

Новое в регулировании



Утверждена новая редакция Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга

Принятым и опубликованным 28 июня 2018 года и вступившим в силу 29 июня 2018 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).

Значительная часть изменений состоит в приведении ПЗЗ в соответствие с последней редакцией Генерального плана Санкт-Петербурга**, т.е. в установлении территориальных зон с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Санкт-Петербурга.

Изменения внесены также по всей текстовой части ПЗЗ, в связи с чем полное изучение всех нововведений потребует дополнительного времени. По результатам первичного анализа хотелось бы обратить Ваше внимание на следующие существенные изменения:

1. С учетом признания Верховным Судом РФ*** недействующими положений Закона Санкт-Петербурга № 820-7****, касающихся нераспространения ограничений по высоте на случаи устройства

* Постановление Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2018 № 526 «О внесении изменений в постановление Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524» <https://npa.gov.spb.ru/SpbGovSearch/Document/19052.html>.

** С учетом изменений, внесенных Законом Санкт-Петербурга от 06.07.2017 № 442-85 «О внесении изменений в Закон Санкт-Петербурга «О Генеральном плане Санкт-Петербурга».

*** Апелляционное определение Верховного Суда РФ от 13.09.2017 № 78-АПГ17-10.

**** Закон Санкт-Петербурга от 19.01.2009 № 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».

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.obolenskaya@kachkin.ru

высотных акцентов, соответствующие положения были исключены из градостроительных регламентов, а также общих требований к градостроительным регламентам и режимам использования земель в границах зон охраны объектов культурного наследия.

2. Изменены правила определения минимальной площади озеленения земельных участков, например:

- при использовании земельного участка с несколькими видами разрешенного использования площадь озеленения следует определять теперь с учетом и вспомогательных видов разрешенного использования, а расчет требуемых площадей озеленения производить по специальной формуле;
- в границах зон охраны объектов культурного наследия расчет минимальной площади озеленения для земельных участков с разрешенным использованием для многоквартирной застройки теперь включает минимальную площадь озеленения также в отношении встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещений многоквартирного дома для объектов обслуживания жилой застройки;
- при размещении на участках многоквартирной жилой застройки расчет озеленения осуществляется с учетом минимальных нормативов обеспеченности населения Санкт-Петербурга территориями зеленых насаждений, установленных Законом Санкт-Петербурга*;
- установлено дополнительное ограничение по площади уменьшения необходимого озеленения при образовании земельных участков для размещения многоквартирных домов: площадь участка для размещения зеленых насаждений, которую необходимо предусмотреть в документации по планировке территории в границах квартала, должна быть не менее площади, на которую уменьшена площадь озеленения.

3. Изменены правила определения минимального количества мест для стоянки индивидуального автотранспорта, например, в части размещения стоянок-спутников. Также отдельно предусмотрена необходимость размещения мест для стоянки электромобиля и(или) гибридных автомобилей в границах жилых зон многоквартирных домов с оборудованном места для их зарядки.

4. Если размещение объекта капитального строительства запрещено в границах санитарно-защитных зон для объектов I и II классов опасности, разместить такой объект на соответствующей территории нельзя даже в случае сокращения размера санитарно-защитной зоны.

5. Изменен состав территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

В частности, исключены территории:

- во Фрунзенском районе: ограниченные с запада Боровой, Ново-Рыбинской и Воздухоплавательной улицами, с севера – Расстанной улицей, с востока – Камчатской и Касимовской улицами;
- в Петродворцовом районе: ограниченные с запада Ольгинским шоссе и Парковой улицей, с севера – улицей Юты Бондаровской, с востока – Ропшинским шоссе;
- в Кировском районе: вдоль 65-67 км внешнего кольца КАД, а также часть территории на восток от 64 км внешнего кольца КАД и р. Новая.

6. Площадь объектов обслуживания жилой застройки с кодом 3.5.1 (детских садов), размещаемых

* Закон Санкт-Петербурга от 28.06.2010 № 396-88 «О зеленых насаждениях в Санкт-Петербурге».

во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, включая площадь детских (игровых) и хозяйственных площадок определяется исходя из вместимости: 29 кв. м на 1 место.

Вышеуказанные изменения составляют лишь малую часть от изменившегося регулирования градостроительных требований в Санкт-Петербурге. В настоящее время мы осуществляем более детальное изучение всех изменений и отбор наиболее существенных из них, по результатам чего нами планируется проведение обучающего мероприятия по применению ПЗЗ.

Обращаем Ваше внимание, что в текущей редакции ПЗЗ сохранилось правило о приоритете ППТиПМ над положениями ПЗЗ до окончания расчетного срока Генерального плана Санкт-Петербурга (2021 год) (за исключением случаев, если ППТиПМ противоречат установленным в ПЗЗ предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых Законом Санкт-Петербурга № 820-7 установлены требования к градостроительным регламентам, и(или) режимам использования земель в границах зон охраны).

Как уже было указано, ПЗЗ в новой редакции вступили в силу 29.06.2018, в связи с чем при получении разрешений на строительство при строительстве новых объектов либо реконструкции существующих объектов ПЗЗ будут применять с учетом соответствующих изменений.

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.