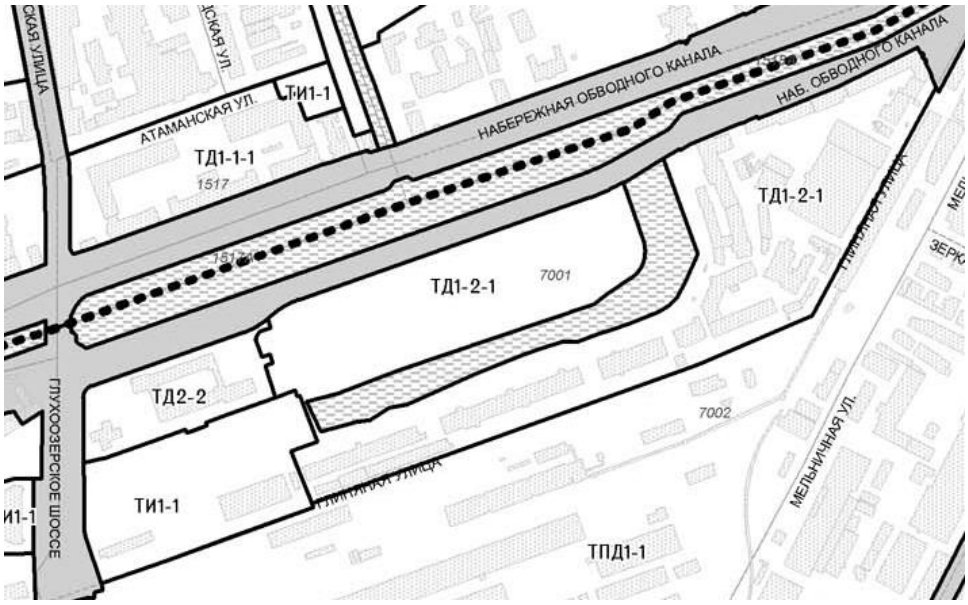
Правил землепользования и застройки участка проектирования

Статья 25. Градостроительный регламент общественно-деловой зоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов, расположенных на территории исторических пригородов, периферийных и пригородных районов Санкт-Петербурга, с включением объектов инженерной инфраструктуры (виды разрешенного использования и предельные параметры)



ТД1-2_1 общественно-деловая подзона объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города, расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры.

1. Код обозначения зоны - ТД1-2.

2. Цель выделения зоны:
развитие существующих и преобразуемых территорий в периферийных и пригородных районах города, предназначенных для размещения общественно-деловых объектов, с формированием на их основе комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и сочетающейся с ней жилой застройки;
развитие сферы социального и культурно-бытового обслуживания для обеспечения потребностей жителей указанных территорий и «дневного» населения в соответствующих среде формах;
развитие необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

4. Объекты видов использования, отмеченных в пункте 3 настоящей статьи знаком (*), 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.

5. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяются в соответствии со статьей 3 части II

настоящих Правил.

6. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные дляобщественно-деловой подзоны объектов многофункциональной общественно-деловой застройки и жилых домов в периферийных и пригородных районах города,расположенных в зоне влияния Кольцевой автомобильной дороги вокруг Санкт-Петербурга и вылетных магистралей, с включением объектов инженерной инфраструктуры (ТД1-2_1):
1) Минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства, и требуемых в соответствии с настоящими Правилами площади озелененных территорий, площади для размещения машино-мест, проездов и иных, необходимых в соответствии с настоящими Правилами и техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

2) 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;
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 2 и 3 настоящей статьи 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.
4) Максимальные выступы за красную линию частей зданий, строений сооружений допускаются: в отношении балконов, эркеров, козырьков - не более 3 метров и выше 3,5 метровот уровня земли.

5) максимальное количество этажей надземной части зданий, строений,

сооружений на территории земельных участков не устанавливается;
6) максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельных участков устанавливается в соответствии со статьей 8 части II настоящих Правил. При этом максимальная высота зданий, строений, сооружений расположенных на застроенных территориях, допускается не более чем на 30 % выше средней высоты существующих зданий в квартале. Применительно к локальным увеличениям предельной высоты зданий, строений, сооружений, указанным на схеме границ действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельной высоты зданий, строений и сооружений (приложение

4), и при развитии застроенных территорий в соответствии со статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации указанное ограничение не устанавливается;

7) максимальная общая площадь объектов капитального строительства нежилого назначения на территории земельных участков – 10 000 квадратных метров для складских объектов (код 12200); для объектов иного нежилого назначения данный

параметр не устанавливается;

8) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков, – V (за исключением автовокзалов и объектов внутригородского транспорта);

9) 40 % территории земельного участка

10) 1 машино-место на 10 единовременных посетителей (включая зрителей) при их максимальном количестве. Площади машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

11) 1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории земельных участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельных участков.
2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 90 квадратных метров на одно место.
3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета:
одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1500 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1500 квадратных метров общей площади объектов – для объектов торговли (код 105), объектов общественного питания (код 106), промышленных объектов (код 121), для предприятий по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование) (код 131.2);
одно место для объектов общей площадью от 100 квадратных метров до 1250 квадратных метров и плюс одно место на каждые дополнительные 1250 квадратных метров общей площади объектов – для складских объектов (код 122).

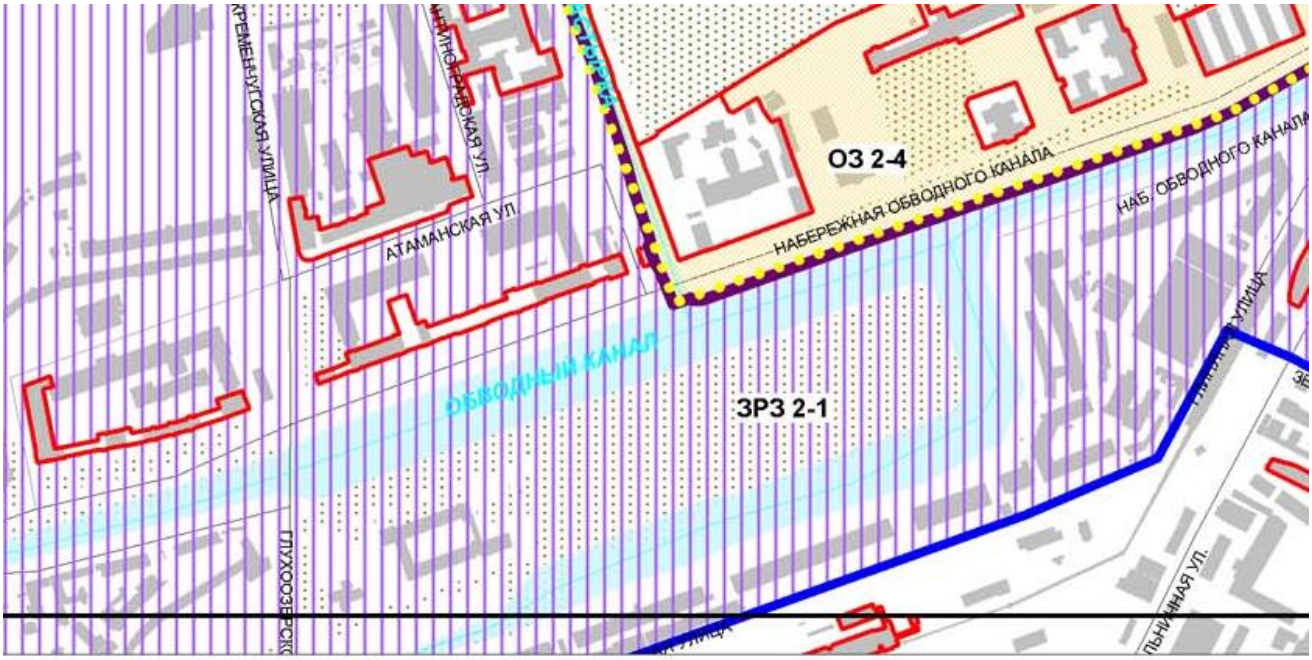
12) 1. Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта на территории земельных участков определяется из расчета, установленного в пункте 3 статьи 11 настоящей главы для определения минимального количества мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков.
2. Площадь машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта определяется из расчета 95 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей – 70 квадратных метров на автомобиль

13) 1. Максимальная высота ограждений земельных участков устанавливается для земельных участков жилой застройки.
2. 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.

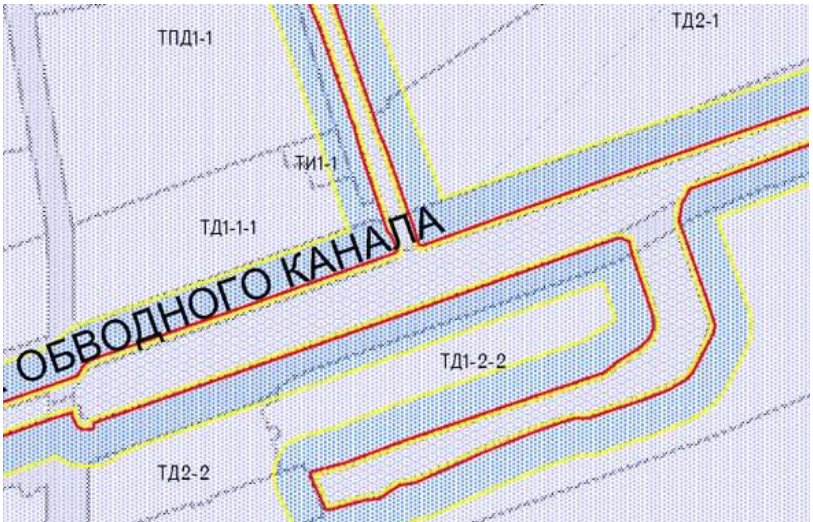
3. Ограждения вдоль улиц и проездов и между соседними земельными участками должны быть выполнены в «прозрачном» исполнении.
4. Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

14) Максимальный планировочный модуль в архитектурном решении ограждений земельных участков:
вдоль скоростных транспортных магистралей - 3,5 - 4 метра;
вдоль улиц и проездов - 2,5 - 3,5 метра.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности



ЗОНА РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗАСТРОЙКИ И ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 2 ТИПА ЦЕНТРАЛЬНЫХ РАЙОНОВ САНКТ-ПЕТЕРБУРГА (ЗРЗ 2)



Водоохранная зона

Прибрежная защитная полоса

Береговая полоса водного объекта

ЗРЗ 2 – Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается на территориях с преобладающей современной застройкой и частично сформировавшейся квартальной застройкой, территориях промышленных предприятий, являющихся фоном при визуальном восприятии градостроительных ансамблей и градостроительных композиций исторического центра.

Режим данной зоны вводится с целью обеспечения сохранности и наиболее благоприятного восприятия объектов культурного наследия и предметов охраны, а также обеспечения преемственности принципов формирования городской среды.

Общий режим использования территории
в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ 1, ЗРЗ 2

На территории сохраняется историческая среда, система планировки, резервируется возможность восстановления утраченных ценных ее элементов и параметров. Должны быть обеспечены необходимые для сохранности ценных объектов гидрогеологическая и инженерно-геологическая обстановка, чистота воздушного бассейна и водоемов, защита от динамических воздействий и пожарная безопасность.

Все научно-исследовательские работы, градостроительные проекты; проекты реконструкции кварталов, строительства, реконструкции и реставрации отдельных зданий проводятся на основании заключений КГИОП, при необходимости – на основании дополнительных историко-культурных исследований.

На территории ЗРЗ 2 вводятся следующие ограничения:

При проведении работ по реконструкции и строительству вводятся следующие ограничения по высоте:

уличный фронт – не выше 28 м, отдельные акценты до 35 м;

внутриквартальная застройка – не выше 40 м; при этом необходимо обеспечить превышение уличного фронта над внутриквартальной застройкой: объекты не должны быть видны с открытых городских пространств - улиц, площадей, набережных, садов и парков. Необходимо предоставление исследований (в соответствии с Приложе-нием 10), подтверждающих выполнение этих условий.

При формировании фронта застройки набережных, имеющих важное градостроительное значение и находящихся в зонах визуального восприятия объектов культурного наследия - набережные Невы от Обводного канала, Большой и Малой Невы, Большой Невки, Обводного канала - необходимо соблюдение следующих ограничений:

соблюдение композиционных принципов застройки набережных, характерных для исторической части - формирование композиции застройки набережных, чередование непрерывного фронта застройки с архитектурно-ландшафтными композициями и градостроительными ансамблями;

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

При формировании фронта застройки набережных в зонах визуального восприятия объектов культурного наследия - садово-парковых ансамблей (набережные Малой Невки и Средней Невки) необходимо соблюдение следующих условий:

линия застройки располагается на расстоянии 50 м от берега с организацией зеленой зоны с двухрядными аллейными посадками;

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

При проведении работ по реконструкции и новому строительству на территории островов Крестовского, Бычьего и Безымянного в целях обеспечения благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия – садово-парковых ансамблей вводятся следующие ограничения:

высота застройки не выше высокоствольной зелени – 18 м;

сохранение зеленых насаждений;

применение рассредоточенной застройки с преобладанием зеленых насаждений, процент зеленых насаждений в квартале – не менее 70 %;

использование объемно-пространственных композиций, включая крупногабаритную рекламу, не нарушающих визуальную связь участков застройки и открытых городских пространств.

При проведении работ по реконструкции и строительству, перепрофилировании промышленных предприятий на территории Петровского острова в целях обеспечения благоприятных условий зрительного восприятия объектов культурного наследия – садово-парковых ансамблей, панорам главного городского пространства – акватории Невы вводятся следующие ограничения:

высота застройки в юго-западной части (южнее Петровского проспекта) не выше– 25 м, в северо-восточной части (восточнее ул. Савиной) – не выше 35 м;

сохранение зеленых насаждений;

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