



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

09.07.2014

№ 1814

Об утверждении градостроительного плана № RU78132000-19044 земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, территория предприятия 'Ручьи', участок 132.

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 № RU78132000-19044 земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, территория предприятия 'Ручьи', участок 132, кадастровый номер 78:11:0005606:120.

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

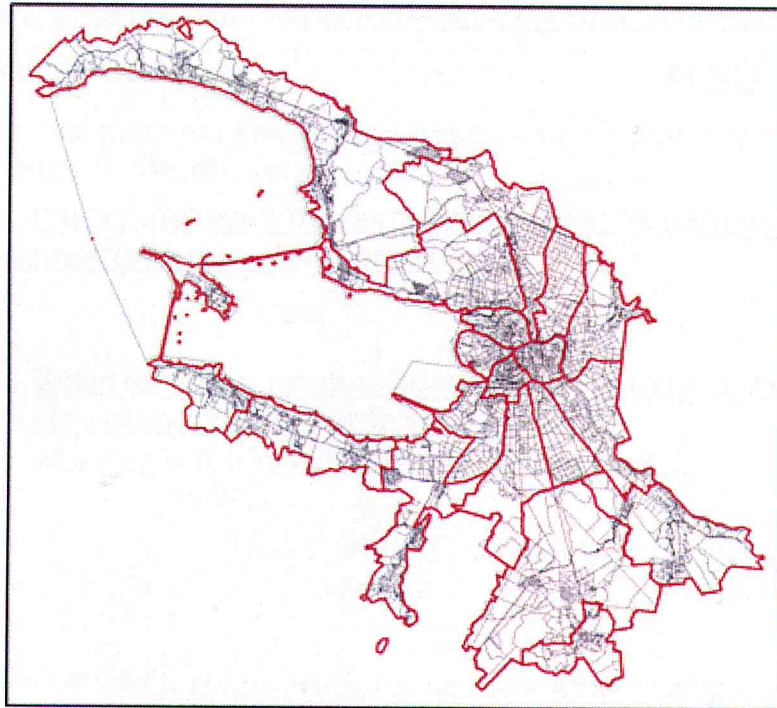
О.В. Рыбин

RU78132000-19044

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

г. Санкт-Петербург,  
территория предприятия 'Ручьи', участок 132  
(78:11:0005606:120)



Санкт-Петербург

2014

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**N RU78132000-19044**

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:  
ООО "ЛСР. Недвижимость-СЗ", 190031, Санкт-Петербург, улица Казанская, дом 36 (Вх. канц. № 102487 от 26.12.2013)

Местонахождение земельного участка:

г. Санкт-Петербург,  
территория предприятия 'Ручьи', участок 132

Кадастровый номер земельного участка:

78:11:0005606:120

Описание местоположения границ земельного участка:

в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости

Площадь земельного участка, га:

44,886

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

местоположение проектируемого объекта определяется согласно требованиям,  
установленных градостроительным регламентом

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

М.П.

(дата)

(подпись)

О.В. Рыбин

(расшифровка подписи)

Представлен: Комитетом по градостроительству и архитектуре

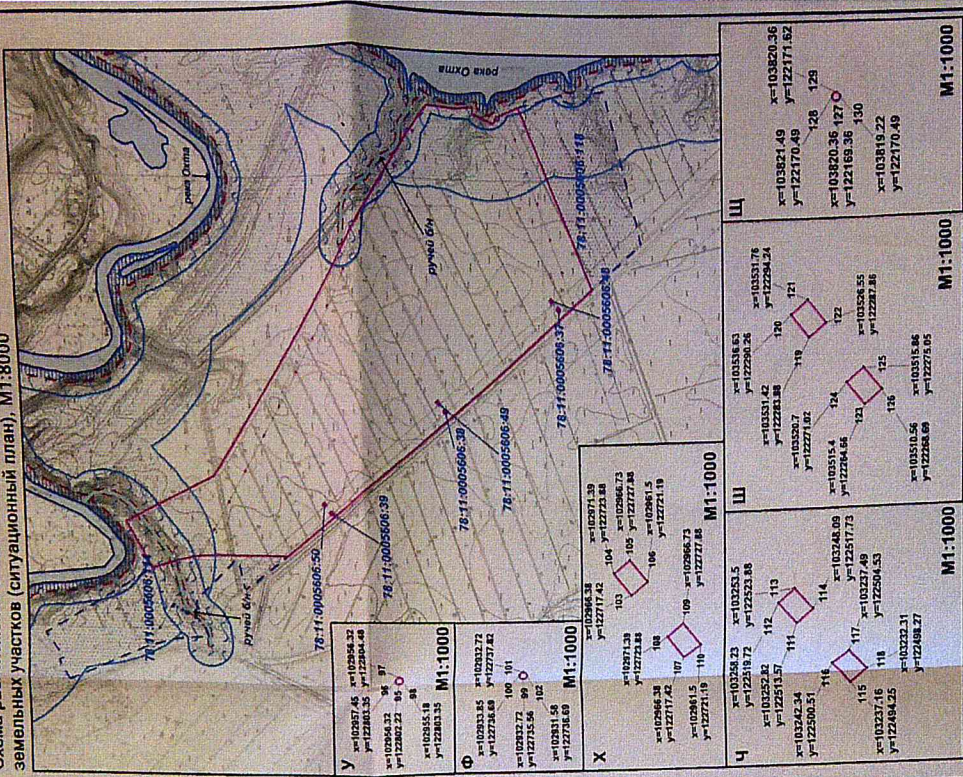
09.04.2014

(дата)

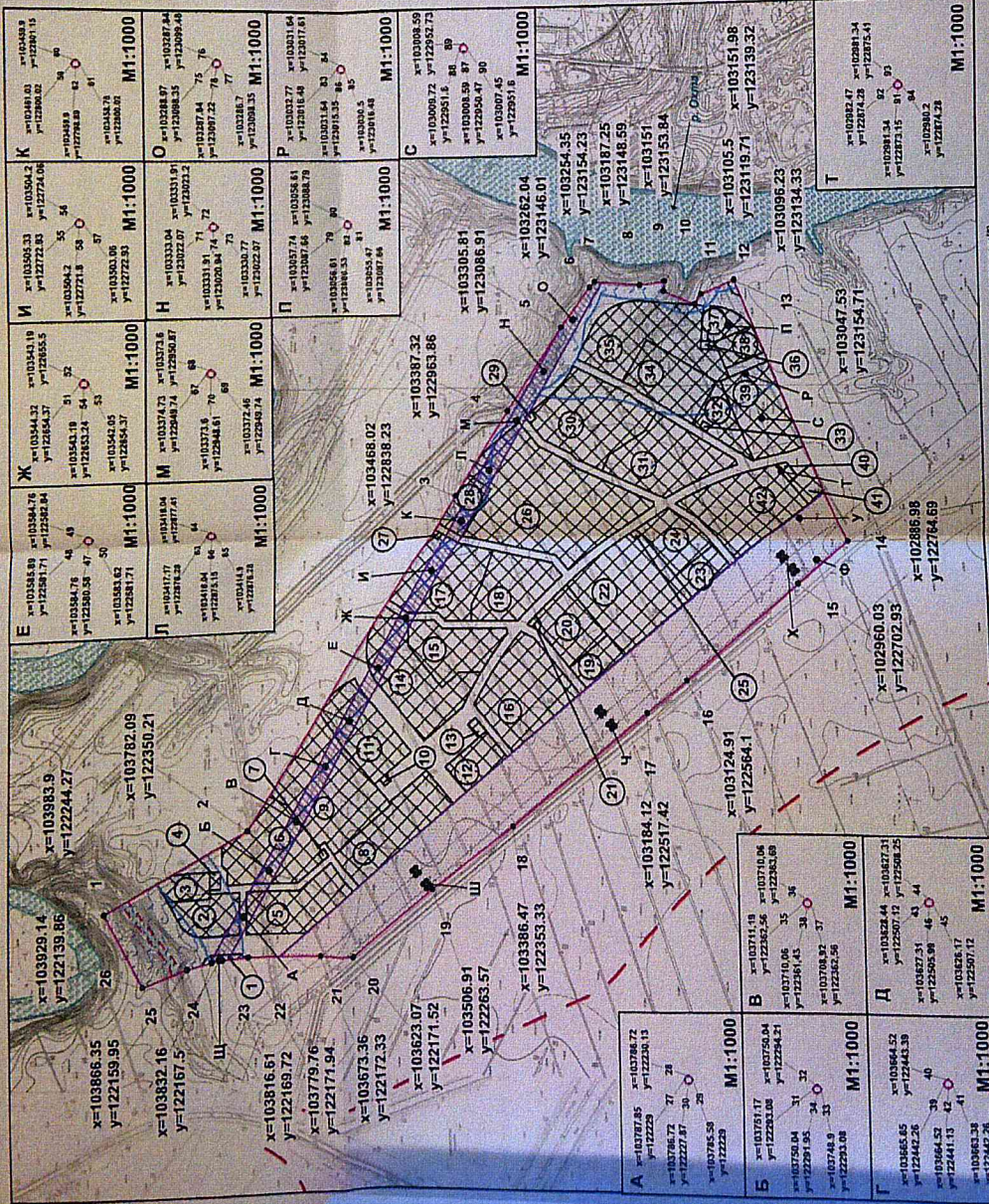
Утвержден: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре:

№ 1814 от 09.04.2014

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М1:8000



1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования



Зоны с особым режимом использования: (\*)

- охранная зона воздушных линий электропередачи (\*, \*\*)
- охранная зона воздушных линий электропередачи (\*)
- водораздельная зона водного объекта
- прибрежная защитная полоса водного объекта

пользование согласно Федеральному закону № 74-ФЗ от 03.06.2006)

(\*) - участки в соответствии со сведениями кадастровой системы обеспечения градостроительной деятельности

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

- береговая полоса водного объекта (предназначается для объекта)
- полигоны в соответствии с данными кадастровой системы обеспечения градостроительной деятельности
- участки в соответствии со сведениями кадастровой системы обеспечения градостроительной деятельности
- водный объект (река Охта)
- водный объект: ручей Б.И., расположенный в границах земельного участка

Площадь участка S=44,866га

- земельный участок 78:11:0005606:120
- 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)
- места допустимого размещения объектов капитального строительства при условии использования охраняемых зон объектов электроэнергетики Правительством РФ от 24.02.2009 № 160 "О порядке установления охраняемых зон объектов электроэнергетики и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"
- красные линии шифр 05(662)W

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

- смежные земельные участки, прошедшие государственную кадастровую учет
- кадастровый номер смежного земельного участка

Исторически ценные градостроительные объекты:

- Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры
- Параметры размещения объектов капитального строительства:
- Водная система существующая река Охта

р. Охта - наименование водной системы

Параметры размещения объектов капитального строительства:

- 1) Предельная высота зданий, строений, сооружений: 85 м\*
- 2) Максимальный процент застройки в границах земельного участка: определяется вих. отнесение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена на всей площади земельного участка.

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

RU78132000-19044

№	Кол. Лист	№ Дел. Листов	Дата
1	1	1	27.08.14
Градостроительный план земельного участка			
Чертеж градостроительного плана			
М:1:5000			

г. Санкт-Петербург, территория предприятия "Ручьи", участок 132

## 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:

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 (*) (**)

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

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 (*)
<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
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>Объект охраны общественного порядка</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>Распределительный пункт с трансформаторной подстанцией</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>05</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>06</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Многоквартирный дом со встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</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>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>09</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Объект дошкольного образования и объект начального общего образования</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>10</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Трансформаторная подстанция</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>11</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>12</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Объект розничной торговли</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>13</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	,	<b>Распределительный пункт с трансформаторной подстанцией</b> (назначение объекта капитального строительства)	,



N	<b>14</b>	<b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b>
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>15</b>	<b>Объект дошкольного образования</b>
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>16</b>	<b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b>
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>17</b>	<b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b>
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>18</b>	<b>Многоквартирный дом со встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b>
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>19</b>	<b>Многоэтажный гараж</b>
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>20</b>	<b>Многоквартирный дом</b>
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>21</b>	<b>Трансформаторная подстанция</b>
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>22</b>	<b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b>
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>23</b>	<b>Многоэтажный гараж</b>
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>24</b>	<b>Многоквартирный дом</b>
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>25</b>	<b>Трансформаторная подстанция</b>
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>26</b>	<b>Объект среднего общего образования</b>
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
N	<b>27</b>	<b>Трансформаторная подстанция</b>
	(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)

N	<b>28</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Объект среднего общего образования</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>29</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Трансформаторная подстанция</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>Многоквартирный дом со встроенно- пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>32</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Крытый спортивный комплекс без трибун для зрителей</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>Объект дошкольного образования</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>Трансформаторная подстанция</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>37</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Многоэтажный гараж</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>38</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Многоэтажный гараж</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>39</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Многоквартирный дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенным многоэтажным гаражом</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>40</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Распределительный пункт с трансформаторной подстанцией</b> (назначение объекта капитального строительства)	,
N	<b>41</b> (согласно чертежу градостроительного плана)	, <b>Объект розничной торговли</b> (назначение объекта капитального строительства)	,

**Многоквартирный дом со встроенными  
помещениями и встроенно-пристроенным  
многоэтажным гаражом**

---

(согласно чертежу  
градостроительного плана)

---

(назначение объекта капитального строительства)