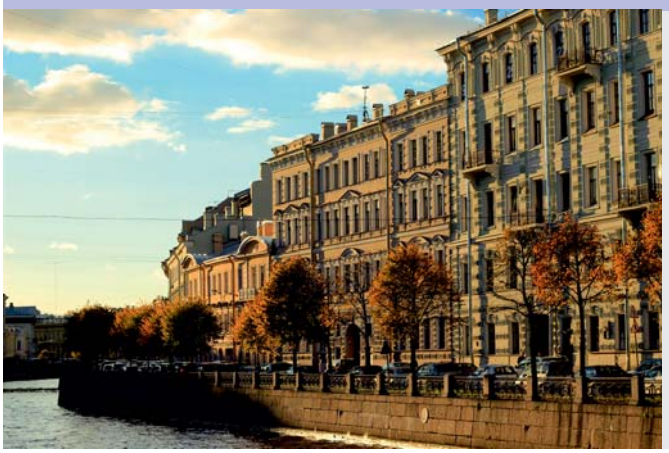
## Новое в регулировании



# Приняты новые правила землепользования и застройки Санкт-Петербурга

Принятым, опубликованным и вступившим в силу 04 июля 2017 года постановлением Правительства Санкт-Петербурга* были внесены изменения в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (далее – ПЗЗ).

Наиболее значимая часть изменений состоит в приведении ПЗЗ в соответствие с последней редакцией Закона Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 820-7 «О границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия…»**, что означает автоматическую отмену фактического моратория на выдачу градостроительных планов и разрешений на строительство, действовавшего с 1 января 2017 года.

Большие изменения претерпела и сама структура ПЗЗ, в связи с чем полное изучение всех нововведений потребует некоторого количества времени.

По результатам первичного анализа хотелось бы обратить Ваше внимание на следующие существенные изменения:

**1. На апарт-отели распространены требования по социальной и прочей инфраструктуре**

Теперь на земельных участках, предназначенных для размещения жилых домов, допускается размещение гостиниц, в которых более

---

* Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 04.07.2017 № 550 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524» https://npa.gov.spb.ru/SpbGovSearch/Document/16400.html.

** Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 N 820-7 (ред. от 07.07.2016) «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».

Настоящее Информационное сообщение (Legal Alert) содержит сведения о принятых изменениях в законодательстве РФ, имеющих отношение к Вашей компании, предоставляющих права или закрепляющих определенные обязанности, а также влияющих на осуществление деятельности компании.

Если у вас возникли вопросы в отношении этого сообщения, пожалуйста свяжитесь:

**Дмитрий Некрестьянов**
Партнер, руководитель практики по недвижимости и инвестициям
**моб. тел.**: +7(812) 944-82-70
**тел.**: +7(812) 602-02-25
dmitry.nekrestyanov@kachkin.ru

**Мария Оболенская**
Юрист практики по недвижимости и инвестициям
**моб.тел.**: +7(905) 266-07-85
**тел.**: +7(812) 602-02-25
maria.obolenskya@kachkin.ru

10% номеров/апартаментов имеют зоны, предназначенные для приготовления пищи, соответствующие СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные» при возможности их обеспечения объектами социальной, инженерной и транспортной инфраструктуры.

При этом для размещения таких гостиниц необходимо соблюдение требований, установленных ПЗЗ к размещению объектов жилой застройки.

**2. Встроенные и пристроенные детские сады влияют на коэффициент использования территории**

Уточнен порядок расчета коэффициента использования территории для размещения объекта капитального строительства с встроенными, пристроенными и встроенно-пристроенными детскими яслями и детскими садами – в случае, если при размещении таких объектов предусматривается организация прогулочных и игровых площадок, расчет коэффициента использования территории производится при условии исключения из общей площади земельного участка площади таких площадок, а также озеленения и необходимых в соответствии с действующим законодательством элементов инженерно-технического обеспечения и благоустройства данных помещений.

**3. Изменена норма о приоритете старых ППТ над ПЗЗ**

Существующая норма о приоритете проектов планировки территории, утвержденных до вступления в силу ПЗЗ, и приведении их в соответствие с ПЗЗ до окончания расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга (2018 год), сохранилась только для территорий за границами объединенных зон охраны объектов культурного наследия.

В случае с территориями в границах объединенных зон охраны объектов культурного наследия применению подлежат ПЗЗ.

Обращаем Ваше внимание на то, что с учетом объема документа и кулуарности его принятия, а также отличия текста принятых ПЗЗ от ранее опубликованного проекта, рекомендуется актуализация выводов о параметрах застройки для всех участков на территории Санкт-Петербурга.

Настоящее Информационное сообщение не является юридическим заключением, учитывающим особенности Вашей компании, а также охватывающим все возможные условия ведения предпринимательской деятельности, и не может заменять собой необходимость получения юридической консультации или заключения в конкретных практических ситуациях.