

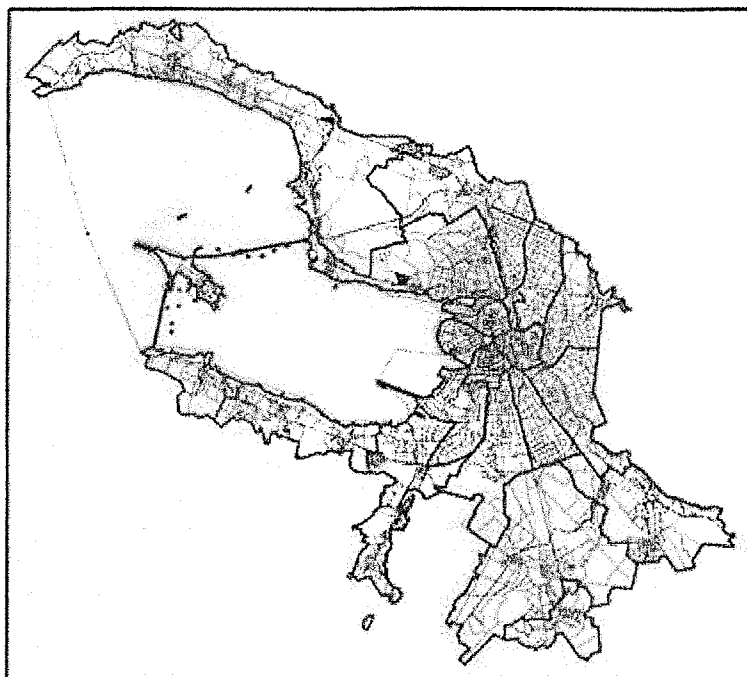
RU78163000-20671

2007

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

г. Санкт-Петербург,  
набережная реки Карповки, дом 31, литера А  
(78:07:0003168:11)



Санкт-Петербург

2014

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

N RU78163000-20671

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:  
ООО "Северная Корона", 197022, Санкт-Петербург, набережная реки Карповки,  
дом 39Б (Вх. канц. № 51650 от 27.06.2014)

Местонахождение земельного участка:  
г. Санкт-Петербург,  
набережная реки Карповки, дом 31, литера А

Кадастровый номер земельного участка: 78:07:0003168:11

Описание местоположения границ земельного участка:  
в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости

Площадь земельного участка, га: 1,9089

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке  
объекта капитального строительства):  
местоположение проектируемого объекта определяется согласно требованиям,  
становленным 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 О.В. Рыбин

М.П.

(дата)



(подпись)

О.В. Рыбин

(расшифровка подписи)

Представлен: Комитетом по градостроительству и архитектуре

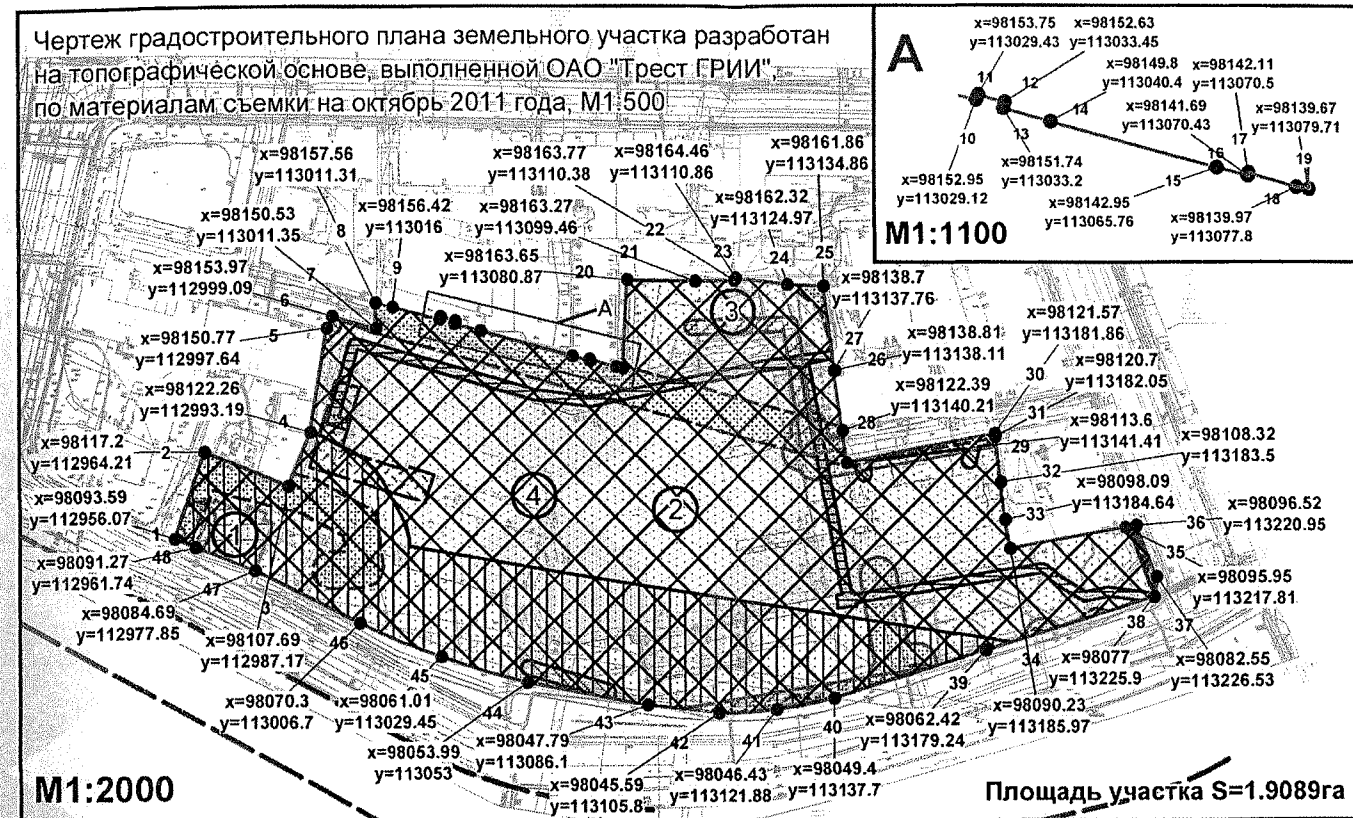
06.08.2014

(дата)

Утвержден: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре:

№ 2007 от 06.08.2014

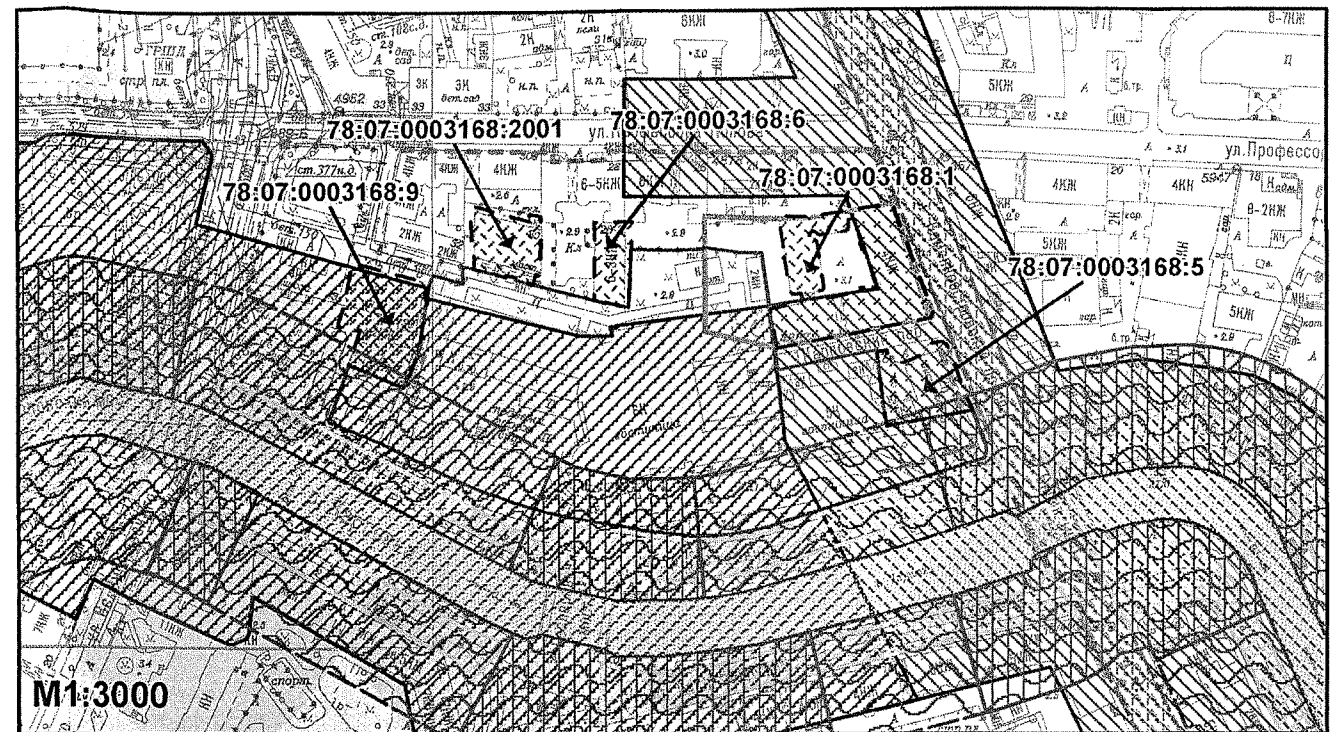
# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования



- земельный участок 78:07:0003168:11 (равнозначен кадастровому номеру 78:7:3168:11)
  - места допустимого размещения объекта капитального строительства (при условии выполнения требований к отступам стен зданий, сооружений от границ земельных участков, приведенных в разделе 2.2.4 градостроительного плана земельного участка и с учетом режима зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1-1 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга)
  - объект капитального строительства в границах участка, который в соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24.12.2008 № 820-7 (с изменениями от 26.06.2014) является историческим зданием
  - объекты незавершенного строительства в границах участка
  - место сохранения (восстановления) исторического здания
  - красные линии, шифр № 07(93) (приказ КГА № 197 от 19.12.2007г., акт от 19.12.2007)
  - охранная зона канализационных тоннельных коллекторов\*
  - охранная зона канализационных сетей\*
  - охранная зона водопроводных сетей\*
  - охранная зона сетей связи и сооружений связи\*
  - охранная зона газораспределительной сети\*\*
  - охранная зона подземных кабельных линий электропередачи\*
  - охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений\*
- На весь земельный участок распространяются:
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1-1
  - зоны с особыми условиями использования территории в части зон полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла
  - водоохранная зона водного объекта\*\*
  - прибрежная защитная полоса водного объекта\*\*

(\*) - в соответствии со сведениями государственного кадастра недвижимости  
 (\*\*) - в соответствии со сведениями информационной системы обеспечения градостроительной деятельности

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



- смежный земельный участок, прошедший государственный кадастровый учет
- кадастровый номер смежного земельного участка
- элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры - композиционно завершенная система открытых городских пространств: реки и каналы с мостами, лицевая застройка набережных (существующая) - р. Карповка от Большого пр. П.С. до ул. Чапаева, от Геслеровского моста до Карповского моста
- элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры - композиционно завершенная система открытых городских пространств: проспекты и улицы с лицевой застройкой (существующая) - Каменноостровский пр. с площадями и участком р. Карповки между Силиным и Петропавловским мостами
- элементы исторической планировочной структуры: проспекты (существующие) - Каменноостровский пр.
- элементы исторической планировочной структуры: набережные (существующие) - наб. р. Карповки
- элементы исторической планировочной структуры: историческое межевание (существующее) - квартал № 3168; адрес: Каменноостровский пр., 50
- элементы исторической планировочной структуры: исторические линии застройки (существующие) - исторические линии застройки в квартале 3168
- водный объект (река Карповка)

**Параметры разрешенного строительства:**  
 в соответствии с разделами 2.2.2 - 2.2.4 градостроительного плана  
 Информация о границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд отсутствует

						<b>RU78163000-20671</b>			
						г.Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 31, литера А			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Спец.ОГП		Широков Н.Ю.		<i>[Signature]</i>	24.07.2014			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

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"):

ГЗЖДЗ - зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, объектов общественно-деловой застройки, расположенных на территории исторически сложившихся районов Санкт-Петербурга (за исключением 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)
10700	Для размещения объектов бытового обслуживания (включая бани) (*) (**)
10810	Для размещения объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
10920	Для размещения амбулаторно-поликлинических учреждений (*) (**)
10950	Для размещения объектов социального обеспечения (*) (**)
11200	Для размещения религиозных объектов (*) (**)
14512	Для размещения многоэтажных и подземных гаражей (*)
14513	Для размещения гаражей для автотранспорта инвалидов
14521	Для размещения стоянок индивидуального легкового автотранспорта (*)
<i>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</i>	
10450	Для размещения жилищно-эксплуатационных служб (**)
10510	Для размещения объектов розничной торговли (*) (**)
10600	Для размещения объектов общественного питания (*) (**)
10930	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов (*) (**)
10961	Для размещения ветеринарных поликлиник, станций без содержания животных (*) (**)
11010	Для размещения крытых спортивных комплексов (физкультурно-оздоровительных комплексов, спортивных залов, бассейнов и т.д.) без трибун для зрителей
11110	Для размещения объектов культуры и искусства, связанных с проживанием населения (библиотек, музыкальных, художественных, хореографических школ и студий, домов творчества и т.д.) (*)
1320	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (**)
1500	Для размещения финансово-кредитных объектов (*) (**)
1600	Для размещения объектов страхования (*) (**)
1700	Для размещения объектов пенсионного обеспечения (*) (**)
1800	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.) (*) (**)
12400	Для размещения объектов связи (*) (**)
12710	Для размещения садов, скверов, бульваров
14224	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров (*) (**)
<b>Для размещения объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны:</b>	
10820	Для размещения объектов среднего и высшего профессионального образования (*) (**)
11020	Для размещения крытых спортивных комплексов с трибунами для зрителей при количестве мест до 1 тысячи (**)
11130	Для размещения объектов культуры и искусства, не связанных с проживанием населения, кроме специальных парков (зоопарков, ботанических садов) (*) (**)
11310	Для размещения государственных административно-управленческих объектов и некоммерческих организаций, не связанных с проживанием населения (*) (**)
11312	Для размещения объектов охраны общественного порядка
11400	Для размещения объектов науки (*) (**)
12020	Для размещения коммерческих объектов, не связанных с проживанием населения (бизнес-центров, отдельных офисов различных фирм, компаний и других т.д.) (*) (**)
13740	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
<b>Для размещения объектов коммунального хозяйства (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимых для обеспечения объектов разрешенных видов использования, при отсутствии норм законодательства запрещающих их размещение:</b>	
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
1030	Для размещения спортивных клубов

### СЛОВНО РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

<b>Код</b>	<b>Вид использования</b>
<b>Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:</b>	
0911	Для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению (*)
4211	Для размещения вестибюлей метрополитена (*)
4214	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов (*)
4400	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций) (*)
4522	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси) (*)

(*)	- объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования, за исключением внутриквартальных проездов, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение
(**)	- объекты указанных видов использования относятся к основным видам разрешенного использования при условии, что общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках не превышает 5000 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 5000 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования. Указанное требование не относится к стратегическим проектам, признанным таковыми в установленном действующим законодательством Санкт-Петербурга порядке

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, установленным настоящим градостроительным планом к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его связи с объектами основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади территории и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации уполномоченным исполнительным органом государственной власти Санкт-Петербурга в области государственного строительного надзора и экспертизы.

## 2. 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

4

**многофункциональный жилой комплекс с  
подземной автостоянкой и встроенными  
помещениями для размещения детского  
дошкольного образовательного учреждения на 60  
мест**

(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 настоящими 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.	
78:07:0003168:11	-	-	не установлена	1. охранный зона канализационных сетей; 2. охранный зона канализационных тоннельных коллекторов; 3. охранный зона водопроводных сетей; 4. охранный зона газораспределительной сети; 5. водоохранная зона водного объекта; 6. прибрежная защитная полоса водного объекта; 7. охранный зона подземных кабельных линий электропередачи; 8. охранный зона сетей связи и сооружений связи; 9. охранный зона подстанций и других электротехнических сооружений.	1,9089	4	-	-	-



## 2. Предельная высота зданий, строений, сооружений -

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

На территории земельного участка в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ I исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга установлены параметры высоты в соответствии со Схемой высотного регулирования исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга:  
- высота до карниза и конька крыши не выше примыкающих лицевых корпусов.

При условии соблюдения следующих ограничений:

А) для уличного фронта:

- на территории открытых городских пространств, указанных в приложении 1 к режимам использования земель, сохраняется существующая высота исторических зданий, для остальных объектов – высота до карниза и до конька крыши не выше меньшего по высоте из примыкающих лицевых корпусов;

- на остальных территориях – высота до карниза в соответствии с характеристиками исторической среды данной средовой зоны, указанными в приложении 1 к режимам использования земель; высота до конька крыши ограничивается углом наклона крыши (или углом наклона условной плоскости к горизонтали), указанным в схеме приложения 2 к режимам использования земель;

Б) для внутриквартальной застройки:

объект не должен быть виден с открытых городских пространств;

В) возможны отдельные высотные акценты в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия; допускается увеличение высоты отдельных частей театрально-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;

Г) на набережных Большой Невки высота уличного фронта (на расстояние 20 м от линии застройки) – не более 18 м, внутриквартальной застройки (на расстояние 50 м от линии застройки) – не более 23 м.

## 3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

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

Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

## 4. Иные показатели:

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

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

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

2) 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, строений, сооружений 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. (\*)

(\*) - Требования, установленные данным пунктом, не применяются при реконструкции исторических зданий с учетом соблюдения режимов использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга и сохранения внешнего облика реконструируемых исторических зданий.

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. Общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством.

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

7) минимальная доля озелененных территорий 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 озелененной территории 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.

Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков многоквартирных домов (код вида использования 10300) - 1 машино-место на 150 квадратных метров общей площади квартир в объекте капитального строительства, строящемся и (или) реконструируемом на земельном участке.

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 главы 1 Приложения 3 к Закону.

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 1 исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга, участок ЗРЗ 1-1 (далее ЗРЗ 1).

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

Режим использования земель ЗРЗ 1:

1. На территории ЗРЗ 1 не допускаются:

- а) размещение и строительство промышленных и складских предприятий: взрыво-, пожароопасных, загрязняющих почву, атмосферу, водоемы, а также объектов транспорта, создающих повышенные грузовые потоки;
- б) 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, и объектов исторической застройки, указанных в приложении 1 к режимам использования земель, 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;
- в) изменение внешнего облика исторических зданий за исключением случаев, указанных в пункте 2, подпунктах «б», «д», «ж»;
- г) реконструкция диссонирующих объектов с отклонением от режимов использования земель;
- д) изменение архитектурного решения лицевых фасадов исторических зданий, строений 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;
- е) устройство постоянных проемов в брандмауэрных стенах, граничащих с соседними участками (по межеванию указанному в приложении 1 к Режимам);
- ж) размещение крупногабаритных (для летних кафе площадью более 40 кв. м, для остальных - площадью более 6 кв. м, высотой более 3,5 м) временных строений, сооружений на территориях открытых городских пространств, указанных в приложении 1 к режимам использования земель, за исключением временных сооружений, устанавливаемых на срок проведения публичных мероприятий, в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки

заклучения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;

з) размещение рекламных конструкций на фасадах зданий, рекламных и информационных конструкций на крышах зданий, над улицами, площадями, набережными, акваториями рек и каналов на территориях открытых городских пространств, указанных в приложении 1 к режимам использования земель;

и) установка любых отдельно стоящих рекламных и информационных конструкций, за исключением указанных в подпункте «д» пункта 2;

к) размещение скульптурных композиций на территориях открытых городских пространств, указанных в приложении 1 к режимам использования земель, за исключением восстановления утраченных.

(\*). 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 1 допускаются:

а) комплексный ремонт и реконструкция территории с учетом требований режима, сохранения межевания кварталов, указанных в приложении 1 к режимам использования земель. В случае объединения нескольких участков обязательно сохранение модуля лицевых фасадов;

б) проведение реконструкции зданий и сооружений с изменением их габаритов и основных объемно-пространственных характеристик (за исключением объектов исторической застройки, указанных в приложении 1 к режимам использования земель):

- изменение высоты дворовых корпусов;

- устройство мансард на лицевых и дворовых корпусах, не изменяющих общее архитектурное решение;

- перекрытие дворовых пространств;

- локальные изменения архитектурного решения лицевых фасадов и изменения 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 отдельных зданий, сооружений при условии обеспечения сохранности примыкающих объектов культурного наследия и исторических зданий и сохранения ценных элементов планировочной и ландшафтно-композиционной структуры, указанных в приложении 1 к режимам использования земель, в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;

г) строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;

д) устройство витрин и дверных проемов, не изменяющих архитектурное решение, устройство мансард без изменения конфигурации крыши (допускается повышение отметки конька на 1 м) на территориях открытых городских пространств, указанных в приложении 1 к режимам использования земель, 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;

е) снос (демонтаж), реконструкция диссонирующих объектов и иных объектов, не

являющихся историческими зданиями и сооружениями, в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия. Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга;

ж) благоустройство территории:

- устройство, при условии сохранения характеристик исторической среды, указанных в приложении 1 к режимам использования земель открытых автостоянок; установка киосков, павильонов, навесов (площадью до 6 кв. м. и высотой до 3,5 м), малых архитектурных форм, типовых афишных и газетных стендов, отдельно стоящих рекламных конструкций с форматами рекламных полей (ширина/высота): 0,9/1,2 м; 1,2/1,8 м; рекламных и информационных тумб с форматом рекламного поля (ширина/высота): 1,4/3,0 м; дорожных знаков;

- в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия: размещение информационных конструкций суммарной площадью не более 10 кв. м на фасадах исторических зданий и сооружений; летних кафе (площадью до 40 кв. м, высотой до 4 м). Порядок подготовки заключения государственного органа охраны объектов культурного наследия устанавливается Правительством Санкт-Петербурга.

3. На территории ЗРЗ 1 необходимо:

а) понижение уровня культурного слоя улиц и дворовых пространств (в пределах, не наносящих ущерба исторической застройке и археологическому слою), восстановление цоколей и отмосток, мощение с дренированием грунта;

б) при ремонте лицевых фасадов зданий:

- устранение диссонирующих элементов (кондиционеры, остекление балконов и т.д.);

- упорядочение архитектурного решения (включая габариты) оконных и дверных проемов.

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.

В соответствии с Законом в непосредственной близости к земельному участку расположены следующие ценные элементы планировочной структуры в зонах охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга:

1) Элементы исторической планировочной структуры: проспекты (существующие) - Каменноостровский пр.

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

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

2) Элементы исторической планировочной структуры: набережные (существующие) - наб. р. Карповки.

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

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

В соответствии с Законом в границах земельного участка расположены следующие ценные

элементы ландшафтно-композиционной структуры в зонах охраны объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов Санкт-Петербурга:

1) Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры - композиционно завершенная система открытых городских пространств: реки и каналы с мостами, лицевая застройка набережных (существующая) - р. Карповка от Большого пр. П.С. До ул. Чапаева, от Геслеровского моста до Карповского моста.

Охраняются: объемно-пространственная композиция, габариты зданий, архитектурное решение фасадов, система озеленения и благоустройства, памятники монументального искусства.

2) Элементы исторической ландшафтно-композиционной структуры - композиционно завершенная система открытых городских пространств: проспекты и улицы с лицевой застройкой (существующая) - Каменноостровский пр. с площадями и участком р. Карповки между Силиным и Петропавловским мостами.

Охраняются: объемно-пространственная композиция, габариты зданий, архитектурное решение фасадов, система озеленения и благоустройства, памятники монументального искусства.

3) Элементы исторической планировочной структуры: историческое межевание (существующее) - квартал № 3168; адрес: Каменноостровский пр., 50.

Охраняется структурное деление квартала и частей как основа объемно-пространственного решения, ценных средовых характеристик.

В соответствии с пунктом 5 Статьи 1 Приложения 3 к Закону:

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.

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.

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;

- зон с особыми условиями использования территории в части зон полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла (установлены в соответствии со статьей 63 главы 3 Приложения 3 Закона);

- водоохраных зон (установлены в соответствии со статьей 65 Федерального закона от 03.06.2006 № 74-ФЗ "Водный кодекс Российской Федерации").

Письмо Комитета по государственному контролю, использованию и охране памятников

истории и культуры (далее - КГИОП) от 30.06.2014 № 18-177-1 согласно которому, КГИОП сообщает следующее:

- Рассматриваемый земельный участок расположен вне границ территорий объектов (выявленных объектов) культурного наследия. Земельный участок непосредственно примыкает к объекту культурного наследия федерального значения «Особняк Покотиловой М.К.» (Каменноостровский пр., 48).
- Существующий на земельном участке объект незавершенного строительства к числу исторических не относится. Указанный земельный участок и объект незавершенного строительства, в соответствии с 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» (далее по тексту - Закон), расположены в зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1 объектов культурного наследия исторически сложившихся центральных районов города.
- Согласно приложению 1 к режимам (п. 2.5.1), наб. р. Карповки от Большого пр. П.С. До ул. Чапаева и Каменноостровский пр. входят в композиционно завершенную систему открытых городских пространств, являющейся исторически ценным градоформирующим объектом (Охраняются: объемно-пространственная композиция, габариты зданий, архитектурное решение фасадов, система озеленения и благоустройства, памятники монументального искусства).
- С учетом режима ЗРЗ 1 (схема 1 приложения 3 к Закону) для данного земельного участка установлены предельные параметры высоты застройки: «сохраняется существующая высота (не выше примыкающих зданий)».
- Ограничения по функциональному использованию земельных участков в пределах зон охраны объектов культурного наследия центральных районов города Законом не предусмотрены, за исключением п. 3.1.а приложения 2 к Закону, согласно которому не допускается «размещение и строительство промышленных и складских предприятий: взрыво-пожароопасных, загрязняющих почву, атмосферу, водоемы, а также объектов транспорта, создающих повышенные грузовые потоки».

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

1. Электроснабжение:

- ОАО "Петербургская сбытовая компания", договор энергоснабжения от 01.01.2007 № 01288.

2. Водоснабжение, водоотведение:

- ГУП "Водоканал СПб", технические условия подключения многофункционального жилого комплекса с подземной автостоянкой к сетям инженерно-технического обеспечения от 14.02.2012 № 302-28-691/12-0-3.

3. Теплоснабжение:

- ОАО "Теплосеть Санкт-Петербурга", технические условия подключения многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями и пристроенной автостоянкой к системе теплоснабжения от 06.06.2014 № 1572/81070201/4-5.

4. Газоснабжение:

- ЗАО "Петербургрегионгаз", договор поставки газа от 13.07.2007 № 78-Д-8594.

5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на данном 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**

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

**1. Объекты капитального строительства:**

**1** , **нежилое - здание бывшей ветеринарной службы** ,  
**(год постройки - 1826)**

(согласно чертежу  
градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер **78:7:3168:11:21,**

технический паспорт объекта подготовлен **29.08.2002** ,

(дата)

**ГУИОН ПИБ Петроградского района**

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

**2** , **объект незавершенного строительства** ,

(согласно чертежу  
градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер **78:7:3168:11:19,**

технический паспорт объекта подготовлен **26.01.2006** ,

(дата)

**ГУИОН ПИБ Петроградского района**

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

**3** , **объект незавершенного строительства** ,

(согласно чертежу  
градостроительного плана)

(назначение объекта капитального строительства)

инвентаризационный или кадастровый номер **78:7:3168:11:28,**

технический паспорт объекта подготовлен **26.01.2006** ,

(дата)

**ГУИОН ПИБ Петроградского района**

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

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

Объектов культурного наследия не имеется

**ИНФОРМАЦИЯ О РАЗДЕЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

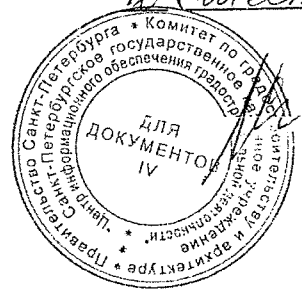
**существует**

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



Пронумеровано и п

76 (Шестидесет)





ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА  
КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ И АРХИТЕКТУРЕ  
РАСПОРЯЖЕНИЕ

06.08.2014

№ 2007

Об утверждении градостроительного плана  
№ RU78163000-20671 земельного участка  
по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная  
реки Карповки, дом 31, литера А.

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 № RU78163000-20671 земельного участка, расположенного по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 31, литера А, кадастровый номер 78:07:0003168:11.

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 14.02.2008 № 546 "Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 31, литера А".

5. Признать утратившим силу Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 11.04.2008 № 1651 "Об утверждении градостроительного плана земельного участка по адресу: г. Санкт-Петербург, набережная реки Карповки, дом 31, литера А".

6. Контроль за выполнением распоряжения оставляю за собой.

Председатель Комитета - главный  
архитектор Санкт-Петербурга

О.В. Рыбин