

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№

R	U	4	7	5	0	4	1	0	6	-	2	7	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления ООО «Прайм-Менеджмент» вх. № 449/1.5-10 от 16.06.2015

(реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения и ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты обращения и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Ленинградская область

(субъект Российской Федерации)

Всеволожский муниципальный район

(муниципальный район или городской округ)

Свердловское городское поселение

(поселение)

Кадастровый номер земельного участка 47:07:0602015:77

Описание местоположения границ земельного участка: Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Свердловское городское поселение, г.п.им. Свердлова, 1-й микрорайон, уч. № 10

Площадь земельного участка 1,3500 га

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства): в границах места допустимого размещения зданий, строений, сооружений

План подготовлен: Автономным муниципальным учреждением «Многофункциональный центр» муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области. Директор В.В. Никитин

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

М.П.

27.06.2015  
(дата)

(подпись)

Никитин В.В.

(расшифровка подписи)

Представлен начальнику Управления архитектуры и градостроительства администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области Е.И. Бородаенко

(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления)

М.П.

25.06.2015  
(дата)

(подпись)

Бородаенко Е.И.

(расшифровка подписи)

Утвержден распоряжением комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 30.06.2015, № 2331

(реквизиты акта Правительства Российской Федерации, или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, или главы местной администрации об утверждении)

# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования <sup>1</sup>

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе

(1:500: \_\_\_\_\_), выполненной \_\_\_\_\_ в 2015 году \_\_\_\_\_  
(дата)

ЗАО «Гарант-Кадастр»

(наименование кадастрового инженера)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан  
17.06.2015 г. Автономным муниципальным учреждением «Многофункциональный центр»  
муниципального образования «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области

(дата, наименование организации)

## 2. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства <sup>1, 2, 3, 4</sup>

Градостроительный регламент установлен в составе утвержденных Решением Совета депутатов МО «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области от 21.07.2014 № 21 правил землепользования и застройки территории Муниципального образования «Свердловское городское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил землепользования и застройки, информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд))

### 2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка <sup>2, 3, 4</sup>

	Основные виды разрешённого использования
1.	Размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов)
2.	Размещение многоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов) со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже
3.	Размещение среднеэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов)
4.	Размещение среднеэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов) со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже
5.	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов), кроме жилого дома (жилых домов) блокированной застройки
6.	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов) со встроенными и (или) встроенно-пристроенными помещениями коммерческого и социального назначения на первом этаже (кроме жилого дома (жилых домов) блокированной застройки)
7.	Размещение амбулаторно-поликлинических учреждений (*)
8.	Размещение дошкольных образовательных учреждений
9.	Размещение учреждений начального и среднего общего образования
10.	Размещение жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб (*)
11.	Размещение предприятий розничной торговли (магазинов, павильонов, торговых комплексов) (*) (**)
12.	Размещение аптек (**)
13.	Размещение предприятий общественного питания (*) (**)
14.	Размещение спортивных сооружений открытого типа (без трибун для зрителей)
15.	Размещение спортивных сооружений закрытого типа
16.	Размещение отделений банков (*) (**)
17.	Размещение объектов почтовой связи (*) (**)
18.	Размещение парков, садов, скверов, бульваров и т.п.
19.	Размещение ветлечебниц без содержания животных (*)
20.	Размещение учреждений культуры (*) (**)

21.	Размещение объектов охраны общественного порядка
22.	Размещение объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
23.	Размещение предприятий бытового обслуживания (*) (**)
24.	Размещение домов ребёнка
25.	Размещение учреждений социального обслуживания
26.	Размещение дорог
27.	Размещение хозяйственных построек и площадок
28.	Размещение объектов благоустройства
29.	Размещение стоянок легкового автотранспорта
30.	Размещение объектов инженерно-технического обеспечения
	<b>Условно разрешённые виды использования</b>
31.	Размещение административных учреждений (*)
32.	Размещение объектов делового и финансового назначения (офисов, представительств и т.п.) (*)
33.	Размещение медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов (*)
34.	Размещение гостиниц
35.	Размещение общежитий
36.	Размещение культовых зданий, сооружений (без жилых объектов и кладбищ)
37.	Размещение причалов маломерных судов
38.	Размещение овощехранилищ (*)
	<b>Вспомогательные виды разрешённого использования</b>
39.	Размещение стоянок легкового автотранспорта
40.	Размещение хозяйственных построек и площадок
41.	Размещение велостоянок
42.	Размещение дорог
43.	Размещение объектов благоустройства

Объекты видов использования, отмеченных знаком (\*), могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям территорий общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Объекты видов использования, отмеченных знаком (\*\*), относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь застройки объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1000 м<sup>2</sup>. В случае, если общая площадь застройки объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1000 м<sup>2</sup>, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования.

**2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства<sup>2</sup>**

Назначение объекта капитального строительства

№ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ Многоэтажный многоквартирный жилой дом  
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

**2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь<sup>2</sup>:**

Кадастровый номер земельного участка согласно чертежу градостр. плана	1. Длина (метров)	2. Шири на (метров)	3. Поло са отчужд ения	4. Охранные зоны	5. Пло щадь земель ного участка (га)	6. Номер объекта кап. стр-ва согласно чертежу градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта кап. стр-ва (га)
							макс.	мин.	
47:07:0602015:77	---	---	---	Охранные зоны ТП, ЛЭП 10 кВ, бытовой канализации, ливневой	1,35	----	---	---	-----

				канализации, зона санитарной охраны насосной водопроводной станции					
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

2.2.2. Предельная \_\_\_\_\_ или предельная высота зданий, строений, сооружений \_\_\_\_\_ 51 м.  
этажность \_\_\_\_\_

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка \_\_\_\_\_ 30 %<sup>2</sup>.

2.2.4. Иные показатели<sup>2</sup>:

Водоснабжение – 1046 м<sup>3</sup>/сутки предусматривается от системы централизованного водоснабжения.

Водоотведение - 976 м<sup>3</sup>/сутки сточных вод предусматривается в систему централизованной канализации.

Теплоснабжение – 34.56 мВтот нового источника теплоснабжения, планируемого к размещению от котельной, проектируемой на участке

Электроснабжение – 4030 кВА предусматривается от системы централизованного электроснабжения, со строительством отдельно стоящих трансформаторных подстанций.

**Зона многоэтажной жилой застройки. Кодовое обозначение – ТЖ-4**

Цели выделения зоны:

- обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон многоквартирной многоэтажной жилой застройки;
- обеспечение правовых условий развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах;
- обеспечение правовых условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

№	Параметры	Предельные значения
1.	Минимальная площадь земельного участка:	не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на земельном участке объектом капитального строительства и озелененными территориями, автостоянками, проездами и иными вспомогательными объектами, предназначенными для его обслуживания и эксплуатации, требуемыми в соответствии с Правилами землепользования и застройки, техническими регламентами и нормативами градостроительного проектирования
2.	Максимальное значение коэффициента застройки земельного участка:	

№	Параметры	Предельные значения
	- для размещения среднеэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов), многоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов);	0,3 (в случае размещения парковки в подземных, цокольном и (или) первых двух надземных этажах жилого дома, площадь застройки объекта капитального строительства (при подсчёте коэффициента застройки земельного участка) определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу жилого дома (включая выступающие части) на уровне верха перекрытия парковки)
	- для размещения малоэтажного многоквартирного жилого дома (жилых домов);	0,5 (в случае размещения парковки в подземных, цокольном и (или) первых двух надземных этажах жилого дома, площадь застройки объекта капитального строительства (при подсчёте коэффициента застройки земельного участка) определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу жилого дома (включая выступающие части) на уровне верха перекрытия парковки)
	- для размещения объектов инженерно-технического обеспечения, хозяйственных построек и площадок, дорог, объектов благоустройства, стоянок легкового автотранспорта;	1,0
	- для размещения иных видов разрешенного использования	0,6
3.	Минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями	устанавливается в соответствии с нормативами по противопожарной безопасности и инсоляции
4.	Минимальные отступы зданий, строений, сооружений:	
	- от границ земельных участков	устанавливается в соответствии со статьёй 31 Правил землепользования и застройки
	- от красных линий улиц:	6 м (в случае если сложившаяся застройка в пределах улицы располагается по красной линии, то допускается размещение строящихся зданий, строений, сооружений по красной линии)
	- от красных линий проездов	4 м (в случае если сложившаяся застройка в пределах проезда располагается по красной линии, то допускается размещение строящихся зданий, строений, сооружений по красной линии)
5.	Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений	в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 м и выше 3,5 м от уровня земли
6.	Максимальная высота зданий, строений и сооружений	устанавливается в соответствии со статьёй 33 Правил землепользования и застройки
7.	Минимальная доля озелененной территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьёй 32 Правил землепользования и застройки (при формировании земельных участков многоквартирных 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)
8.	Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьёй 34 Правил землепользования и застройки
9.	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьёй 35 Правил землепользования и застройки

№	Параметры	Предельные значения
10.	Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельного участка	устанавливается в соответствии со статьей 36 Правил землепользования и застройки
11.	Максимальная высота ограждений земельных участков	- вдоль скоростных транспортных магистралей – 2,5 м; - вдоль улиц и проездов - 1,8 м; - между соседними участками застройки - 1,8 м
12.	Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков	вдоль скоростных транспортных магистралей – 3,5 – 4 м; вдоль улиц и проездов – 2,5 - 3,5 м
13.	Максимальная общая площадь встроенных и встроено-пристроенных к многоквартирным жилым домам помещений, занимаемых объектами нежилого назначения	30 % общей площади соответствующих жилых домов, исключая подземную часть
14.	Максимальная суммарная площадь зданий, строений, сооружений (помещений), занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования	50 % общей площади зданий, строений, сооружений, расположенных на территории соответствующего земельного участка, включая подземную часть

### **Общие требования пожарной безопасности**

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III, C0	II, III, C1	IV, C0, C1	IV, V, C2, C3
Жилые и общественные					
I, II, III	C0	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	C0, C1	8	10	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	12	15

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями определяются как расстояния между наружными стенами или другими конструкциями зданий и сооружений. При наличии выступающих более чем на 1 м конструкций зданий и сооружений, выполненных из горючих материалов, следует принимать расстояния между этими конструкциями.

При определении класса функциональной пожарной опасности объекта защиты (здания, сооружения) следует исходить из его целевого назначения, а также характеристик основного функционального контингента (возраста, физического состояния, возможности пребывания в состоянии сна и т.п.) и его количества. Размещаемые в пределах объекта защиты - части зданий, группы помещений, а также вспомогательные помещения других классов функциональной пожарной опасности следует выделять противопожарными преградами в соответствии с требованиями настоящего свода правил. При этом, требования, предъявляемые к указанным частям, выделенным противопожарными преградами, следует определять исходя из их классов функциональной пожарной опасности.

Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями, и сооружениями производственного, складского и технического назначения в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с вышеприведенной таблицей.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями определяются как расстояния между наружными стенами или другими конструкциями зданий и сооружений. При наличии выступающих более чем на 1 м конструкций зданий и сооружений, выполненных из горючих материалов, следует принимать расстояния между этими конструкциями.

Противопожарные расстояния между стенами зданий, сооружений без оконных проемов допускается уменьшать на 20% при условии устройства кровли из негорючих материалов, за исключением зданий IV и V степеней огнестойкости и зданий классов конструктивной пожарной опасности C2 и C3.

Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности C0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения.

Противопожарные расстояния между общественными зданиями и сооружениями не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники) при суммарной площади этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130 для здания или сооружения с минимальными значениями допустимой площади, и худшими показателями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности.

В подвальных и цокольных этажах зданий всех классов функциональной пожарной опасности не допускается размещение жилых, а также производственных и складских помещений категорий А и Б. Помещения

категорий А и Б не допускается размещать под помещениями, предназначенными для одновременного пребывания более 50 человек.

На объектах класса функциональной пожарной опасности Ф5 не относящихся к взрывобезопасным, обеспечение взрывоустойчивости зданий и окружающей застройки при взрыве газо-, паро-, пылевоздушной смеси, должно сопровождаться расчетом нагрузок, зависящих от параметров смеси, объемно-планировочного решения здания, наличия в нем оборудования, строительных конструкций (колонн, ферм, просечных полов, перегородок и пр.), характеристик дверей, характеристик остеклений и легкосбрасываемых конструкций.

На объектах, не относящихся к взрывобезопасным, следует применять окна или другие конструкции, выполняющие функцию предохранительного противовзрывного устройства, обеспечивающего безопасные нагрузки (5 кПа) при взрыве газо-, паро-, пылевоздушной смеси.

В зданиях и сооружениях всех классов функциональной пожарной опасности пределы огнестойкости заполнения проемов (дверей, ворот, окон, люков, фонарей и т.п.) в противопожарных преградах, следует выбирать исходя из типа противопожарной преграды.

В зданиях всех классов функциональной пожарной опасности (кроме зданий Ф1.3 свыше 5 этажей) допускается по условиям технологии предусматривать отдельные лестницы для сообщения между подвальным этажом и цокольным или первым этажом. Они должны быть ограждены противопожарными перегородками 1-го типа с устройством на одном из входов (выходов) - тамбур-шлюза с подачей воздуха при пожаре. В случаях, когда указанные лестницы ведут из подвального этажа только с помещениями категорий В4 и Д, вместо тамбур-шлюза допускается устройство противопожарной двери. В зданиях класса Ф5 вышеуказанного ограждения таких лестниц допускается не предусматривать при условии, что они ведут из подвального этажа с помещениями категорий В4, Г и Д в помещения цокольного или первого этажа тех же категорий.

Выходы из фойе, гардеробных, курительных и санитарных узлов, технических помещений категорий Д, размещенных в подвальных или цокольных этажах зданий классов Ф2, Ф3 и Ф4, допускается предусматривать по отдельным лестницам 2-го типа в вестибюль первого этажа. При этом вестибюль должен быть отделен от коридоров и смежных помещений противопожарными перегородками не ниже 1-го типа.

В зданиях I, II (I, II, III для зданий класса Ф2) степеней огнестойкости класса С0 лестницы из вестибюля, размещенного в цокольном или первом этаже, до вышележащего этажа, допускается предусматривать открытыми 2-го типа, при этом вестибюль должен быть отделен от коридоров и смежных помещений противопожарными перегородками не ниже 1-го типа. В зданиях классов Ф3.1 и Ф3.2 лестница из цокольного или первого до вышележащего этажа может быть открытой и при отсутствии вестибюля.

В зданиях I и II степеней огнестойкости и конструктивной пожарной опасности С0, высотой не более 28 м, классов функциональной пожарной опасности Ф1.2, Ф2, Ф3, Ф4, допускается применять лестницы 2-го типа, соединяющие более двух надземных этажей, при этом помещение, в котором расположена лестница 2-го типа, на всех этажах должно отделяться от примыкающих к нему коридоров и других помещений противопожарными перегородками не ниже 1-го типа. При этом помещение, в котором расположена лестница 2-го типа, противопожарными перегородками допускается не отделять в одном из указанных случаев:

- при устройстве автоматического пожаротушения во всем здании;
- в зданиях высотой не более 9 м с площадью этажа не более 300 м<sup>2</sup>.

При отсутствии в зданиях противопожарных перегородок, отделяющих помещение с лестницей 2-го типа от примыкающих к нему помещений и коридоров на этажах, суммарная площадь таких этажей не должна превышать допустимой площади этажа в пределах пожарного отсека по СП 2.13130.

Максимально допустимые значения площадей кровель из горючих материалов без соответствующей защиты следует принимать в соответствии с действующими строительными нормами.

## 2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке<sup>3,4</sup>

Назначение объекта капитального строительства

№ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_  
(согласно чертежу) (назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (га)	Полоса отчуждения	Охранные зоны
--	---	---	---	---	---

**3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия 1, 2, 3, 4**

**3.1. Объекты капитального строительства**

№ \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_,  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер \_\_\_\_\_,

технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен \_\_\_\_\_,  
(дата)

\_\_\_\_\_  
(наименование организации (органа) государственного кадастрового учета объектов недвижимости или государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)

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

**4. Информация о разделении земельного участка<sup>2, 3, 4</sup>**

В соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации (раздел земельного участка).

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

<sup>1</sup> При отсутствии правил землепользования и застройки, но не позднее 1 января 2012 года заполняется на основании документации по планировке территории.

<sup>2</sup> Заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется.

<sup>3</sup> Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не устанавливается.

<sup>4</sup> Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не распространяется.



В данном деле пронумеровано  
и прошнуровано 9

Подпись \_\_\_\_\_

