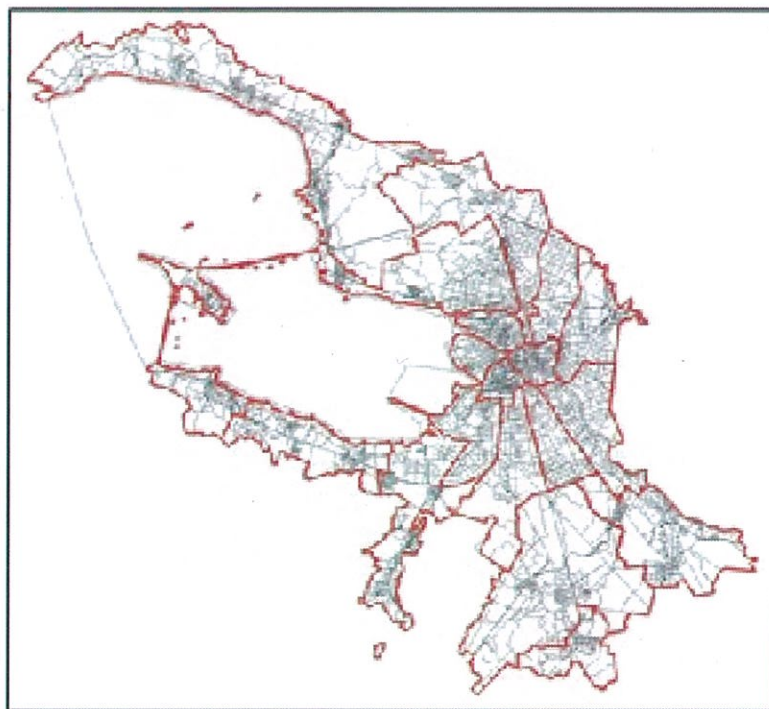


RU78104000-26436

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

**г. Санкт-Петербург,
посёлок Шушары, территория предприятия 'Ленсоветовское', участок 329
78:42:1832202:4381**



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N RU78104000-26436

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:
ООО "СК Стоун" (по договору аренды земельного участка от 01.08.2012 № 8/12),
198255, Санкт-Петербург, ул. Лени Голикова, д.35, лит.А, пом.1-Н
(регистрационный номер № 221-9104/17 от 03.03.2017)

Местонахождение земельного участка:

г. Санкт-Петербург,

посёлок Шушары, территория предприятия 'Ленсоветовское', участок 329

Кадастровый номер земельного участка:

78:42:1832202:4381

Описание местоположения границ земельного участка:

в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости

Площадь земельного участка:

38243 кв.м

Описание допустимого местоположения объекта капитального строительства на земельном участке:

местоположение проектируемого объекта в границах земельного участка определяется согласно требованиям, установленным градостроительным регламентом

План подготовлен:

Комитетом по градостроительству и архитектуре,
Председатель Комитета -
главный архитектор
Санкт-Петербурга В.А.Григорьев

М.П. 30.03.2017
(дата)

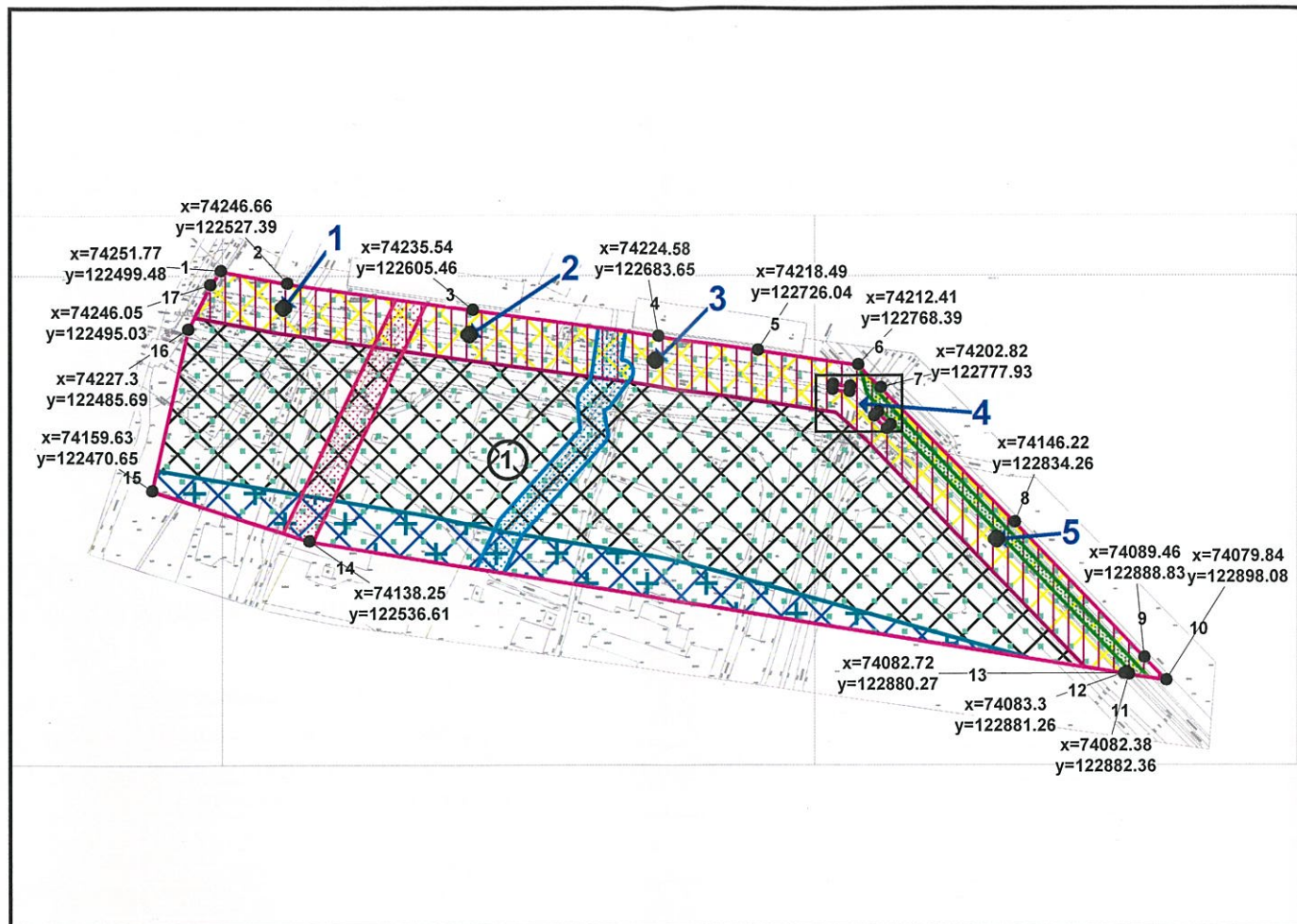


(подпись)

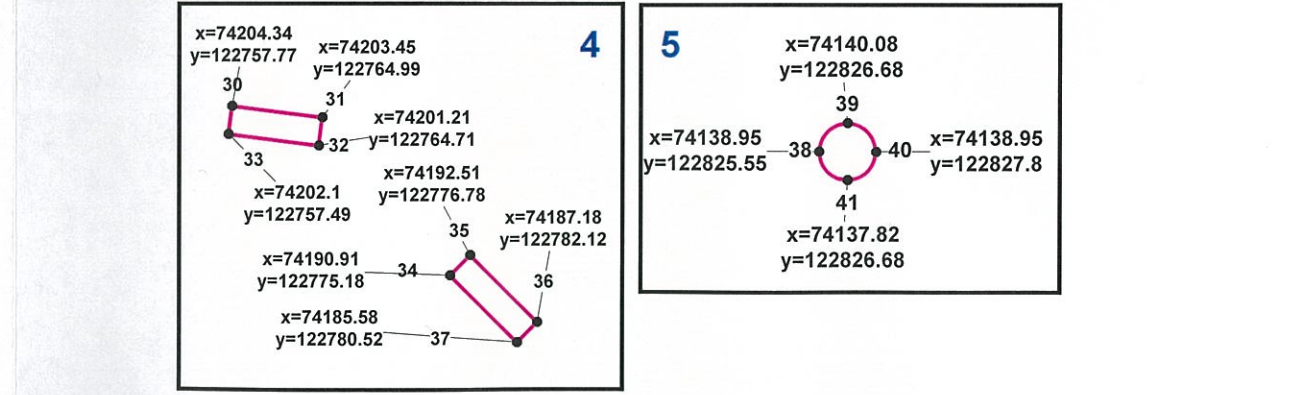
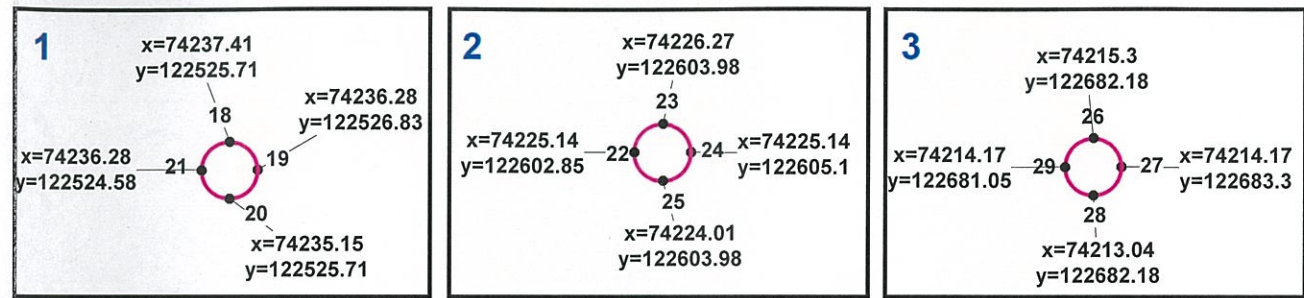
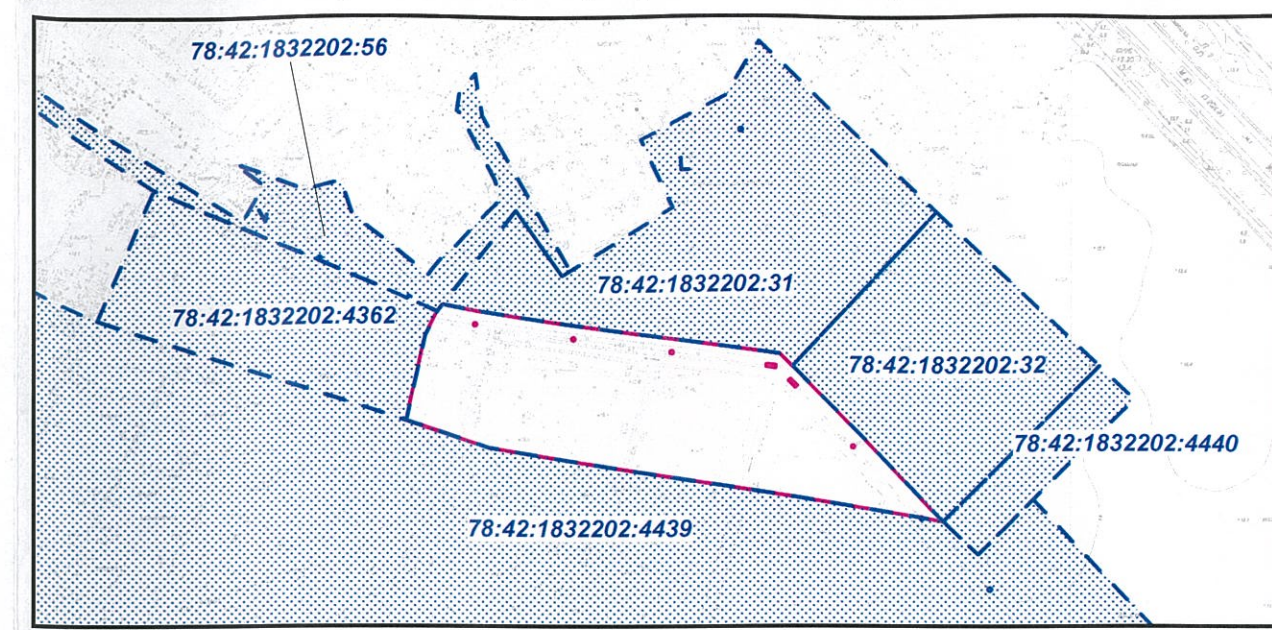
В.А.Григорьев

(расшифровка подписи)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



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



78:42:1832202:31 - кадастровый номер смежного земельного участка
 [штрихованная область] - смежный земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной 'Трест ГРИИ' в 2010 г., М1:2000

Информация о границах зон планируемого размещения объекта капитального строительства для государственных или муниципальных нужд: отсутствует

- земельный участок 78:42:1832202:4381
 - Площадь земельного участка S = 38243 кв.м
 - места допустимого размещения объектов капитального строительства (при условии выполнения требований к отступам стен зданий, сооружений от границ земельных участков)
 - места допустимого размещения объектов капитального строительства (с учетом особых условий использования, определенных постановлением 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"), при условии выполнения требований к отступам стен зданий, сооружений от границ земельного участка
 - места допустимого размещения объектов капитального строительства (при условии получения письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта)
- Зоны с особым режимом использования:**
- охранный зона газораспределительной сети
 - охранный зона водопроводных сетей
 - охранный зона канализационных сетей
 - зона минимально допустимых расстояний от объектов газоснабжения
 - охранный зона воздушных линий электропередачи

- На весь земельный участок распространяются:**
- зона с особыми условиями использования территории, установленными в области использования воздушного пространства (приаэродромная территория аэродромов Пулково и Пушкин (в радиусе 15 км от контрольных точек аэродрома), Горелово)
 - полосы воздушных подходов аэродрома Пулково
 - шумовая зона аэропорта Пулково: зона "В" - размещение жилых зданий, школ и других учебных заведений разрешается с повышенной звукоизоляцией наружных ограждений

RU78104000-26436					
г.Санкт-Петербург, посёлок Шушары, территория предприятия 'Ленсоветовское', участок 329					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					13.03.2017
Спец.ОГП				Бахвалова К.Д.	
Градостроительный план земельного участка				Стадия	Лист
Чертеж градостроительного плана М1:3000					1 1
Комитет по градостроительству и архитектуре					

2. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ ЛИБО ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе Правил землепользования и застройки, утвержденных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга".

Территориальная зона данного земельного участка:

ТЗЖ2 - жилая 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.

2.1. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Код	Вид использования
2.5	Среднеэтажная жилая застройка
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2.7.1	Объекты гаражного назначения
3.1	Коммунальное обслуживание
3.2	Социальное обслуживание(*)
3.3	Бытовое обслуживание(*)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание(*)
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.6	Культурное развитие(*)
3.8	Общественное управление(**)
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание(*)
4.3	Рынки(*) (**)
4.4	Магазины(*) (**)
4.5	Банковская и страховая деятельность(*) (**)
4.6	Общественное питание(*) (**)
5.1	Спорт
6.8	Связь(*) (**)
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

Код	Вид использования
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание(*)
3.7	Религиозное использование(*)
4.7	Гостиничное обслуживание(*)
4.9.1	Объекты придорожного сервиса(*)
(*)	могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и (или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
(**)	относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 1500 квадратных метров

осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом законодательства Санкт - Петербурга.

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

Суммарная доля площади земельных участков, для которых получено разрешение на условно разрешенные виды использования, не должна превышать 50 % от общей площади соответствующей территориальной зоны.

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

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

1. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования из числа установленных градостроительными регламентами видов разрешенного использования при соблюдении следующих условий:

1.1. объекты вспомогательных видов разрешенного использования связаны, в том числе технологически, с объектами основных и (или) условно разрешенных видов использования и обеспечивают использование объектов основных и (или) условно разрешенных видов использования;

1.2. суммарная доля площади зданий, строений и сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке, не должна превышать 30% общей площади зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 настоящего раздела;

1.3. суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 25% общей площади соответствующего земельного участка, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами, иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства, за исключением случая, предусмотренного пунктом 2 настоящего раздела.

Для видов объектов, относящихся к виду разрешенного использования «спорт» (код 5.1), указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

1.4. соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

2. В границах территориальных зон Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т2Ж2-2 для видов разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) и «ведение дачного хозяйства» (код 13.3) вспомогательные виды разрешенного использования из числа установленных градостроительными регламентами видов разрешенного использования, могут применяться при соблюдении следующих условий:

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

2.2. суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 35 % общей

площади соответствующего земельного участка, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами, иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства.

3. Соблюдение условий, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящего раздела, в случае размещения объектов основных и (или) условно разрешенных видов использования одновременно с вспомогательными видами разрешенного использования должно быть подтверждено в составе проектной документации.

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

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	1	многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6); объект гаражного назначения (код 2.7.1)
(согласно чертежу)		(назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, включая площадь
(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Предельный размер земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 1.4.2 раздела 1 Приложения № 3 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга":

Предельный размер земельных участков, не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества машино-мест для хранения автотранспорта на земельных участках, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Кадастровый номер земельного участка	Длина (м)	Ширина (м)	Зоны с особыми условиями использования территорий (кв. м)	Зоны действия публичных сервитутов (кв. м)	Площадь земельного участка (кв. м)	Номер объекта капитального строительства согласно чертежу градостроительного плана земельного участка	Размер (м)		Площадь застройки земельного участка (кв. м)
							макс.	мин.	
1	2	3	4	5	6	7	8		9
78:42:1832202:4381	-	-	- зона с особыми условиями использования территории, установленными в области использования воздушного пространства (38243 кв.м); - охранный зона газораспределительной сети (691 кв.м); - охранный зона водопроводных сетей (1427 кв.м); - охранный зона канализационных сетей (1389 кв.м); - зона минимально допустимых расстояний от объектов газоснабжения (4986 кв.м); - охранный зона воздушных линий электропередачи (9148 кв.м)	не установлены	38243	1	-		-

2.2.2. Предельное количество этажей - не устанавливается, предельная высота зданий, строений, сооружений - 36 метров

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

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

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

не устанавливается

2.2.4. Иные показатели (максимальная плотность, максимальный коэффициент застройки):

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

не устанавливаются

2.3. 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; заполняется, если соответствующие параметры установлены градостроительным регламентом либо нормативными правовыми актами, регулирующими использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются или на которые градостроительные регламенты не распространяются)

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)

5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ ПОДКЛЮЧЕНИЯ (ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО ПРИСОЕДИНЕНИЯ) ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ

- ГУП "Водоканал СПб",
технические условия от 19.08.2016 № 48-27-9448/16-0-2;
- ООО "Технопарк №1",
технические условия от 15.06.2016 №24.

Документы (копии), информация о которых содержится в разделе 5 градостроительного плана, являются Приложением к градостроительному плану земельного участка. При отсутствии информации на дату выдачи градостроительного плана Приложение не оформляется.

6. ИНФОРМАЦИЯ О НАЛИЧИИ ГРАНИЦ ЗОНЫ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

отсутствует

7. ИНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

В соответствии с таблицей №4 Приложения №3 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» описание вида разрешенного использования земельного участка:

- многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (код 2.6):

размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделенных на двадцать и более квартир);

благоустройство и озеленение придомовых территорий;

обустройство спортивных и детских площадок, хозяйственных площадок;

размещение подземных гаражей и наземных автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома.

- объект гаражного назначения (код 2.7.1):

размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью;

размещения автомобильных моек.

Описание иных видов разрешенного использования приведены в таблице №4 Приложения №3 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

В соответствии с Приложением №3 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «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 с пунктом 1.4.2 раздела 1 Приложения № 3 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;

2. предельное максимальное значение коэффициента использования территории:

- для земельных участков среднеэтажной жилой застройки до 8 этажей включительно - 1,7;

- для земельных участков многоэтажной (высотной) жилой застройки 9 этажей и выше - 2,0;

- для земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5) и «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), отнесенными градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны к условно размещенным видам использования, расчет коэффициента использования территории производится от 50% общей площади соответствующего земельного участка.

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

а) минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон, дверных и иных проемов от границ земельных участков – 0 метров;

б) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений с окнами, дверными и иными проемами определяются следующим образом:

- по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 метров в случае необходимости обеспечения нормативной инсоляции и освещенности для объектов капитального строительства, существующих или размещаемых на смежных земельных участках или на территориях, на которых земельные участки не образованы;

- в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными участками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования,

предусматривающие размещение объектов капитального строительства, минимальный отступ от границ такого земельного участка, не менее 3 метров;

в) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающим с улицами и проездами и (или) красными линиями указанных улиц и проездов, устанавливаются:

- для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на магистральные улицы, - 6 метров;

- для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 3 метра;

- для прочих зданий - 0 метров.

Г) минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающим с внутриквартальными проездами и (или) красными линиями указанных проездов - 6 метров;

Требования пунктов а) - г) не применяются в случае реконструкции зданий, строений и сооружений без изменения местоположения объекта капитального строительства в границах земельного участка при условии соблюдения иных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга".

4. максимальные выступы за красную линию (за исключением красных линий внутриквартальных проездов) частей зданий, строений и сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли. При этом суммарная ширина всех эркеров в каждом этаже не должна превышать 30% ширины фасада здания, выходящего на красную линию, в этом этаже;

5. максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках не устанавливается;

6. максимальная высота зданий, строений и сооружений установлена Правилами в составе градостроительных регламентов в метрах по вертикали относительно поверхности земли.

При этом поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе высот до начала земляных работ на земельном участке в составе топографических карт и планов.

Требования в части максимальной высоты зданий, строений и сооружений, установленные Правилами, не распространяются: на инженерное оборудование в открытом исполнении; на сквозные металлические конструкции в открытом исполнении, являющиеся частью здания или отдельно стоящие; на антенны, вентиляционные шахты, дымовые трубы, машинные помещения лифтов, выходы на кровлю (крышу), парапеты плоской кровли, светопрозрачное покрытие атриума, а также шпили, аттики, балюстрады и другие нефункциональные архитектурные элементы зданий, строений, сооружений, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли (крыши).

При этом максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале.

7. максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

8. максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, - V;

9. минимальная площадь озеленения земельных участков устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.8 раздела 1 Приложения № 3 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;

для земельных участков, расположенных в границах исторической застройки пригородов, минимальная площадь озеленения земельных участков многоквартирных домов составляет 20% от площади земельного участка, но не меньше площади, установленной для многоквартирных жилых домов в соответствии с таблицей 1 раздела 1 Приложения № 3 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;

10. минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.10.1 – 1.10.6 раздела 1 Приложения № 3 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков многоквартирных домов (код вида использования 2.1.1, 2.5, 2.6) - 1 машино-место на 80 квадратных метров общей площади квартир(*).

Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок.

На земельном участке должно быть размещено не менее 50% минимального расчетного количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта.

При размещении машино-мест не менее 12,5 % требуемого количества машино-мест должно быть размещено на открытых парковках в границах земельного участка.

Земельные участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями настоящего пункта и обоснованные при подготовке документации по планировке территории, должны располагаться:

для всех видов использования – на расстоянии в пределах пешеходной доступности не более 400 метров;

для жилых домов, размещение которых осуществляется в соответствии с договорами о развитии застроенных территорий, - на расстоянии в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров.

Размещение части необходимого количества машино-мест в границах квартала за границами земельного участка должно быть обосновано в документации по планировке территории.

В случае если земельный участок расположен в границах кварталов со сложившейся застройкой, 100 % расчетного количества мест хранения автомобилей для планируемых к размещению объектов капитального строительства предусматривается в границах образуемого (изменяемого) земельного участка.

При этом размещение части необходимого количества машино-мест, установленного для видов использования «социальное обслуживание» (код 3.2), «здравоохранение» (код 3.4), «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1), согласно таблице 2 настоящего раздела, за границами земельного участка не подлежит обоснованию в составе документации по планировке территории.

(*) - нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на парковочных местах для хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала на территориях общего пользования, и машино-мест на земельных участках.

11. минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных

участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1- 1.11.3 раздела 1 Приложения № 3 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

12. минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1- 1.13.5 раздела 1 Приложения № 3 к постановлению Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга".

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

Более строгие ограничения, относящиеся к одному и тому же параметру (требованию), поглощают более мягкие.

Решение о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта в сфере жилищного строительства от 15.12.2016 № 221-3-56587/16.

Информация о подключении объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:

- ООО «СПб Энергострой»,

договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 17.10.2016 № ОДИ-2016-0023/Э-16.



Приложение № 1 к письму
№ 48-27-9448/16-0-1 от 19 АВГ 2016

Генеральному директору
ООО «СК Стоун»
А.В. Кузнецову

Лени Голикова ул., д. 35, лит. А, пом. 1-Н
Санкт-Петербург, 198255

Технические условия

подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения

№ 48-27-9448/16-0-2 от 19 АВГ 2016

Основание	Запрос от 19.07.2016 № б/н
Причина обращения	Новое строительство
Объект	Многоэтажный жилой комплекс со встроенно-пристроенными помещениями Санкт-Петербург, посёлок Шушары, территория предприятия «Ленсоветовское», участок 329
Кадастровый номер земельного участка	78:42:1832202:4381
Заказчик	ООО "СК Стоун" Санкт-Петербург, Лени Голикова ул., д. 35, лит. А, пом. 1-Н

Водоснабжение

Подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 23.068 м³/час (553.630 м³/сут), а также на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на территории земельного участка заказчика) возможна.

Точка подключения на границе земельного участка.

Водоотведение

Сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 21.806 м³/час (523.340 м³/сут) в сети бытовой коммунальной канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

Сброс поверхностных вод с кровли и прилегающей территории и дренажных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 12.489 м³/час в сети дождевой коммунальной канализации возможен.

Точка подключения на границе земельного участка.

Условия

Срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения: не более 18 месяцев с даты заключения договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и договора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения.

Срок действия настоящих технических условий три года.

Директор департамента по реализации подключений
ГУП "Водоканал Санкт-Петербурга"

А.Н.Леушкин

Исполнитель Фомина Е.Ю.



Общество с ограниченной ответственностью "ТЕХНОПАРК № 1"

191123, Санкт-Петербург, пр Лиговский, д.94, кор.2 ИНН 7841014910, КПП 784101001
 Банковские реквизиты: р/с 4070281050000006168 в Санкт-Петербургском акционерном коммерческом банке
 «Таврический» (ОАО), кор/сч 3010181070000000877, БИК 044030877
 тел. (812) 305-36-12, т/ф (812) 305-36-12 e-mail: ukoffice@bk.ru

15.06.16 № 24
 на № 250 от 06.06.2016

ООО «СК Стоун»

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ объекта к сетям инженерно-технического обеспечения

1. Наименование организации — ООО «СК Стоун»;
 2. Причина обращения — новое подключение;
 3. Адрес объекта — Санкт-Петербург, пос. Шушары, Ленсоветовский, территория предприятия «Ленсоветовский», участок 329, площадь 38243 кв.м., кадастровый номер 72:43:1832202:4381;
 4. Назначение объекта — жилой комплекс со встроенными помещениями и отдельно стоящей парковкой на 400 мест;
 5. Источник теплоснабжения — газовая котельная Ленсоветовский, д.27, корп.2, лит.А;
 6. Точка присоединения — в УТ – 10 и УТ – 11 , к теплотрассе 2Д 300;
 7. Схема теплоснабжения — двухтрубная, закрытая;
- Система отопления — в соответствии со СНиП 2.04.05-91*, СП41-101-95;
 Система ГВС — в соответствии со СНиП 2.04.01-85*, СНиП 2.04.07-86*; по температурному графику 70 – 40 С.
8. Располагаемый напор в точке присоединения P1 - P2 не менее 10 м.в.ст., давление в обратном трубопроводе P2 = 25 м.в.ст.;
 9. Выходные температурные параметры T1 - 85 °С - T2 - 60 °С;
 Расчётная температура наружного воздуха -24 °С;

Тепловая нагрузка Гкал	Общая	Отопление	Вентиляция	Тепловые завесы	Горячее водоснабжение
Всего по комплексу	4,7831	2,722		0,13	1,9311
1 очередь	1,9218	1,135			0,7868
2 очередь	0,4861	0,278			0,2081
3 очередь	2,0629	1,131		0,122	0,8099

10. Узлы учета тепловой энергии для жилых и встроенных помещений запроектировать отдельно, при устройстве общего на обе системы ИТП.
11. Проектные работы выполнять только в проектных организациях, имеющих свидетельство о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства.
12. При проектировании и строительстве тепловых сетей руководствоваться Региональным методическим документом «Устройство тепловых сетей в Санкт-Петербурге» (РМД 41-11-2012 Санкт-Петербург), рекомендован к применению распоряжением Комитета по строительству Правительства Санкт-Петербурга от 13.01.2012 №3.
13. В проекте предусмотреть:
 - а) Обеспечение охранной зоны существующих тепловых сетей согласно «Положению об охране подземных и наземных инженерных сетей и сооружений».
 - б) Выполнение расчетов гидравлических и тепловых режимов тепловой сети с учетом всех



КОПИЯ

(существующих, проектируемых) потребителей тепловой энергии.

в) В случае попадания существующих тепловых сетей под пятно застройки, вынос данных сетей осуществлять по отдельным условиям подключения, полученным по отдельному запросу.

г) При подземной прокладке трубопроводов выполнить тепловую изоляцию с коэффициентом теплопроводности не более $0,04 \text{ Вт/м}^\circ\text{C}$.

д) В камерах запроектировать и выполнить ответвление с установкой отключающей арматуры для теплоснабжения объекта.

е) Арматуру и трубопроводы выбрать на основании расчётного давления теплоносителя не ниже 16 кгс/см^2 .

ж) При подземной прокладке, для обеспечения компенсации трубопровода сильфонные компенсаторы.

з) Обвязку закрытых выпусков в изоляции.

и) Существующие тепловые сети, попадающие под вновь проектируемые проезды запроектировать и выполнить в футлярах.

к) При пересечении проезжих частей дорог конструкции, обеспечивающие ремонт тепловых сетей без вскрытия асфальтовых покрытий.

Л) При проектировании теплового пункта:

а) Ограничение максимального расхода теплоносителя из тепловой сети не более расчетного при $T_{н.в.} = -24^\circ\text{C}$;

б) Предусмотреть резервный выпуск на коллекторах системы отопления встроенных помещений для подключения системы тепловой вентиляции в соответствии с расчётной нагрузкой.

в) Предусмотреть подпитку системы отопления от трубопровода системы горячего водоснабжения с установкой химводоподготовки «комплексон»;

г) Трубопроводы, запорную и регулировочную арматуру ИТП для ГВС применить из нержавеющей стали стандарта AISI 304L марки 12X18H10T, предусмотреть оборудование систем теплоснабжения фланцевой бессальниковой шаровой запорной арматурой;

д) Насосное оборудование предусмотреть с 50% резервом по высоте подъема водяного столба;

ж) Теплообменники предусмотреть с одинаковыми присоединительными размерами и 30% резервом мощности;

з) Рассчитать и спроектировать систему вытяжной вентиляции для создания оптимального температурного режима в ИТП.

и) Предусмотреть обратные клапана на ГВС и ХВС.

к) Возможность ограничения минимального расхода теплоносителя из тепловой сети.

л) В соответствии с требованиями СНиП 2.04.01-85 «Внутренний водопровод и канализация» внутренние системы ГВС зданий предусматривать из коррозионно стойких материалов, удовлетворяющих требованиям нормативных документов РФ по строительству.

14. Работы по строительству тепловых сетей, связанные с отключением действующих трубопроводов, должны производиться по графику, согласованному с администрацией пос. Шушары, управляющей организацией и ООО «Технопарк №1».

15. Работы по строительству тепловых сетей проводить под техническим надзором ООО «Технопарк №1».

16. Для получения технических условий на проектирование приборов учета тепла обратиться в ООО «Технопарк №1» после разработки и согласования проекта ИТП.

17. Точкой раздела балансовой принадлежности сетей считать первые задвижки тепловых вводов в здании, закрепление эксплуатационной ответственности производится в установленном порядке

Генеральный директор ООО «Технопарк №1»



Г.А. Андреев

Пронумеровано и прошито

15 (пятнадцать) листов

