береговая полоса водного объекта (предназначается для общего пользования согласно Федеральному закону № 74-ФЗ от 03.08.2006)
  - охранная зона воздушных линий электропередачи

На весь земельный участок распространяется зона с особыми условиями использования территории в части зон полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла

Расположение земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М1:10000

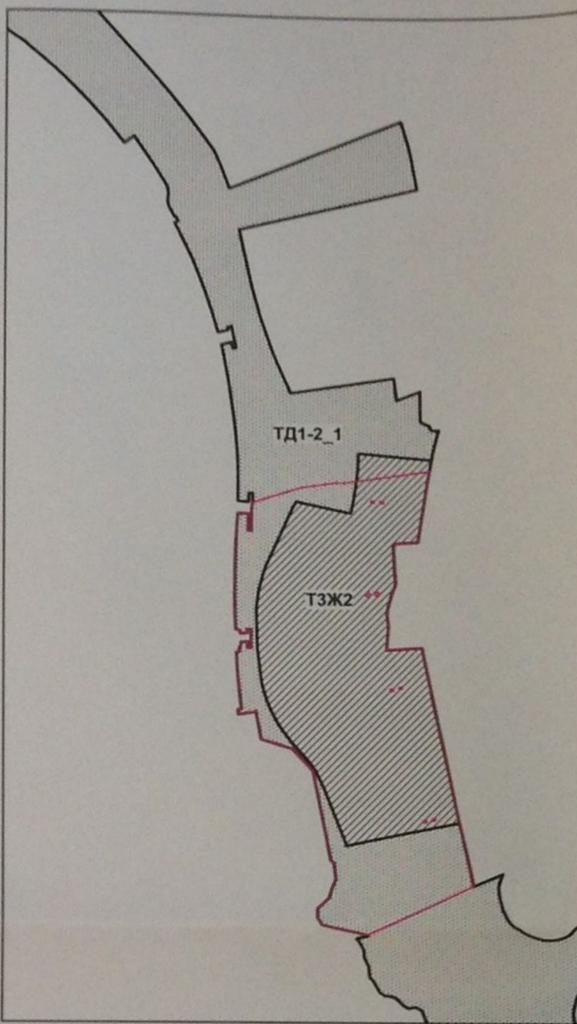


- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет
- 78.11.0005606.92 — кадастровый номер смежного земельного участка
- водный объект (река Окhta)
- водный объект: ручей бл., расположенный в границах земельного участка
- Исторически ценные градостроительные объекты:**
  - Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры: водная система (существующая река Окhta)

- Параметры разрешенного строительства:**
- 1) Предельная высота зданий, строений, сооружений: 55 м\* и 75 м\*\*  
(\* — предельная высота в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга"
  - 2) Максимальный процент застройки в границах земельного участка: определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена ко всей площади земельного участка.
- Информация о границах зон планируемого размещения объекта капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, отсутствует

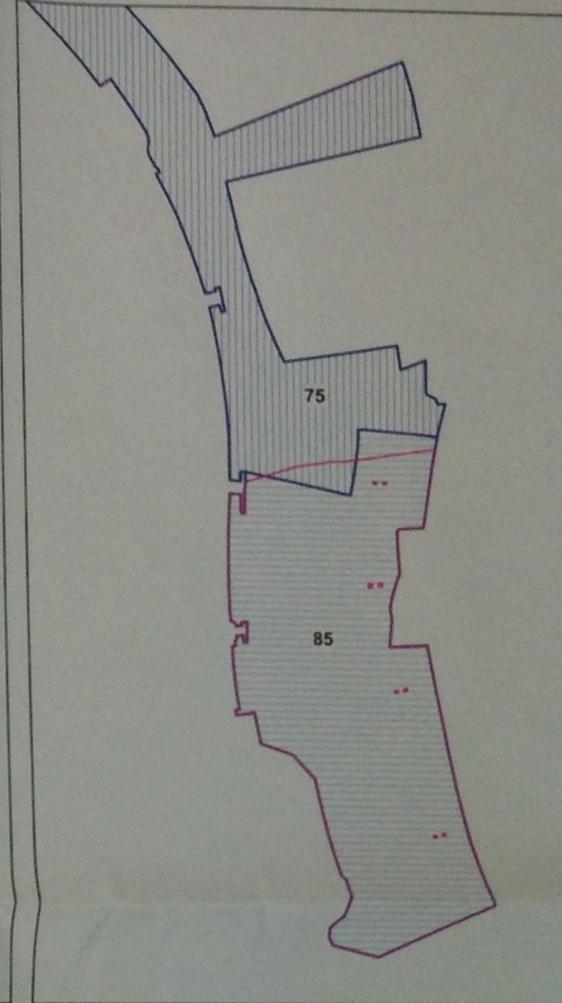
Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования разработан на топографической основе, выполненной ОАО "Трест ГРИИ" в 2006 г., М 1:200

Территориальные зоны, согласно Закону Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга", в отношении земельного участка, М 1:10000

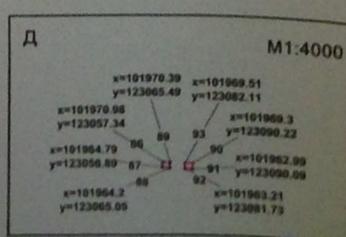
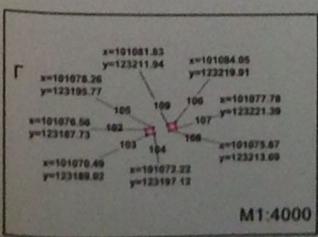
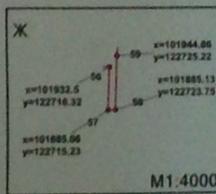
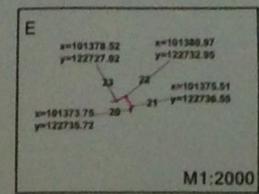
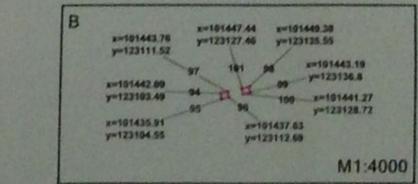
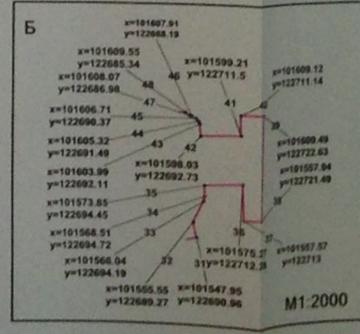
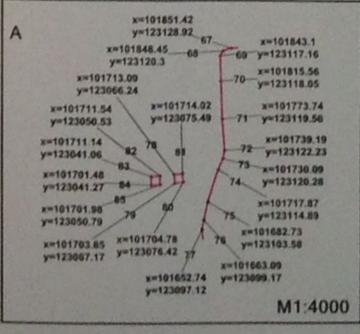


- земельный участок 78.11.0005606.75
- границы территориальных зон
- Коды территориальных зон:
- TD1-2\_1** — общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторических пригородов, периферийных и пригородных районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры
- TZЖ2** — жилая зона среднэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры

Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, определенная в соответствии со ст. 8 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга", М1:9000



- земельный участок 78.11.0005606.75
- границы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты здания, сооружений
- 75 — максимальная высота конька или гребня кровли зданий, строений, сооружений, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли
- 85 —



RU78132000-19047	
г. Санкт-Петербург, территория предприятия "Фучун", участок 15	
Градостроительный план земельного участка	№ 1
Чертеж градостроительного плана	№ 1
М 1:4000	

## 2. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе Правил землепользования и застройки, утвержденных Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга"

### 2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка

Территориальная зона данного земельного участка:

ТД1-2 - зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторических пригородов, периферийных и пригородных районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Виды использования даны по кодификатору, приведенному в Правилах землепользования и застройки СПб, часть II, приложение 3: градостроительные регламенты.

### ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

10450	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб
10510	Для размещения объектов розничной торговли
10520	Для размещения объектов оптовой торговли
10600	Для размещения объектов общественного питания
10700	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)
10810	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
10820	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования
10920	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений
10930	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов
10950	Для размещения объектов социального обеспечения
10961	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных
11010	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
11020	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи
11110	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)
11130	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов)
11200	Для размещения религиозных объектов
11310	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения
11312	Для размещения объектов охраны общественного порядка
11320	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)
11400	Для размещения объектов науки
11500	Для размещения финансово-кредитных объектов
11600	Для размещения объектов страхования
11700	Для размещения объектов пенсионного обеспечения
11800	Для размещения гостиниц

12010	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)
12020	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)
12400	Для размещения объектов связи
12710	Для размещения садов, скверов, бульваров
13740	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
14224	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров
14512	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей
14513	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов
14521	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)
14522	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)
<b>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение:</b>	
10413	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
10414	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
10422	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
10433	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
10434	Для размещения канализационных насосных станций
10436	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
10442	Для размещения газораспределительных пунктов
14213	Для размещения киосков вентиляционных шахт метрополитена

#### **УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

10300	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
10412	Для размещения электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час
10421	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)
10432	Для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений
10910	Для размещения больничных учреждений
11022	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи
12200	Для размещения складских объектов
12740	Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков
13930	Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов
13940	Для размещения снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов
14211	Для размещения вестибюлей метрополитена (*)
14214	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов (*)

14241	Для размещения железнодорожных вокзалов (*)
14251	Для размещения автовокзалов (*)
14300	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса) (*)
14400	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций) (*)
14530	Для размещения причалов и стоянок водного транспорта
(*)	- объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования в порядке, предусмотренным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 480.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

#### **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- проезды общего пользования;
- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
- общественные туалеты;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в п. 1 настоящего подраздела, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий, расположенных на территории

соответствующего земельного участка.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть обосновано требованиями настоящего градостроительного плана. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

5. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленным настоящим градостроительным планом к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации.

**Территориальная подзона данного земельного участка:**

**ТД1-2\_1 - подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры.**

**Территориальная зона данного земельного участка:**

**ТЗЖ2 - зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.**

Виды использования даны по кодификатору, приведенному в Правилах землепользования и застройки СПб, часть II, приложение 3: градостроительные регламенты.

#### **ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

10300	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
10700	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) (*)
10810	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
10920	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*)
10950	Для размещения объектов социального обеспечения (*)
14512	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей
14513	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов
14521	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)
<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
10450	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (**)
10510	Для размещения объектов розничной торговли (*) (**)
10600	Для размещения объектов общественного питания (*) (**)
10961	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*)
11010	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
11110	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (*)
11312	Для размещения объектов охраны общественного порядка
11320	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (**)

11600	Для размещения объектов страхования (*) (**)
11700	Для размещения объектов пенсионного обеспечения (*) (**)
12400	Для размещения объектов связи (*) (**)
12710	Для размещения садов, скверов, бульваров
13740	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
14224	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров (*) (**)
<b>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение:</b>	
10413	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
10414	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
10422	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
10433	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
10434	Для размещения канализационных насосных станций
10436	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
10442	Для размещения газораспределительных пунктов
14213	Для размещения киосков вентиляционных шахт метрополитена

#### УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

10911	Для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению (*)
11200	Для размещения религиозных объектов (*)
<b>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</b>	
10930	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов (*)
11500	Для размещения финансово-кредитных объектов (*) (**)
11800	Для размещения гостиниц (*)
12010	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.) (*)
14211	Для размещения вестибюлей метрополитена (*)
14214	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов (*)
14400	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций) (*)
14522	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси) (*)
11030	Для размещения спортивных клубов
(*)	- объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

(**)	- объекты указанных видов использования относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1500 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования
------	---

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования в порядке, предусмотренным постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 28.04.2009 № 480.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно разрешенных видов использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50 % от общей площади территории соответствующего земельного участка и соответствующей территориальной зоны.

#### **ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

1. Для всех видов объектов с основными и условно разрешенными видами использования вспомогательные виды разрешенного использования применяются в отношении объектов, технологически связанных с объектами, имеющими основной и условно разрешенный вид использования или обеспечивающих их безопасность в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе:

- проезды общего пользования;
  - объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, телефонизация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
  - автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа, подземные и многоэтажные) для обслуживания жителей и посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
  - благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
  - площадки хозяйственные, в том числе площадки для мусоросборников;
  - общественные туалеты;
  - объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
  - объекты временного проживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- иные объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

2. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соответствия требованиям, перечисленным в п. 1 настоящего подраздела, соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством. На территориях зон с особыми условиями использования территории размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования разрешается при условии соблюдения требований режимов соответствующих зон, установленных в соответствии с федеральным законодательством.

3. Суммарная общая площадь зданий (помещений) занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на территории одного земельного участка, не должна превышать 30% общей площади зданий, расположенных на территории соответствующего земельного участка.

4. Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, не должна превышать 25% общей площади территории соответствующего земельного участка, если превышение не может быть

обосновано требованиями настоящего градостроительного плана. Для всех видов объектов физкультуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

5. Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленным настоящим градостроительным планом к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации.

## 2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Назначение объекта капитального строительства

N	<b>01</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Многоэтажный гараж</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>02</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Трансформаторная подстанция</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>03</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Многоэтажный гараж</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>04</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Объект розничной торговли со встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом, трансформаторные подстанции, блок-модульная котельная</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>05</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Многоэтажный гараж</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>06</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Многоэтажный гараж</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>07</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Трансформаторная подстанция</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>08</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Многоэтажный гараж</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>09</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Распределительный пункт с трансформаторной подстанцией</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>10</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)	,

N	<b>11</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	<b>Многоквартирный дом со встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)
N	<b>12</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	<b>Объект дошкольного образования</b> (назначение объекта капитального строительства)
N	<b>13</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	<b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)
N	<b>14</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	<b>Трансформаторная подстанция</b> (назначение объекта капитального строительства)
N	<b>15</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	<b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)
N	<b>16</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	<b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)
N	<b>17</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	<b>Трансформаторная подстанция</b> (назначение объекта капитального строительства)
N	<b>18</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	<b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)
N	<b>19</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	<b>Объект среднего общего образования</b> (назначение объекта капитального строительства)
N	<b>20</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	<b>Трансформаторная подстанция</b> (назначение объекта капитального строительства)
N	<b>21</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	<b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)
N	<b>22</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	<b>Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)
N	<b>23</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	<b>Коммерческий объект, не связанный с проживанием населения</b> (назначение объекта капитального строительства)

N	<b>24</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Многоэтажный гараж</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>25</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Распределительный пункт с трансформаторной подстанцией</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>26</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>27</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Многоэтажный гараж</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>28</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>29</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Объект дошкольного образования и объект начального общего образования</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>30</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>31</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Трансформаторная подстанция</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>32</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>33</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Трансформаторная подстанция</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>34</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>35</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>36</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)	,

N	<b>37</b>	, <b>Объект для размещения больничного учреждения, религиозный объект</b> ,
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>38</b>	, <b>Трансформаторная подстанция</b> ,
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>39</b>	, <b>Многоквартирный дом со встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> ,
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>40</b>	, <b>Трансформаторная подстанция</b> ,
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>41</b>	, <b>Многоквартирный дом со встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> ,
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>42</b>	, <b>Амбулаторно-поликлиническое учреждение, станция скорой помощи</b> ,
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>43</b>	, <b>Многоэтажный гараж</b> ,
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>44</b>	, <b>Объект розничной торговли</b> ,
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)

**2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь**

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 4 части II закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 №29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»:

минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 №29-10 «О Правилах Землепользования и застройки Санкт-Петербурга» площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

Кадастровый номер земельного участка согласно чертежу градостр. плана	1. Длина (метров)	2. Ширина (метров)	3. Полоса отчуждения	4. Охранные зоны	5. Площадь земельного участка, га	6. Номер объекта кап. стр-ва согласно чертежу градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта кап. стр-ва (га)
							макс.	мин.	
78:11:0005606:75	-	-	не установлена	- водоохранная зона водного объекта; - прибрежная защитная полоса водного объекта; - береговая полоса водного объекта; - охранный зона воздушных линий электропередачи.	52,3405	1-44	-	-	-

## **2.2.2. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 75 и 85 метров (\*)**

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30 % выше средней высоты существующих зданий в квартале. Применительно к локальным увеличениям предельной высоты зданий, строений, сооружений, указанным на схеме границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений, и при развитии застроенных территорий в соответствии со статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации указанное ограничение не устанавливается.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

Требования в части максимальной высоты не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли.

(\*) - границы действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, сооружений указаны на чертеже градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования

## **2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:**

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

## **2.2.4. Иные показатели:**

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

### **2.2.4.1. Иные показатели для территориальной зоны ТЗЖ2:**

В соответствии с Частью II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 №29-10 «О Правилах Землепользования и застройки Санкт-Петербурга» предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 4 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 №29-10 «О Правилах Землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

2) Предельное максимальное значение коэффициента использования территории:

- для участков среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки до 9 этажей - 1,7;
- для участков многоэтажной жилой застройки 9 этажей и выше – 2,3.

3) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка:

3.1) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6

метров и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

3.2) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра.

3.3) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 3.1. и 3.2. устанавливаются:

- для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 метров;

- для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;

- для прочих зданий – 0 метров.

4) Максимальные выступы частей зданий, строений сооружений за красную линию допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли.

5) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка не устанавливается.

6) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

7) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка – V.

8) Минимальная доля озелененной территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 9 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельного участка в соответствии с таблицей 9.1 статьи 9 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» для многоквартирных жилых домов - 23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке.

Для земельных участков, расположенных в границах территории исторических пригородов

Санкт-Петербурга (в соответствии с ТСН 30-305-2002), минимальная доля озелененной территории земельных участков многоквартирных домов составляет 20 % от территории земельного участка, но не меньше площади, установленной для многоквартирных жилых домов в соответствии с таблицей 9.1 статьи 9 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга». При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых статьей 9 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

9) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 10 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка в соответствии с таблицей 10.1 статьи 10 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» для многоквартирных жилых домов - 1 машино-место на 80 квадратных метров общей площади квартир.

10) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 11 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

11) Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 12 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

12) Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 метров;

вдоль улиц и проездов – 1,8 метров;

между соседними участками застройки – 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями.

Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.

Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

13) Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки:

-вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 метра;

-вдоль улиц и проездов – 2,5 – 3,5 метра.

2.2.4.2. Иные показатели для территориальной зоны ТД1-2-1:

В соответствии с частью II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О

Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» на территории земельного участка установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 4 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;

2) Предельное максимальное значение коэффициента использования территории: для участков среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки до 9 этажей - 1,7; для участков многоэтажной жилой застройки 9 этажей и выше – 2,3;

3) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

3.1) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

3.2) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра.

3.3) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 3.1. и 3.2. устанавливаются:

- для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 метров;

- для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;

- для прочих зданий – 0 метров;

4) максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли;

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

б) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков – 10 000 квадратных метров для складских

объектов (код 12200); для объектов иного нежилого назначения данный параметр не устанавливается;

7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 9 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

Для земельных участков, расположенных в границах территории исторических пригородов Санкт-Петербурга (в соответствии с ТСН 30-305-2002), минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 20 % от территории земельного участка, но не меньше площади, установленной для многоквартирных жилых домов в соответствии с таблицей 9.1 статьи 9 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга». При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими Правилами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки внутриквартальных скверов (садов) общего пользования.

Минимально допустимая площадь озелененной территории земельного участка в соответствии с таблицей 9.1 статьи 9 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» для многоквартирных жилых домов - 23 квадратных метра на 100 кв. метров общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 10 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка в соответствии с таблицей 10.1 статьи 10 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» для многоквартирных жилых домов - 1 машино-место на 80 квадратных метров общей площади квартир;

10) минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;

11) минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;

12) максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 13 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;

13) максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 14 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, то правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, приведенных выше, и этих ограничений. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 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» в непосредственной близости земельного участка расположены следующие исторически ценные градоформирующие объекты:

Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры:

Исторические гидросистемы: р. Охта

Охраняются открытые акватории в пределах береговой линии.

На территории земельного участка действуют следующие ограничения использования:

- зон с особыми условиями использования территории в части зон полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла (установлены в соответствии со статьей 68 главы 3 Части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 "О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга");

- водоохраных зон (установлены в соответствии со статьей 65 Федерального закона от 03.06.2006 № 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации");

- береговая полоса водного объекта: в соответствии со статьей 6 п.8 и 8 Водного Кодекса РФ: "Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств";

- охранных зон воздушных линий электропередачи (постановление Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон");

- охранных зон инженерных коммуникаций: строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) возможно по согласованию с владельцами этих сетей.

Параметры застройки и характеристики планируемого развития земельного участка (в соответствии с согласованной в установленном порядке и прошедшей публичные слушания документацией по планировке и межеванию территории, ограниченной Пискаревским пр., Муринской дорогой, береговой линией Муринского ручья, административной границей

Санкт-Петербурга, береговой линией р. Большая Охта, границей функциональной зоны «Д», границей базисного квартала 5606Б, перспективной пробивкой Северного пр. в Красногвардейском районе):

1) Многоэтажный гараж (не менее чем на 299 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 1,42;
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 10500 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 10 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 1 машиноместо.

2) Трансформаторная подстанция:

- площадь земельного участка, га: 0,02.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 40 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 6 м.

3) Многоэтажный гараж (не менее чем на 240 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 0,71.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 8400 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 13 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 1 машиноместо

4) Объект розничной торговли со встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 220 машиномест), трансформаторные подстанции, блок-модульная котельная (большая часть объектов предполагается к размещению за границами данного земельного участка):

- площадь земельного участка, га: 2,86.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 60000 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 25 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 90 машиномест.

5) Многоэтажный гараж (не менее чем на 299 машиномест) (большая часть объекта предполагается к размещению за границами данного земельного участка):

- площадь земельного участка, га: 0,32.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 10500 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 22 м.

6) Многоэтажный гараж (не менее чем на 299 машиномест) (большая часть объекта предполагается к размещению за границами данного земельного участка):

- площадь земельного участка, га: 0,23.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 10500 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 22 м.

7) Трансформаторная подстанция:

- площадь земельного участка, га: 0,01.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 40 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 6 м;

8) Многоэтажный гараж (не менее чем на 299 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 0,32.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 10500 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 22 м.

9) Распределительный пункт с трансформаторной подстанцией:

- площадь земельного участка, га: 0,04.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 200 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 6 м;

10) Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 150 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 1,17.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 45231 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 73 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 20 машиномест.

11) Многоквартирный дом со встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 120 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 1,05.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 35570 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 85 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 40 машиномест

12) Объект дошкольного образования (не менее чем на 160 мест):

- площадь земельного участка, га: 0,75.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 4500 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 15 м.

13) Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 100 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 0,92.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 35612 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 83 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 31 машиноместо.

14) Трансформаторная подстанция:

- площадь земельного участка, га: 0,01.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 40 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 6 м.

15) Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 150 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 1,27.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 48993 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 73 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 32 машиноместо.

16) Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 120 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 1,06.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 39496 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 73 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 28 машиномест.

17) Трансформаторная подстанция:

- площадь земельного участка, га: 0,01.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 40 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 6 м.

18) Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 100 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 1,00.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 35612 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 83 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 31 машиноместо.

19) Объект среднего общего образования (не менее чем на 825 мест):

- площадь земельного участка, га: 2,91.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 19800 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 18 м;

20) Трансформаторная подстанция:

- площадь земельного участка, га: 0,01.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 40 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 6 м.

21) Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 120 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 1,03.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 39600 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 63 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 22 машиноместо.

22) Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 160 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 1,47.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 51875 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 79 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 28 машиноместо.

23) Коммерческий объект, не связанный с проживанием населения:

- площадь земельного участка, га: 0,19.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 240 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 5 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 1 машиноместо.

24) Многоэтажный гараж (не менее чем на 299 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 0,21.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 10500 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 22 м.

25) Распределительный пункт с трансформаторной подстанцией:

- площадь земельного участка, га: 0,04.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 200 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 6 м;

26) Многоквартирный дом со встроенно-пристроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 160 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 1,31.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 46352 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 59 м;

- организация открытых стоянок не менее чем на 10 машиномест

27) Многоэтажный гараж (не менее чем на 299 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 0,21.

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 10500 кв.м.

- максимальная высота объекта капитального строительства – 22 м;

28) Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 160 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 1,36.

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 50919 кв.м.

- максимальная высота объекта капитального строительства – 79 м;

- организация открытых стоянок не менее чем на 25 машиномест.

29) Объект дошкольного образования и объект начального общего образования (не менее чем на 300 мест):

- площадь земельного участка, га: 2,00.

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 12000 кв.м.

- максимальная высота объекта капитального строительства – 18 м;

30) Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 100 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 0,94.

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 35612 кв.м.

- максимальная высота объекта капитального строительства – 83 м;

- организация открытых стоянок не менее чем на 31 машиномест

31) Трансформаторная подстанция:

- площадь земельного участка, га: 0,01.

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 40 кв.м.

- максимальная высота объекта капитального строительства – 6 м.

32) Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 100 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 0,88.

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 26642 кв.м.

- максимальная высота объекта капитального строительства – 69 м;

- организация открытых стоянок не менее чем на 30 машиномест.

33) Трансформаторная подстанция:

- площадь земельного участка, га: 0,01.

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 40 кв.м.

- максимальная высота объекта капитального строительства – 6 м.

34) Крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей:

- площадь земельного участка, га: 0,50.

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 100 кв.м.

- максимальная высота объекта капитального строительства – 6 м;

- организация открытых стоянок не менее чем на 1 машиноместо.

35) Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 80 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 0,59.

- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 23803 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 63 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 10 машиномест.

36) Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 100 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 0,92.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 35612 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 83 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 31 машиномест.

37) Объект для размещения больничного учреждения (не менее чем на 450 коек), религиозный объект:

- площадь земельного участка, га: 5,26.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 80000 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 24 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 83 машиномест.

38) Трансформаторная подстанция:

- площадь земельного участка, га: 0,01.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 40 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 6 м.

39) Многоквартирный дом со встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 50 машиномест) (часть объекта предполагается к размещению за границами данного земельного участка):

- площадь земельного участка, га: 0,99.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 17381 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 42 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 18 машиномест.

40) Трансформаторная подстанция:

- площадь земельного участка, га: 0,01.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 40 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 6 м;

41) Многоквартирный дом со встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом (не менее чем на 45 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 0,89.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 14037 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 42 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 17 машиномест.

42) Амбулаторно-поликлиническое учреждение (не менее чем на 500 посещений), станция скорой помощи (не менее чем на 5 автомобилей):

- площадь земельного участка, га: 0,78.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 11500 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 24 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 50 машиномест.

43) Многоэтажный гараж (не менее чем на 40 машиномест):

- площадь земельного участка, га: 0,43.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 2300 кв.м.

- максимальная высота объекта капитального строительства – 10 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 1 машиноместо.

44) Объект розничной торговли:

- площадь земельного участка, га: 0,32.
- максимальная общая площадь объектов капитального строительства – 1400 кв.м.
- максимальная высота объекта капитального строительства – 9 м;
- организация открытых стоянок не менее чем на 12 машиномест.

Информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

1. Электроснабжение:

- ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети», технические условия от 10.10.2013 № 493/ТУ

2. Водоснабжение, водоотведение:

- ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга", технические условия на инженерное обеспечение от 09.11.2013 г. № 302-28-3852/13-0-1;

3. Теплоснабжение:

- ГУП «ТЭК СПб», технические условия подключения от 11.10.2013 г. № 22-05/21-10/2093-8153.

**2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке**

(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не устанавливается; заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента не распространяется)

**Заполнение не требуется**

**3. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПОЛОЖЕННЫХ В ГРАНИЦАХ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОБЪЕКТАХ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ**

**3.1. Объекты капитального строительства:**

Объектов капитального строительства не имеется

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

Объектов культурного наследия не имеется

**4. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**Отсутствует**

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)