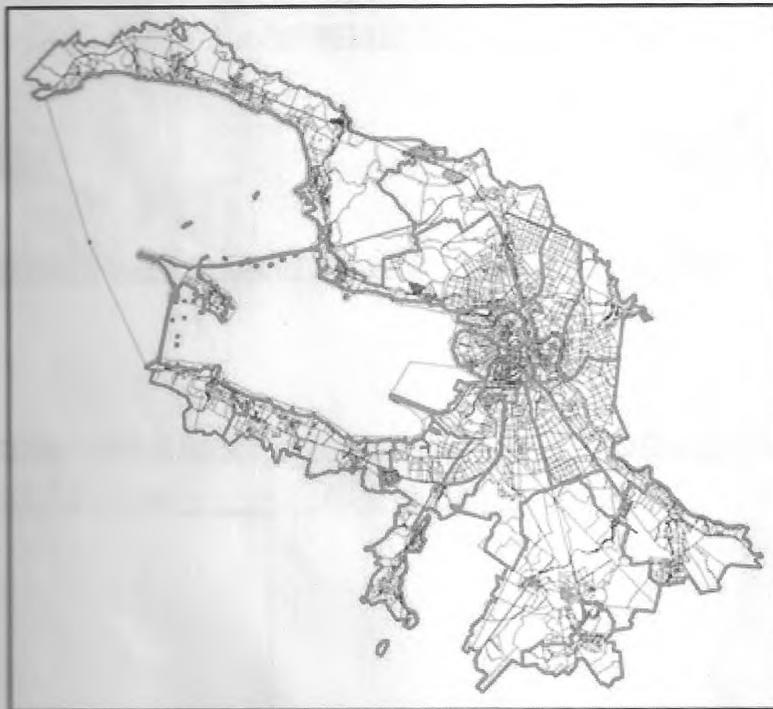


RU78180000-9398

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

по адресу:

г. Санкт-Петербург,  
10-я Советская улица, дом 8, литера А  
(78:31:1420:4)



Санкт-Петербург

2010

# ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

**N RU78180000-9398**

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:  
ООО "ФЛЕКАМ", 191144, Санкт-Петербург, ул. Моисеенко, д. 16а (Вх. канц. №  
180 от 20.07.2010)

Местонахождение земельного участка:

г. Санкт-Петербург,  
10-я Советская улица, дом 8, литера А

Кадастровый номер земельного участка: 78:31:1420:4 от 16.05.2002

План подготовлен Комитетом по градостроительству и архитектуре,  
Председатель Комитета Ю.Е. Киселева

М.П.



(дата)

(подпись)

/ Ю.Е. Киселева /

(расшифровка подписи)

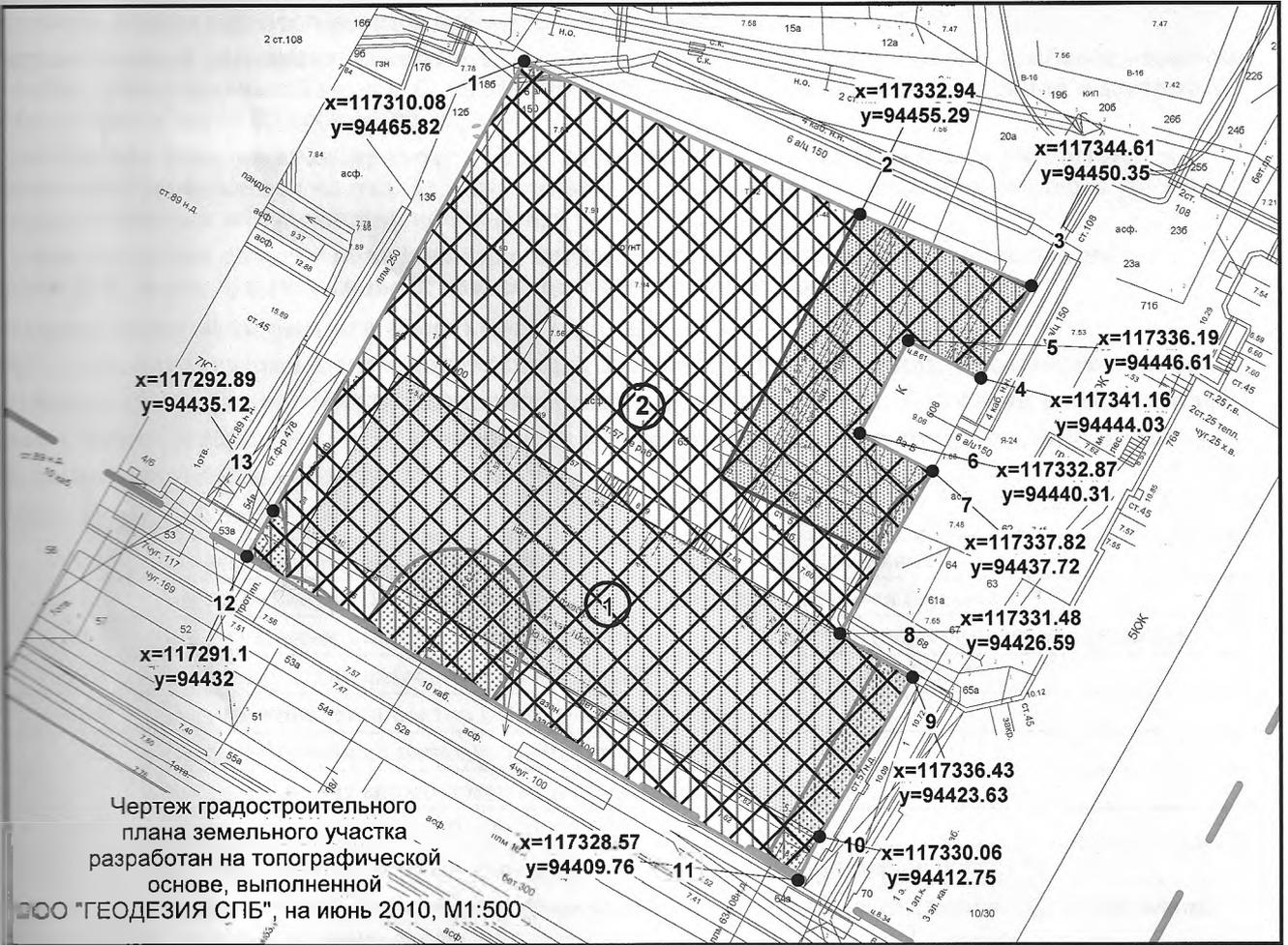
Представлен: Комитетом по градостроительству и архитектуре

(дата)

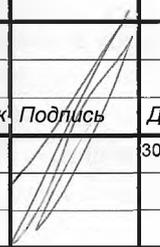
Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре:

№ 2453 от 04.08.2010

# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



-  - земельный участок 78:31:1420:4 Площадь участка S=0.1595га
  -  - места допустимого размещения зданий, сооружений при условии выполнения требований к отступам стен зданий, сооружений от границ земельных участков, приведенных в разделе 2 градостроительного плана земельного участка
  -  - объект капитального строительства в границах участка
  -  - Охранная зона подстанций и других электротехнических сооружений
  -  - Охранная зона канализационных сетей
  -  - Охранная зона водопроводных сетей
  -  - красные линии, шифр № 05(681), приказ №243 от 31.10.05г. + акт
- На всю территорию земельного участка распространяются:
-  - Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, ЗРЗ 2-1
  -  - Зона участков исторического культурного слоя, ЗА 2
  -  - Зоны полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла

<b>RU78180000-9398</b>				
г.Санкт-Петербург, 10-я Советская улица, дом 8, литера А				
	Лист	№ док.	Подпись	Дата
Жукова Т.С.	30.07.2010			
<b>Градостроительный план земельного участка</b>				
<b>Чертеж градостроительного плана М1:500</b>		1	1	1
<b>Комитет по градостроительству и архитектуре</b>				

## 2. ИНФОРМАЦИЯ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ РЕГЛАМЕНТЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Заполняется, если в отношении земельного участка установлен градостроительный регламент или на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента).

Градостроительный регламент земельного участка установлен в составе Правил землепользования и застройки, утвержденных Законом Санкт-Петербурга "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" от 04.02.2009 № 29-10.

Информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд).

Виды использования даны по кодификатору, приведенному в Правилах землепользования и застройки СПб, часть II, приложение 3: градостроительные регламенты.

Территориальная зона данного земельного участка:

**ВЗДЗ** - 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

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.) (*)
11320	Для размещения органов местного самоуправления и некоммерческих организаций, связанных с проживанием населения (ТСЖ, правлений садоводств, жилищных кооперативов и т.д.) (**)
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.) (*) (**)
12400	Для размещения объектов связи (*) (**)
12710	Для размещения садов, скверов, бульваров
14224	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров (*) (**)

**Для размещения объектов общественно-деловой застройки, связанных с обслуживанием объектов данной зоны:**

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

**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

**ОСНОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ**

**Для размещения объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду:**

10911	Для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению (*)
14211	Для размещения вестибюлей метрополитена (*)
14214	Для размещения подземных и надземных пешеходных переходов (*)
14400	Для размещения объектов транспорта (автозаправочных и газонаполнительных станций) (*)
14522	Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси) (*)

(\*) - 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

### ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ

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

- объекты общего пользования;

- объекты коммунального хозяйства (электро-, тепло-, газо-, водоснабжение, водоотведение, канализация и т.д.), необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;

- пристройки 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;

- объекты, в том числе обеспечивающие безопасность объектов основных и условно разрешенных видов использования, включая противопожарную.

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 действующим законодательством.

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.

Суммарная доля площади земельного участка, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования, а также относящимся к ним озеленением, машино-местами и другими элементами, 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 обеспечено требованиями настоящего градостроительного плана. Для всех видов объектов культуры и спорта (включая спортивные клубы) указанный показатель не должен превышать 10% общей площади земельного участка.

Соответствие применяемого вида использования требованиям, установленным настоящим градостроительным планом к вспомогательным видам разрешенного использования (в части его соответствия объектам основных видов разрешенного использования, занимаемой им общей площади земельного участка и общей площади зданий), должно быть подтверждено в составе проектной документации.

В соответствии с Частью II Закона Санкт-Петербурга от 04 февраля 2009 года № 29-10 "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" на территории земельного участка установлены следующие предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1) Минимальная площадь земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 4 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;

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.

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

4) Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - не устанавливается.

5) Максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка: 28 - максимальная высота наиболее выступающей части карниза зданий и сооружений, формирующих уличный фронт, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли;

33 - максимальная высота конька или плоской кровли зданий и сооружений, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли.

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

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

6) Максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельного участка 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.

7) Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального

строительства, размещаемых на территории земельного участка зоны, - V.

8) Минимальная доля озелененной территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 9 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

- 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 9.1 статьи 9 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;

- минимальная доля озелененных территорий для иных объектов не устанавливается. При этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий либо проведение компенсационного озеленения;

9) Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 10 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

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.

10) Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 11 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

11) Минимальное количество мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельного участка устанавливается в соответствии со статьей 12 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга».

12) Максимальная высота ограждений земельных участков жилой застройки:

вдоль скоростных транспортных магистралей - 2,5 метров;

вдоль улиц и проездов - 1,8 метров;

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

Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении. Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке

13) Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков жилой застройки:

вдоль скоростных транспортных магистралей - 3,5 - 4 метра;

вдоль улиц и проездов - 2,5 - 3,5 метра.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 3 части II Закона Санкт-Петербурга от 04.02.2009 № 29-10 «О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга». При этом при совпадении ограничений относящихся к одной и той же территории, действуют минимальные предельные

параметры.

На территории земельного участка действуют следующие ограничения использования:

- зон с особыми условиями использования территории в части зон полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла (установлены в соответствии со статьей 68 главы 3 Части II Закона Санкт-Петербурга "О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" от 04.02.2009 года);
- зоны охраны объектов культурного наследия (установлены в соответствии со статьей 60 главы 3 Части II Закона Санкт-Петербурга "О правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" от 04.02.2009 года).

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга от 24 декабря 2008 года № 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» установлен следующий режим градостроительной деятельности зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности центральных районов Санкт-Петербурга, ЗРЗ 2-1:

На территории ЗРЗ 2 не допускаются:

- а) снос (демонтаж) исторических зданий, строений, сооружений, за исключением разборки аварийных в случае невозможности ликвидации аварийности и при условии восстановления внешнего облика объектов, формирующих уличный фронт застройки, и объектов исторической застройки, указанных в п.2.6 приложения N 1 к режимам\*;
- б) изменение объемно-пространственного и архитектурного решений исторических зданий, строений и сооружений;
- в) изменение системы озеленения и благоустройства на территориях открытых городских пространств, указанных в приложении N 1 к режимам\*;
- г) реконструкция диссонирующих объектов с отклонением от режимов;
- д) изменение архитектурного решения лицевых фасадов исторических зданий, строений и сооружений, за исключением локальных изменений в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия.

На территории ЗРЗ 2 допускается:

- а) комплексная реконструкция кварталов при соблюдении следующих требований: формирование уличного фронта застройки, соблюдение высотных ограничений застройки;
- б) реконструкции отдельных зданий, строений и сооружений с изменением их габаритов и объемно-пространственных характеристик при соблюдении высотных ограничений;
- в) строительство новых зданий, строений, сооружений в соответствии с условиями режима и заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия;
- г) благоустройство территории: устройство открытых автостоянок, установка киосков, навильонов, навесов, малых архитектурных форм, типовых афишных и газетных стендов,

дельно стоящих рекламных конструкций, дорожных знаков; размещение рекламных и информационных конструкций с площадью более 10 кв.м на фасадах зданий, рекламных и информационных конструкций на крышах зданий при условии сохранения исторической застройки;

- а) строительство подземных сооружений при наличии инженерно-геологических исследований, подтверждающих отсутствие негативного влияния этих сооружений на окружающую историческую застройку;
- б) частичное изменение планировочной структуры и модуля кварталов при сохранении исторически ценных градоформирующих объектов: разделение кварталов, организация проездов и пешеходных проходов;
- в) изменение назначения использования территорий исторических промышленных предприятий в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия;
- г) строительство на участках утраченной застройки уличного фронта, развивающее композиционное решение, не выше примыкающих зданий на территории открытых городских пространств, указанных в приложении N 1 к режимам\*;
- д) снос (демонтаж), реконструкция диссонирующих объектов и иных объектов, не являющихся историческими зданиями и строениями в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия;

На территории ЗРЗ 2 устанавливаются следующие ограничения:

- а) формирование уличного фронта застройки с преобладанием горизонтальных линий в силуэте, возможны отдельные акценты в соответствии с заключением государственного органа охраны объектов культурного наследия;
- б) необходимость обеспечения визуального превышения уличного фронта над внутриквартальной застройкой: объекты не должны быть видны с открытых городских пространств;
- в) предельные параметры высоты определяются в соответствии с Правилами землепользования и застройки Санкт-Петербурга и при условии сохранения панорам и видов исторического центра Санкт-Петербурга, указанных в приложении N 1 к режимам\*.

Особые требования для отдельных территорий в ЗРЗ 2:

Набережные р.Невы от р.Б.Невы и р.М.Невы, р.Б.Невки, Обводного кан.: соблюдение композиционных принципов застройки набережных, характерных для исторической части - формирование силуэта застройки набережных, чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными элементами и градостроительными ансамблями.

Набережные р.М.Невки и р.Ср.Невки: линия застройки - на расстоянии 50 м от берега с организацией зеленой зоны с двухрядными аллеями посадками.

Престовский о-в, Бычий о-в и Безымянный о-в:

- а) сохранение зеленых насаждений;
- б) применение рассредоточенной застройки, зеленых насаждений в квартале - не менее 70 процентов.

Петровский о-в:

- а) сохранение зеленых насаждений;
- б) применение рассредоточенной застройки, зеленых насаждений в квартале - не менее 50 процентов.

Характеристики исторической среды: средовая зона 14:

- а) невысокая плотность застройки (50-60 процентов), застройка доходными домами;
- б) преобладание непрерывного фронта застройки;
- в) неоднородная по высоте застройка, преобладание 5-6-этажной застройки, преобладающая высота застройки - 23 м, предельная высота застройки - 28 м;
- г) стилистическая неоднородность архитектуры, мансарды в отдельных зданиях, высотные акценты в композиционно значимых местах.

\* - информация содержится в приложении №1 к Режимам использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия на территории Санкт-Петербурга, утвержденным 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».

В соответствии с Законом Санкт-Петербурга №820-7 от 24.12.2008 года «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» земельный участок расположен на территории участков археологического слоя (ЗА):

Территории участков археологического слоя состоят из двух подзон: археологических раскопок (далее - ЗА 1) и археологического надзора (далее - ЗА 2).

ЗА 1 - наиболее ценные в научном отношении участки археологического слоя.

ЗА 2 - менее ценные или недостаточно изученные участки археологического слоя.

В ЗА 1 и ЗА 2 рекомендуется минимизировать земляные работы, связанные с уничтожением или повреждением археологического слоя.

В случае обнаружения в ходе археологических раскопок остатков построек или сооружений фортификационного, жилого, общественного или иного назначения, обладающих признаками объекта культурного наследия, сведения о них немедленно передаются в государственные органы охраны объектов культурного наследия для оперативного решения вопроса об их сохранении и постановке под охрану в качестве объектов культурного наследия.

После завершения раскопок на исследованном участке прекращается действие особых требований режима.

Особые требования в ЗА 1:

Работы, связанные с углублением в грунт (в том числе новое строительство, реставрация и реконструкция зданий, улиц и площадей, прокладка и ремонт инженерных (дренажных) сооружений, благоустройство территории, мелиорация, посадка растений) производятся только при условии предварительных спасательных археологических раскопок, обеспечивающих полное изучение культурного слоя в границах участка работ.

Работы, влекущие за собой повреждение археологического слоя и утрату содержащейся в нем историко-культурной информации, уничтожение или повреждение содержащихся в нем археологических объектов, производятся только при условии предварительных археологических раскопок, обеспечивающих полное изучение культурного слоя в границах участков, на которых археологический слой и гидроархеологические объекты находятся под угрозой уничтожения или повреждения.

На участках с разрушенным археологическим слоем (включая замену инженерных коммуникаций по старым трассам без понижения глубинных отметок) допускается ведение земляных работ под археологическим надзором.

Особые требования в ЗА 2:

- Работы, связанные с углублением в грунт, допускаются только после проведения предварительных разведочных археологических исследований и принятия решения о характере спасательных археологических исследований, непосредственно связанных с земляными работами (надзор, частичные или полные спасательные раскопки).
- Решение о характере спасательных археологических исследований принимается государственным органом охраны объектов культурного наследия на основе рассмотрения предпроектной и проектной документации, результатов предварительных разведочных археологических исследований, геофизической разведки, данных инженерно-геологических изысканий, анализа историко-архивных и библиографических данных.
- Решение государственного органа охраны объектов культурного наследия о необходимости и форме проведения спасательных археологических исследований оформляется письменным заданием, которое выдается заказчику работ.
- В случае обнаружения в ходе археологического надзора участков археологического слоя, остатков сооружений или отдельных объектов, ценных в научном отношении, следует приостановка работ и проведение спасательных раскопок.
- Решение о приостановке работ для проведения раскопок и о возобновлении производства работ по их завершении принимается государственным органом охраны объектов культурного наследия по представлению археолога, ведущего исследования на данном участке.

В соответствии со Статьей 5 Части 1 Приложения 1 к Закону Санкт-Петербурга "О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга" от 04 февраля 2009 года № 29-10":

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Реконструкция таких 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. В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть вложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства".

Требования к назначению, параметрам и размещению объектов капитального строительства дополнительно установлены следующими документами:

- Градостроительное обоснование № ГС - 3.1/20330 от 23.06.2010

#### **ФОРМАЦИЯ О РАЗРЕШЕННОМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА, ТРЕБОВАНИЯХ К НАЗНАЧЕНИЮ, ПАРАМЕТРАМ И РАЗМЕЩЕНИЮ ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

Заполнение не требуется

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

**Объекты капитального строительства:**

N 1, нежилое здание (склад),  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)  
инвентаризационный или кадастровый номер 78:31:1420:4:6,  
технический паспорт объекта подготовлен 01.09.1999,  
(дата)  
**ГУИОН ГУ ПИБ Центрального района**  
(наименование организации (органа) государственного технического учета и (или)  
технической инвентаризации объектов капитального строительства)

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

**Объектов культурного наследия не имеется**

**5. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ ПОДКЛЮЧЕНИЯ ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО  
ОБЕСПЕЧЕНИЯ**

**Объекты капитального строительства:**

N 2, жилой дом со встроенными помещениями и  
встроенной заглубленной автостоянкой,  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

**Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического  
обеспечения:**

Водоснабжение и водоотведение:

- ГУП «Водоканал Санкт-Петербурга», технические условия подключения от 07.09.2009 № 19-14-713/09-0-1;

Теплоснабжение:

- предприятие «Энергосбыт» филиала «Невский» ОАО «ТГК-1», технические условия подключения от 24.08.2009 № 2369/215/1-3/4-2;

Электроснабжение:

- ОАО «Петербургская сбытовая компания», договор энергоснабжения от 13.07.2010 № 33500.

**6. ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНОСТИ РАЗДЕЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА**

**Не установлена**

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