

RU7819700033311

Комитет по градостр. и арх.

№ 01-26-3-1750/19

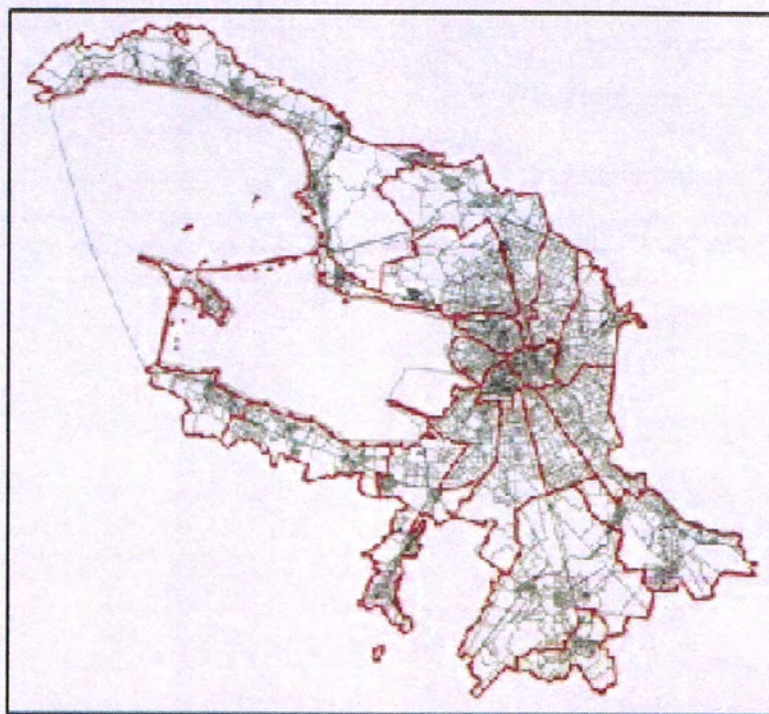
от 27.11.2019



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

Санкт-Петербург,
Московский проспект, дом 103, корпус 6, литера Й
78:14:0007517:24



Санкт-Петербург

2019

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N RU7819700033311

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "САКРИСТИЯ" (регистрационный номер 01-21-67345/19 от 31.10.2019)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка:

Санкт-Петербург,

Московский район, муниципальный округ Московская застава

Описание границ земельного участка:

См. Приложение к градостроительному плану.

Кадастровый номер земельного участка (при наличии):

78:14:0007517:24

Площадь земельного участка:

3782+/-22 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты капитального строительства. Количество объектов 1 единиц(ы). Объекты отображаются на чертеже(ах) градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 "Объекты капитального строительства" или подразделе 3.2 "Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации" раздела 3.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 N 864 "Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Московским пр., наб. Обводного кан., полосой отвода Балтийской линии Октябрьской железной дороги, Благодатной ул., в Московском районе"

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 09.08.2010 N 1054 "О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 N 864"

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

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



(подпись)

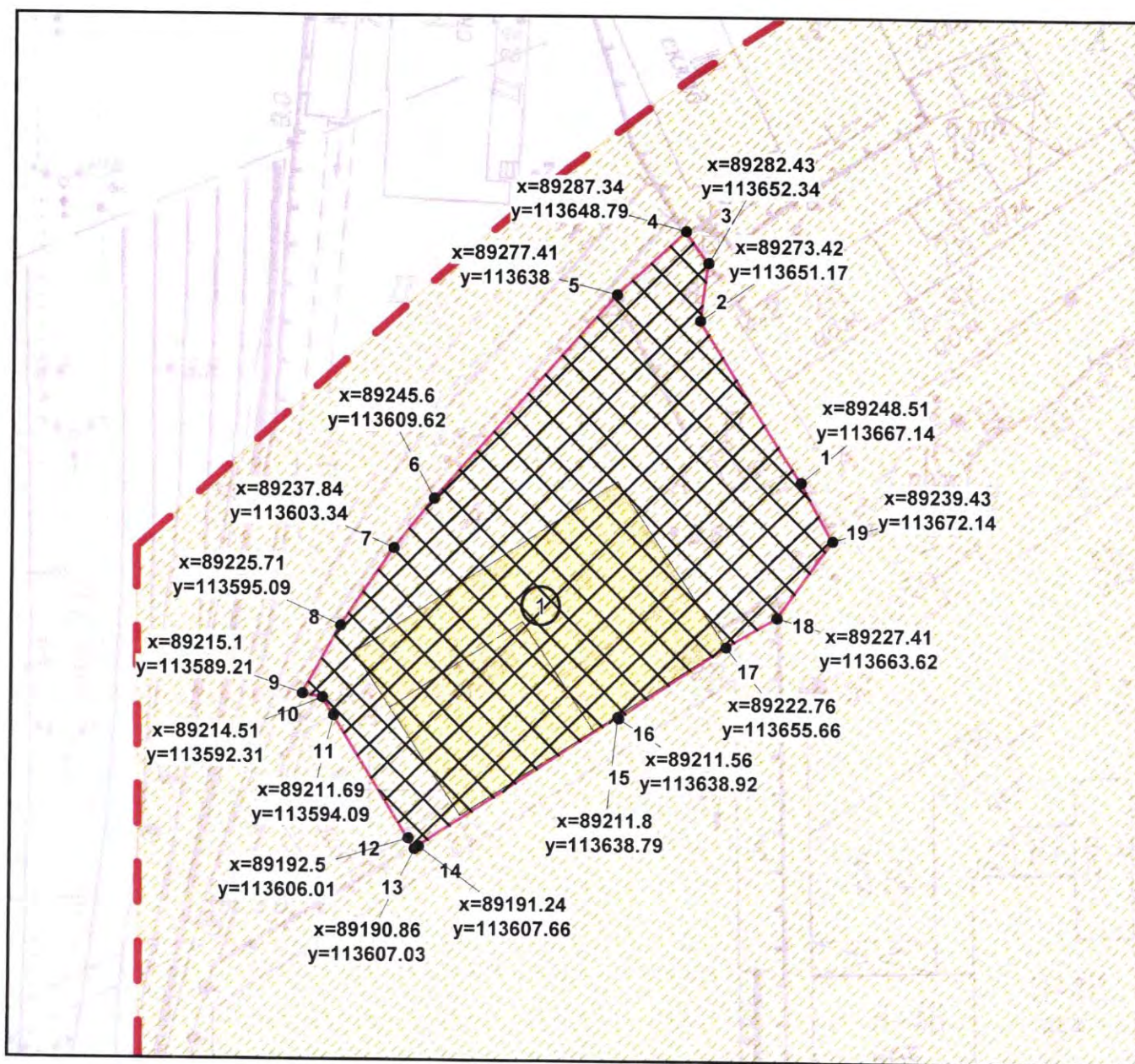
/ В.А.Григорьев /

(расшифровка подписи)

Дата выдачи

24.11.2009
(ДД.ММ.ГГГГ)

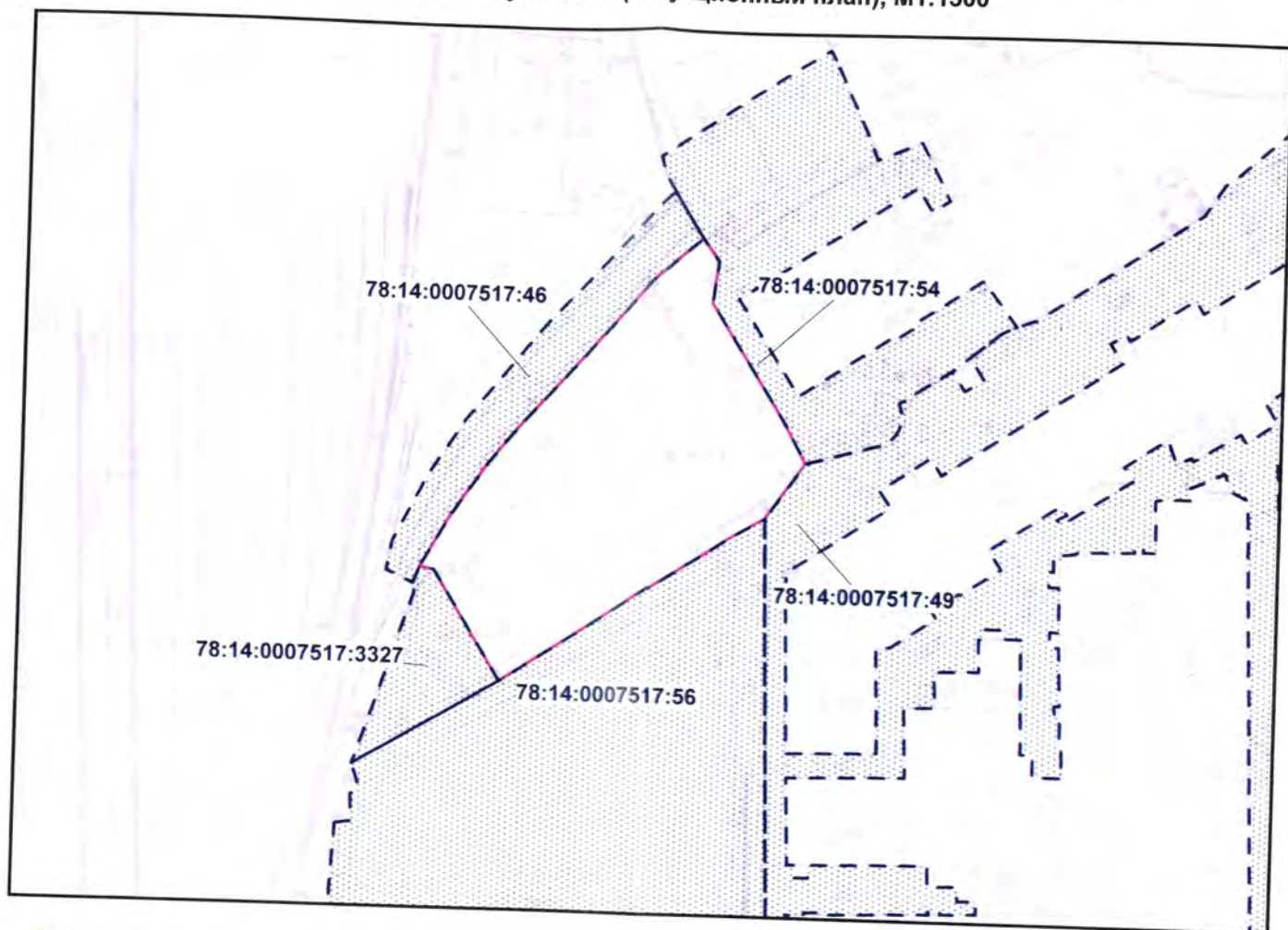
1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



Условные обозначения:

-  - границы земельного участка с кадастровым номером 78:14:0007517:24
-  - объект капитального строительства в границах участка
-  - границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства (при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельного участка)
-  - красные линии, определенные в составе проекта планировки территории, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 №864 и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.08.2010 №1054 (сведения о характерных точках красных линий отсутствуют)
-  - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 N 864 и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.08.2010 N 1054 (координаты характерных точек не определены)

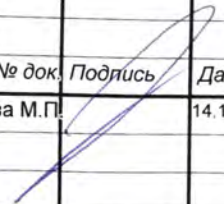
Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М1:1500



[штрихпунктирная линия] - смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет
78:14:0007517:54 - кадастровый номер смежного земельного участка

В границах участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания границ и объекты капитального строительства, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана
 В границах участка могут находиться зоны с особыми условиями использования, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2010 г., М 1:2000

						RU7819700033311			
						Санкт-Петербург, Московский проспект, дом 103, корпус 6, литера Й			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Спец.ОГП		Кравцова М.П.			14.11.2019			1	1
						Чертеж градостроительного плана М1:1000	Комитет по градостроительству и архитектуры		

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне ТД1-1 - общественно-деловая зона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторически сложившихся районов и исторической застройки пригородов с включением объектов инженерной инфраструктуры в подзоне ТД1-1_1 и в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

Установлен градостроительный регламент (градостроительные регламенты применяются к правоотношениям, возникшим после вступления их в силу).

Размещение объектов основных и условно разрешенных видов использования, в отношении которых устанавливаются санитарно-защитные зоны, допускается в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

В границах одного земельного участка допускается с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов размещение двух и более объектов капитального строительства с основными, условно разрешенными и вспомогательными видами использования.

В границах одного земельного участка, в составе одного объекта капитального строительства допускается с соблюдением градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов размещение двух и более разрешенных видов использования (основных, условно разрешенных и вспомогательных).

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

Жилые дома размещаются на земельных участках с видами разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6) при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы).

Гостиницы, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные», размещаются на земельных участках в границах соответствующих территориальных зон, градостроительными регламентами которых предусмотрен вид разрешенного использования "гостиничное обслуживание" (код 4.7), при возможности их обеспечения объектами обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 (поликлиники) и 3.5.1 (детские сады, школы) в соответствии с требованиями, установленными Правилами к размещению объектов, относящихся соответственно к видам разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1), "среднеэтажная жилая застройка" (код 2.5), "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6), а также иными требованиями к размещению объектов жилой застройки в соответствии с действующим законодательством.

Возможность обеспечения объектами обслуживания жилой застройки подтверждается наличием одного из следующих документов:

утвержденной документации по планировке территории, в составе которой предусмотрено размещение объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1 при условии, что данные объекты включены в Адресную инвестиционную программу либо создание указанных объектов подтверждается документом, из которого следуют обязательства физических или юридических лиц по созданию таких объектов;

утвержденной Адресной инвестиционной программы, предусматривающей размещение

объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1;

документа, подтверждающего обязательства физического или юридического лица по созданию объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.4.1 и 3.5.1.

Размещение объектов обслуживания жилой застройки не жилого назначения во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома допускается только в случае, если указанные объекты имеют обособленные вход для посетителей, подъезд и места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта и при условии соблюдения строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки не жилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1).

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки не жилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 20% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5).

Общая площадь встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома, занимаемых объектами обслуживания жилой застройки не жилого назначения, за исключением площади машино-мест, не может превышать 15% от общей площади помещений соответствующих многоквартирных домов, относящихся к виду разрешенного использования «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6).

Помещения при квартирах или индивидуальных жилых домах, рассчитанные на индивидуальную трудовую деятельность, допускаются при соблюдении действующих нормативов.

Размещение во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов) допускается только в случае, если указанные объекты обеспечены необходимой в соответствии с настоящими Правилами долей озеленения, а также детскими (игровыми) и хозяйственной площадками, для которых могут быть образованы отдельные земельные участки.

Площадь детских (игровых) и хозяйственных площадок для объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов), размещаемых во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, определяется исходя из вместимости: не менее 29 квадратных метров на 1 место.

Детские (игровые) площадки допускается размещать за пределами земельного участка, на котором размещен многоквартирный дом со встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными помещениями объекта обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детского сада) в границах квартала, но на расстоянии не более 300 метров от указанного объекта обслуживания жилой застройки, если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала предусмотрена организация детской (игровой) площадки в границах образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений в соответствии с пунктом 1.9.9 раздела 1 Приложения №8 к Правилам. При этом площадь детской (игровой) площадки не должна превышать 20% площади образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений.

Выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства в сфере жилищного строительства осуществляется при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

Выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства в сфере строительства объектов капитального строительства не жилого назначения осуществляется при наличии решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

Вестибюли метрополитена и киоски вентиляционных шахт метрополитена, а также диспетчерские (конечные) станции и отстойно-разворотные кольца пассажирского транспорта могут располагаться в любой территориальной зоне при условии соблюдения требований действующего законодательства к размещению таких объектов.

Использование видов разрешенного использования «железнодорожные пути» (код 7.1.1), «внеуличный транспорт» (код 7.6) и «улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) допускается без отдельного указания в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, если иное не предусмотрено федеральным законодательством.

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

Если установленные в порядке, предусмотренном действующим законодательством, ограничения относятся к одному и тому же параметру (требованию), применению подлежат более строгие ограничения.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) 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.

Реконструкция указанных в предыдущем абзаце 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.

В границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, не допускается размещение объектов капитального строительства, если это противоречит требованиям, установленным Режимami использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга.

Соответствие размещаемого объекта требованиям Режимов использования земель в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, определяется уполномоченным государственным органом охраны объектов культурного наследия при выдаче заключения.

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил, противоречат установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны установлены требования к градостроительным регламентам, и (или) режимам использования земель в границах территорий указанных зон, применяются Правила.

В случае если проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу Правил, соответствуют установленным в Правилах предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом о зонах охраны установлены требования к градостроительным регламентам, а также

режимам использования земель в границах территорий указанных зон, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 Приложения №1 к Правилам.

При этом в случае несоответствия проектов планировки территории, а равно проектов планировки с проектами межевания, указанных в абзаце третьем настоящего пункта, Правилам в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных в Правилах, в отношении которых Законом о зонах охраны не установлены требования к градостроительным регламентам, указанные проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории применяются в соответствии с пунктом 4.5 Приложения №1 к Правилам.

Утвержденные до вступления в силу Правил проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории в границах территорий, в которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в соответствии с Приложением №6 к Правилам, приводятся в соответствие с Правилами в порядке, установленном действующим законодательством.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (везде и далее - Правила).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

<i>Код</i>	<i>Вид использования</i>
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка<*>
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)<*>
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг
3.2.1	Дома социального обслуживания
3.2.2	Оказание социальной помощи населению
3.2.3	Оказание услуг связи
3.2.4	Общежития
3.3	Бытовое обслуживание
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов
3.7.2	Религиозное управление и образование

3.8.1	Государственное управление
3.8.2	Представительская деятельность
3.9.2	Проведение научных исследований
3.9.3	Проведение научных испытаний
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание
4.1	Деловое управление
4.2	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))
4.3	Рынки
4.4	Магазины
4.5	Банковская и страховая деятельность
4.6	Общественное питание
4.7	Гостиничное обслуживание
4.8.1	Развлекательные мероприятия
4.8.2	Проведение азартных игр
4.9	Служебные гаражи
4.10	Выставочно-ярмарочная деятельность
5.1.1	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий
5.1.2	Обеспечение занятий спортом в помещениях
5.1.3	Площадки для занятий спортом
5.1.4	Оборудованные площадки для занятий спортом
5.1.5	Водный спорт
6.8	Связь
7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров<*>
7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования<*>
7.6	Внеуличный транспорт
8.0	Обеспечение обороны и безопасности
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0.1	Улично-дорожная сеть
12.0.2	Благоустройство территории

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 N 864 "Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Московским пр., наб. Обводного кан., полосой отвода Балтийской линии Октябрьской железной дороги, Благодатной ул., в Московском районе" и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.08.2010 N 1054 "О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 N 864" функциональное назначение планируемых к размещению объектов капитального строительства – объекты многофункционального общественно-делового назначения, объекты жилого назначения.

В соответствии с заявлением на территории земельного участка планируется строительство, предполагаемый вид использования: гостиничное обслуживание.

Виды использования «жилая застройка» (за исключением вида «для индивидуального жилищного строительства») и «обслуживание жилой застройки» могут применяться для размещения объектов капитального строительства после получения решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта, предоставленного в порядке, установленном законом Санкт-Петербурга.

<*> могут размещаться только на земельных участках, примыкающих к красным линиям и (или) улицам, дорогам, площадям, проездам, набережным, бульварам, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

<***> допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны ТЗЖДЗ.

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА:

1. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и только совместно с ними могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования в случае, если объекты, относящиеся к вспомогательным видам разрешенного использования, связаны, в том числе технологически, с объектами, относящимися к основным и (или) условно разрешенным видам использования, и обеспечивают использование объектов, относящихся к основным и (или) условно разрешенным видам использования.

Вспомогательные виды разрешенного использования выбираются при соблюдении строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов из числа:

основных видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны, в случае, если площадь помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не превышает 700 кв. м;

условно разрешенных видов использования, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны (за исключением видов разрешенного использования, предусмотренных кодами 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6), при соблюдении одного из следующих условий:

1.1. Суммарная доля площади помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном земельном участке, не должна превышать 30% общей площади помещений зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2 настоящего раздела.

1.2. Часть площади земельного участка, занимаемая отдельно стоящими объектами вспомогательных видов разрешенного использования, с относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными параметрами разрешенного строительства, необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства, не должна превышать 15% общей площади соответствующего земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных в пункте 2 настоящего раздела.

Для видов объектов, относящихся к видам разрешенного использования «обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий» (код 5.1.1), «обеспечение занятий спортом в помещениях» (код 5.1.2), «площадки для занятий спортом» (код 5.1.3), «оборудованные площадки для занятий спортом» (код 5.4.1), «водный спорт» (код 5.1.5), «авиационный спорт» (код 5.1.6), «спортивные базы» (код 5.1.7), указанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

2. В границах территориальных зон Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т1Ж2-2 для видов разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) и «ведение садоводства» (код 13.2) вспомогательные виды разрешенного использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных градостроительными регламентами указанных территориальных зон, могут применяться при соблюдении следующих условий:

2.1. Суммарная доля площади помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых объектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном

земельном участке, не должна превышать 40% общей площади помещений зданий, строений и сооружений на данном земельном участке, включая подземную часть.

2.2. Часть площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, не должна превышать 35% общей площади соответствующего земельного участка, а также относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерно-технического обеспечения и благоустройства.

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

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

4. Расчет озеленения земельного участка в целях размещения объектов вспомогательных видов разрешенного использования осуществляется в соответствии с пунктом 1.9.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Без ограничений, см. п.А13, п.Б13 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.А13, п.Б13 настоящего подраздела	См. п.А1, п.А13, п.Б1, п.Б13 настоящего подраздела	См. п.А3, п.Б3 настоящего подраздела	Максимальная высота - 40/43/55 м., максимальное количество этажей - не устанавливается, см.п.А5, п.А6, п.Б5, п.Б6 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.А13, п.Б13 настоящего подраздела	-	См. п.А2, п.А4, п.А7-п.А12, п.Б2, п.Б4, п.Б7-п.Б12 настоящего подраздела

А. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны ТД1-1_1:

А1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктом 1.4.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

Предельный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

А2. Максимальное значение коэффициента использования территории устанавливается в соответствии с пунктами 1.5.1 - 1.5.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

А3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка:

а) стен зданий, строений, сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов - 0 метров;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований:

по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 метров;

в) стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающим с улицами и проездами и (или) красными линиями указанных улиц и проездов - 0 метров.

Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка для объектов, относящихся к виду разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1) устанавливается в соответствии с пунктами 1.6.1 - 1.6.6 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

A4. Максимальные выступы за красную линию (за исключением красных линий внутриквартальных проездов) частей зданий, строений и сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от поверхности земли. При этом суммарная ширина всех эркеров в каждом этаже не должна превышать 30% ширины фасада здания, выходящего на красную линию, в этом этаже.

A5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельном участке не устанавливается.

A6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.8.1 - 1.8.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

При определении максимальной высоты зданий, строений и сооружений не учитываются антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства, не оказывающие влияния на безопасность здания, строения, сооружения и не перечисленные во втором, четвертом и пятом абзацах пункта 1.8.6.1 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, а также во втором, третьем и восьмом абзацах пункта 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам в составе инженерного оборудования.

Максимальная высота промышленных дымовых труб, дымовых труб котельных, за исключением инженерного оборудования, предусмотренного в пунктах 1.8.6.1 и 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, вытяжных башен, градирен с несущими стволами из кирпича, железобетона, металла и композиционных материалов, обеспечивающих эффективное рассеивание дымовых газов различной температуры, влажности и агрессивности до допустимых действующими гигиеническими нормами пределов концентрации на уровне земли в соответствии с требованиями экологии, необходимым разряжением на уровне ввода газохода и (или) требованиями безопасности полетов воздушного транспорта, в градостроительных регламентах не устанавливается.

Для целей применения настоящего пункта под промышленными дымовыми трубами, вытяжными башнями, градирнями понимаются высотные сооружения промышленных предприятий, предусмотренные СП 43.13330.2012 «СНиП 2.09.03-85 «Сооружения промышленных предприятий».

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 40/43/55 метров:

40 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходы на кровлю, отклонение от которой допускается при наличии условий, установленных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

43 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения для

размещения инженерного оборудования, выполненного в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходов на кровлю.

Применение данной высоты (43 метра) допускается исключительно для размещения объектов, указанных в предыдущем абзаце при одновременном соблюдении следующих условий:

суммарная доля площади занимаемой объектами, указанными в абзаце третьем настоящего пункта, составляет не более 25% от площади кровли (крыши) здания, строения, сооружения;

высота указанных объектов определяется от высоты 40 метров.

Отклонение от данной высоты (43 метра) не допускается;

55 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), выходы на кровлю, отклонение до которой допускается при наличии условий, установленных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При этом данное значение максимальной высоты (55 метров) зданий, строений и сооружений, является предельным для отклонения.

А7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на земельных участках не устанавливается.

А8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта).

А9. Минимальная площадь озеленения территории:

минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «гостиничное обслуживание» (код 4.7), «развлекательные мероприятия» (код 4.8.1), «проведение азартных игр» (код 4.8.2) и «улично-дорожная сеть» (код 12.0.1) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №7 к Правилам;

минимальная площадь озеленения земельных участков с иными видами разрешенного использования не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения.

А10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктами 1.10.1 - 1.10.9 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

А11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельном участке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

А12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.5 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

А13. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и

максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

Б. Размещение объектов с кодами 2.5, 2.6 допускается при условии соблюдения требований к размещению подобных объектов, которые установлены для них градостроительным регламентом зоны ТЗЖДЗ со следующими предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в соответствии с Приложением №7 к Правилам:

Б1. Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии с пунктом 1.4.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

Предельный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой существующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и обеспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том числе минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а также соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов.

Б2. Максимальное значение коэффициента использования территории устанавливается в соответствии с пунктами 1.5.1 - 1.5.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

Б2.1. Для земельных участков малоэтажной, среднеэтажной и многоэтажной (высотной) жилой застройки и гостиниц, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные", устанавливается максимальное значение коэффициента использования территории - 1,7.

При подготовке документации по планировке территории учитывается пункт 1.9.7-1 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, при этом для земельных участков, указанных в настоящем пункте, устанавливается максимальное значение коэффициента использования территории - 2,0.

Б2.2. Для земельных участков с видами разрешенного использования "среднеэтажная жилая застройка" (код 2.5), "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6), "гостиничное обслуживание" (код 4.7) в случае, если более 10% номеров/апартаментов в гостинице имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные", отнесенными градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны к условно разрешенным видам использования, расчет коэффициента использования территории производится от 50% общей площади соответствующего земельного участка.

Б2.3. В случае если на земельном участке помимо объектов малоэтажной жилой застройки, среднеэтажной жилой застройки и многоэтажной (высотной) жилой застройки предусматривается размещение иных объектов, обслуживающих жилую застройку, расчет коэффициента использования территории производится при условии исключения из общей площади земельного участка площади, занимаемой указанными объектами, с относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными параметрами разрешенного строительства, а также необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства.

Б2.4. В случае если для встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений объекта капитального строительства (детские ясли и детские сады, относящиеся к виду разрешенного использования "дошкольное, начальное и среднее общее образование" (код 3.5.1) предусматривается организация прогулочных и детских (игровых) площадок, расчет коэффициента использования территории производится при условии исключения из общей площади земельного участка площади прогулочных и детских (игровых) площадок, а также озеленения и необходимых в соответствии с действующим

законодательством элементов инженерного обеспечения и благоустройства данных помещений.

Б2.5. Положения пунктов Б2.3. и Б2.4. применяются также для земельных участков при размещении гостиниц, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные".

Б3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков:

а) стен зданий, строений, сооружений без окон и иных светопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, дверных и иных проемов – 0 метров;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами, иными светопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований:

по границам смежных земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не образованы, не менее 10 метров;

в) стен зданий, строений и сооружений по границам земельных участков, совпадающим с улицами и проездами и (или) красными линиями указанных улиц и проездов, – 0 метров;

минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков для объектов, относящихся к виду разрешенного использования «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1) устанавливается в соответствии с пунктами 1.6.1 – 1.6.6 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

Б4. Максимальные выступы за красную линию (за исключением красных линий внутриквартальных проездов) частей зданий, строений и сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от поверхности земли. При этом суммарная ширина всех эркеров в каждом этаже не должна превышать 30% ширины фасада здания, выходящего на красную линию, в этом этаже.

Б5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на земельных участках не устанавливается.

Б6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.8.1 – 1.8.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

При определении максимальной высоты зданий, строений и сооружений не учитываются антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства, не оказывающие влияния на безопасность здания, строения, сооружения и не перечисленные во втором, четвертом и пятом абзацах пункта 1.8.6.1 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, а также во втором, третьем и восьмом абзацах пункта 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам в составе инженерного оборудования.

Максимальная высота промышленных дымовых труб, дымовых труб котельных, за исключением инженерного оборудования, предусмотренного в пунктах 1.8.6.1 и 1.8.6.2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, вытяжных башен, градирен с несущими стволами из кирпича, железобетона, металла и композиционных материалов, обеспечивающих эффективное рассеивание дымовых газов различной температуры, влажности и агрессивности до допустимых действующими гигиеническими нормами пределов концентрации на уровне земли в соответствии с требованиями экологии, необходимым разряжением на уровне ввода газохода и (или) требованиями безопасности полетов воздушного транспорта, в градостроительных регламентах не устанавливается.

Для целей применения настоящего пункта под промышленными дымовыми трубами, вытяжными башнями, градирнями понимаются высотные сооружения промышленных предприятий, предусмотренные СП 43.13330.2012 «СНиП 2.09.03-85 «Сооружения промышленных предприятий».

Максимальная высота зданий, строений и сооружений – 40/43/55 метров:

40 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходы на кровлю, отклонение от которой допускается при наличии условий, установленных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

43 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения для размещения инженерного оборудования, выполненного в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), а также выходов на кровлю.

Применение данной высоты (43 метра) допускается исключительно для размещения объектов, указанных в предыдущем абзаце при одновременном соблюдении следующих условий:

суммарная доля площади занимаемой объектами, указанными в абзаце третьем настоящего пункта, составляет не более 25% от площади кровли (крыши) здания, строения, сооружения;

высота указанных объектов определяется от высоты 40 метров.

Отклонение от данной высоты (43 метра) не допускается;

55 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту застройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, шпиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях (вентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные котельные), выходы на кровлю, отклонение до которой допускается при наличии условий, установленных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При этом данное значение максимальной высоты (55 метров) зданий, строений и сооружений, является предельным для отклонения.

Б7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на земельных участках не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

Б8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельных участках, – V.

Б9. Минимальная площадь озеленения:

минимальная площадь озеленения земельных участков с видами разрешенного использования «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), «гостиничное обслуживание» (код 4.7) «земельные участки (территории) общего пользования» (код 12.0) устанавливается в соответствии с пунктами 1.9.1 - 1.9.10 раздела 1 Приложения №7 к Правилам;

минимальная площадь озеленения земельных участков с иными видами разрешенного использования не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения.

Минимально допустимая площадь озеленения земельного участка в соответствии

с таблицей 1 раздела 1 Приложения №7 к Правилам:

прочие - 15% земельного участка (*)

среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – 23 кв.м. на 100 кв. м. общей площади квартир в объекте капитального строительства на участке и 15 кв.м на 100 кв.м общей площади встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений(**).

(*) - Для вида разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (код 4.7) применяется минимально допустимая площадь озеленения земельных участков, установленная для видов разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), в случае если более 10% номеров/апартаментов в гостинице имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные».

(**) – указанный расчет не применяется в отношении встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома для объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов), для которых расчет минимальной площади озеленения осуществляется в соответствии с пунктом 8 таблицы 1 раздела 1 Приложения №7 к Правилам и абзацами первым – восьмым пункта 9.5 настоящего раздела, объектов обслуживания жилой застройки с кодами 3.1.1, 3.1.2, 3.6.1, а также для хранения автотранспорта с кодом 2.7.1.

Б9.1. К озеленению земельного участка относятся части земельного участка, которые не заняты тротуарами или проездами, не оборудованы георешетками и иными видами укрепления газонов и при этом покрыты зелеными насаждениями (древесной, кустарниковой и травянистой растительностью), вне границ охранных зон объектов коммунального обслуживания, если иное не предусмотрено режимами использования земельных участков в границах указанных охранных зон.

К озеленению земельного участка могут относиться искусственные водные объекты в случае, если их площадь составляет не более 5% от площади необходимого озеленения земельного участка.

Не более 70% озеленения на земельном участке может размещаться на застроенных частях земельного участка (в том числе на подземных частях зданий и сооружений), расположенных вне строительного объема зданий, строений и сооружений и не выше отметки второго надземного этажа здания, строения, сооружения, при условии размещения не менее 50% озеленения при толщине грунтового слоя не менее 1,5 метров и не более 20% озеленения при толщине грунтового слоя менее 1,5 метров.

При этом не менее 30% озеленения размещается на части земельного участка, под которой отсутствуют части здания, подземные сооружения, конструкции, а также сети инженерного обеспечения.

Б9.2. Озелененная часть земельного участка может быть оборудована:

Б9.2.1. Площадками для отдыха взрослых, детскими (игровыми) площадками.

Б9.2.2. Открытыми спортивными площадками.

Б9.2.3. Площадками для выгула собак.

Б9.2.4. Грунтовыми пешеходными дорожками.

Б9.2.5. Другими подобными объектами благоустройства.

Б9.3. Площадь, занимаемая объектами, которыми может быть оборудована озелененная часть земельного участка, не должна превышать 50% площади озелененной части земельного участка.

Б9.4. Открытые спортивные и иные площадки, которыми может быть оборудована озелененная часть земельного участка, могут располагаться на застроенных частях земельного участка (в том числе на подземных частях зданий и сооружений), расположенных не выше отметки второго надземного этажа здания, строения, сооружения, в случае если их площадь не превышает 15% требуемой площади озеленения земельного участка.

Б9.5. При использовании земельного участка и(или) объекта капитального строительства

с несколькими видами разрешенного использования, включая вспомогательные виды разрешенного использования, в отношении которых Правилами установлены требования к озеленению, минимальная площадь озеленения земельного участка определяется как сумма требуемых в соответствии с настоящим разделом площадей озеленения земельных участков для всех видов разрешенного использования.

При этом часть земельного участка, для которой осуществляется расчет требуемых в соответствии с настоящим разделом площадей озеленения, рассчитывается по следующей формуле:

$$Z = (C * A) / B,$$

где:

Z – часть земельного участка, занимаемая видом разрешенного использования, для которой осуществляется расчет озеленения;

C – общая площадь объекта капитального строительства или его части, занимаемая видом разрешенного использования;

A – площадь земельного участка;

B – общая площадь объекта (объектов) капитального строительства на земельном участке.

Применительно к встроенным, встроенно-пристроенным, пристроенным помещениям многоквартирного дома расчет озеленения земельного участка осуществляется в соответствии с пунктом 1 таблицы 1 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, за исключением размещения объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов).

Б9.5-1. Площадь территорий зеленых насаждений общего пользования в квартале складывается из площади зеленых насаждений общего пользования городского и местного значения.

При размещении жилых домов с видами разрешенного использования "малоэтажная многоквартирная жилая застройка" (код 2.1.1), "среднеэтажная жилая застройка" (код 2.5), "многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)" (код 2.6) и гостиниц, в которых более 10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 "Здания жилые многоквартирные", расчет площади территорий зеленых насаждений общего пользования в квартале (кварталах) осуществляется с учетом минимальной площади зеленых насаждений общего пользования – 6 кв. м на человека исходя из расчетной численности населения.

Б9.6. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Б9.7. При образовании земельных участков для размещения многоквартирных домов площадь озеленения земельного участка может быть уменьшена не более чем на 30% от площади необходимого озеленения земельного участка, в случае если в соответствии с документацией по планировке территории в границах квартала в соответствии с пунктом 9.5-1 настоящего раздела предусмотрено образование земельного участка для размещения зеленых насаждений общего пользования, не включенного в перечень зеленых насаждений общего пользования городского и местного значения, утвержденный Законом Санкт-Петербурга.

При этом образуемый для размещения зеленых насаждений земельный участок должен быть расположен вне границ охранных зон объектов коммунального обслуживания, если иное не предусмотрено режимами использования земельных участков в границах указанных охранных зон.

Б9.8. Озеленение земельного участка должно быть доступно для всех лиц, использующих объекты капитального строительства, расположенные на земельном участке.

Б10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктами 1.10.1 – 1.10.9 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта на земельном участке устанавливается в соответствии с таблицей 2 раздела 1

гостиничное обслуживание - 1 место на 5 работников, а также 15 мест на 100 мест в гостиницах высшего разряда 4-5 "звезд", 8 мест на 100 мест в прочих гостиницах (***);

среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – 1 место на 80 кв.м. общей площади квартир.

(***) - Для вида разрешенного использования «гостиничное обслуживание» (код 4.7) применяется минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, установленное для видов разрешенного использования «малоэтажная многоквартирная жилая застройка» (код 2.1.1), «среднеэтажная жилая застройка» (код 2.5), «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)» (код 2.6), в случае если более 10% номеров/апартаментов в гостинице имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные».

Б10.1. Места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с Правилами, могут быть организованы в виде:

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

постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных.

Б10.2. Места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с Правилами, размещаются в границах земельного участка или в границах иных земельных участков (на стоянках-спутниках), расположенных в границах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок.

В случаях, предусмотренных в части 2 статьи 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 100% требуемых в соответствии с Правилами мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта для планируемых к размещению объектов капитального строительства предусматривается в границах земельного участка при соблюдении требований абзацев четвертого, пятого и шестого настоящего пункта, за исключением земельных участков с видами разрешенного использования: "дошкольное, начальное, и среднее общее образование" (код 3.5.1), "среднее и высшее профессиональное образование" (код 3.5.2), "амбулаторно-поликлиническое обслуживание" (код 3.4.1), "стационарное медицинское обслуживание" (код 3.4.2), "санаторная деятельность" (код 9.2.1), "дома социального обслуживания" (код 3.2.1), "оказание социальной помощи населению" (код 3.2.2), "оказание услуг связи" (код 3.2.3).

В случае подготовки документации планировке территории в границах земельного участка должно быть размещено не менее 50% требуемых в соответствии с Правилами мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта.

При этом не менее 12,5% требуемых в соответствии с Правилами мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта должно быть размещено на открытых парковках в границах земельного участка, из них 10% (но не менее одного места) должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

Для видов разрешенного использования "объекты культурно-досуговой деятельности" (код 3.6.1), "парки культуры и отдыха" (код 3.6.2), "цирки и зверинцы" (код 3.6.3) и "объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))" (код 4.2) 12,5% требуемых в соответствии с Правилами мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта должно быть размещено на открытых парковках в границах земельного участка, из них 50% (но не менее одного места) должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске. При этом в случае если указанные 12,5% составляют более 20 мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, на открытых парковках в границах указанного земельного участка может быть размещено не менее 20 указанных мест, из них

50% должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

Не допускается размещение открытых парковок, предусмотренных абзацами четвертым и пятым настоящего пункта, под жилым зданием, расположенным на столбах, на проездах под жилым зданием, а также под выступающими частями жилого здания, консольно выступающими за плоскость стены на высоте менее 4,5 м.

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

для всех видов разрешенного использования – на расстоянии в пределах пешеходной доступности не более 400 метров от границ земельного участка;

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

Размещение части необходимого количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах квартала за границами земельного участка должно быть обосновано в документации по планировке территории.

При этом размещение за границами земельного участка части необходимого количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, установленного для видов разрешенного использования «дома социального обслуживания» (код 3.2.1), «оказание социальной помощи населению» (код 3.2.2), «амбулаторно-поликлиническое обслуживание» (код 3.4.1), «стационарное медицинское обслуживание» (код 3.4.2), «дошкольное, начальное и среднее общее образование» (код 3.5.1) согласно таблице 2 раздела 1 Приложения №7 к Правилам, не подлежит обоснованию в составе документации по планировке территории.

Б10.3. Места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, предусмотренные Правилами должны предусматривать не менее 10% мест (но не менее одного места) для специальных автотранспортных средств инвалидов, в том числе около объектов социальной, инженерной и транспортной инфраструктур (жилых, общественных и производственных зданий, строений и сооружений, включая те, в которых расположены физкультурно-спортивные организации, организации культуры и другие организации), мест отдыха. Указанные места для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта инвалидов не должны занимать иные транспортные средства. 30% мест от указанных мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта инвалидов (но не менее одного места) должно быть выделено для специализированных мест для автотранспорта инвалидов на кресле-коляске.

Б10.4. Количество мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельных участков.

Б10.5. При организации мест для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах жилых зон многоквартирных домов должны быть предусмотрены места для стоянки (размещения) электромобиля и(или) гибридных автомобилей из расчета 1 место на 1600 кв. м общей площади квартир, но не менее 1 места, с оборудованием места для их зарядки.

Б11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 - 1.11.3 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

Б12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 - 1.13.5 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном участке определяется в соответствии с таблицей 3 раздела 1 Приложения №7 к Правилам:

среднеэтажная жилая застройка, многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) – 1 место на 280 кв. м общей площади квартир:

для вида разрешенного использования "гостиничное обслуживание" (код 4.7) – не устанавливается.

Б13. Максимальный размер земельных участков, в том числе их площадь, и максимальный процент застройки в границах земельного участка не подлежит установлению.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 N 864 "Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Московским пр., наб. Обводного кан., полосой отвода Балтийской линии Октябрьской железной дороги, Благодатной ул., в Московском районе" и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.08.2010 N 1054 "О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 N 864" определены следующие характеристики планируемого развития территории, параметры застройки:

Величина отступа от красных линий – 0 м.

Рассматриваемый земельный участок расположен в границах квартала 41 (подзона А);

Функциональное назначение планируемых к размещению объектов капитального строительства - объекты многофункционального общественно-делового назначения, объекты жилого назначения;

Площадь формируемых элементов планировочной структуры, га – 7,9;

Общая площадь объектов капитального строительства, кв.м. – 144300.

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ 1	нежилое здание - складское; количество этажей - 1; площадь - 906.8 кв.м; год постройки - 1965; высота - данные отсутствуют; площадь застройки - данные отсутствуют.
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)	(назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
инвентаризационный или кадастровый номер: 78:14:0007517:1956	

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

Не имеется

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

Не заполняется

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

-

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
-	-	-	-

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов

Информация отсутствует

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 N 864 "Об утверждении проекта планировки территории, ограниченной Московским пр., наб. Обводного кан., полосой отвода Балтийской линии Октябрьской железной дороги,

Благодатной ул., в Московском районе" и постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 09.08.2010 N 1054 "О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 17.07.2007 N 864" земельный участок расположен в границах квартала 41.

9. Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Информация отсутствует

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Закон Санкт-Петербурга «О благоустройстве в Санкт-Петербурге» от 25.12.2015 №891-180.

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Описание границ земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	89248.51	113667.14
2	89273.42	113651.17
3	89282.43	113652.34
4	89287.34	113648.79
5	89277.41	113638
6	89245.60	113609.62
7	89237.84	113603.34
8	89225.71	113595.09
9	89215.10	113589.21
10	89214.51	113592.31
11	89211.69	113594.09
12	89192.50	113606.01
13	89190.86	113607.03
14	89191.24	113607.66
15	89211.80	113638.79
16	89211.56	113638.92
17	89222.76	113655.66
18	89227.41	113663.62
19	89239.43	113672.14