RU7810400030857

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

т по градостр. и арх.
№ 240-3-2337/18
от 02.11.2018

по адресу:

Санкт-Петербург,
поселок Шушары, территория предприятия "Шушары", участок 465
78:42:0015104:48

Санкт-Петербург

2018

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N RU7810400030857

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления

ООО "Акр" (регистрационный номер 221-54485/18 от 09.10.2018)

(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,

Пушкинский район, поселок Шушары

Описание границ земельного участка:

См. Приложение к градостроительному плану.

Кадастровый номер земельного участка (при наличии):

78:42:0015104:48

Площадь земельного участка:

31246 +/- 62 кв. м

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют.

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 16.12.2008 №1604 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Московским шоссе, проездом вдоль железной дороги, границей функциональной зоны "Р2", Пушкинской ул., границей функциональной зоны "Ж5", дорогой Шушары - Пулковское шоссе, в пос. Шушары Пушкинского района".

(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

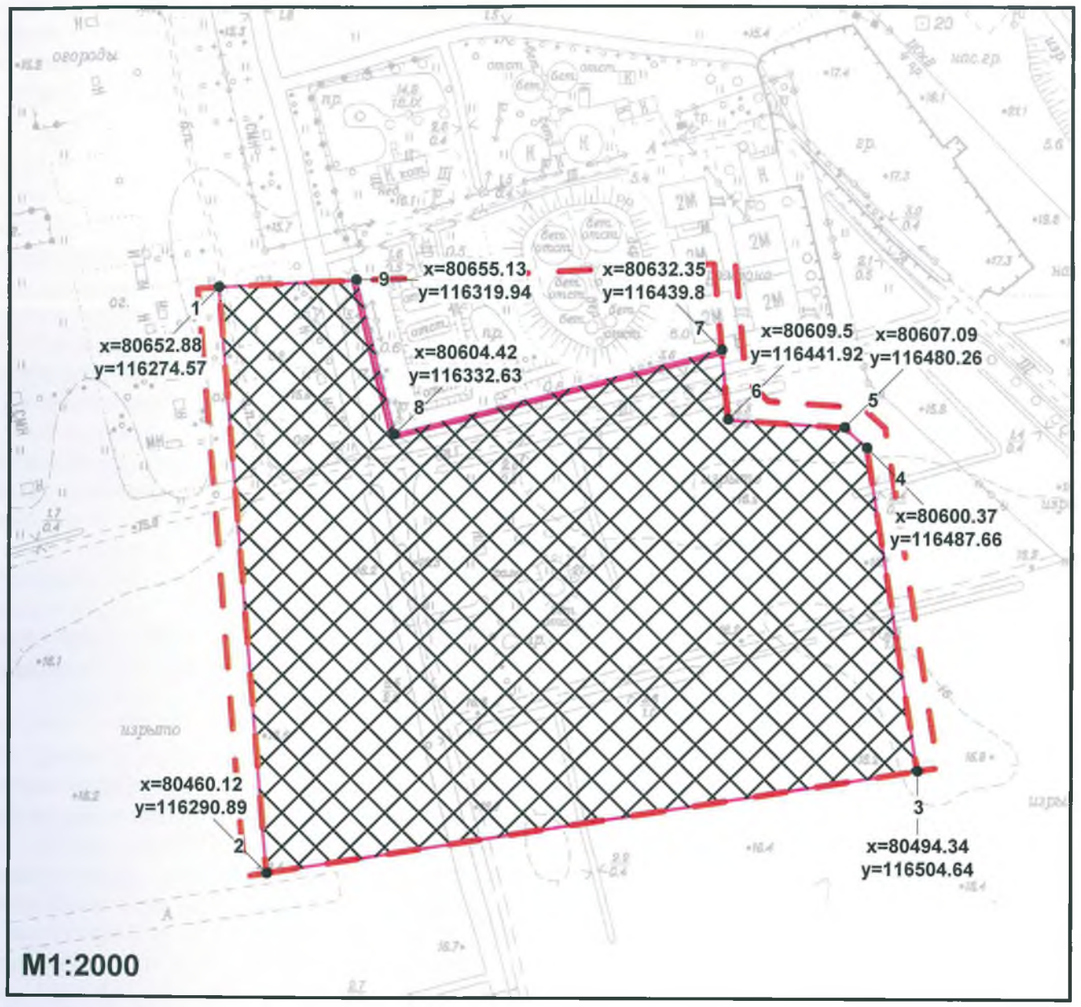
Комитетом по градостроительству и архитектуре,
Председатель Комитета -
главный архитектор
Санкт-Петербурга В.А.Григорьев

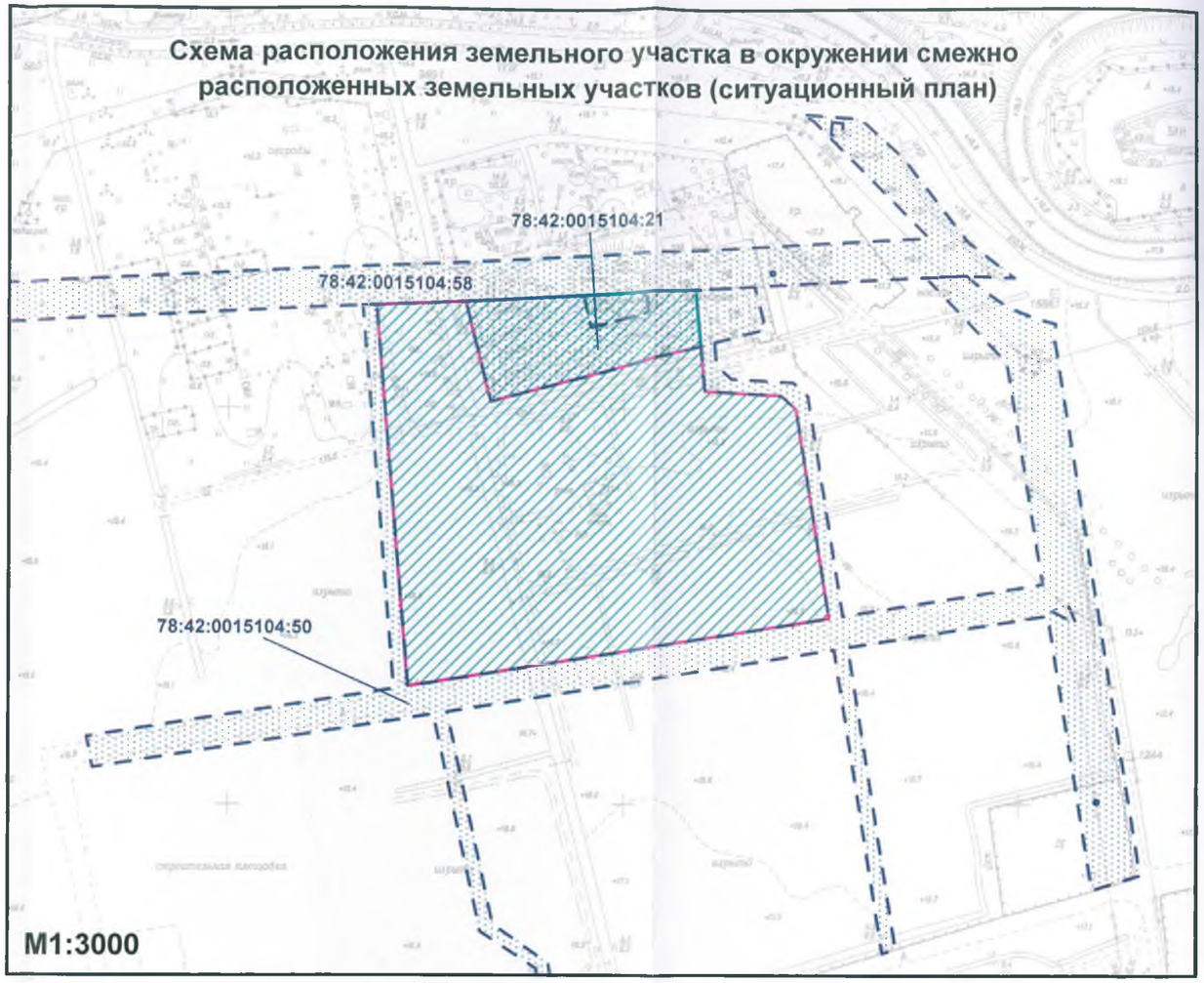
М.П. _____ / В.А.Григорьев /

(подпись) (расшифровка подписи)

Дата выдачи 02.11.2018
(ДД.ММ.ГГГГ)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка





Условные обозначения:

- границы земельного участка с кадастровым номером 78:42:0015104:48
- 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 16.12.2008 №1604 (координаты характерных точек не определены)
- охранная зона канализационных сетей

- смежные земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет

78:42:0015104:58 - кадастровый номер смежного земельного участка

- земельный участок №5, определенный в составе проекта межевания территории, утвержденного постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.12.2008 №1604

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной "Трест ГРИИ" в 2012 году, М 1:2000

В границах земельного участка могут находиться зарегистрированные в государственном кадастре недвижимости объекты капитального строительства без описания их границ и объекты капитального строительства, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.

В границах земельного участка могут находиться зоны с особыми условиями использования, не учтенные в государственном кадастре недвижимости на дату подготовки градостроительного плана земельного участка.

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	RU7810400030857			
						Санкт-Петербург, поселок Шушары, территория предприятия "Шушары", участок 465			
Спец.ОГП		Широков Н.Ю.			17.10.2018	Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
								1	1
						Чертеж градостроительного плана М1:2000	Комитет по градостроительству и архитектуре		

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 ТЗЖ2 - жилая 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.

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 документацией 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 нежилого 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 нежилого 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 нежилого 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 нежилого 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 объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов), размещаемых во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, включая площадь детских (игровых) и хозяйственной площадок определяется исходя из вместимости: 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 №7 к Правилам. При этом площадь детской (игровой) площадки не должна превышать 20% площади образуемого земельного участка для размещения зеленых насаждений.

Размер детской (игровой) площадки, а также требования к оборудованию и содержанию территорий дошкольных образовательных организаций, определяются в соответствии с санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

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.

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; включение видов разрешенного использования «железнодорожный транспорт» (код 7.1) и «автомобильный транспорт» (код 7.2) соответственно в градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны не требуется.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, 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, 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.

Строительство и реконструкция индивидуальных жилых домов и жилых дачных домов, расположенных на земельных участках, предоставленных для целей строительства индивидуальных жилых домов и жилых дачных домов, образованных до 30.06.2016, в границах территориальных зон с кодовыми обозначениями Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т1Ж2-2, Т2Ж1, ГС1, ТР3-2, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет и (или) зарегистрировано в установленном законом порядке право собственности на объекты недвижимости и предельные размеры которых не соответствуют предельным размерам земельных участков, указанным в градостроительных регламентах данных территориальных зон, могут осуществляться без приведения в соответствие с градостроительными регламентами указанных территориальных зон в части предельных размеров земельных участков.

Проекты планировки территории, а равно проекты планировки с проектами межевания территории за границами объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, утвержденные до вступления в силу настоящих Правил, приводятся в соответствие с Правилами до окончания расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга в порядке, установленном действующим законодательством.

До приведения указанных проектов планировки территории, проектов планировки с проектами межевания территории в соответствие с Правилами, в случае противоречия между указанными проектами планировки территории, проектами планировки с проектами межевания территории и Правилами, применяются проекты планировки территории, проекты планировки с проектами межевания территории.

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» в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2018 №526 (везде и далее - Правила).

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

Код	*Вид использования*
ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
2.5	Среднеэтажная жилая застройка
2.6	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)
2.7.1	Объекты гаражного назначения
3.1	Коммунальное обслуживание
3.2	Социальное обслуживание(*)
3.3	Бытовое обслуживание(*)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание(*)
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование
3.6	Культурное развитие(*)
3.8	Общественное управление
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание(*)
4.3	Рынки(*) (**)
4.4	Магазины(*)
4.5	Банковская и страховая деятельность(*) (**)
4.6	Общественное питание(*) (**)
5.1	Спорт
6.8	Связь(*)
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования
УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА	
3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание(*)
3.7	Религиозное использование(*)
4.7	Гостиничное обслуживание(*)
4.9.1	Объекты придорожного сервиса(*)

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.12.2008 №1604 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной Московским шоссе, проездом вдоль железной дороги, границей функциональной зоны "Р2", Пушкинской ул., границей функциональной зоны "Ж5", дорогой Шушары - Пулковское шоссе, в пос. Шушары Пушкинского района" данный земельный участок расположен в границах участка №5, функциональное назначение - складской центр оптово-розничной торговли с подземным паркингом, две трансформаторные подстанции.

Виды использования с кодами 2.5, 2.6, 2.7.1, 3.1, 3.2, 3.3, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7 могут применяться для размещения объектов капитального строительства в

сфере жилищного 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.

(**) относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках не превышает 1500 квадратных метров. В случае если общая площадь объектов указанных видов использования на соответствующих земельных участках превышает 1500 квадратных метров, то вид разрешенного использования относится к условно разрешенным видам использования.

Размещение условно разрешенных видов использования на земельном участке ограничивается по объемам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Ограничение, указанное в предыдущем абзаце, устанавливается в составе разрешения на условно разрешенный вид использования с учетом возможности обеспечения указанного вида использования объектами социального назначения (только для жилой застройки), транспортного обслуживания и инженерного обеспечения; соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, иных физических и юридических лиц; возможного негативного воздействия на окружающую среду.

Часть площади земельного участка, занимаемая объектами с условно разрешенными видами использования и относящимся к ним озеленением, местами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, а также необходимыми в соответствии с действующим законодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства, не должна превышать 50% от общей площади соответствующего земельного участка.

Суммарная площадь частей земельных участков, занимаемых объектами с условно разрешенными видами использования, не должна превышать 50% от общей площади соответствующей территориальной зоны.

В случае если на земельном участке размещаются объекты капитального строительства с условно разрешенным и основным видами разрешенного использования, расчет предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для объекта капитального строительства с основным видом разрешенного использования осуществляется применительно к части земельного участка, занимаемой таким объектом капитального строительства.

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 из числа 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 строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил,

ормативов при соблюдении одного из следующих условий:

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

1.2. Часть площади земельного участка, занимаемая отдельно стоящими объектами спомогательных видов разрешенного использования, с относящимся к ним озеленением, естами для стоянки (размещения) индивидуального автотранспорта, иными параметрами азрешенного строительства, необходимыми в соответствии с действующим аконодательством элементами инженерного обеспечения и благоустройства, не должна ревышать 15% общей площади соответствующего земельного участка, за исключением лучаев, предусмотренных пунктом 2 настоящего раздела.

Для видов объектов, относящихся к виду разрешенного использования «спорт» (код 5.1), казанный показатель не должен превышать 10% от общей площади земельного участка.

2. В границах территориальных зон Т1Ж1, Т1Ж2-1, Т1Ж2-2 для видов разрешенного спользования «для индивидуального жилищного строительства» (код 2.1) и «ведение ачного хозяйства» (код 13.3) вспомогательные виды разрешенного использования из числа становленных градостроительными регламентами видов разрешенного использования, могут рименяться при соблюдении следующих условий:

2.1. Суммарная доля площади помещений зданий, строений и сооружений, занимаемых бъектами вспомогательных видов разрешенного использования, расположенных на одном емельном участке, не должна превышать 40% общей площади помещений зданий, строений и ооружений на данном земельном участке, включая подземную часть.

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

3. Соблюдение условий, предусмотренных пунктами 1 и 2 настоящего раздела, в случае азмещения объектов основных и (или) условно разрешенных видов использования дновременно с вспомогательными видами разрешенного использования должно быть одтверждено в составе проектной документации.

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

4. Расчет озеленения земельного участка в целях размещения объектов вспомогательных идов разрешенного использования осуществляется в соответствии с пунктом 1.9.7 раздела 1 риложения №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
ина, м	Ширина, м	Площадь, м^2 или га					
Без раниче ий, см. п.13 стоящ его дразде ла	Без ограниче ний, см. п.13 настоящ его подразде ла	См. п.1, п.13 настоящего подраздела	См. п.3 настоящего подраздела	Предельное количество этажей надземной части: не устанавливаетс я. Максимальная высота: 40/43 м. См. п.5-п.6 настоящего подраздела	Без ограничений, см. п.13 настоящего подраздела	-	См. п.2, п.4, п.7-п.12 настоящего подраздела

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

Предельный размер земельных участков не может быть менее площади, занимаемой уществующим или размещаемым в его границах объектом капитального строительства, и беспечивающей соблюдение установленных Правилами предельных параметров зрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в том исле минимальной доли озеленения земельных участков, минимального количества мест для тоянки (размещения) индивидуального автотранспорта в границах земельного участка, а кже соблюдение строительных, экологических, санитарно-гигиенических, ротивопожарных и иных правил, нормативов.

2. Максимальное значение коэффициента использования территории устанавливается в ответствии с пунктами 1.5.1 – 1.5.7 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

3. Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка станавливаются в соответствии с пунктами 1.6.1 – 1.6.6 раздела 1 Приложения №7 к равилам:

3.1. Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений без окон и иных ветопрозрачных конструкций, обеспечивающих соблюдение санитарных требований, верных и иных проемов от границ земельных участков – 0 метров.

3.2. Минимальные отступы стен зданий, строений и сооружений с окнами, иными ветопрозрачными конструкциями, обеспечивающими соблюдение санитарных требований, верными и иными проемами от границ земельных участков определяются следующим

бразом:

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

в случае если земельный участок является смежным с территориями (земельными частками), расположенными в границах территориальных зон, градостроительными гламентами которых не установлены виды разрешенного использования, редусматривающие размещение объектов капитального строительства, минимальный отступ границ такого земельного участка не менее 3 метров.

3.3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений и оружений по границам земельных участков, совпадающих с улицами и (или) красными ниями указанных улиц, устанавливаются:

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на магистральные улицы, - 6 етров;

для жилых домов с квартирами на первом этаже, выходящих на прочие улицы, - 3 метра;

для прочих зданий - 0 метров.

3.4. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений сооружений, совпадающих с внутриквартальными проездами и (или) красными линиями азанных проездов определяется по следующей формуле:

L отступа=10 – L проезда/2,

где:

L проезда – ширина проезда и (или) ширина проезда в красных линиях в метрах,

L отступа – величина отступа от внутриквартального проезда и (или) внутриквартального оезда в красных линиях в метрах.

В случае если в результате расчета величина отступа составляет 0 метров или имеет рицательное значение, размещение зданий, строений, сооружений допускается отступом от аниц земельного участка – 0 метров.

Для целей применения настоящего пункта ширина проезда определяется на основании пографической съемки со сроком выполнения не позднее трех лет на дату расчета, держащейся в проектной документации, либо на основании красных линий, утвержденных в тановленном порядке.

Требования пунктов 3.1. – 3.4. не применяются в случае реконструкции зданий, строений сооружений без изменения местоположения объекта капитального строительства в границах мельного участка при условии соблюдения иных предельных параметров разрешенного роительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных равилами.

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

5. Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на мельном участке не устанавливается.

6. Максимальная высота зданий, строений, сооружений на земельном участке танавливается в соответствии с пунктами 1.8.1 – 1.8.7 раздела 1 Приложения №7 к равилам.

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

40 – максимальная высота зданий, строений и сооружений, расположенных по фронту стройки и в глубине квартала, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности мли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения арапета плоской кровли, карниза, конька или фронтона скатной крыши, купола, башни, пиля), включая инженерное оборудование, выполненное в капитальных конструкциях

ентиляционные шахты (камеры), дымовые трубы, машинные помещения лифтов, крышные тельные), а также выходы на кровлю.

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

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

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

высота указанных объектов определяется от высоты 40 метров.

Отклонение от высоты 40/43 метра не допускается.

7. Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого значения на земельных участках не устанавливается. Общая площадь объектов питального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным дам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид пользования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

8. Максимальный класс опасности (в соответствии с санитарно-эпидемиологическими авилами) объектов капитального строительства, размещаемых на земельном участке, – V.

9. Минимальная площадь озеленения земельного участка устанавливается в соответствии унктами 1.9.1 – 1.9.10 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

Для земельных участков, расположенных в границах исторической застройки игородов, минимальная площадь озеленения земельных участков многоквартирных домов ставляет 20% от площади земельного участка, но не меньше площади, установленной для огоквартирных жилых домов в соответствии с таблицей 1 раздела 1 Приложения №7 к авилам.

10. Минимальное количество мест для стоянки (размещения) индивидуального отранспорта на земельных участках устанавливается в соответствии с пунктами 1.10.1 – 0.9 раздела 1 Приложения №7 к Правилам.

11. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на земельном астке устанавливается в соответствии с пунктами 1.11.1 – 1.11.3 раздела 1 Приложения №7 Правилам.

12. Минимальное количество мест для хранения велосипедного транспорта на земельном астке устанавливается в соответствии с пунктами 1.13.1 – 1.13.5 раздела 1 Приложения №7 Правилам.

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

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.12.2008 1604 "Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, раниченной Московским шоссе, проездом вдоль железной дороги, границей функциональной

ны "Р2", Пушкинской ул., границей функциональной зоны "Ж5", дорогой Шушары - лковское шоссе, в пос. Шушары Пушкинского района" данный земельный участок сположен в границах земельного участка №5, для которого определены следующие раметры застройки, характеристики планируемого развития земельного участка:

величина отступа от красных линий - 0 м;

№ земельного участка - 5 (застроенный земельный участок);

функциональное назначение земельного участка - складской центр оптово-розничной рговли с подземным паркингом, две трансформаторные подстанции;

площадь земельного участка, га - 3,58;

максимальная площадь застройки, кв. м - 10 278;

этажность - более 9.

4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального роительства на земельном участке, на который действие градостроительного гламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не танавливается:

чины отнесения льного участка к ду земельного тка, на который действие достроительного регламента не спространяется и для которого достроительный регламент не танавливается	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
-	-	-	-	-	-	-	-

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального роительства и объектах культурного наследия

. Объекты капитального строительства

имеется

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

имеется

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня еспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной фраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня ториальной доступности указанных объектов для населения в случае, если мельный участок расположен в границах территории, в отношении которой едусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому звитию территории:

заполняется

Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если мельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми ловиями использования территорий

Охранная зона канализационных сетей:
. Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями ользования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми ловиями использования территории, составляет 175 кв. м.
. Строительство в охранных зонах сетей инженерных коммуникаций (или вынос сетей) можно по согласованию с владельцами этих сетей.

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

Наименование зоны с особыми ловиями 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
хранная зона канализационных сетей	7-13	см.Приложение	см.Приложение

Информация о границах зон действия публичных сервитутов

формация отсутствует

Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах орого расположен земельный участок

оответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 16.12.2008 №1604 б утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной сковским шоссе, проездом вдоль железной дороги, границей функциональной зоны "Р2", ушкинской ул., границей функциональной зоны "Ж5", дорогой Шушары - Пулковское шоссе, в . Шушары Пушкинского района" земельный участок расположен в квартале 15104-1.

Информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) ъектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, ределенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной фраструктуры поселения, городского округа

П "Водоканал Санкт-Петербурга", технические условия подключения объекта питального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения от 19.10.2018 №48--13499/18-0-1:

доснабжение: подача воды питьевого качества из системы коммунального водоснабжения аксимальная подключаемая нагрузка) общим расходом 8,333 куб. м/час (200,00 куб. м/сут), акже на нужды пожаротушения (в том числе из резервуаров запаса воды с установкой их на ритории земельного участка заказчика) возможна;

доотведение: сброс бытовых сточных вод (максимальная подключаемая нагрузка) общим сходом 12,50 куб. м/час (300,00 куб. м/сут) в сети бытовой коммунальной канализации зможен; сброс поверхностных сточных вод с кровли и прилегающей территории и енажных вод (при наличии) может быть осуществлен заказчиком самостоятельно в ответствии с требованиями государственных санитарно-эпидемиологических правил и рмативов;

ок подключения: не более 18 месяцев с даты заключения договора о подключении хнологическом присоединении) к централизованной системе холодного водоснабжения и говора о подключении (технологическом присоединении) к централизованной системе доотведения;

ок действия технических условий: три года.

Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, ниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству рритории

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

Информация о красных линиях:

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

писание границ земельного участка.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	80652.88	116274.57
2	80460.12	116290.89
3	80494.34	116504.64
4	80600.37	116487.66
5	80607.09	116480.26
6	80609.50	116441.92
7	80632.35	116439.80
8	80604.42	116332.63
9	80655.13	116319.94
10	80655.07	116318.66
11	80646.79	116320.75
12	80603.21	116331.49
13	80631.33	116439.90

Пронумеровано и

17 (Семнадцат