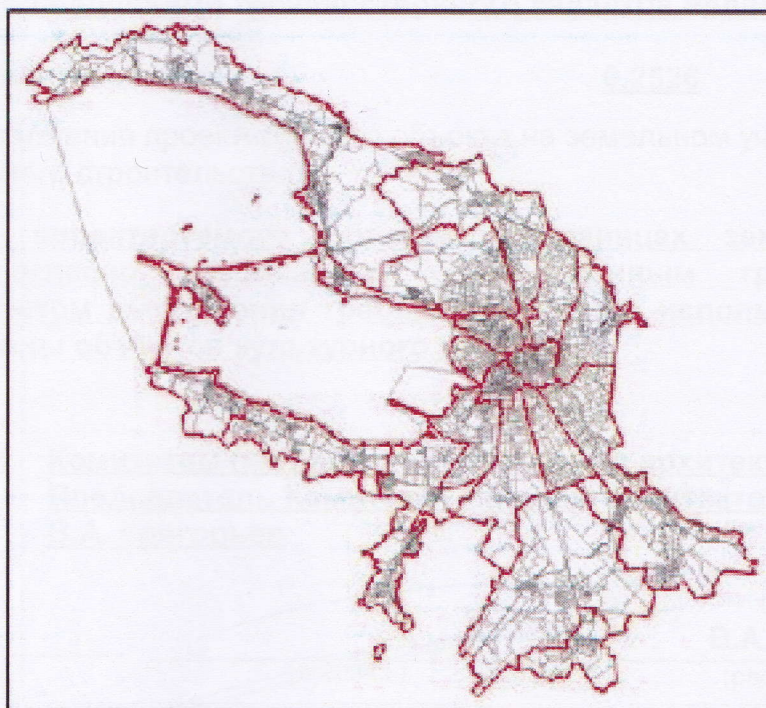


RU78163000-23829

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

**г. Санкт-Петербург,
проспект Динамо, дом 2а, литера А
78:07:0003222:6**



Санкт-Петербург

2016

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N | RU78163000-23829

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:
ООО "Ростехсистема", 191040, Санкт-Петербург, Лиговский пр., д. 44, лит. В, пом. 2-Н (Вх. канц. № 89467 от 19.11.2015)

Местонахождение земельного участка:

г. Санкт-Петербург,

проспект Динамо, дом 2а, литера А

Кадастровый номер земельного участка:

78:07:0003222:6

Описание местоположения границ земельного участка:

в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости

Площадь земельного участка, га:

0,2526

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

местоположение проектируемого объекта в границах земельного участка определяется согласно требованиям, установленным градостроительным регламентом с учетом выполнения требований режима использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия

План подготовлен:

Комитетом по градостроительству и архитектуре,

Председатель Комитета - главный архитектор Санкт-Петербурга

В.А. Григорьев

М.П. _____

(дата)

(подпись)

В.А. Григорьев

(расшифровка подписи)

Представлен:

Комитетом по градостроительству и архитектуре

22.01.2016

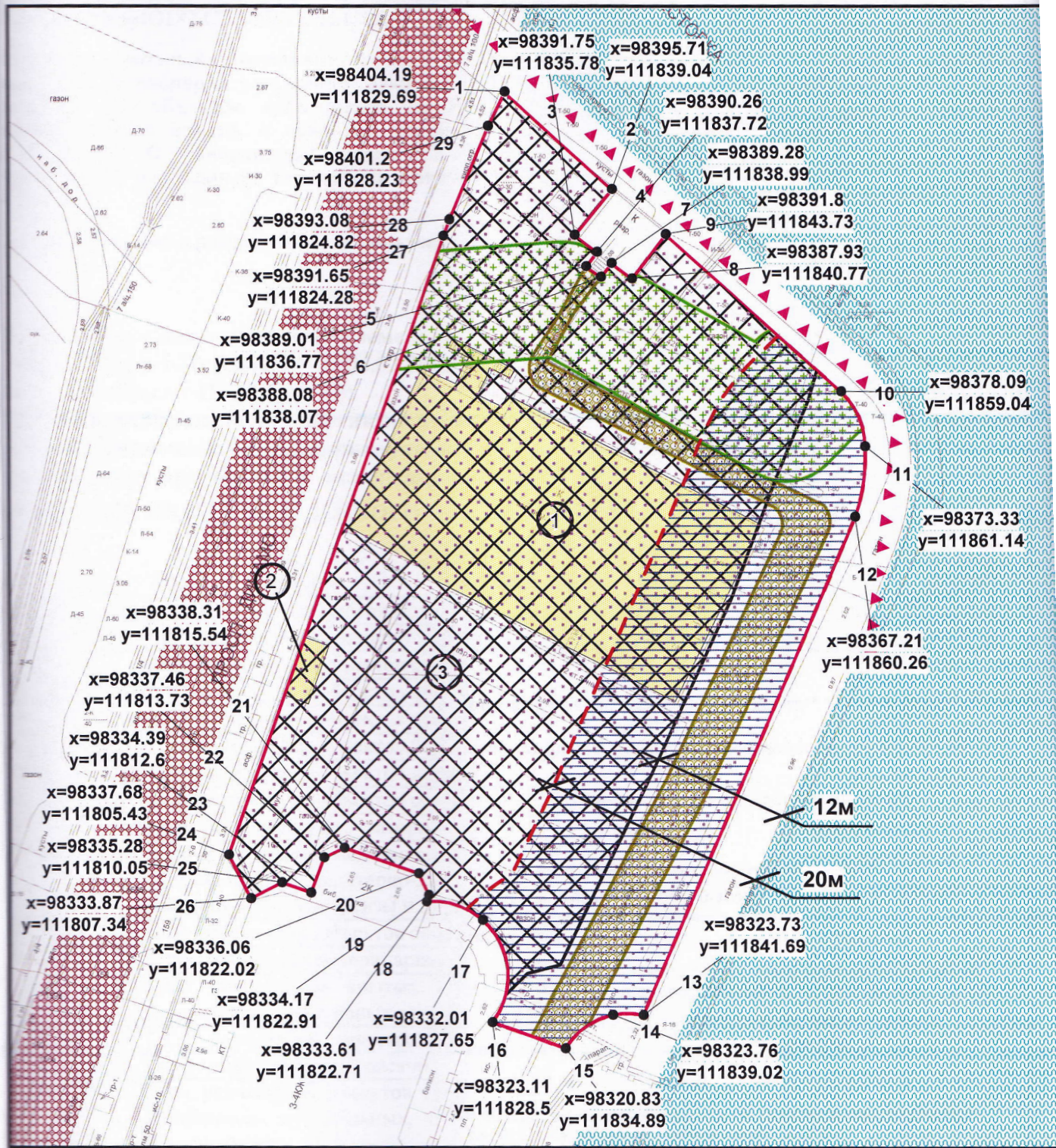
(дата)

Утвержден:

Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре:

№ 210-1 от 22.01.2016

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования



- земельный участок 78:07:0003222:6 площадью S=0.2526 га
- 1 - объект капитального строительства в границах участка
- 3 - места допустимой реконструкции объектов капитального строительства при условии выполнения требований отступам стен зданий, сооружений от границ земельных участков, приведенных в разделе 2.2.4 градостроительного плана земельного участка, с учетом выполнения требований режима использования земель в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ 2-1 Центрального района Санкт-Петербурга, требований Федерального Закона № 74-ФЗ от 03.06.2006 и при условии соблюдения права прохода и проезда данного обременения

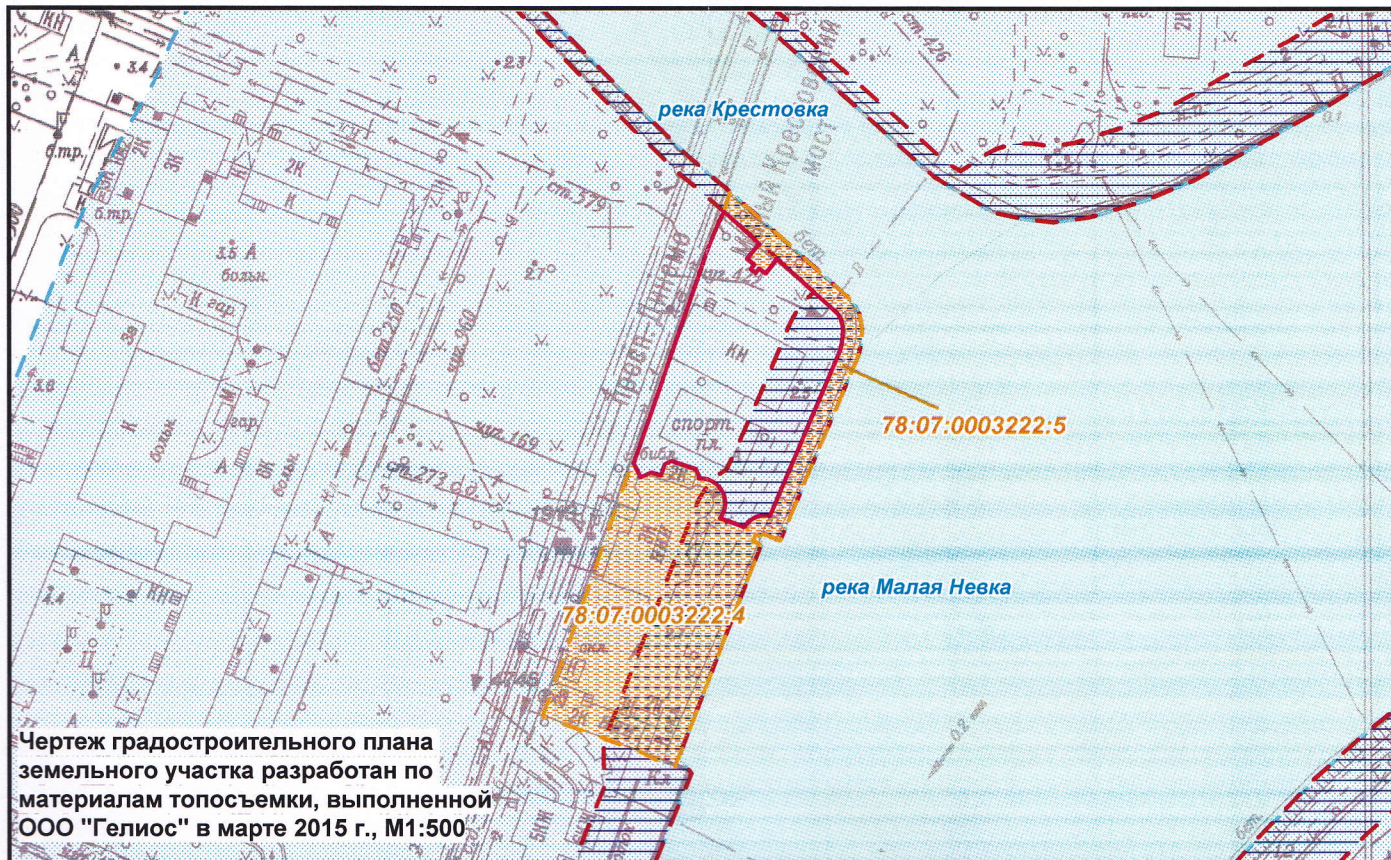
Параметры разрешенного строительства:

- в соответствии с разделами 2.2.2 – 2.2.4 градостроительного плана земельного участка





На весь земельный участок распространяются:

- 2 - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2-1 Центральных районов
- 3 - территория предварительных археологических разведок ЗА 2
- 4 - зона с особыми условиями использования территории в части зон полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла

Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М1:2000




Зоны с особым режимом использования:



-  - водоохранная зона водного объекта и прибрежная защитная полоса водного объекта**
-  - береговая полоса водного объекта (предназначается для общего пользования согласно Федеральному Закону № 74-ФЗ от 03.06.2006)***
-  - право прохода и проезда*
-  - охранная зона водопроводных сетей**

(*) - в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости
 (**) - в соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности
 (***) - 20 метров (в соответствии с письмом Невско-Лоджского БВУ от 25.06.2015 № Р11-28-4102);
 - согласно письму Невско-Лоджского БВУ от 12.03.12 № Р6-35-1017 допустимо размещение объектов реконструкции на расстоянии 12 метров от р. Малой Невки

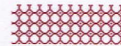
Информация о границах зон планируемого размещения объекта капитального строительства для государственных или муниципальных нужд: отсутствует

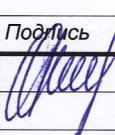
-  - смежный земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет
- 78:07:0003222:5 - кадастровый номер смежного земельного участка

Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры:

-  - водная система (р. Крестовка и река Малая Невка)
-  - панорама южной части Каменного о-ва с пути обзора вдоль наб. р. Крестовки, Песочной наб. от Дворца молодежи до Каменноостровского моста и с берега р. М. Невки от Лопухинского сада и с Каменноостровского моста

Элементы исторической планировочной структуры

-  - проспекты (пр. Динамо)

						RU78163000-23829				
						г.Санкт-Петербург, проспект Динамо, дом 2а, литера А				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка		Стадия	Лист	Листов
Спец.ОГП		Пирогова А.М.			03.12.2015				1	1
						Чертеж градостроительного плана М1:500		Комитет по градостроительству и архитектуре		

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

Градостроительный регламент земельного участка в границах зон охраны объектов культурного наследия установлен Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 "О границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и режимах использования земель в границах указанных зон и о внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга "О Генеральном плане Санкт-Петербурга и границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга" (с изменениями от 26.06.2014), (далее - Закон).

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка

Территориальная зона данного земельного участка (в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга"):

ТД1-1 - зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города и исторических пригородов, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Код	Вид использования
10300	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
10450	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб
10510	Для размещения объектов розничной торговли
10520	Для размещения объектов оптовой торговли
10600	Для размещения объектов общественного питания
10700	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)
10810	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
10820	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования
10920	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений
10930	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов
10950	Для размещения объектов социального обеспечения
10961	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных
11010	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
11020	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи
11110	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)
11130	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов)
11200	Для размещения религиозных объектов
11310	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения
11312	Для размещения объектов охраны общественного порядка
11320	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)

11400	Для размещения объектов науки
11500	Для размещения финансово-кредитных объектов
11600	Для размещения объектов страхования
11700	Для размещения объектов пенсионного обеспечения
11800	Для размещения гостиниц
12010	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)
12020	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.)
12400	Для размещения объектов связи
12710	Для размещения садов, скверов, бульваров
12740	Для размещения комплексов аттракционов, луна-парков, аквапарков
13740	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
14224	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров
14512	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей
14513	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов
14521	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта(*)
14522	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)(*)
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
11030	Для размещения спортивных клубов

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Код	Вид использования
10412	Для размещения электроподстанций закрытого типа (в том числе тяговых для электротранспорта), котельных тепловой мощностью до 200 Гкал/час
10421	Для размещения водопроводных станций (водозаборных и очистных сооружений) и подстанций (насосных станций с резервуарами чистой воды)
10432	Для размещения регулирующих резервуаров очистных сооружений
10910	Для размещения больничных учреждений
11022	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи

13930	Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, в том числе площадок для накопления упакованных отходов
13940	Для размещения снегоприемных пунктов, снегоплавильных камер и складов противогололедных материалов
14211	Для размещения вестибюлей метрополитена(*)
14214	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов(*)
14300	Для размещения объектов транспорта (под предприятия автосервиса)(*)
14400	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)(*)
14530	Для размещения причалов и стоянок водного транспорта
(*)	- объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение

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

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

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

установленных в соответствии с федеральным законодательством.

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

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

5. Соответствие применяемого вида использования требованиями, установленными градостроительными регламентами к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных и условно разрешенных видов использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга в области государственного строительного надзора и экспертизы.

Территориальная подзона данного земельного участка: ТД1-1_1 - подзона размещения объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов города, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

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 3, многоквартирный жилой дом
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Пределы (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площади

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

Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 5 главы 1 Приложения 3 к Закону:

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 площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими градостроительными регламентами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

Кадастровый номер земельного участка согласно чертежу градостр. плана	1. Длина (метров)	2. Ширина (метров)	3. Полоса отчуждения	4. Охранные зоны	5. Площадь земельного участка, га	6. Номер объекта кап. стр-ва согласно чертежу градостр. плана	7. Размер (м)		8. Площадь объекта кап. стр-ва (га)
							Макс.	Мин.	
78:07:0003222:6	-	-	не установлена	- охранный зона водопроводных сетей; - право прохода и проезда; - береговая полоса водного объекта; - водоохранная зона водного объекта; - прибрежная защитная полоса водного объекта.	0,2526	3	-	-	-

2.2.2. Предельная высота зданий, строений, сооружений -

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

На территории земельного участка в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга установлены параметры высоты:

1. В соответствии со Схемой высотного регулирования исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга:

- а) высота уличного фронта до карниза – 18 метров;
 - б) высота уличного фронта до конька крыши – 23 метра (ограничивается углом наклона кровли 30 градусов);
- Высота внутриквартальной застройки не должна превышать предельную отметку, установленную для конька здания лицевой застройки.

В том числе:

- а) формирование уличного фронта застройки с преобладанием горизонтальных линий в силуэте, высотой не более 28 м до карниза и 33 м до конька;
- б) необходимость обеспечения визуального превышения уличного фронта над внутриквартальной застройкой;
- в) возможны отдельные высотные акценты в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия; допускается увеличение высоты отдельных частей театрально-концертных зданий в соответствии с технологическими требованиями и при условии сохранения панорам исторического центра Санкт-Петербурга, указанных в приложении 1 к режимам использования земель. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

2. В соответствии с особыми требованиями для отдельных территорий в ЗРЗ 2:

- для набережной Малой Невки: высота уличного фронта (на расстояние 20 м от линии застройки) – не более 25 м, внутриквартальной застройки (на расстояние 50 м от линии застройки) – не более 30 м;
- для Крестовского острова: применение рассредоточенной застройки высотой не более 18 м до карниза, 23 м до конька.

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

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

Определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

2.2.4. Иные показатели:

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

1) В соответствии с Приложением 3 к Закону на территории земельного участка установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

В соответствии с Приложением 3 к Закону на территории земельного участка установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 5 главы 1 Приложения 3 к Закону;

2) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

- а) стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;
- б) стен зданий, строений, сооружений с окнами:
- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;
- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра;
- в) стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания - 0 метров;
- для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы, - 6 метров;
- для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 3 метра;
- 3) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 8 главы 1 Приложения 3 к Закону;
- 4) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 9 главы 1 Приложения 3 к Закону;
- 6) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 7) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);
- 8) Минимальная доля озелененной территории земельных участков:
Минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 10 % от территории земельного участка, но не менее 15 квадратных метров на участок;
- минимальная доля озелененных территорий земельных участков, предназначенных для рекреационных целей (коды видов использования 12710, 12720, 12730, 12740), устанавливается в соответствии с таблицей 10.1 статьи 10 главы 1 Приложения 3 к Закону;
- минимальная доля озелененных территорий для иных объектов не устанавливается.
- При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения;
- 9) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 главы 1 Приложения 3 к Закону.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков многоквартирных домов (код вида использования 10300) - 1 машино-место на 150 квадратных метров общей площади квартир в объекте капитального строительства, строящемся и (или) реконструируемом на земельном участке;

Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машино-мест.

Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машино-мест в соответствии с требованиями статьи 10 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

- для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;
- для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий, - в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;
- для прочих - на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машино-мест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машино-мест или территории для их размещения в границах квартала.

10) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 главы 1 Приложения 3 к Закону;

11) Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 13 главы 1 Приложения 3 к Закону;

12) Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 14 главы 1 Приложения 3 к Закону;

13) Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 15 главы 1 Приложения 3 к Закону.

Ограничения по использованию земельного участка и преобразованию историко-градостроительной и природной среды в зонах охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга устанавливаются режимами использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга.

П) В соответствии с Приложением 1 к Закону земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, участок ЗРЗ 2-1 (далее ЗРЗ 2).

Режим использования земельного участка в границах зоны охраны объектов культурного наследия установлен в Приложении 2 к Закону.

Режим использования земель ЗРЗ 2:

1. На территории ЗРЗ 2 не допускаются:

- а) снос (демонтаж) исторических зданий, сооружений*, за исключением разборки аварийных конструкций; в случае разборки аварийных конструкций требуется восстановление внешнего облика исторических зданий, сооружений формирующих уличный фронт застройки, которое производится в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны

объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;

б) изменение внешнего облика исторических зданий, сооружений*, за исключением случаев, указанных в пункте 2;

в) изменение архитектурного решения лицевых фасадов исторических зданий, строений и сооружений*, за исключением локальных изменений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

(*). Исторические здания – здания, сооружения, не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия, относящиеся к различным историческим периодам: в зонах охраны исторически сложившихся центральных районов – построенные до 1917 г. (здесь и далее год постройки включительно); в зонах охраны расположенных за границами зон охраны исторически сложившихся центральных районов – построенные до 1957 г.; деревянные 1-2-этажные здания – построенные до 1917 г.

2. На территории ЗРЗ 2 допускаются:

а) комплексный ремонт и реконструкция территории при соблюдении следующих требований: формирование уличного фронта застройки, соблюдение высотных ограничений застройки;

б) проведение реконструкции зданий и сооружений с изменением их габаритов и основных объемно-пространственных характеристик в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия и при соблюдении высотных ограничений:

- изменение высоты дворовых корпусов;

- устройство мансард на лицевых и дворовых корпусах, не изменяющих общее архитектурное решение;

- перекрытие дворовых пространств;

- локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов и изменение дворовых фасадов зданий и сооружений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;

в) строительство новых зданий, строений, сооружений в соответствии с условиями режимов использования земель и заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;

г) устройство витрин и дверных проемов, не изменяющих общее архитектурное решение, устройство мансард без изменения внешнего облика исторических зданий (допускается повышение отметки конька на 1 м), локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов на уровне первых этажей; регенерация историко-градостроительной среды на участках утраченной застройки уличного фронта при сохранении характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к режимам использования земель;

д) строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

е) частичное изменение планировочной структуры и модуля кварталов: разделение кварталов, организация проездов и пешеходных проходов при сохранении ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к режимам использования земель;

ж) изменение назначения использования территорий исторических промышленных предприятий в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;

з) снос (демонтаж), реконструкция диссонирующих объектов и иных объектов, не являющихся историческими зданиями и строениями.

3. Особые требования для отдельных территорий в ЗРЗ 2:

3.1. Набережные Невы: от Большой и Малой Невы, Большой Невки, Обводного канала:

а) соблюдение композиционных принципов застройки набережных, характерных для исторической части – формирование силуэта застройки набережных, чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями;

б) высота уличного фронта (на расстоянии 20 м от линии застройки) – не более 25 м, внутриквартальной застройки (на расстоянии 50 м от линии застройки) – не более 30 м.

3.2. Набережные Малой Невки и Средней Невки:

а) линия застройки – на расстоянии 50 м от берега с организацией зеленой зоны с двухрядными аллеями посадками;

б) высота уличного фронта (на расстоянии 20 м от линии застройки) – не более 25 м, внутриквартальной застройки (на расстоянии 50 м от линии застройки) – не более 30 м.

3.3. Крестовский, Бычий и Безымянный острова:

а) сохранение существующих зеленых насаждений;

б) применение рассредоточенной застройки высотой не более 18 м до карниза, 23 м до конька, с преобладанием зеленых насаждений, процент зеленых насаждений в квартале – не менее 50 %.

3.4. Петровский остров:

а) сохранение существующих зеленых насаждений;

б) применение рассредоточенной застройки, процент зеленых насаждений в квартале – не менее 50 %.

В соответствии с п.4 статьи 2 Приложения 3 к Закону:

Значения параметров, установленные режимом использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, поглощают значения параметров, установленные градостроительным регламентом.

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

III) На территории земельного участка действуют следующие ограничения использования:

- зон с особыми условиями использования территории в части зон полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла (установлены в соответствии со статьей 63 главы 3 Приложения 3 Закона);

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

- зоны охраны объектов культурного наследия (установлены в соответствии со статьей 55 главы 3 Приложения 3 Закона);

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

- прибрежной защитной полосы водного объекта (установлены в соответствии со статьей 65 Федерального закона от 03.06.2006 № 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации");

- береговой полосы водного объекта (предназначается для общего пользования согласно Федеральному Закону № 74-ФЗ от 03.06.2006).

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

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и

пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств".

IV) В соответствии с п.5 статьи 1 Приложения 3 к Закону:

1. Расположенные в пределах территорий зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

V) В соответствии с Законом земельный участок располагается в границах территории предварительных археологических разведок.

Для территории предварительных археологических разведок (далее ЗА 2) устанавливаются специальные ограничения.

Для ЗА 2: работы, связанные с углублением в грунт более 0,5 м (в том числе новое строительство, реконструкция и капитальный ремонт, прокладка и ремонт инженерных (дренажных) коммуникаций и сооружений, предполагающие выемку грунта инженерные изыскания, благоустройство территории) производятся только при условии проведения предварительных археологических разведок, обеспечивающих выявление объектов археологического наследия на территории производства работ. Решение об отсутствии необходимости проведения предварительных археологических разведок в ЗА 2 принимается в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

VI) В соответствии с Законом на территории земельного участка расположены:

1. Ценные элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры:

- панорама южной части Каменного о-ва с пути обзора вдоль наб. р. Крестовки, Песочной наб. от Дворца молодежи до Каменноостровского моста и с берега р. М. Невки от Лопухинского сада и с Каменноостровского моста.

Охраняются сочетания ценных компонентов городского ландшафта с акцентами и доминантами, зрительно четко воспринимаемые на фоне неба в пределах видимости 6 км.

Объекты дальних планов, расположенные за пределами видимости 6 км, не должны снижать композиционную роль компонентов ближних планов.

- водная система (р. Крестовка и река Малая Невка).

Охраняются открытые акватории в пределах береговой линии.

2. Ценные элементы исторической планировочной структуры: проспекты (пр. Динамо).

Охраняются: трассировка, сохранившиеся исторические линии застройки, аллеи посадки и озеленение.

VII) Информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства

к сетям инженерно-технического обеспечения:

1. Энергоснабжение:

- ОАО "Ленэнерго", договор об осуществлении технологического присоединения к электрическим сетям от 06.08.2012 № ОД-СПб-11758-12/18914-Э-12.

2. Водоснабжение и водоотведение:

ГУП "Водоканал Санкт-Петербург":

- информационное письмо по вопросу согласования рабочей документации от 04.03.2015 № 048-23-2042/15-0-1;

- договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоотведения от 05.09.2014 № 108394/14-ВО.

- договор о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе водоснабжения от 05.09.2014 № 108394/14-ВС.

3. Газоснабжение:

- ООО "Петербурггаз", технические условия на газоснабжение оборудования нежилого здания от 21.08.2014 № 03-04/11-4612.

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

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

Заполнение не требуется

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

3.1. Объекты капитального строительства:

N <u>1</u>	<u>учебно-спортивное: гребной клуб (год постройки - 1958)</u>
(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
инвентаризационный или кадастровый номер	<u>78:7:3222:6:13,</u>
технический паспорт объекта подготовлен	<u>22.06.1998</u> (дата)

ПИБ Петроградского района

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

N <u>2</u>	<u>прочее-служебное: сарай (год постройки - 1958)</u>
(согласно чертежу градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства)
инвентаризационный или кадастровый номер	<u>78:7:3222:6:12,</u>
технический паспорт объекта подготовлен	<u>22.06.1998</u> (дата)

ПИБ Петроградского района

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

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)

Пронумеровано и прошито

16 (Шестнацет) листи

