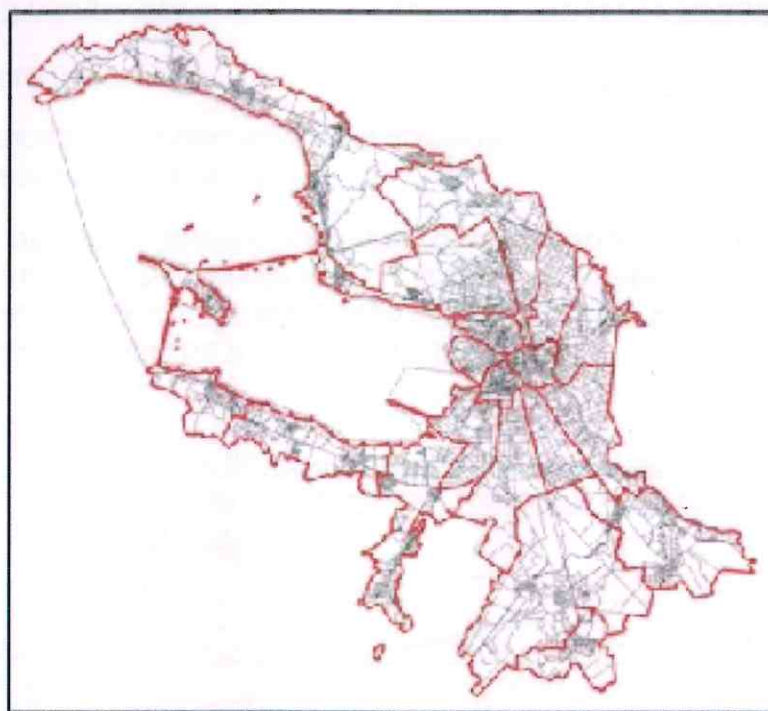


RU78138000-22992

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

**г. Санкт-Петербург,
Петергофское шоссе, участок 101, (севернее пересечения с улицей Пограничника
Гарькавого, квартал 31-1)
78:40:0008339:4665**



Санкт-Петербург

2015

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N RU78138000-22992

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:
ЗАО "Балтийская жемчужина", 198206, Санкт-Петербург, Петергофское шоссе,
дом 47, литера А (Вх. канц. № 43327 от 11.06.2015)

Местонахождение земельного участка:

г. Санкт-Петербург,

Петергофское шоссе, участок 101, (севернее пересечения с улицей Пограничника
Гарькавого, квартал 31-1)

Кадастровый номер земельного участка:

78:40:0008339:4665

Описание местоположения границ земельного участка:

в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости

Площадь земельного участка, га:

4.1013

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

местоположение проектируемого объекта определяется в границах земельного
участка 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

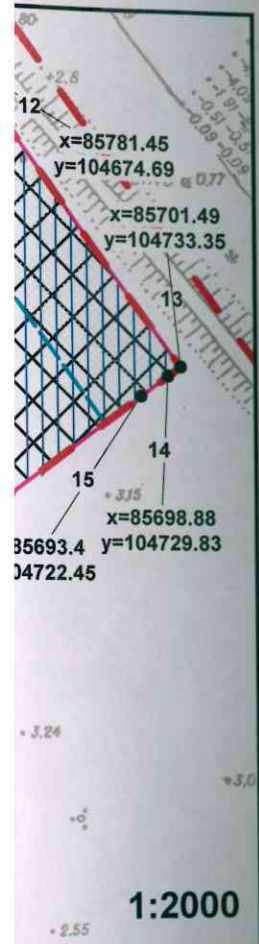
(расшифровка подписи)

Представлен: Комитетом по градостроительству и архитектуре

24.09.2015
(дата)



Утвержден: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре:

№ 1590 от 24.09.2015






 - земельный участок 78:40:0008339:4665

Площадь участка $S=4,1013$ га


-  - места допустимого размещения объектов капитального строительства при условии выполнения требований к отступам стен зданий, сооружений от границ земельных участков, приведенных в разделе 2.2.4 градостроительного плана земельного участка и с учетом выполнения требований режима использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ 2-4
-  - красные линии, определенные в составе проекта планировки территории, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.04.2005 № 558 (в ред. от 13.04.2012)

Зоны с особым режимом использования:


-  - прибрежная защитная полоса и водоохранная зона водного объекта(*)
-  - береговая полоса водного объекта (предназначается для общего пользования согласно Федеральному Закону № 74-ФЗ от 03.06.2006) (*)
-  - водный объект: Дудергофский канал


(*) - указаны в соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

На весь земельный участок распространяются:

-  {
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 2-4
 - зона с особыми условиями использования территории в части зон полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла

1:2000

-  - границы квартала № 31-1, определенные в составе проекта планировки территории, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 26.04.2005 № 558 (в ред. от 13.04.2012)

-  - смежный земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет

78:40:0008339:4667 - кадастровый номер смежного земельного участка

Параметры разрешенного строительства:

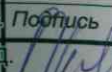
- в соответствии с разделами 2.2.2 - 2.2.4 градостроительного плана земельного участка

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ГУП 'Трест ГРИИ' в 2010 г., М1:2000

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

RU78138000-22992

г. Санкт-Петербург, Петергофское шоссе,
участок 101, (севернее пересечения с
улицей Пограничника Гарькавого, квартал 31-1)

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Спец.ОГП		Бахвалова К.Д.			22.06.2015

Градостроительный план
земельного участка

Стадия	Лист	Листов
	1	1

Чертеж градостроительного плана
М1:2000

Комитет по градостроительству
и архитектуре

1:4000

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"):

ТЗЖ2 - зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Код	Вид использования
10300	Для размещения многоквартирного жилого дома (жилых домов)
10700	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани)(*)
10810	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
10920	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений(*)
10950	Для размещения объектов социального обеспечения(*)
14512	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей
14513	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов
14521	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта(*)
<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
10450	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб(**)
10510	Для размещения объектов розничной торговли(*) (**)
10600	Для размещения объектов общественного питания(*) (**)
10961	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных(*)
11010	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
11110	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.)(*)
11312	Для размещения объектов охраны общественного порядка
11320	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.)(**)
11600	Для размещения объектов страхования(*) (**)
11700	Для размещения объектов пенсионного обеспечения(*) (**)
12400	Для размещения объектов связи(*) (**)
12710	Для размещения садов, скверов, бульваров
13740	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций

14224	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров(*) (**)
<i>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение:</i>	
10413	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
10414	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
10422	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
10433	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
10434	Для размещения канализационных насосных станций
10436	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
10442	Для размещения газораспределительных пунктов
14213	Для размещения киосков вентиляционных шахт метрополитена

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Код	Вид использования
10911	Для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению (*)
11200	Для размещения религиозных объектов(*)
<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
10930	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов(*)
11500	Для размещения финансово-кредитных объектов(*) (**)
11800	Для размещения гостиниц(*)
12010	Для размещения коммерческих объектов, связанных с обслуживанием населения (нотариальных контор, ломбардов, юридических консультаций, агентств недвижимости, туристических агентств, дискотек, залов компьютерных игр и т.д.)(*)
14211	Для размещения вестибюлей метрополитена(*)
14214	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов(*)
14400	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций)(*)
14522	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси)(*)
11030	Для размещения спортивных клубов
(*)	- объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
(**)	- объекты указанных видов использования относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 1500 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования

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

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами условно

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

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

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

5. Соответствие применяемого вида использования 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.

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	1	, многоквартирные дома со встроенно-пристроенными помещениями, встроенно-пристроенными гаражами ,
<hr/> (согласно чертежу градостроительного плана)		<hr/> (назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Пределные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь
(заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется)

Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 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 действующими 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.	
78:40:0008339:46 65	-	-	не установлена	- прибрежная защитная полоса водного объекта; - водоохранная зона водного объекта.	4,1013	1	-	-	-

2.2.2. Предельная высота зданий, строений, сооружений -

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

Предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается в соответствии с особыми требованиями режима использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности типа 2 (ЗРЗ 2-4) Красносельского района Санкт-Петербурга (Петергофская дорога):

- согласно особым требованиям ЗРЗ 2 высота застройки - не более 15 м,
- согласно особым требованиям ЗРЗ 2-4 возможно размещение доминант, допускается повышение высоты застройки при комплексном ремонте и реконструкции территории в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия, но не выше существующей застройки или высоты объектов, расположенных в границах зоны ЗРЗ 2-4, на которые выданы разрешения на строительство. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга(*)).

(*) - в соответствии с письмом Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры (далее КГИОП) от 11.08.2015 № 18-97/15-0-1:

"Согласно ранее представленному Акту по результатам историко-градостроительных исследований (от 13.01.2015 № 3-81), выполненной ОАО «ЛЕННИИПРОЕКТ» в 2014 году, а также представленному разрешению на строительство (от 24.09.2014 № 78-08011522-2012, действующего до 08.12.2014) и разрешению на ввод в эксплуатацию объектов (от 31.10.2014 № 78-2308в-2014) в квартале 39-3 с максимальной высотой 74,05м, КГИОП согласовал проект планировки территории, ограниченной проектной береговой линией Финского залива, береговой линией Дудергофского кан., Петергофским ш., ул. Адмирала Черокова, в Красносельском районе Санкт-Петербурга (от 13.07.2015 № 3-5856-1), в котором в том числе предусматривается строительство объектов в квартале 31-1 высотой 74,05м, что не противоречит п.2.6.2.2.2.а Особых требований в ЗРЗ 2-4.

На основании вышеизложенного, КГИОП не возражает против проведения изыскательских и проектных работ по размещению объектов капитального строительства максимальной высотой 74,05м на земельном участке, расположенном по адресу: Санкт-Петербург, Петергофское ш., уч. 101 (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого, квартал 31-1) в соответствии с требованиями ЗРЗ 2-4."

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)

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) Предельное максимальное значение коэффициента использования территории: для участков среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки до 9 этажей - 1,7; для участков многоэтажной жилой застройки 9 этажей и выше - 2,3;

3) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статьей 7 главы 1 Приложения 3 к Закону:

3.1) Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

3.2) Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:

- на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных земельных участков, по границам земельных участков, отделенных территориями общего пользования, или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы, но не менее 10 метров;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 3 метра.

3.3) Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 3.1. и 3.2. устанавливаются:

- для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 метров;

- для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;

- для прочих зданий – 0 метров;

4) Максимальные выступы частей зданий, строений, сооружений за красную линию устанавливаются в соответствии со статьей 8 главы 1 Приложения 3 к Закону;

5) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;

6) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков 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;

7) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V;

8) минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 10 главы 1 Приложения 3 к Закону;

Для земельных участков, расположенных в границах территории исторических пригородов Санкт-Петербурга (в соответствии с ТСН 30-305-2002), минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 20 % от территории земельного участка, но не меньше площади, установленной для многоквартирных жилых домов в соответствии с таблицей 10.1 статьи 10 главы Приложения 3 к Закону;

При формировании земельных участков многоквартирных жилых домов, часть требуемых настоящими градостроительными регламентами придомовых озелененных пространств (до 30 % их площади) может быть выделена для объединения в самостоятельные земельные участки

внутриквартальных скверов (садов) общего пользования;

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: (**)

для многоквартирных жилых домов - 1 машино-место на 80 квадратных метров общей площади квартир.

(**) - нормативное минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта в границах квартала складывается из количества машино-мест на общественных местах хранения индивидуального автотранспорта, расположенных в границах квартала, и машино-мест на земельных участках.

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:

- вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 метров;
- вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;
- между соседними участками застройки - 1,8 метров без согласования со смежными землепользователями.

Более 1,8 метра – по согласованию со смежными землепользователями. Для участков жилой застройки высота 1,8 метра может быть превышена при условии, если это не нарушает объемно-пространственных характеристик окружающей застройки и ландшафта, норм инсоляции и естественной освещенности.

Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.

Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

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

- вдоль скоростных транспортных магистралей - 3,5 - 4 метра;
- вдоль улиц и проездов - 2,5 - 3,5 метра.

В соответствии с Приложением 1 к Закону земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Красносельского района Санкт-Петербурга, участок ЗРЗ 2-4 (далее ЗРЗ 2).

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

В ЗРЗ 2 действует общий режим с особыми требованиями:

а) не допускаются:

- строительство и размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрыво-, пожароопасных и потенциально оказывающих отрицательное воздействие на объекты культурного наследия;
- строительство на территориях, попадающих в прибрежные защитные полосы Финского залива, а также озер, рек, ручьев (объектов охраны и объектов водоподводящей

гидрографической системы исторических парков);

- снос (демонтаж) исторических зданий(*), строений, 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) допускаются:

- строительство и реконструкция жилых зданий, сооружений, объектов улично-дорожной сети, благоустройство, озеленение территорий в соответствии с настоящими режимами использования земель; строительство и реконструкция нежилых зданий, строений 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;

- снос (демонтаж) диссонирующих объектов и объектов, не представляющих историко-культурной ценности 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.

Особые требования в ЗРЗ 2:

а) высота застройки – не более 15 м;

б) на территории кварталов 8501, 8501Е и 8501К на расстоянии 300 м от Петергофского и Санкт-Петербургского шоссе и за пределами зоны шириной 30 м, проходящей вдоль границ объектов культурного наследия, возможно повышение застройки до 25 м;

в) застройку в ЗРЗ 2-8 располагать рассредоточено, с озелененными разрывами, обеспечивающими визуальные связи с Дудергофскими высотами.

Особые требования в ЗРЗ 2-4:

а) возможно размещение доминант, допускается повышение высоты застройки при комплексном ремонте и реконструкции территории в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия, но не выше существующей застройки или высоты объектов расположенных в границах зоны ЗРЗ 2-4, на которые выданы разрешения на строительство. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

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.

Использование земельного участка дополнительно установлено следующими документами:

1) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.04.2005 № 558 "Об утверждении

проекта планировки территории, ограниченной проектной береговой линией Финского залива, береговой линией Дудергофского кан., Петергофским шоссе, ул. Адмирала Черокова, в Красносельском районе (в ред. Постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 27.01.2006 № 47, от 03.02.2009 № 129, от 13.04.2012 № 291) проектной береговой линией Финского залива, береговой линией Дудергофского кан., Петергофским шоссе, ул. Адмирала Черокова, в Красносельском районе" (в ред. Постановлений Правительства Санкт-Петербурга от 27.01.2006 № 47, от 03.02.2009 N 129, от 13.04.2012 N 291).

2) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 03.02.2009 № 130 "Об утверждении проекта межевания территории Приморской юго-западной части Санкт-Петербурга (западнее Дудергофского кан.) в Красносельском районе".

3) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.04.2005 N 601 "О проектировании и строительстве многофункционального комплекса по адресу: Красносельский район, Петергофское шоссе, участок 1 (севернее пересечения с ул. Пограничника Гарькавого)"

4) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 08.06.2007 N 670 "О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.04.2005 N 601"

5) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.12.2009 N 1556 "О внесении изменений в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.04.2005 N 601, от 08.06.2007 N 670"

6) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 03.07.2012 N 692 "О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.04.2005 N 601"

7) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.12.2013 N 986 "О внесении изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 26.04.2005 N 601"

8) Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 24.02.2015 N 191 "О внесении изменений в постановления Правительства Санкт-Петербурга от 26.04.2005 N 601, от 28.12.2009 N 1556"

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);
- зоны охраны объектов культурного наследия (установлены в соответствии со статьей 55 главы 3 Приложения 3 Закона);
- водоохранных 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");
- зоны санитарной охраны Финского залива (установлены в соответствии со статьей 58 главы 3 Приложения 3 Закона).

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

1. Энергоснабжение:

- ОАО "СПб ЭС",

технические условия подключения объекта капитального строительства к электрическим сетям от 27.01.2014 № 16;

2. Водоснабжение, водоотведение:

- ГУП "Водоканал СПб",

технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения от 27.12.2013 № 302-27-14314/13-0-1;

3. Теплоснабжение:

- ГУП "ТЭК СПб",
технические условия подключения от 16.10.2013 № 21-09/30840-51.

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:

Объектов капитального строительства не имеется

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

14 (сигнатурна) листов

