



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ
РАСПОРЯЖЕНИЕ

28.06.2016

№ 210-685

Об утверждении градостроительного плана
№ RU78112000-22824 земельного участка
по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый
проспект В.О., дом 54, корпус 2, литера А1.

На основании статьи 44 Градостроительного Кодекса Российской Федерации, приказа Министерства регионального развития Российской Федерации от 10.05.2011 № 207 «Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка»:

1. Утвердить градостроительный план № RU78112000-22824 земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 54, корпус 2, литера А1, кадастровый номер 78:06:0002076:30.


2. Управлению автоматизации и информатизации обеспечить внесение сведений об утвержденном градостроительном плане в Информационную систему обеспечения градостроительной деятельности.

3. Отделу делопроизводства обеспечить передачу копии утвержденного градостроительного плана в Санкт-Петербургское государственное казенное учреждение «Центр информационного обеспечения градостроительной деятельности».

4. Признать утратившим силу Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 12.12.2014 № 3252 "Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 54, корпус 2, литера А1".

5. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета - главный архитектор
Санкт-Петербурга


В.А. Григорьев

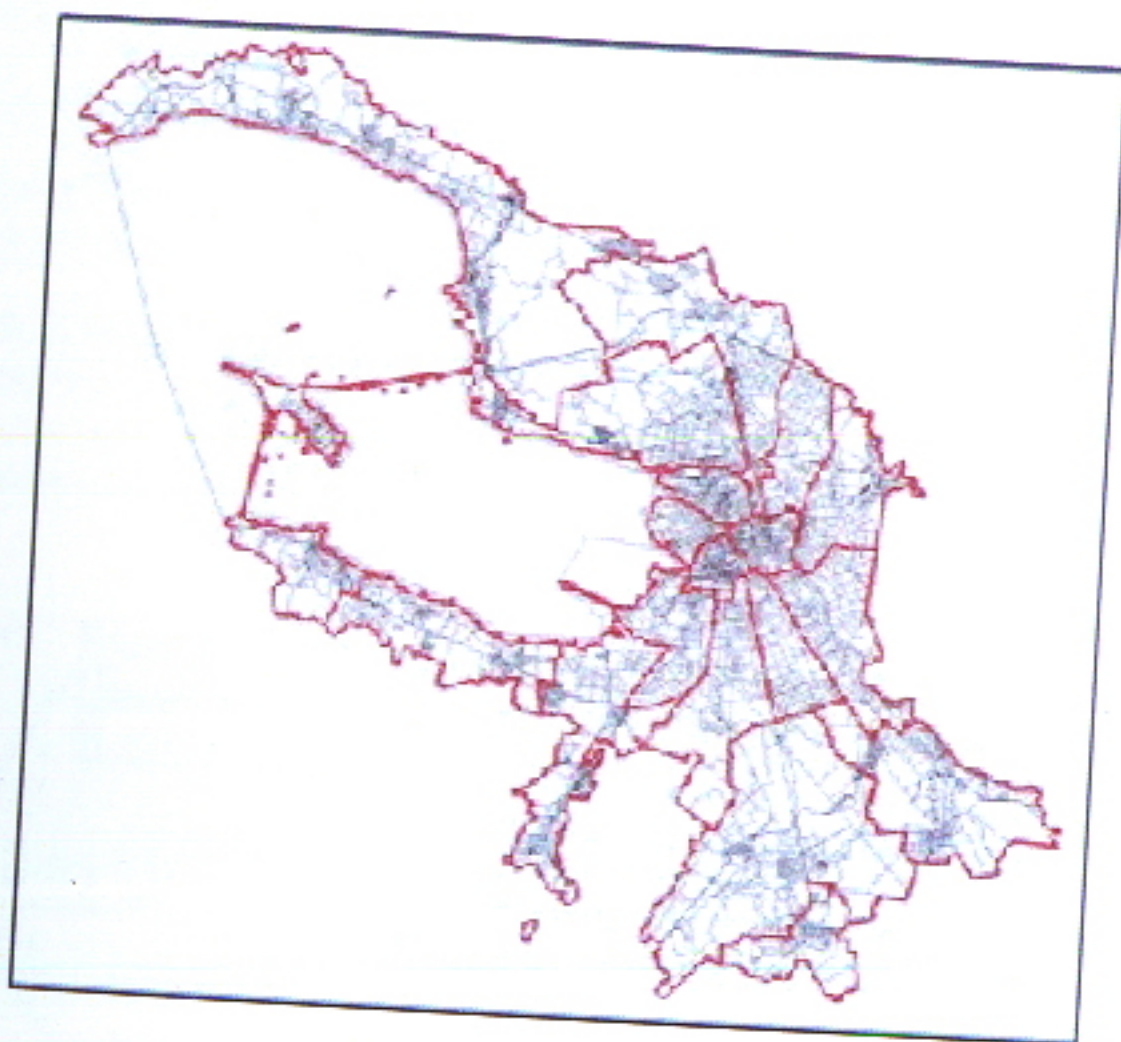
RU78112000-22824

685

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

г. Санкт-Петербург,
Малый проспект В.О., дом 54, корпус 2, литера А1
78:06:0002076:30



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N RU78112000-22824

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:
ООО "БЕСТ", 199178, Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 54, корпус 2,
литера А1 (Вх. канц. № 34239 от 13.05.2015)

Местонахождение земельного участка:

г. Санкт-Петербург,

Малый проспект В.О., дом 54, корпус 2, литера А1

Кадастровый номер земельного участка:

78:06:0002076:30

Описание местоположения границ земельного участка:

в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости

Площадь земельного участка, га:

0,3638

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

28.06.2016

(дата)

Утвержден:

Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре:

№ 210-685 от 28.06.2016

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования

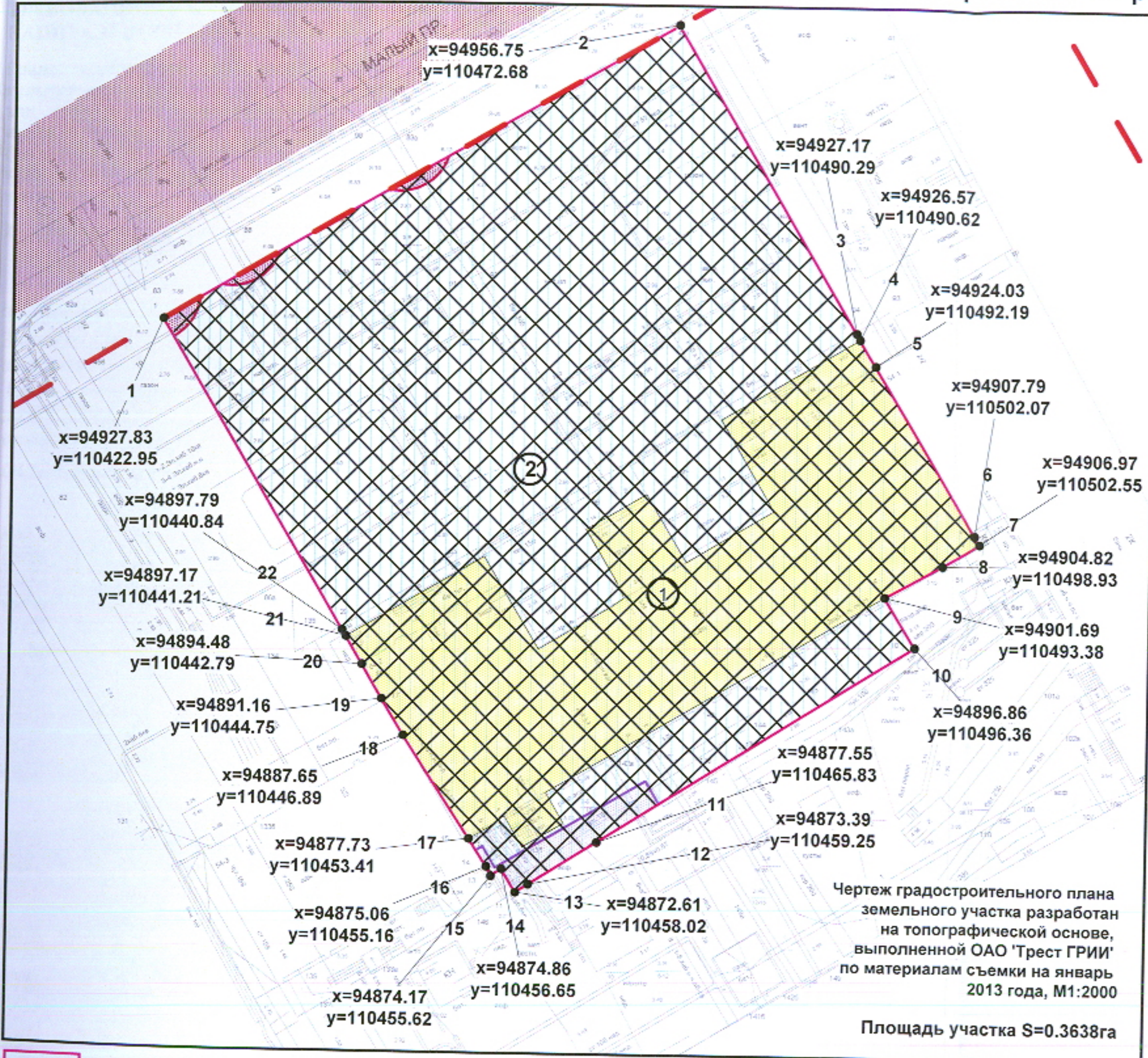
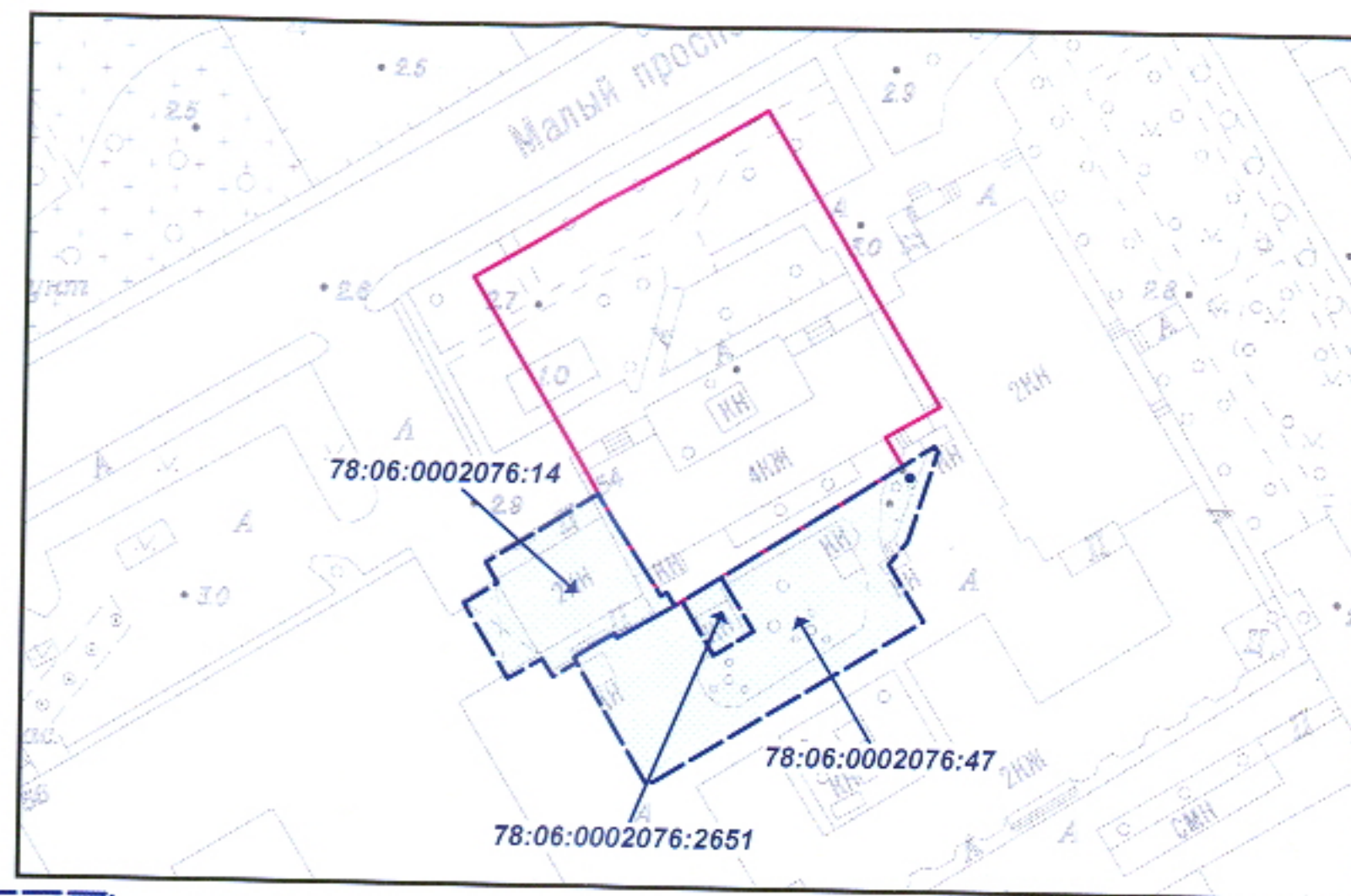


Схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план), М 1:1500



- смежный земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет

78:06:0002076:47 - кадастровый номер смежного земельного участка

Параметры разрешенного строительства:

в соответствии с разделами 2.2.2 – 2.2.4 градостроительного плана земельного участка

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

На всю территорию земельного участка распространяются:

- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ 2-1
- Установленные санитарно-защитные зоны от производства радиоаппаратуры, оборудования, тренажеров и др. для гражданской авиации и морского транспорта (ЗАО «Транзас» и ООО «Альбатрос») по адресу: Санкт-Петербург, Малый пр. В.О., д. 54, кор. 4, лит. В, П (переменного размера - по границе территории предприятия до 100 м) (на основании заключения от 19.11.2012 № 78-00-02/45-20512-12)

Элементы исторической планировочной структуры:

- Проспекты: Малый пр. В.О.

- земельный участок 78:06:0002076:30 (равнозначен кадастровому номеру 78:6:2076:30)
 - места допустимого размещения объектов капитального строительства при условии выполнения требований к отступам стен зданий, строений, сооружений от границ земельных участков, приведенных в разделе 2.2.4 градостроительного плана земельного участка и требований режима использования земель в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, (ЗРЗ 2-1)
 - объект капитального строительства в границах участка
 - красные линии, определенные проектом детальной планировки района северо-западной части Васильевского острова и острова Декабристов (от 07.12.1965 № 1135)
- Зоны с особым режимом использования:**
- Охранная зона канализационных сетей (**)
 - Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений (*)
- (*) - указаны в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости
(**) - указаны в соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

RU78112000-22824					
г.Санкт-Петербург, Малый проспект В.О., дом 54, корпус 2, литера А1					
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата
					14.05.2015
Зам.нач. ОГП Жукова Т.С.					
Градостроительный план земельного участка				Стадия	Лист
					1
Чертеж градостроительного плана				Комитет по градостроительству и архитектуре	
М1:500					

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

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

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка

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

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

ОСНОВНЫЕ ВИДЫ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение:

10413	Для размещения распределительных пунктов и подстанций, трансформаторных подстанций, блок-модульных котельных, насосных станций перекачки, центральных и индивидуальных тепловых пунктов
10414	Для размещения наземных сооружений линий электропередач и тепловых сетей (переходных пунктов и опор воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.)
10422	Для размещения повысительных водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
10433	Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
10434	Для размещения канализационных насосных станций
10436	Для размещения наземных сооружений канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.)
10442	Для размещения газораспределительных пунктов
14213	Для размещения киосков вентиляционных шахт метрополитена
11030	Для размещения спортивных клубов

УСЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

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

ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

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

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

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

установленных в соответствии с федеральным законодательством.

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

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

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

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

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства

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

Назначение объекта капитального строительства

N	02	коммерческий объект не связанный с проживанием населения (бизнес-центр), гостиница
(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)

Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 5 главы 1 Приложения 3 к Закону: минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с Законом площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с 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.	
78:06:0002076:30	-	-	не установлена	1. Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений 2. Охранная зона канализационных сетей	0,3638	2	-	-	-

2.2.2. Предельная высота зданий, строений, сооружений -

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

На территории ЗРЗ 2 устанавливаются параметры высоты в соответствии со Схемой высотного регулирования исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга:

- а) высота уличного фронта до карниза – 28 метров;
- б) высота уличного фронта до конька крыши – 33 метра (ограничивается углом наклона кровли 60 градусов);

Высота внутриквартальной застройки не должна превышать предельную отметку, установленную для конька здания лицевой застройки.

В том числе:

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

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

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

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

2.2.4. Иные показатели:

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

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

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

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

а) стен зданий, строений, сооружений без окон - 0 метров;

б) стен зданий, строений, сооружений с окнами:

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

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

в) стен зданий по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, кроме учреждений образования и воспитания - 0 метров;

для учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы - 6 метров;

для учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра.

- 3) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений, сооружений устанавливаются в соответствии со статьей 8 главы 1 Приложения 3 к Закону;
- 4) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
- 5) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 6) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, - V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);
- 7) Минимальная доля озелененной территории земельных участков:
 - минимальная доля озелененных территорий земельных участков многоквартирных домов составляет 10 % от территории земельного участка, но не менее 15 квадратных метров на участок;
 - минимальная доля озелененных территорий земельных участков, предназначенных для рекреационных целей (коды видов использования 12710, 12720, 12730, 12740), устанавливается в соответствии с таблицей 10.1 статьи 10 главы 1 Приложения 3 к Закону;
 - минимальная доля озелененных территорий для иных объектов не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения;
- 8) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 11 главы 1 Приложения 3 к Закону;
- 9) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 12 главы 1 Приложения 3 к Закону;
- 10) 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;
- 11) Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 14 главы 1 Приложения 3 к Закону;
- 12) Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки устанавливается в соответствии со статьей 15 Приложения 3 главы 1 к Закону.

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

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

Режим использования земельного участка в границах зоны охраны объектов культурного

наследия установлен в Приложении 2 к Закону.

Режим использования земель ЗРЗ 2:

1. На территории ЗРЗ 2 не допускаются:

- а) снос (демонтаж) исторических зданий*, сооружений, за исключением разборки аварийных конструкций; в случае разборки аварийных конструкций требуется восстановление внешнего облика исторических зданий, сооружений формирующих уличный фронт застройки, которое производится в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- б) изменение внешнего облика исторических зданий, сооружений, за исключением случаев, указанных в пункте 2;
- в) изменение архитектурного решения лицевых фасадов исторических зданий, строений и сооружений, за исключением локальных изменений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

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

2. На территории ЗРЗ 2 допускаются:

- а) комплексный ремонт и реконструкция территории при соблюдении следующих требований: формирование уличного фронта застройки, соблюдение высотных ограничений застройки;
- б) проведение реконструкции зданий и сооружений с изменением их габаритов и основных объемно-пространственных характеристик в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия и при соблюдении высотных ограничений:
 - изменение высоты дворовых корпусов;
 - устройство мансард на лицевых и дворовых корпусах, не изменяющих общее архитектурное решение;
 - перекрытие дворовых пространств;
 - локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов и изменение дворовых фасадов зданий и сооружений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- в) строительство новых зданий, строений, сооружений в соответствии с условиями режимов использования земель и заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;
- г) устройство витрин и дверных проемов, не изменяющих общее архитектурное решение, устройство мансард без изменения внешнего облика исторических зданий (допускается повышение отметки конька на 1 м), локальное изменение архитектурного решения лицевых фасадов на уровне первых этажей; регенерация историко-градостроительной среды на участках утраченной застройки уличного фронта при сохранении характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к режимам использования земель;
- д) строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;
- е) частичное изменение планировочной структуры и модуля кварталов: разделение кварталов, организация проездов и пешеходных проходов при сохранении ценных элементов

планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к режимам использования земель;

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

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

3. Особые требования для отдельных территорий в ЗРЗ 2:

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

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

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

3.2. Набережные Малой Невки и Средней Невки:

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

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

3.3. Крестовский, Бычий и Безымянный острова:

а) сохранение существующих зеленых насаждений;

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

3.4. Петровский остров:

а) сохранение существующих зеленых насаждений;

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

III) В соответствии с Приложением №1 и Приложением № 2 к режимам Закона в непосредственной близости от земельного участка расположены ценные элементы планировочной структуры.

Элементы исторической планировочной структуры: проспекты: Малый пр. В.О.

Исторический планировочный каркас образуют: набережные, проспекты, улицы, площади, переулки и проезды.

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

Рекомендуется восстановление утраченных элементов планировочной структуры, линий застройки, исторического озеленения.

Исторические улицы, не вошедшие в перечень исторически ценных градообразующих объектов, сохраняются как планировочные элементы с возможным преобразованием в пешеходные зоны или пассажи. Охраняются устойчивые внутриквартальные пешеходные направления.

IV) 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.

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

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

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

VI) На территории земельного участка действуют следующие ограничения использования:

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

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

- установленные санитарно-защитные зоны (Роспотребнадзор) (в соответствии с пунктом 5.1 Постановления Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74 «О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования).

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

1. Водоотведение:

- договор на прием сточных вод и загрязняющих веществ от 03.02.2014 № 06-588005-О-ВО между ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга» и ООО «Еврострой-2»;

- договор от 01.04.2008 № 012/08 между ООО «Еврострой-2» и ЗАО «Бест» (согласно уставным документам ЗАО «Бест» преобразовано в ООО «Бест»);

2. Теплоснабжение:

- ОАО «Территориальная генерирующая компания № 1», договор теплоснабжения (в горячей воде) от 01.06.2006 № 7045;

3. Электроснабжение:

- ЗАО «Завод им. Козицкого», договор на передачу электрической энергии от 01.04.2002 № 10/800;

4. Водоснабжение:

- ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», договор на отпуск питьевой воды от 05.10.2006 № 05-21397/10-М

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

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

Заполнение не требуется

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

3.1. Объекты капитального строительства:

N 01, нежилое (административное)
(год постройки - 1934)
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)
инвентаризационный или кадастровый номер 78:6:2076:30:16.
технический паспорт объекта подготовлен 21.06.2012
(дата)

филиал ГУП "ГУИОН" ПИБ Василеостровского района

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

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

Объектов культурного наследия не имеется

4. ИНФОРМАЦИЯ О РАЗДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Отсутствует

(наименование и реквизиты документа, определяющего возможность или невозможность разделения)