



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

**КОМИТЕТ ПО ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВУ
И АРХИТЕКТУРЕ**

пл. Ломоносова, д.2, Санкт-Петербург, 191023
Тел.: (812) 576-16-00 Факс: (812) 710-4803
E-mail: kga@kga.gov.spb.ru Сайт: http://www.kgainfo.spb.ru

№ 01-54-2-51/23
от 20.04.2023



20 АПР 2023

№ 1-54-51

На № _____ от _____

ЗАДАНИЕ

на подготовку проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Лахтинским пр., границами земельных участков, границей территориальной зоны ТУ, Бобыльской ул., проектируемыми проездом, Водной ул., границами территориальных зон ТРО-2, ТР2, Береговым пер., Полевой ул., Морской ул., в Приморском районе, подготовку изменений в проект планировки с проектом межевания территории, утвержденный постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 22.09.2015 №836, в части территории, ограниченной границей территориальной зоны ТУ, Южной ул., границей территориальной зоны ТУ, Высотной ул., Водной ул., проектируемым проездом, Бобыльской ул., в Приморском районе

1. Заявитель на подготовку документации по планировке территории	АО «Синергия»
2. Срок подготовки документации по планировке территории	01.05.2024
3. Этапы подготовки документации по планировке территории	Подготовка материалов документации по планировке территории выполняется в два этапа: 1 этап: 25.07.2023 2 этап: 01.02.2024
4. Срок предоставления предложений физических и юридических лиц	25.07.2023

о порядке, сроках и содержании документации по планировке территории	
5. Описание границ территории проектирования	Территория, ограниченная Лахтинским пр., границами земельных участков, Южной ул., границей территориальной зоны ТУ, Высотной ул., Водной ул., границами территориальных зон ТРО-2, ТР2, Береговым пер., Полевой ул., Морской ул., в Приморском районе.
6. Цели и задачи подготовки документации по планировке территории	<p>6.1. Выделение элементов планировочной структуры.</p> <p>6.2. Установление границ территорий общего пользования.</p> <p>6.3. Установление, изменение, отмена красных линий.</p> <p>6.4. Установление границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.</p> <p>6.5. Определение характеристик и очередности планируемого развития территории.</p> <p>6.6. Определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков.</p>
7. Вид и наименование планируемого к размещению объекта капитального строительства	Объекты делового квартала «Лахта Центр».
8. Данные исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга	<p>1. Комитет имущественных отношений Санкт-Петербурга – исх. № 05-07-25985/23-0-1 от 28.03.2023;</p> <p>2. Комитет по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности – исх. № 01-3980/23-0-1 от 29.03.2023;</p> <p>3. Комитет по вопросам законности, правопорядка и безопасности – исх. № 01-17-2798/23-0-1 от 21.03.2023;</p> <p>4. Комитет по энергетике и инженерному обеспечению – исх. № 01-16-5023/23-0-1 от 21.03.2023;</p> <p>5. Комитет по благоустройству Санкт-Петербурга – исх. № 01-21-142/23-0-0 от 05.04.2023;</p> <p>6. Комитет по транспорту – исх. № 01-14-33066/23-0-1 от 03.04.2023;</p> <p>7. Комитет по экономической политике и стратегическому планированию Санкт-Петербурга - № 01-31-1862/23-0-2 от 31.03.2023;</p> <p>8. Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга – исх. № 01-16-3598/23-0-1 от 04.04.2023;</p> <p>9. Комитет по промышленной политике, инновациям и торговле Санкт-Петербурга – исх. № 01-23-3052/23-0-1 от 24.03.2023;</p> <p>10. Комитет по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры – исх. № 01-43-5832/23-0-1 от 20.03.2023.</p>

9.Нормативная правовая и методическая база

- Градостроительный кодекс Российской Федерации;
- Земельный кодекс Российской Федерации;
- Водный кодекс Российской Федерации;
- Закон Российской Федерации от 21.07.1993 №5485-1 «О государственной тайне» с учетом постановления Правительства Российской Федерации от 15.04.1995 № 333 «О лицензировании деятельности предприятий, учреждений и организаций по проведению работ, связанных с использованием сведений, составляющих государственную тайну, созданием средств защиты информации, а также с осуществлением мероприятий и (или) оказанием услуг по защите государственной тайны», Указа Президента Российской Федерации от 30.11.1995 №1203 «Об утверждении Перечня сведений, отнесенных к государственной тайне», распоряжения Президента Российской Федерации от 16.04.2005 № 151-рп «О перечне должностных лиц органов государственной власти и организаций, наделяемых полномочиями по отнесению сведений к государственной тайне»;
- Закон Санкт-Петербурга от 24.11.2009 №508-100 «О градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге»;
- Закон Санкт-Петербурга от 22.01.2015 №4-5 «О порядке подготовки документации по планировке территории в Санкт-Петербурге, порядке внесения изменений в такую документацию, порядке отмены такой документации или ее отдельных частей, порядке признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению и внесении изменений в некоторые законы Санкт-Петербурга»;
- Положение о порядке взаимодействия исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга при подготовке документации по планировке территории, утвержденное постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.05.2015 №438;
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 11.04.2017 №257 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Санкт-Петербурга»;
- Закон Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга»;
- Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга»;
- Закон Санкт-Петербурга от 24.12.2008 №820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории Санкт-Петербурга, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах указанных зон»;
- Государственные программы, утвержденные Правительством Санкт-Петербурга, иные правовые акты Правительства Санкт-Петербурга;
- Постановление Правительства Российской Федерации

	<p>от 28.05.2021 №815 «Об утверждении перечня национальных стандартов и сводов правил (частей таких стандартов и сводов правил), в результате применения которых на обязательной основе обеспечивается соблюдение требований Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», и о признании утратившим силу постановления Правительства Российской Федерации от 4 июля 2020 №985»;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Постановление Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 №402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 №20»; - Приказ Минстроя России от 25.04.2017 №739/пр «Об утверждении требований к цифровым топографическим картам и цифровым топографическим планам, используемым при подготовке графической части документации по планировке территории»; - строительные нормы и правила, своды правил, санитарные нормы и правила, санитарно-эпидемиологические правила и нормативы, иные нормативные правовые акты и нормативно-технические документы; - Постановление Правительства Российской Федерации от 03.03.2018 №222 «Об утверждении Правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон»; - Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 №П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков»; - Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 22.09.2015 №836 «Об утверждении проекта планировки с проектом межевания территории, ограниченной береговой линией Невской губы, проектируемой улицей №1, проектируемым проездом №3, Бобыльской ул., Лахтинским пр., Приморской ул., Приморским шоссе, Южной ул., проектным продолжением Славянской ул., проектируемой Южной ул., границами территориальных зон «ТР2» и «ТУ», Приморским шоссе, границей территориальной зоны «ТУ», Школьной ул., Приморским пр., проектируемой пешеходной улицей №1, береговой линией Лахтинской гавани, в Приморском районе»; - иные нормативные правовые акты, применение которых обусловлено наличием в границах территории объектов, являющихся предметом регулирования указанных актов.
10. Состав материалов документации по	10.1. Материалы 1 этапа подготовки документации по планировке территории.

<p>планировке территории</p>	<p>10.1.1. Текстовая часть. Пояснительная записка с обоснованием основных характеристик планируемого развития территории и объектов капитального строительства.</p> <p>10.1.2. Графические материалы. Схема (схемы) М 1:2000, на которых отображены:</p> <ul style="list-style-type: none"> - границы существующих и планируемых элементов планировочной структуры; - красные линии существующих, планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования; - границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства; - иные сведения, необходимые для обоснования проектных предложений. <p>10.2. Материалы 2 этапа подготовки документации по планировке территории.</p> <p>10.2.1. Основная часть проекта планировки, подлежащая утверждению:</p> <p>а) текстовая часть:</p> <ul style="list-style-type: none"> - положение о характеристиках планируемого развития территории; - положения об очередности планируемого развития территории, содержащие этапы проектирования, строительства. <p>б) графические материалы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - чертеж красных линий М1:2000; - чертеж границ существующих и планируемых элементов планировочной структуры М 1:2000; - чертеж границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства М1:2000. <p>10.2.2. Материалы по обоснованию проекта планировки.</p> <p>10.2.2.1. Текстовая часть:</p> <p>а) описание и обоснование положений, касающихся:</p> <ul style="list-style-type: none"> - определения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства; - очередности планируемого развития территории; <p>б) сведения, включающие:</p> <ul style="list-style-type: none"> - перечень мероприятий по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, в том числе по обеспечению пожарной безопасности и по гражданской обороне; - перечень мероприятий по охране окружающей среды; - результаты инженерных изысканий в объеме, предусмотренном разрабатываемой исполнителем работ программой инженерных изысканий, которые оформляются в виде технического отчета о выполнении инженерных изысканий в соответствии с п.14 Постановления Правительства Российской Федерации от 31.03.2017 №402 «Об утверждении правил выполнения инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, перечня видов инженерных изысканий,
------------------------------	---

необходимых для подготовки документации по планировке территории, и о внесении изменений в Постановление Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20»;

в) сведения о размещаемых в границах проектирования объектов регионального, федерального значений (в табличной форме);

г) иные материалы для обоснования положений по планировке территории.

10.2.2.2 Графические материалы:

а) карта (фрагмент карты) планировочной структуры территорий Санкт-Петербурга с отображением границ элементов планировочной структуры М1:5000-10000;

б) схема организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети М1:2000 (включает схему размещения парковок (парковочных мест);

в) схема границ территорий объектов культурного наследия М1:2000;

г) схема границ зон с особыми условиями использования территории М1:2000, при подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации;

д) схема, отображающая местоположение существующих объектов капитального строительства, в том числе линейных объектов, объектов, подлежащих сносу, объектов незавершенного строительства, а также проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам М1:2000;

е) схема планировочного решения развития территории (с отображением элементов планировочной структуры, красных линий, элементов улично-дорожной сети, границ зон размещения объектов капитального строительства, границ земельных участков, планируемых к развитию) М1:2000;

ж) схема поперечных профилей улиц и проездов, включая окаймляющие элементы улично-дорожной сети (с раскладкой инженерных сетей) М1:200;

з) схемы инженерного обеспечения по видам инженерных нагрузок и сводный план инженерных сетей рассматриваемой (М1:2000 и при необходимости М1:500, М1:1000 или М1:5000) и прилегающей территории (при необходимости М1:10000) с определением территории под объекты инженерной инфраструктуры;

и) схема вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории, подготовленная в случаях и в соответствии с требованиями,

установленными приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.04.2017 №740/пр М1:2000;

к) разбивочный чертеж красных линий (М1:2000), включая окаймляющие элементы улично-дорожной сети (ведомость координат характерных точек);

л) иные материалы в графической форме в случае необходимости обоснования положений о планировке территории.

10.2.3. Проект межевания территории.

10.2.3.1. Основная часть проекта межевания, подлежащая утверждению:

А) текстовая часть:

- перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

- перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных нужд;

- вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

- сведения о границах территории, содержащие перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты характерных точек границ территории определяются в соответствии с требованиями к точности определения координат характерных точек границ, установленных в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации для территориальных зон.

Б) графические материалы:

чертежи межевания территории (М1:2000), на которых отображаются:

а) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

б) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории;

в) линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

г) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных нужд;

д) границы зон действия публичных сервитутов (при наличии).

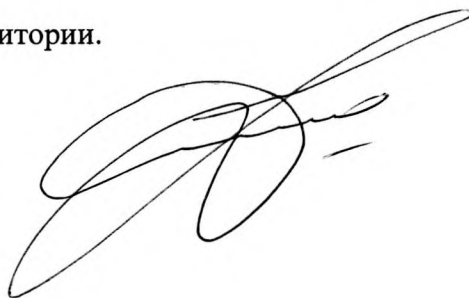
	<p>10.2.3.2 Материалы по обоснованию проекта межевания территории.</p> <p>а) Чертежи, на которых отображаются:</p> <ul style="list-style-type: none"> - границы существующих земельных участков; - границы зон с особыми условиями использования территорий. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации; - местоположение существующих объектов капитального строительства; - границы территорий объектов культурного наследия. <p>10.3. Для подготовки графической части документации по планировке территории использовать цифровые топографические карты и (или) топографические планы в масштабе 1:500 или 1:1000.</p> <p>10.4. Масштабы графических материалов в п. 10.1.2.,10.2.1., 10.2.2.2.,10.2.3.1 установлены для схем и чертежей в бумажном виде.</p>
<p>11. Форма материалов документации по планировке территории</p>	<p>Документация по планировке территории представляется на согласование в электронном виде в формате MapInfo (в формате AutoCad для предоставления в Комитет по транспорту, Комитет по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга, Комитет по энергетике и инженерному обеспечению).</p> <p>Требования к электронной версии документации по планировке территории установлены приказом Комитета по градостроительству и архитектуре от 19.10.2018 №208-116.</p> <p>Проектные материалы представляются в двух экземплярах в бумажном виде до начала проведения процедуры общественных обсуждений.</p> <p>Приложения к проекту постановления Правительства Санкт-Петербурга об утверждении документации по планировке территории предоставляются на бумажной основе и на магнитном носителе в составе документации по планировке территории.</p> <p>После утверждения документации по планировке территории один экземпляр материалов проекта планировки на бумажной основе и на магнитном носителе хранится в Комитете по градостроительству и архитектуре.</p>
<p>12. Проверка документации по планировке территории</p>	<p>12.1. Проект планировки и проект межевания территории, разработанные в соответствии с заданием на подготовку документации по планировке территории, подлежат проверке на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.</p> <p>12.2. Проект планировки и проект межевания территории подлежит согласованию с:</p>

	<p>12.2. Проект планировки и проект межевания территории подлежит согласованию с:</p> <ul style="list-style-type: none"> -Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории культуры; -Комитетом имущественных отношений Санкт-Петербурга; -Комитетом по энергетике и инженерному обеспечению; -Комитетом по вопросам законности, правопорядка и безопасности; -Комитетом по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга; -Комитетом по строительству; -Комитетом по транспорту; -Комитетом по здравоохранению; -Комитетом по благоустройству Санкт-Петербурга; -Комитетом по физической культуре и спорту; -Администрацией Приморского района Санкт-Петербурга; -Комитетом по природопользованию, охране окружающей среды и обеспечению экологической безопасности; -Комитетом по социальной политике Санкт-Петербурга; -Комитетом по развитию туризма Санкт-Петербурга; -Комитетом по промышленной политике, инновациям и торговле Санкт-Петербурга; - Невско-Ладужским бассейновым водным управлением Федерального Агентства водных ресурсов (Росводресурсы).
<p>13. Общественные обсуждения по документации по планировке территории</p>	<p>Подготовленная документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях в порядке, установленном законодательством Санкт-Петербурга.</p>
<p>14. Особые условия</p>	<p>14.1.Согласовать 1 этап подготовки документации по планировке территории с Комитетом по развитию транспортной инфраструктуры Санкт-Петербурга, Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории культуры к дате предоставления его на рассмотрение в Комитет по градостроительству и архитектуре.</p> <p>14.2. По результатам рассмотрения 1 этапа документации по планировке территории и принципиальном согласовании планировочного решения по территории Комитетом с учетом требований к составу и содержанию документации по планировке территории и документации по планировке территории для размещения линейных объектов будут предложены границы проектирования для одновременной подготовки указанной выше документации.</p> <p>14.3.Запросить у правообладателей земельных участков и (или) объектов недвижимости, расположенных в границах территории проектирования, информацию о наличии (отсутствии) у них намерений по изменению видов</p>

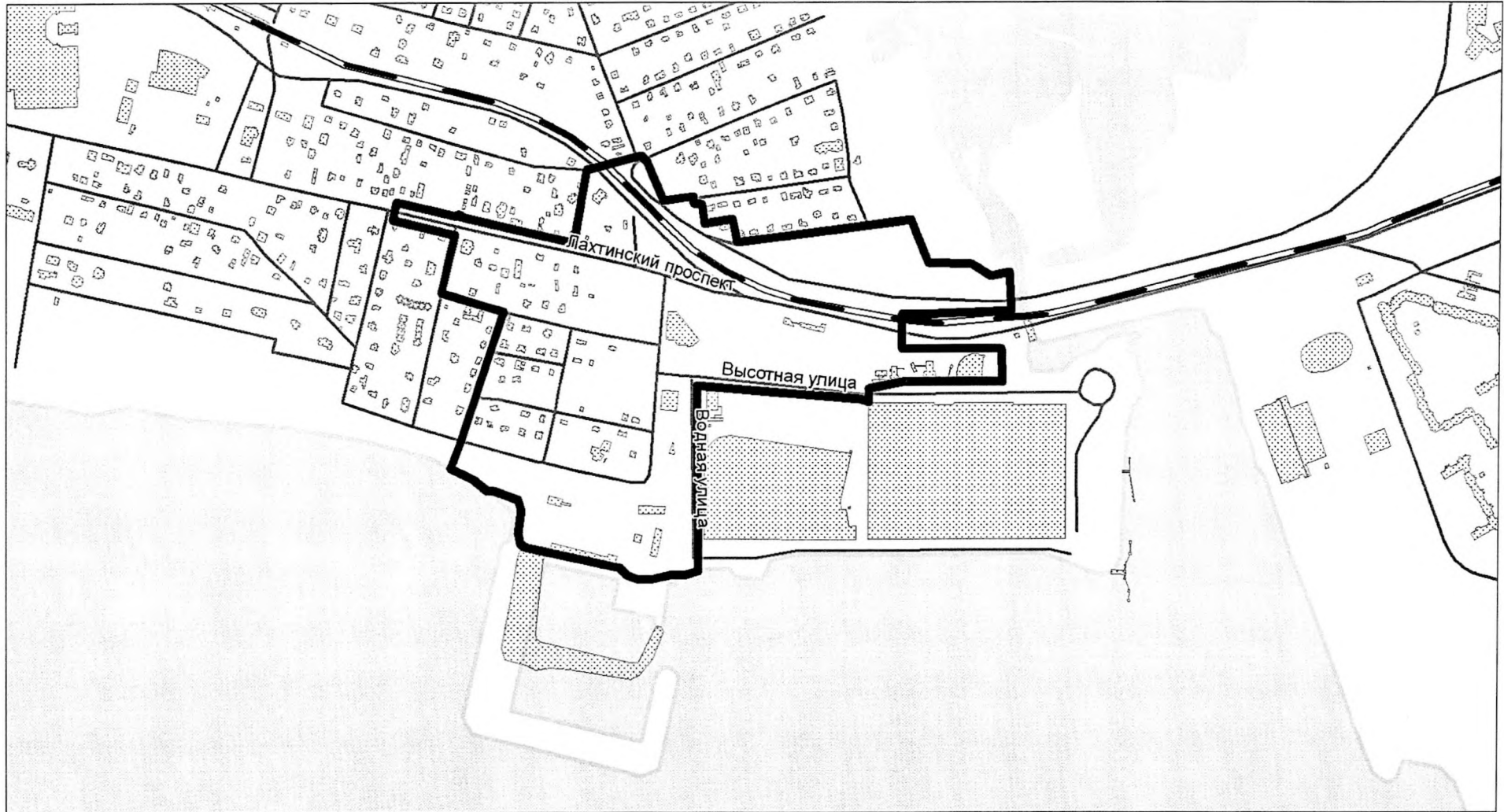
	<p>разрешенного использования и (или) параметров принадлежащих объектов капитального строительства (земельных участков).</p> <p>Сведения о полученной информации включить в состав обосновывающих материалов по планировке территории.</p> <p>14.4. На дату предоставления 2 этапа подготовки документации по планировке территории представить актуализированные сведения кадастра недвижимости о земельных участках и зонах с особыми условиями использования в границах территории планировки.</p> <p>14.5. Подготовку документации по планировке территории осуществлять на основании сведений реестра границ единого государственного реестра недвижимости в части сведений о местоположении береговой линии Невской губы.</p> <p>14.6. На дату направления документации на общественные обсуждения представить актуализированные согласования исполнительных органов государственной власти Санкт-Петербурга.</p> <p>14.7. Проектными решениями обосновать параметры и нормативные показатели объектов транспортной инфраструктуры, необходимые для транспортного обслуживания территории делового квартала «Лахта Центр».</p>
--	--

Приложение: схема границ территории.

Председатель Комитета



Ю.Е.Киселева



Комитет по градостроительству и архитектуре
Отдел планировки территории

Начальник УГП КГА
В.А.Дёмин

Подпись: _____
Дата: _____

Схема границ проекта планировки и проекта межевания территории, ограниченной Лахтинским пр., границами земельных участков, Южной ул., границей территориальной зоны ТУ, Высотной, ул., Водной ул., границами территориальных зон ТРО-2, ТР2, Береговым пер., Полевой ул., Морской ул., в Приморском районе
Территория, ориентировочной площадью - 38,5 га