

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

№

R	U	4	7	5	0	4	3	0	2	-	¥	2	
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	--

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления ООО «БалтИнвестГрупп», ИНН: 7813530310, КПП: 781301001, ОГРН: 1127847162442 адрес место нахождения: г. Санкт-Петербург, ул. Введенская, д. 7, лит. А.

(реквизиты решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории, либо реквизиты обращения и ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты обращения и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Ленинградская область

(субъект Российской Федерации)

Всеволожский муниципальный район

(муниципальный район или городской округ)

Бугровское сельское поселение.

(поселение)

Кадастровый номер земельного участка 47:07:0713003:912

Описание местоположения границ земельного участка Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, массив Центральное.

Площадь земельного участка 5.3737 га.

Описание местоположения проектируемого объекта на земельном участке (объекта капитального строительства)

План подготовлен специалистом Управления архитектуры и градостроительства администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области – Демида И.Н.

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

М.П. 15.04.2014
(дата)

И.Н. Демида /
(расшифровка подписи)

Представлен Начальнику Управления архитектуры и градостроительства администрации МО «Всеволожский муниципальный район» Ленинградской области Ю.Н. Пинчуковой
(наименование уполномоченного федерального органа исполнительной власти, или органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, или органа местного самоуправления)

М.П. 30.04.2014
(дата)

Ю.Н. Пинчукова /
(расшифровка подписи)

Утвержден постановлением администрации МО «Всеволожский муниципальный район»
Ленинградской области от 30.04.2014 № 1230

(реквизиты акта Правительства Российской Федерации, или высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, или главы местной администрации об утверждении)

1. Чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования¹

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе

(1: 2000), выполненной 10.2012 г.
(дата)
ООО «Латт»
(наименование кадастрового инженера)

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан
15.04.2014 года Управлением архитектуры и градостроительства администрации МО «Всеволожский
муниципальный район» Ленинградской области
(дата, наименование организации)

2. Информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства^{1, 2, 3, 4}

Проект планировки территории восточнее пос. Бугры Бугровского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области утвержден Постановлением главы администрации МО «Бугровское сельское поселение» Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 446 от 27.12.2013 г.

Постановление Правительства Ленинградской области от 9 октября 2013 года № 336 «Об изменении предельных показателей этажности в жилых и общественно-деловых зонах, плотности жилого фонда в жилых зонах для жилой и смешанной застройки, расчетной плотности населения, определенных Региональными нормативами градостроительного проектирования Ленинградской области, для части территории поселка Бугры с учетом особенностей Бугровского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области».

(наименование представительного органа местного самоуправления, реквизиты акта об утверждении правил землепользования и застройки, информация обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка (за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд))

2.1. Информация о разрешенном использовании земельного участка^{2, 3, 4}

основные виды разрешенного использования земельного участка: для комплексного освоения в целях жилищного строительства

условно разрешенные виды использования земельного участка:
нет

вспомогательные виды использования земельного участка:
нет

2.2. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке. Назначение объекта капитального строительства²

Назначение объекта капитального строительства

No

1

(согласно чертежу)

Многоэтажные жилые дома

(назначение объекта капитального строительства)

2.2.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь²:

Кадастровый номер земельного участка	1. Длина (метров)	2. Ширина (метров)	3. Полоса отчуждения	4. Охранные зоны	5. Площадь земельного участка (га)	6. Номер объекта кап. стр-ва согласно	7. Размер (м)	8. Площадь объекта кап. стр-ва (га)
--------------------------------------	-------------------	--------------------	----------------------	------------------	------------------------------------	---------------------------------------	---------------	-------------------------------------

согласно чертежу градостр. плана						чертежу градостр. плана	макс.	мин.	
47:07:0713 003:912	---	---	---	---	5,3737	----	---	---	----

2.2.2. Предельное количество этажей 24 или предельная высота зданий, строений, сооружений --- м.

2.2.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка 30 %².

2.2.4. Иные показатели²:

Общие требования пожарной безопасности

Таблица №1

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых и общественных зданий, м			
		I, II, III, C0	II, III, C1	IV, C0, C1	IV, V, C2, C3
Жилые и общественные					
I, II, III	C0	6	8	8	10
II, III	C1	8	10	10	12
IV	C0, C1	8	10	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	12	15
Производственные и складские					
I, II, III	C0	10	12	12	12
II, III	C1	12	12	12	12
IV	C0, C1	12	12	12	15
IV, V	C2, C3	15	15	15	18

1. В настоящем своде правил приведены требования к объектам защиты различных классов функциональной пожарной опасности, представляющим собой отдельно стоящие здания и сооружения, а также требования к частям зданий, группам помещений и отдельным помещениям, входящим в состав объектов защиты.

2. При определении класса функциональной пожарной опасности объекта защиты (здания, сооружения) следует исходить из его целевого назначения, а также характеристик основного функционального контингента (возраста, физического состояния, возможности пребывания в состоянии сна и т.п.) и его количества. Размещаемые в пределах объекта защиты - части зданий, группы помещений, а также вспомогательные помещения других классов функциональной пожарной опасности следует выделять противопожарными преградами в соответствии с требованиями настоящего свода правил. При этом, требования, предъявляемые к указанным частям, выделенным противопожарными преградами, следует определять исходя из их классов функциональной пожарной опасности.

3. Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, а также между жилыми, общественными зданиями и вспомогательными зданиями и сооружениями производственного, складского и технического назначения (за исключением отдельно оговоренных в разделе 6 настоящего свода правил объектов нефтегазовой индустрии, автостоянок грузовых автомобилей, специализированных складов, расходных складов горючего для энергообъектов и т.п.) в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности принимаются в соответствии с таблицей 1.

Противопожарные расстояния между производственными, складскими, административно-бытовыми зданиями и сооружениями на территориях производственных объектов принимаются в соответствии с разделом 6 настоящего свода правил.

4. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями определяются как расстояния между наружными стенами или другими конструкциями зданий и сооружений. При наличии выступающих более чем на 1 м конструкций зданий и сооружений, выполненных из горючих материалов, следует принимать расстояния между этими конструкциями.

5. Противопожарные расстояния между стенами зданий, сооружений без оконных проемов допускается уменьшать на 20% при условии устройства кровли из негорючих материалов, за исключением зданий IV и V степеней огнестойкости и зданий классов конструктивной пожарной опасности С2 и С3.

6. Противопожарные расстояния между зданиями, сооружениями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий и сооружений автоматическими установками пожаротушения.

7. В районах с сейсмичностью 9 и выше баллов противопожарные расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми и общественными зданиями IV и V степеней огнестойкости следует увеличивать на 20%.

8. Противопожарные расстояния от зданий и сооружений до объектов защиты IV и V степеней огнестойкости в береговой полосе шириной 100 км или до ближайшего горного хребта в климатических подрайонах ИБ, ИГ, ПА и ПБ следует увеличивать на 25%.

9. Противопожарные расстояния между жилыми зданиями IV и V степеней огнестойкости в климатических

подрайонах IА, IБ, IГ, IД и IIА следует увеличивать на 50%.

10. Для двухэтажных зданий, сооружений каркасной и щитовой конструкции V степени огнестойкости, а также указанных объектов защиты с кровлей из горючих материалов противопожарные расстояния следует увеличивать на 20%.

11. Противопожарные расстояния между жилыми и общественными зданиями, сооружениями I, II и III степеней огнестойкости не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники), если стена более высокого или широкого объекта защиты, обращенная к соседнему объекту защиты, является противопожарной 1-го типа.

12. Противопожарные расстояния между общественными зданиями и сооружениями не нормируются (при условии обеспечения требуемых проездов и подъездов для пожарной техники) при суммарной площади в пределах периметра застройки, не превышающей допустимую площадь этажа в пределах пожарного отсека, принимаемую по СП 2.13130 для здания или сооружения с минимальными значениями допустимой площади, и худшими показателями степени огнестойкости и класса конструктивной пожарной опасности.

Требования настоящего пункта не распространяются на объекты классов функциональной пожарной опасности Ф.1.1 и Ф4.1, а также специализированные объекты торговли по продаже горючих газов (ГГ), легковоспламеняющихся и горючих жидкостей (ЛВЖ, ГЖ), а также веществ и материалов, способных взрываться и воспламеняться при взаимодействии с водой, кислородом воздуха или друг с другом.

13. Противопожарные расстояния от хозяйственных построек, расположенных на одном садовом, дачном или приусадебном земельном участке, до жилых домов соседних земельных участков, а также между жилыми домами соседних земельных участков следует принимать в соответствии с таблицей 1, а также с учетом требований подраздела 5.3.

Противопожарные расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного садового, дачного или приусадебного земельного участка не нормируются.

Допускается группировать и блокировать жилые дома на 2-х соседних земельных участках при однорядной застройке и на 4-х соседних садовых земельных участках при двухрядной застройке. При этом противопожарные расстояния между жилыми строениями или жилыми домами в каждой группе не нормируются, а минимальные расстояния между крайними жилыми строениями или жилыми домами групп домов следует принимать в соответствии с таблицей 1.

Расстояния между хозяйственными постройками (сарайми, гаражами), расположенными вне территории садовых, дачных или приусадебных земельных участков, не нормируются при условии, если площадь застройки сблокированных хозяйственных построек не превышает 800 м². Расстояния между группами сблокированных хозяйственных построек следует принимать по таблице 1.

14. Противопожарные расстояния от границ застройки городских поселений до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) должны быть не менее 50 м, а от границ застройки городских и сельских поселений с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой, а также от домов и хозяйственных построек на территории садовых, дачных и приусадебных земельных участков до лесных насаждений в лесничествах (лесопарках) - не менее 30 м.

15. В подвальных и цокольных этажах зданий всех классов функциональной пожарной опасности не допускается размещение жилых, а также производственных и складских помещений категорий А и Б.

Помещения категорий А и Б не допускается размещать под помещениями, предназначенными для одновременного пребывания более 50 человек.

16. На объектах класса функциональной пожарной опасности Ф5 не относящихся к взрывобезопасным, обеспечение взрывостойчивости зданий и окружающей застройки при взрыве газо-, паро-, пылевоздушной смеси, должно сопровождаться расчетом нагрузок, зависящих от параметров смеси, объемно-планировочного решения здания, наличия в нем оборудования, строительных конструкций (колонн, ферм, просечных полов, перегородок и пр.), характеристик дверей, характеристик остеклений и легкосбрасываемых конструкций.

На объектах, не относящихся к взрывобезопасным, следует применять окна или другие конструкции, выполняющие функцию предохранительного противовзрывного устройства, обеспечивающего безопасные нагрузки (5 кПа) при взрыве газо-, паро-, пылевоздушной смеси.

17. В зданиях и сооружениях всех классов функциональной пожарной опасности пределы огнестойкости заполнения проемов (дверей, ворот, окон, люков, фонарей и т.п.) в противопожарных преградах, следует выбирать исходя из типа противопожарной преграды.

18. В зданиях всех классов функциональной пожарной опасности (кроме зданий Ф1.3 выше 5 этажей) допускается по условиям технологии предусматривать отдельные лестницы для сообщения между подвальным этажом и цокольным или первым этажом. Они должны быть ограждены противопожарными перегородками 1-го типа с устройством на одном из входов (выходов) - тамбур-шлюза с подачей воздуха при пожаре. В случаях, когда указанные лестницы ведут из подвального этажа только с помещениями категорий В4 и Д, вместо тамбур-шлюза допускается устройство противопожарной двери. В зданиях класса Ф5 вышеуказанного ограждения таких лестниц допускается не предусматривать при условии, что они ведут из подвального этажа с помещениями категорий В4, Г и Д в помещения цокольного или первого этажа тех же категорий.

Выходы из фойе, гардеробных, курительных и санитарных узлов, технических помещений категорий Д, размещенных в подвальных или цокольных этажах зданий классов Ф2, Ф3 и Ф4, допускается предусматривать по отдельным лестницам 2-го типа в вестибюль первого этажа. При этом вестибюль должен быть отделен от коридоров и смежных помещений противопожарными перегородками не ниже 1-го типа.

19. В зданиях I, II (I, II, III для зданий класса Ф2) степеней огнестойкости класса С0 лестницы из вестибюля, размещенного в цокольном или первом этаже, до вышележащего этажа, допускается предусматривать открытыми

2-го типа, при этом вестибюль должен быть отделен от коридоров и смежных помещений противопожарными перегородками не ниже 1-го типа. В зданиях классов Ф3.1 и Ф3.2 лестница из цокольного или первого до вышележащего этажа может быть открытой и при отсутствии вестибюля.

В зданиях I и II степеней огнестойкости и конструктивной пожарной опасности С0, высотой не более 28 м, классов функциональной пожарной опасности Ф1.2, Ф2, Ф3, Ф4, допускается применять лестницы 2-го типа, соединяющие более двух надземных этажей, при этом помещение, в котором расположена лестница 2-го типа, на всех этажах должно отделяться от примыкающих к нему коридоров и других помещений противопожарными перегородками не ниже 1-го типа. При этом помещение, в котором расположена лестница 2-го типа, противопожарными перегородками допускается не отделять в одном из указанных случаев:

- при устройстве автоматического пожаротушения во всем здании;
- в зданиях высотой не более 9 м с площадью этажа не более 300 м².

При отсутствии в зданиях противопожарных перегородок, отделяющих помещение с лестницей 2-го типа от примыкающих к нему помещений и коридоров на этажах, суммарная площадь таких этажей не должна превышать допустимой площади этажа в пределах пожарного отсека по СП 2.13130.

20. Максимально допустимые значения площадей кровель из горючих материалов без соответствующей защиты следует принимать в соответствии с действующими строительными нормами.

Приказ МЧС России от 24.04.2013 N 288 (ред. от 18.07.2013) "Об утверждении свода правил СП 4.13130 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" (вместе с "СП 4.13130.2013. Свод правил. Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям") {КонсультантПлюс}

Технические условия подключения объекта капитального строительства, расположенного на территории Ленинградской области, к сетям инженерно-технического обеспечения № 302-27-37-15/13-2-1 от 12.04.2013 г. (Водоканал Санкт-Петербурга)

Технические условия для осуществления технологического присоединения к электрическим сетям (Объединенная Электрическая Компания)

Технические условия подключения к тепловым сетям ООО «ПетербургтеплоЗнерго»

2.2.5. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке^{3,4}

Назначение объекта капитального строительства

№ -----
(согласно чертежу) -----
(назначение объекта капитального строительства)

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

Номер участка согласно чертежу градостроительного плана	Длина (м)	Ширина (м)	Площадь (га)	Полоса отчуждения	Охранные зоны
-----	-----	-----	-----	-----	-----

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия^{1, 2, 3, 4}

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____ . _____ .
(согласно чертежу
градостроительного плана)
инвентаризационный или кадастровый номер _____ .
технический или кадастровый паспорт объекта подготовлен _____
(дата)

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

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

4. Информация о разделении земельного участка^{2, 3, 4}

Раздел земельного участка осуществляется в соответствии со статьей 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации

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

¹ При отсутствии правил землепользования и застройки, но не позднее 1 января 2012 года заполняется на основании документации по планировке территории.

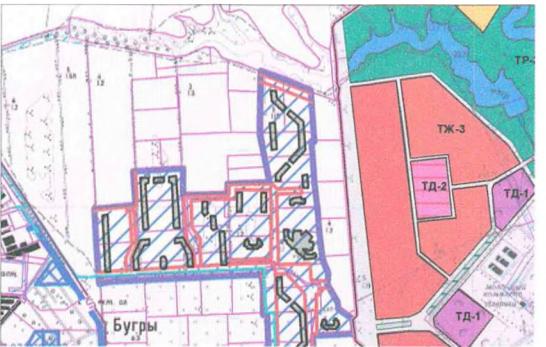
² Заполняется на земельные участки, на которые действие градостроительного регламента распространяется.

³ Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не устанавливается.

⁴ Заполняется на земельный участок, на который градостроительный регламент не распространяется.

Чертеж градостроительного плана земельного участка

СИТУАЦИОННАЯ СХЕМА



Приложение № 1
к градостроительному плану
земельного участка

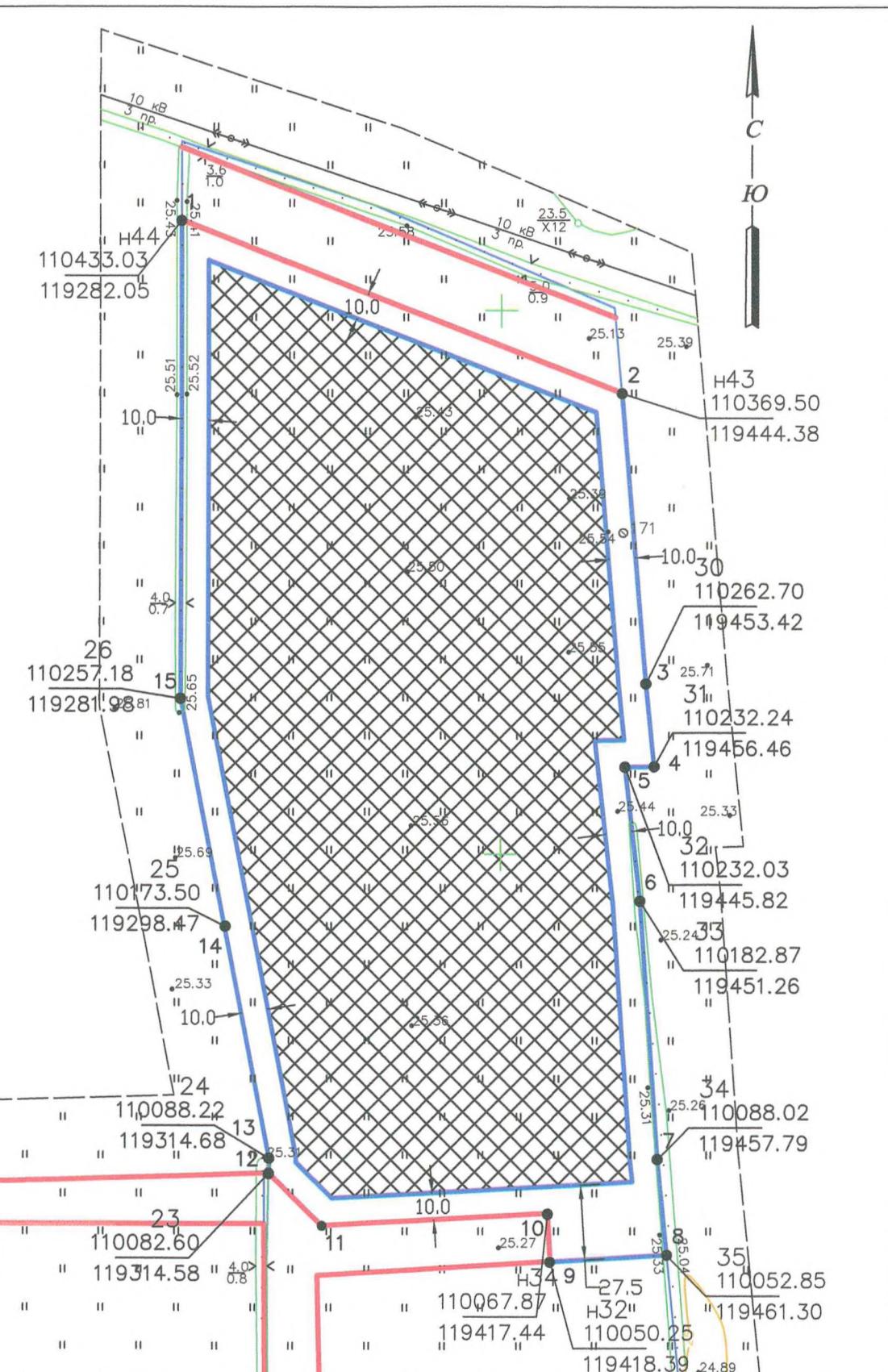
СОГЛАСОВАНО:

Начальник Управления архитектуры и градостроительства
администрации МО "Всеволожский муниципальный район"
Ленинградской области



Пинчукова Ю.Н.

28.04.2014



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ



границы земельного участка, поворотные точки



минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений



места допустимого размещения зданий, строений, сооружений



красные линии
Проект планировки территории восточнее пос. Бугры Бугровского сельского поселения Всеволожского муниципального района Ленинградской области утвержден Постановлением главы администрации МО "Бугровское сельское поселение" Всеволожского муниципального района Ленинградской области № 446 от 27.12.2013 г.

Земельный участок площадью 53737 кв.м кадастровый номер 47:07:0713003:912

Чертеж градостроительного плана разработан на топографической основе

Предусмотреть охранные зоны геодезических пунктов согласно "Положения об охранных зонах и охране геодезических пунктов на территории Российской Федерации", утвержденного постановлением Правительства РФ от 07.10.1996 № 1170

Система координат - местная 1964 г.

Система высот - Балтийская

Подземные сооружения не имеющие выхода на поверхность нанесены по исполнительным чертежам и материалам полевого обследования

Примечание:

При производстве земляных работ требуется согласование с соответствующими заинтересованными организациями

ЗАКАЗЧИК: ООО "БалтИнвестГрупп"				
Ленинградская область, Всеволожский муниципальный район, Бугровское сельское поселение, массив Центральное.				
Кол.уч	Лист	док.	Подп.	Дата
Выполнил	Демида И.Н.			04.2014
Проверил	Тарасова Г.А.			04.2014
Градостроительный план земельного участка		Стадия	Лист	Листов
			1	1
Чертеж градостроительного плана земельного участка, М 1:2000				
Управление архитектуры и градостроительства администрации МО Всеволожский муниципальный район "ЛО				