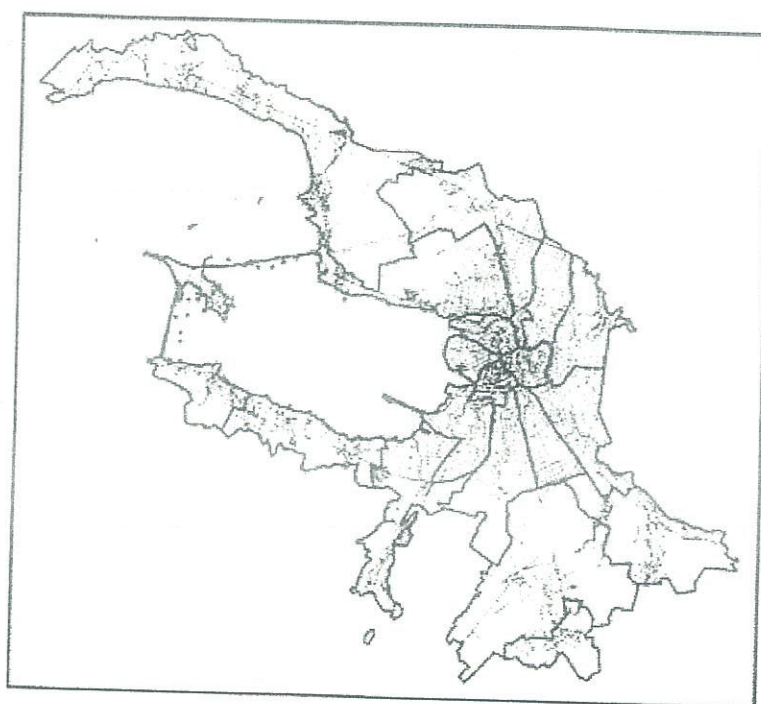


RU78133000-15346

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

г. Санкт-Петербург,  
Магнитогорская улица, дом 51, литера 3  
(78:11:6048:45)



Санкт-Петербург

2012

4/2

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**N RU78133000-15346**

градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:  
ОО "Аксис", 198035, Санкт-Петербург, ул.Двинская, д.10, корп.3, литера А (Вх.  
анц. № 64485 от 24.07.2012)

местонахождение земельного участка:

г. Санкт-Петербург,

Лагнитогорская улица, дом 51, литера 3

кадастровый номер земельного участка:

78:11:6048:45

описание местоположения границ земельного участка:

огласно кадастровому плану земельного участка от 30.11.2006

площадь земельного участка, га:

1,661

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

местоположение проектируемого объекта определяется согласно требованиям,  
становленным градостроительным регламентом, либо документацией по  
планировке территории с проектом межевания (при наличии)

план подготовлен

Комитетом по градостроительству и архитектуре,  
Заместитель председателя Комитета Е.Ю. Щедрова

М.П.

(дата)



(подпись)

Е.Ю. Щедрова

(расшифровка подписи)

представлен: Комитетом по градостроительству и архитектуре

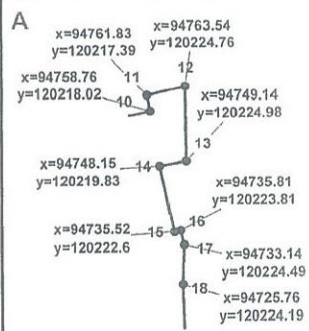
14.08.2012

(дата)

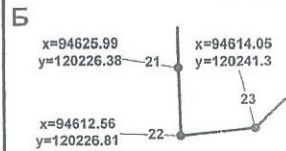
твержден: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре:

№ 1680 от 14.08.2012

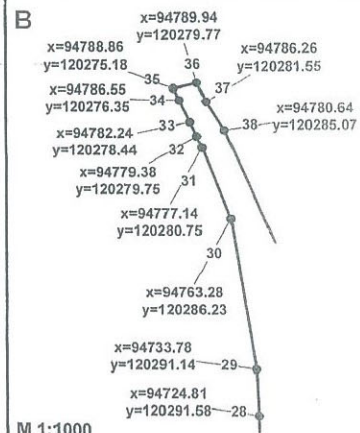
# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования



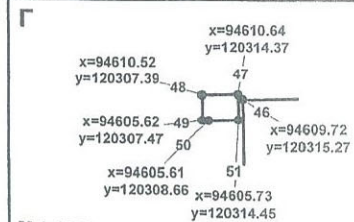
М 1:1000



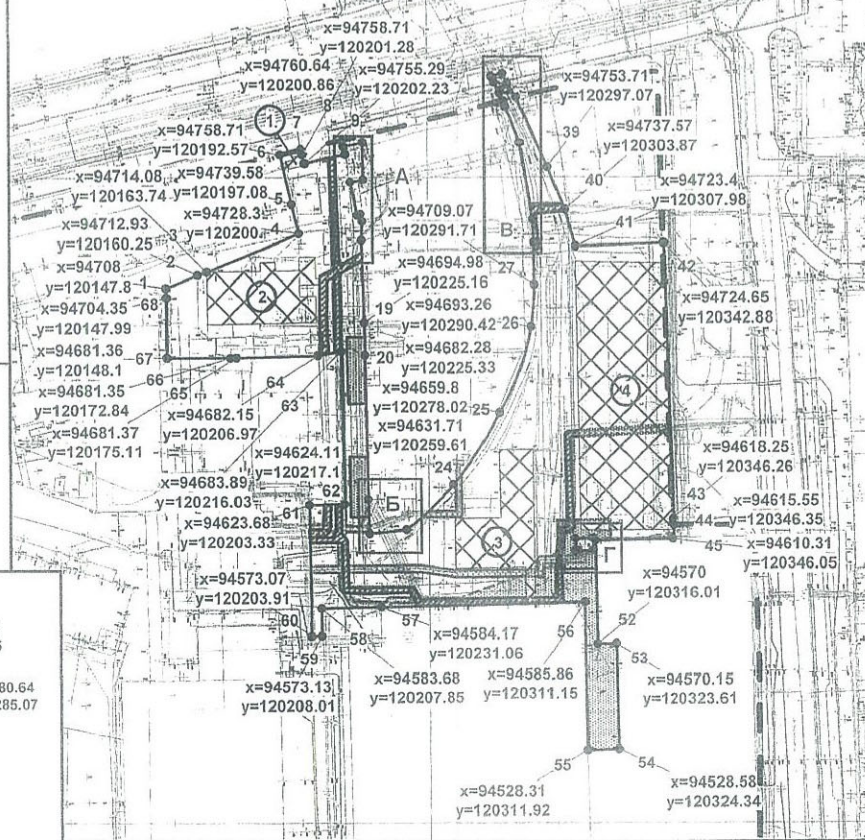
М 1:1000



М 1:1000

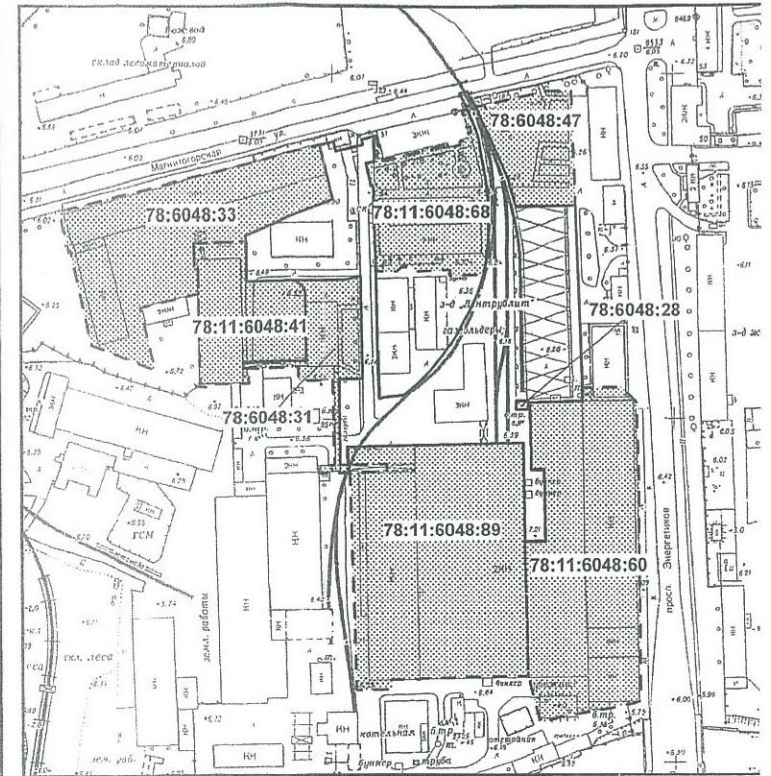


М 1:1000



- земельный участок 78:11:6048:45 площадью S=1.661 га
- места допустимой реконструкции зданий, сооружений (при условии выполнения требований к отступам стен зданий, сооружений от границ земельных участков, приведенных в разделе 2.2.4 градостроительного плана земельного участка)
- объект капитального строительства в границах участка
- охранный зона подземных кабельных линий электропередачи
- охранный зона кабельных линий электропередачи
- охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений
- водоохранная зона водного объекта
- красные линии, шифр 03(131)
- зона градостроительных ограничений

Схема расположения земельного участка в окружении смежных расположенных земельных участков (ситуационный план), М 3000



- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78:11:6048:41 - кадастровый номер смежного земельного участка

**Параметры разрешенного строительства:**  
 Предельная высота зданий, строений, сооружений: 48 м.  
 Максимальный процент застройки в границах земельного участка: определяется как отношение суммарно площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.  
 (\*) - предельная высота в соответствии с градостроительным регламентом, установленным Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга"

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

<b>RU78133000-15346</b>					
Санкт-Петербург, Магнитогорская улица, дом 51, литера 3					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Спец.ОГП	Иванова Ю.Г.				31.07.2012
Градостроительный план земельного участка					Стадия
Чертеж градостроительного плана					Лист
М1:2000					Лист
Комитет по градостроительству и архитектуре					1
1					1

На весь земельный участок распространяются зоны полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла

Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования разработан на топографической основе, выполненной ГУП "Трест ГРИИ".

64 64

**ИНФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА АПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

1 Информация о разрешенном использовании земельного участка

территориальная зона данного земельного участка:

ПД1 - зона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки.

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

**ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

2100	Для размещения промышленных объектов
2200	Для размещения складских объектов
0510	Для размещения объектов розничной торговли
0520	Для размещения объектов оптовой торговли
1312	Для размещения объектов охраны общественного порядка
1400	Для размещения объектов науки
2020	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)
2510	Для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции
2710	Для размещения садов, скверов, бульваров
3740	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
4300	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)
4521	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта

Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение:

0413	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
0414	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
0422	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
0433	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
0434	Для размещения канализационных насосных станций
0436	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
0442	Для размещения газораспределительных пунктов
4213	Для размещения киосков вентиляционных шахт метрополитена

**СЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

0412	Для размещения электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час
0421	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)
0432	Для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений

0600	Для размещения объектов общественного питания
0700	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)
0820	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования
0920	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений
0960	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций и питомников для бездомных животных
1010	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
1020	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи
1130	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов)
1200	Для размещения религиозных объектов
1310	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения
1800	Для размещения гостиниц
2400	Для размещения объектов связи
3930	Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов
3940	Для размещения снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов
4211	Для размещения вестибюлей метрополитена
4212	Для размещения объектов внутригородского транспорта (за исключением вестибюлей и киосков вентиляционных шахт метрополитена, подземных и надземных пешеходных переходов)
4214	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов
4242	Для размещения объектов железнодорожного транспорта (за исключением железнодорожных вокзалов)
4250	Для размещения объектов внешнего автомобильного транспорта
4260	Для размещения объектов трубопроводного транспорта
4400	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)
4511	Для размещения стоянок с гаражами боксового типа
4512	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей
4522	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)
4523	Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта
4530	Для размещения причалов и стоянок водного транспорта
1030	Для размещения спортивных клубов

В соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования в порядке, предусмотренном 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 объектами, 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.

#### **СПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

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, оздоровительных 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.

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.

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

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 основано требованиями настоящего градостроительного плана. Для всех видов объектов культуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 5% от общей площади земельного участка.

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:**

**ПД1\_1 - подзона объектов производственного, складского назначения, инженерной инфраструктуры IV и V классов опасности, а также объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга и на территории с недостаточной транспортной доступностью.**

**2. Требования к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на данном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства**

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

Назначение объекта капитального строительства

1-4

**нежилые здания**

(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. с-ва (га)
							макс.	мин.	
78:11:6048:45	-	-	не установлена	- охранный зона подземных кабельных линий электропередачи; - охранный зона кабельных линий электропередачи; - охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений; - водоохранная зона водного объекта; - зона градостроительных ограничений.	1,661	1-4	-	-	-

## **2. Предельная высота зданий, строений, сооружений - 48 м.**

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

Максимальная высота конька или плоской кровли зданий, строений, сооружений, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, 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, установленные настоящим пунктом, 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.

## **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.

## **4. Иные показатели:**

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

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

2.1) 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.

2.2) 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



3. В случае если использование указанных в пункте 1 земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1. Электроснабжение:

- ООО «Электромагнит», договор от 15.05.2012 № 5/5-12.
- ОАО «Петербургская сбытовая компания», договор энергоснабжения от 01.01.2007 № 00918, заключенный с ООО «Электромагнит».

2. Водоснабжение и водоотведение:

- ООО «Электромагнит», договор на подключение к сетям водоснабжения и водоотведения от 15.05.2012г. № 3/5-12.
- ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и ООО «Электромагнит», договор на отпуск питьевой воды, прием сточных вод и загрязняющих веществ от 06.07.2005г. № 06-49934/10-О, заключенный с ООО «Электромагнит».

3. Теплоснабжение:

- ООО «Электромагнит», договор на поставку тепловой энергии от 15.05.2012г. № 7/5-12.
- МТУ Ростехнадзора по СЗФО, разрешение на допуск в эксплуатацию энергоустановки котельной административного здания ООО «Электромагнит» от 16.09.2008 № 08-1669/РД-328.

5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на данном земельном участке

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

**заполнение не требуется**

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

**Объекты капитального строительства:**

1	столовая
(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
инвентаризационный или кадастровый номер	78:11:6048:45:59
технический паспорт объекта подготовлен	05.06.2000
	(дата)
ГУ ГУИОН ПИБ Красногвардейского района	
(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)	

2

контора бытовки

(согласно чертежу градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер 78:11:6048:45:53

технический паспорт объекта подготовлен 21.02.2000

(дата)

**ГУ ГУИОН ПИБ Красногвардейского района**

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

3

здание бытового корпуса, галерея перехода

(согласно чертежу градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер 78:11:6048:45:40

технический паспорт объекта подготовлен 01.07.2008

(дата)

**филиал ГУП «ГУИОН» ПИБ Красногвардейского района**

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

4

промсклад чугуна, склад труб

(согласно чертежу градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер 78:11:6048:45:84

технический паспорт объекта подготовлен 28.04.2011

(дата)

**филиал ГУП «ГУИОН» ПИБ Красногвардейского района**

(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или) технической инвентаризации объектов капитального строительства)

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

Объектов культурного наследия не имеется

**ИНФОРМАЦИЯ О РАЗДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**СУЩЕСТВУЕТ**

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