

— Ориентировочные границы проектирования  
 — Границы съёмки

Комитет по градостроительству и архитектуре  
 Управление застройки города  
 Отдел комплексного развития Южной планировочной зоны

Главный специалист  Щелканов В.А.	Подпись: <i>Щелканов В.А.</i> Дата: 08.02.2008	Схема планировки и застройки участка по адресу: г.Санкт-Петербург, улица Чудновского, между домами 2 и 6
---	--	--

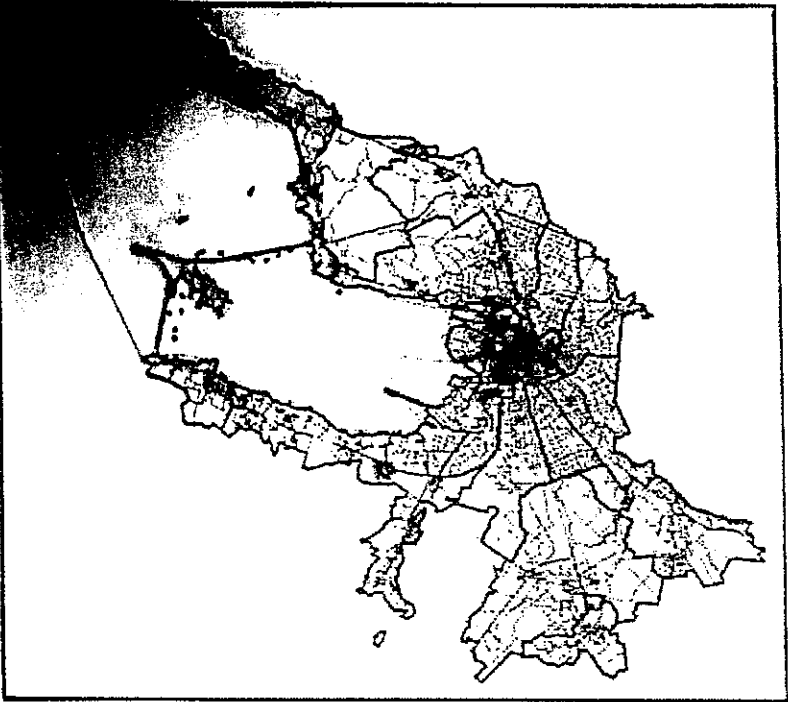
Приложение к письму КГА от 13.02.08 № 1-1-6654/5-	М 1:2000 2431-11
--	---------------------

7000-5853

# ДЕТАЛЬНЫЙ ПЛАН ПОЛОЖЕНИЯ

по адресу:

Санкт-Петербург,  
район Фрунзенский, корпус 27, между домами № 2 и № 6 по  
улице Чудновского  
(земельного участка шифр № 09-1668)



ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

17

**N RU78157000-5853**

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании обращения:  
Комитета по строительству Санкт-Петербурга СПб ГУ "Фонд капитального строительства и реконструкции", 190000, Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, д. 76 от 08.04.2009 № 2249 (Вх. канц. № 23205 от 08.04.2009)

Местонахождение земельного участка:

г. Санкт-Петербург,  
квартал 24 севернее улицы Новоселов, корпус 27, между домами № 2 и № 6 по  
улице Чудновского

Кадастровый номер земельного участка: проект границ земельного участка шифр  
№ 09-1668

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

М.П.

(дата)



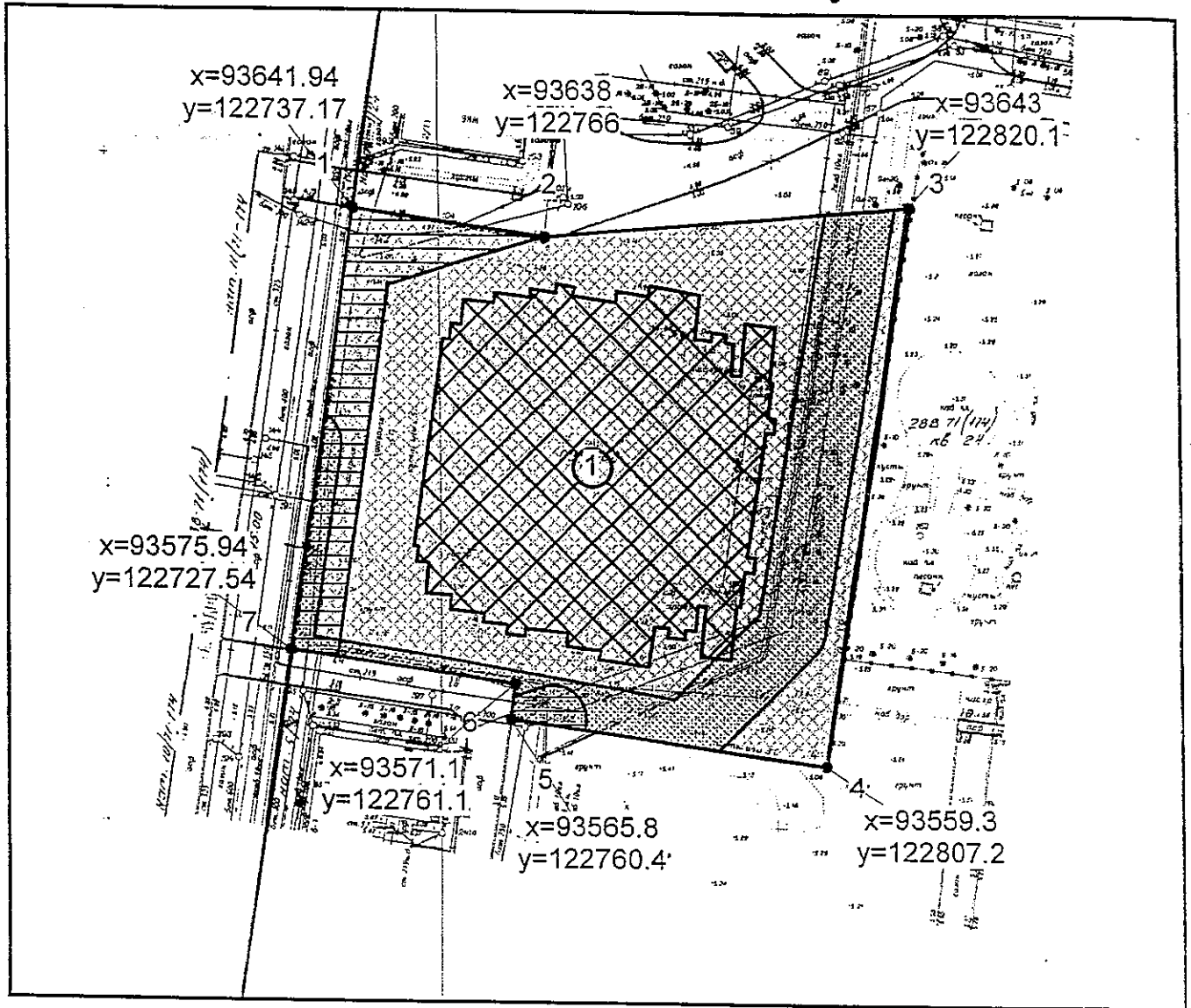
Ю.Е. Киселева  
(расшифровка подписи)

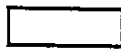

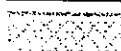
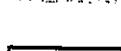
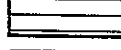

Представлен: Комитетом по градостроительству и архитектуре

(дата)

Утвержден: Распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре:  
№ 1122 от 20.04.2009

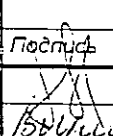
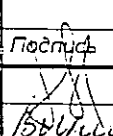
# 1. Чертеж градостроительного плана земельного участка



-  - земельный участок (проект границ земельного участка шифр №09-1668)
-  - места допустимого размещения зданий, сооружений
-  - зона полос воздушных подходов аэродромов и приаэродромной территории Санкт-Петербургского авиационного узла
-  - охранная зона канализационных сетей
-  - охранная зона сетей водоснабжения
-  - красная линия 71(174)

Площадь участка  $S=0.6034$  га

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе, выполненной ГУП 'Трест ГРИИ', М1:500

				<b>RU78157000-5853</b>				
				г. Санкт-Петербург, квартал 24 севернее улицы Новоселов, корпус 27, между домами № 2 и № 6 по улице Чудновского				
Изм.	Кол.уч	Лист : № док	Подпись	Дата	Градостроительный план земельного участка	Стадия	Лист	Листов
Нач.ОРПД		Град А.Г.		09.04.2009			1	1
Гл. спец. УЗГ		Щербаков		09.04.2009				
Чертеж градостроительного плана М1:1000						Комитет по градостроительству и архитектуре		

## 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:

ТЗЖ2 - зона среднеэтажных и многоэтажных многоквартирных жилых домов, расположенных вне территории исторически сложившихся районов центральной части Санкт-Петербурга, с включением объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, связанных с проживанием граждан, а также объектов инженерной инфраструктуры.

### 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 (*)
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 (*) (**)
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.) (*)
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.) (**)
11600	Для размещения объектов страхования (*) (**)
11700	Для размещения объектов пенсионного обеспечения (*) (**)
12400	Для размещения объектов связи (*) (**)
12710	Для размещения садов, скверов, бульваров
13740	Для размещения объектов гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций
14224	Для размещения агентств по обслуживанию пассажиров (*) (**)

*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

**УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ**

10911	Для размещения больничных учреждений без специальных требований к размещению (*)
11200	Для размещения религиозных объектов (*)

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

10930	Для размещения медицинских лабораторий, станций скорой и неотложной помощи, учреждений санитарно-эпидемиологической службы, учреждений судебно-медицинской экспертизы и других подобных объектов (*)
11030	Для размещения спортивных клубов
11500	Для размещения финансово-кредитных объектов (*) (**)
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.) (*)
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 1500 квадратных метров. В случае, если общая площадь объектов капитального строительства на соответствующих земельных участках превышает 1500 квадратных метров, то объекты указанных видов использования относятся к условно разрешенным видам использования

**ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ВИДЫ**

1. Для всех объектов основных видов разрешенного использования вспомогательными видами разрешенного использования являются объекты, технологически связанные с объектами основных видов разрешенного использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную, в соответствии с нормативно-техническими документами, в том числе: - объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, необходимые для обслуживания посетителей основных, а также иных вспомогательных видов использования;

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

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 настоящим градостроительного плана 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.

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);

В соответствии с Частью II Закона Санкт-Петербурга "О Правилах Землепользования и застройки Санкт-Петербурга" от 04.02.2009 №29-10 предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- 1) предельное максимальное значение коэффициента использования территории:
  - для участков среднеэтажной и многоэтажной жилой застройки до 9 этажей - 1,7;
  - для участков многоэтажной жилой застройки 9 этажей и выше - 2,3;
- 2) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельного участка:
  - 1.1. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений без окон:
    - на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и освещенность на высоте 6 метров и более в любой точке, по границам сопряженных и отделенных территориями общего

пользования земельных участков или по границам территорий, на которых земельные участки не сформированы;

- в случае примыкания к территориям (земельным участкам), расположенным в границах территориальных зон, градостроительными регламентами которых не установлены виды разрешенного использования, для которых необходимо обеспечение нормативной инсоляции и освещенности, допускается минимальный отступ от границ участков, не совпадающих с красными линиями, 0 метров.

1.2. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений с окнами:

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

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

1.3. Минимальные отступы от границ земельных участков стен зданий, строений, сооружений по границам земельных участков, совпадающим с красными линиями улиц и проездов, при выполнении требований пунктов 1.1. и 1.2. устанавливаются:

- для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы – 6 метров;

- для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования – 3 метра;

- для прочих зданий – 0 метров.

3) максимальные выступы частей зданий, строений сооружений за красную линию 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: максимальная высота конька или плоской кровли зданий, строений, сооружений, расположенных в глубине квартала и по фронту застройки, в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли - 85;

При этом максимальная высота зданий, строений, сооружений, расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30 % выше средней высоты существующих зданий в квартале.

6) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельного участка не устанавливается. Общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения, относящихся к условно разрешенным видам использования, устанавливается в разрешении на условно разрешенный вид использования, выдаваемом в порядке, установленном действующим законодательством;

7) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка – V;

8) минимальная доля озелененной территории земельного участка:

Для объектов:

Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей, зеленые насаждения, выполняющие специальные функции (коды видов использования 10910; 10940; 10950; 12600; 12510)- 60 % территории земельного участка;

9) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на



территории земельного участка:

Для объектов:

Больничные, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения (коды видов использования 10910; 10840; 10950) - 1 машино-место на 20 койко-мест, а также 1 машино-место на 5 работников;

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

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

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.

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

Разрешенное использование земельного участка установлено следующими нормативно-правовыми актами:

1) Адресная инвестиционная программа на 2008 год и плановый период 2009-2010 годов

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

- Градостроительное обоснование №ГС-3.1/17996 от 19.12.2008 "Объемно-пространственное решение и генеральный план здания Центра реабилитации инвалидов и детей-инвалидов по адресу: г.Санкт-Петербург, Невский район, севернее улицы Новоселов, квартал 24, корп. 27, между домами №2 и №6 по ул. Чудновского"

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

Объекты капитального строительства:

Объект капитального строительства не имеется

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

Объект культурного наследия не имеется

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

Объекты капитального строительства:

N 1, Центр реабилитации инвалидов и детей-инвалидов,  
(согласно чертежу градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства)

Технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения:  
не представлены

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

Не установлена

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