

RU78100000-16540

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:
г. Санкт-Петербург,
посёлок Шушары, Пулковское, участок 357
(78:42:1850206:71)



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N RU78100000-16540

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:
**ЗАО "Терминал-Ресурс", 196600, Санкт-Петербург, г. Пушкин, Детскосельский
бул., д.3а, пом.21-Н, лит.А (Вх. канц. № 10025 от 15.02.2013)**

Местонахождение земельного участка:

**г. Санкт-Петербург,
посёлок Шушары, Пулковское, участок 357**

Кадастровый номер земельного участка: **78:42:1850206:71**

Описание местоположения границ земельного участка:
**в соответствии с кадастровым паспортом земельного участка (выпиской из
государственного кадастра недвижимости) от 09.10.2009 № 14634**

Площадь земельного участка, га: **1,2626**

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке
(объекта капитального строительства):
**местоположение проектируемого объекта определяется согласно требованиям
действующих строительных норм, правил и технических регламентов в части
отступов от границ земельных участков и расстояний от стен зданий, строений,
сооружений и режимами использования земель в границах зон охраны объектов
культурного наследия**

План подготовлен **Комитетом по градостроительству и архитектуре,
Председатель Комитета О.В. Рыбин**

М.П.



(дата)

(подпись)

О.В. Рыбин
(расшифровка подписи)

Представлен: **Комитетом по градостроительству и архитектуре**

13.05.2013
(дата)

Утвержден: **Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре:
№ 788 от 13.05.2013**

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроителя

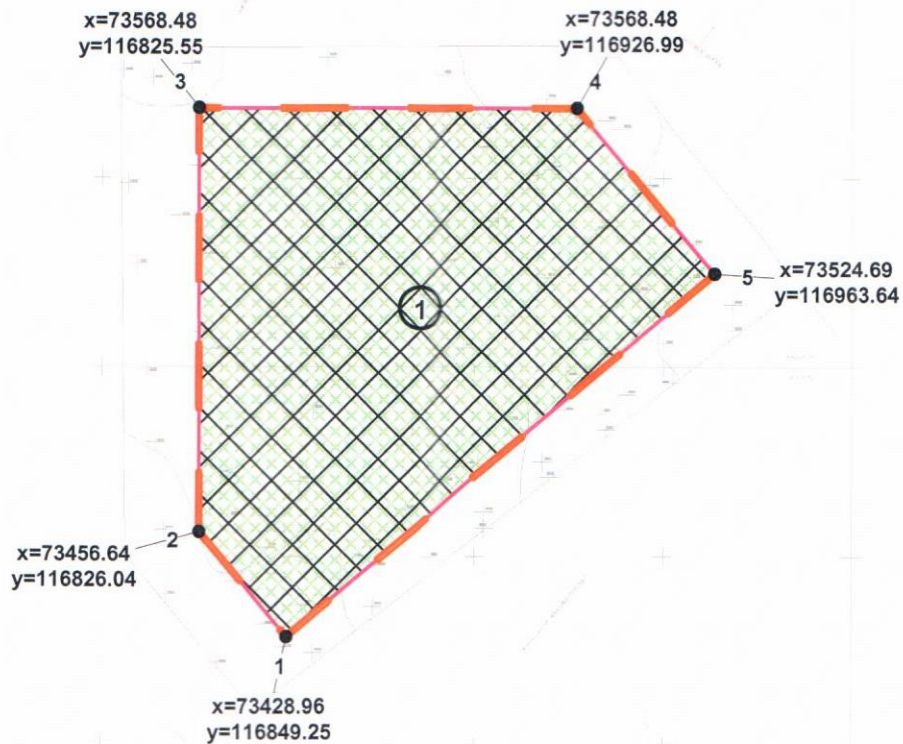


Схема расположения земельного участка в окружении смежно-расположенных земельных участков (ситуационный план)

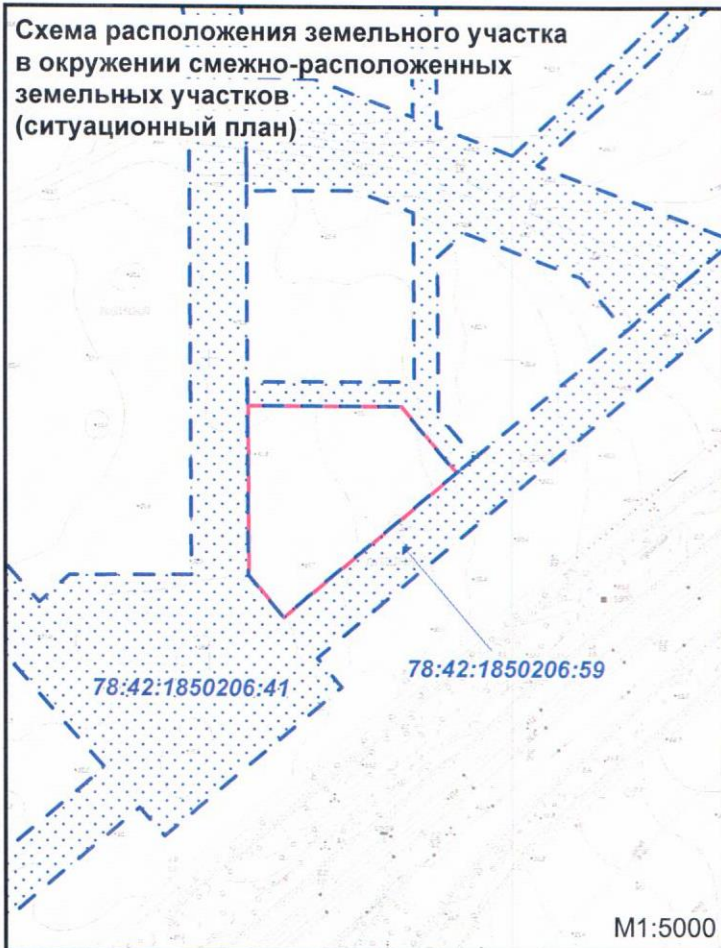







Схема границ квартала 3, определенное в соответствии с Проектом планировки территории в западной части Пушкинского района, ограниченной Петербургским шоссе, Варшавским направлением Октябрьской железной дороги, проектируемой улицей N 1, соединяющей Петербургское шоссе с продолжением Ленинградского шоссе и проектируемой улицей N 2





ного регулирования

Условные обозначения:

-  - земельный участок 78:42:1850206:71 (кадастровый номер 78:42:1850206:71 равнозначен кадастровому номеру 78:42:18502Е:71)
-  - смежный земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет
-  78:42:1850206:59 - кадастровый номер смежного земельного участка
-  - места допустимого размещения зданий, строений, сооружений (определяются согласно требованиям действующих строительных норм, правил и технических регламентов в части отступов от границ земельных участков и расстояний от стен зданий, строений, сооружений: СНиП 2.07.01-89*, Федеральный закон от 22.07.2008 № 123-ФЗ; с учетом выполнения требований режима зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 6 Пушкинского района (г.Пушкин, г.Павловск) (участок ЗРЗ 6-1)
-  - красные линии, определенные в составе проекта планировки территории, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2006 N 711

Распространяются на весь земельный участок:

-  - зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 6 Пушкинского района (г.Пушкин, г.Павловск) (участок ЗРЗ 6-1)
-  - зона с особыми условиями использования территории в части зон полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла

Параметры разрешенного строительства:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка: определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка

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

Площадь участка S=1.2626га

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ОАО 'Трест ГРИИ' по материалам съемки на 2009 - июль 2010гг., М1:1000

						RU78100000-16540		
						Санкт-Петербург, посёлок Шушары, Пулковское, участок 357		
<i>Изм.</i>	<i>Кол.уч.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док.</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>			
Спец.ОГП		Поспелова Е.А.			19.04.2013	Градостроительный план земельного участка		
							1	1
						Чертеж градостроительного плана М1:2000		
						Комитет по градостроительству и архитектуре		

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

Градостроительные регламенты, установленные Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 №29-10 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга", признаны недействующими в границах зоны охраны объектов культурного наследия с 16.03.2011 по решению Санкт-Петербургского городского суда от 22.06.2012

Разрешенное использование земельного участка установлено следующими документами:
- Закон 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» (далее - Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7).

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Не установлены

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Не установлены

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Не установлены

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	, жилая застройка домами секционного типа в характере исторической застройки г. Пушкина (в соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2006 N 711)	,
(согласно чертежу градостроительного плана)		(назначение объекта капитального строительства)	

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

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. стро-ва (га)
							макс.	мин.	
78:42:1850206:71	-	-	не установлена	отсутствуют	1,2626	1	-	-	-

2.2.2. Предельная высота зданий, строений, сооружений -

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

предельная высота зданий, строений, сооружений определяется в соответствии с особыми требованиями режима использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 6 Пушкинского района (г.Пушкин, г.Павловск) (участок ЗРЗ 6-1).

Предельная высота зданий, строений, сооружений режимом ЗРЗ 6-1 не установлена.

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

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

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

2.2.4. Иные показатели:

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

1. В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 земельный участок расположен в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 6 Пушкинского района (г.Пушкин, г.Павловск) (участок ЗРЗ 6-1).

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 6 Пушкинского района (г.Пушкин, г.Павловск) установлен режим градостроительной деятельности.

В зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности 6 (далее в настоящем разделе - ЗРЗ 6) действует общий режим с особыми требованиями.

Общий режим в границах ЗРЗ:

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, в случае невозможности ликвидации аварийности и при условии восстановления внешнего облика объектов, формирующих уличный фронт застройки;

* - исторические здания – здания (строения) различных исторических периодов (в центральных районах – построенные до 1917 года, в остальных районах – до 1957 года) не состоящие на государственной охране как объекты культурного наследия;

б) допускаются:

- строительство и реконструкция жилых зданий, строений, сооружений, объектов улично-дорожной сети, благоустройство, озеленение территорий в соответствии с настоящим режимом;

- строительство и реконструкция общественных зданий, строений и сооружений в соответствии с положительным заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия;

- строительство и реконструкция за счет средств бюджетов Российской Федерации и Санкт-Петербурга зданий общежитий и зданий социально-культурного назначения с отступлением от параметров режимов, при условии соблюдения требований санитарных норм и правил, технических регламентов, строительных норм и правил;

- снос (демонтаж) диссонирующих и иных объектов, не представляющих историко-

культурной ценности, в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

Особые требования в ЗРЗ 6:

- при изменении категории земель сельскохозяйственного назначения на категорию земель населенных пунктов рекомендуется размещение рассредоточенных малоэтажных комплексов с озелененными разрывами между ними.

2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства территориальной зоны Т2Ж1 (жилой зоны малоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторических пригородов Санкт-Петербурга с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры, в соответствии с Частью II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 №29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»**

(** - градостроительные регламенты, установленные Законом Санкт-Петербурга от 04.02.2009 №29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» признаны недействующими в границах зон охраны объектов культурного наследия с 16.03.2011 по решению Санкт-Петербургского городского суда от 22.06.2012):

1) Минимальная площадь земельных участков:

- для размещения дач - 600 квадратных метров;

- для размещения индивидуального (одноквартирного) жилого дома - 300

квадратных метров;

- для размещения объектов иных видов разрешенного использования - в соответствии со статьей 4 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;

2) Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии со статей 6 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга», за исключением индивидуальных (одноквартирных) жилых домов и дач, для которых минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в размере 3 метров.

В соответствии со статей 6 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»:

а) 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;

б) 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;

в) 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 а) и б) 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;

3) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений допускаются в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метров от уровня земли;

4) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков - 4 этажа. При этом допускается размещение дополнительного мансардного этажа в скатных крышах при соблюдении максимальной высоты зданий, строений, сооружений в соответствии с разделом 2.2.2;

5) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - 18 метров.

Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на Схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

Требования в части максимальной высоты, установленные настоящим пунктом, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и балюстрады (ограждения), выходы на кровлю максимальной площадью 6 квадратных метров и высотой 2,5 метра, а также остекленные световые фонари, максимальной высотой 2,5 метров, суммарная площадь которых не превышает 25 % площади кровли;

6) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка 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 земельного участка, - V;

8) Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьями 9 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;

9) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьями 10 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

В соответствии с таблицей 10.1 статьи 10 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» для объектов дошкольного, начального и среднего общего образования (код вида использования – 10810) предусмотрено 1 машино-место на 5 работников;

10) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьями 11 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;

11) Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьями 12 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;

12) Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается в соответствии со статьями 13 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;

13) Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьями 14 части II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, то правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, приведенных выше, и этих ограничений. При этом при совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные параметры.

3. На территории земельного участка действуют следующие ограничения использования:

- зон охраны объектов культурного наследия (установлены в соответствии со статьей 60 главы 3 Части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 года №29-10 "О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга");

- 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 68 главы 3 Части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 №29-10 «О Правилах Землепользования и застройки Санкт-Петербурга»).

4. Разрешенное использование земельного участка дополнительно установлено следующими документами:

- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2006 N 711 «Об утверждении проекта планировки территории в западной части Пушкинского района, ограниченной Петербургским шоссе, Варшавским направлением Октябрьской железной дороги, проектируемой улицей N 1, соединяющей Петербургское шоссе с продолжением Ленинградского шоссе и проектируемой улицы N 2», согласно которому земельный участок расположен в квартале 3.

В соответствии с Постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 07.06.2006 N 711 «Об утверждении проекта планировки территории в западной части Пушкинского района, ограниченной Петербургским шоссе, Варшавским направлением Октябрьской железной дороги, проектируемой улицей N 1, соединяющей Петербургское шоссе с продолжением Ленинградского шоссе и проектируемой улицы N 2» в границах квартала 3 выделены следующие виды зон планируемого размещения объектов капитального строительства:

- зоны объектов социально-культурного назначения;
- зоны объектов коммунально-бытового назначения;
- зоны иных объектов капитального строительства.

В границах зон объектов социально-культурного назначения предусматриваются к размещению общеобразовательная школа и детское дошкольное учреждение, физкультурно-оздоровительный комплекс с сауной, помещения досуга и любительской деятельности.

В границах зон объектов коммунально-бытового назначения предусматриваются к размещению гаражи и станция технического обслуживания автомобилей.

В границах зон иных объектов капитального строительства предусматривается к

размещению малоэтажная многоквартирная застройка. Средняя жилая обеспеченность составляет 28,6 кв.м общей площади на одного жителя.

На территории предусмотрено строительство трансформаторных подстанций.

Основные технико-экономические показатели застройки земельного участка:

- на земельном участке предусматривается жилая застройка домами секционного типа в характере исторической застройки г. Пушкина площадью 1,3 га;
- этажность – 4 этажа+мансардный этаж;
- общая площадь квартир – 13,02 тыс. кв. м.

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

Электроснабжение:

- ОАО «Санкт-Петербургские электрические сети», письмо от 06.08.2012 № 4141 о принципиальном согласовании проектных решений электроснабжения кв. 1, 2, 3, 4 в Западной части Пушкинского района; письмо от 02.11.2012 № 6094 об энергообеспечении объектов капитального строительства.

Водоснабжение и водоотведение:

- ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», договор о подключении объекта к сетям водоснабжения и водоотведения от 15.12.2010г. № 4480/10; письмо от 15.12.2010 № 19-14-8224/10-4-1 о возможности корректировки технических условий от 16.02.2009г. № 52-20-2829/08-1-1, условий подключения от 06.07.2009г. № 52-20-2829/08-2-1, корректировок условий подключения от 16.04.2010г. № 52-20-2829/08-4-1 и от 02.07.2010г. № 19-14-5799/10-0-1 к сетям инженерно-технического обеспечения по объекту «Жилой комплекс»; дополнительное соглашение № 2 от 17.01.2013г. К договору от 15.12.2010г. № 4480/10; письмо от 29.12.2012 № 300-28-24383/12-02 о возможности корректировки условий подключения от 06.07.2009г. № 52-20-2829/08-2-1 (приложение № 1 к дополнительному соглашению № 2 к договору от 15.12.2010г. № 4480/10).

Газоснабжение:

- ООО «Петербурггаз», технические условия подключения к сетям газоснабжения жилых комплексов от 06.12.2012 № 03-04/10-11321.

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)

10 (Десять)

