



«Утверждаю»

9.01.2008

Директор Центра экспертиз ЭКОМ

 А.С.Карпов

ЭКСПЕРТНОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

на проект ВРЗ-07/1101

Временный регламент застройки территории по адресу:

г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, территория ограниченная набережной реки Большая Нева, Малоохтинским мостом, продолжением Цимлянской ул., Большеохтинским пр., Якорной ул., пр. Энергетиков, территорией утверждённого ВРЗ-1289, пр. Шаумяна и ул. Помяловского.

Перечень анализируемых документов:

1. Проект Временного регламента застройки ВРЗ-07/1101 (том) по адресу:
г. Санкт-Петербург, Красногвардейский район, территория ограниченная набережной реки Большая Нева, Малоохтинским мостом, продолжением Цимлянской ул., Большеохтинским пр., Якорной ул., пр. Энергетиков, территорией утверждённого ВРЗ-1289, пр. Шаумяна и ул. Помяловского.
2. Информационное сообщение о проведении экспозиции и обсуждения в газете Строительный еженедельник №47 от 3.12.2007.
3. Схема функционального зонирования Генерального плана Санкт-Петербурга 2005 год относящегося к территории ВРЗ (стенды на экспозиции) 2 шт.
4. Схема временного регламента застройки (стенд на экспозиции).

1. По составу и текстовой части ВРЗ-07/1101 (далее – ВРЗ).

1.1. Состав ВРЗ-07/1101 в целом **не может быть признан удовлетворительным**. В составе ВРЗ отсутствуют необходимые разделы, документы и сведения:

- a. разрешительное письмо КГА на разработку регламента с ориентировочными границами проектирования (техническое задание на проектирование);
- b. указание на то, какая организация разработала рассматриваемый ВРЗ;
- c. перечень использованной при разработке ВРЗ градостроительной документации, а также законодательных и нормативно-правовых актов;
- d. раздел сведений о квартале, на который разрабатывается ВРЗ;
- e. не разработаны и не выделены картографически зоны особых условий и особых ограничений градостроительной деятельности, которые рас-

пространяются на территорию ВРЗ согласно требованиям Генерального плана развития Санкт-Петербурга и иных документов, ссылки на которые приведены в Приложении 3 к ВРЗ.

На представленных схемах Временного регламента не указаны:

1. Линии базисного плана земельного кадастра, красные линии и иные линии градорегулирования, которые служат границей территории объекта Временного регламента.

2. Границы земельных участков, зарегистрированных в земельном кадастре, по которым проведены границы территориальных зон и подзон.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий.

4. Границы земельных участков (территорий) общего пользования и границы земельных участков, занятых линейными объектами.

5. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и предельные параметры которых не соответствуют Временному регламенту (см. пп. 1.3. и 1.4. настоящего заключения).

Таким образом, рассматриваемый проект Временного регламента застройки подготовлен с нарушением требований «Положения о составе, порядке разработки, согласования и утверждения временных регламентов застройки земельных участков», утверждённого распоряжением Комитета по градостроительству и архитектуре от 29.04.05 № 695 (далее: положение о разработке ВРЗ), в частности пунктов 5.1, 6.3, 6.3.5, 6.4, 7.2, 7.3 этого Положения.

1.2. Содержательно текстовые разделы рассматриваемого ВРЗ представляют собой точное или технически адаптированное копирование соответствующих разделов *проекта* Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга (версия от апреля 2007, далее – ПЗЗ). Степень соответствия текста ВРЗ тексту ПЗЗ указана в **таблице 1**.

Учитывая то, что проект ПЗЗ до настоящего времени не утверждён, такое цитирование в качестве общего методического подхода можно было бы признать правомерным и полезным. Однако, осуществляя дословное цитирование проекта ПЗЗ, разработчики ВРЗ не смогли или не посчитали нужным учесть особенности собственно территории проектирования, что в ряде случаев привело либо к излишней регламентации неустановленных для рассматриваемых кварталов видов градостроительной деятельности (**табл. 2**) либо к прямым смысловым ошибкам (**табл. 3**). К сожалению, также приходится констатировать, что ошибки и даже опечатки самого проекта ПЗЗ без изменений «перекочевали» в рассматриваемый ВРЗ (**табл. 3**).

Таблица 1

Соответствие текста ВРЗ-07/1101 тексту проекта Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга (версия на апрель 2007)

Разделы и пункты ВРЗ	Место заимствования из проекта ПЗЗ
2.1.1	п.3.1 раздела 1 Части II ПЗЗ
2.1.2	п.3.2 раздела 1 Части II ПЗЗ
2.1.3	п.3.3 раздела 1 Части II ПЗЗ
2.1.4	п.3.4 раздела 1 Части II ПЗЗ
2.1.5	п.3.5 раздела 1 Части II ПЗЗ
2.2 ТД1 1	п.2.ТД1 1 раздела 3 Части II ПЗЗ
2.2 ТД2	п.2.ТД2 раздела 3 Части II ПЗЗ

Разделы и пункты ВРЗ	Место заимствования из проекта ПЗЗ
2.2 ТИ1_1	п.2.ТИ1_1 раздела 3 Части II ПЗЗ
2.2 ТИЗ	п.2.ТИЗ раздела 3 Части II ПЗЗ
2.2 ТП1	п.2.ТП1 раздела 3 Части II ПЗЗ
2.2 ТР2_1	п. 1 и 2 ТР2_1 раздела 3 Части II ПЗЗ
2.2 ТР2_2	п.2 ТР2_2 раздела 3 Части II ПЗЗ
2.2 ТУ	п. 1 и 2 ТУ раздела 3 Части II ПЗЗ
2.3 ТД1_1	п.2.ТД1_1 раздела 3 Части II ПЗЗ
2.3 ТД2	п.2.ТД2 раздела 3 Части II ПЗЗ
2.3 ТИ1_1	п.2.ТИ1_1 раздела 3 Части II ПЗЗ соответствие не полное
2.3 ТИЗ	п.2.ТИЗ раздела 3 Части II ПЗЗ соответствие не полное
2.3 ТП1	п.2.ТП1 раздела 3 Части II ПЗЗ соответствие не полное
2.3 ТР2_1	п. 1 и 2 ТР2_1 раздела 3 Части II ПЗЗ
2.3 ТР2_2	п.2 ТР2_2 раздела 3 Части II ПЗЗ
2.3 ТУ	п. 1 и 2 ТУ раздела 3 Части II ПЗЗ
2.4.1	п.4.1 раздела 1 Части II ПЗЗ
2.4.2	п.4.2 раздела 1 Части II ПЗЗ
2.4.3	п.4.3 раздела 1 Части II ПЗЗ
2.4.4	п.4.4 раздела 1 Части II ПЗЗ
2.4.5	п.4.5 раздела 1 Части II ПЗЗ
3.1.1	п.3.1 раздела 2 Части II ПЗЗ
3.1.2	п.3.2 раздела 2 Части II ПЗЗ
3.1.3	п.3.3 раздела 2 Части II ПЗЗ
3.1.4	п.3.4 раздела 2 Части II ПЗЗ
Таблица 3.1.4 с примечанием	Таблица 2.1 раздела 2 Части II ПЗЗ
3.1.5	п.3.5 раздела 2 Части II ПЗЗ
3.1.6	п.3.6 раздела 2 Части II ПЗЗ
3.1.7	Примечание к ТЖ4 раздела 3 Части II ПЗЗ
Таблица 3.1.5	Таблица 2.2 раздела 2 Части II ПЗЗ
3.2 ТД1_1-2 п.1	новый
3.2 ТД1_1-2 п.2	п.1 ТД1_1-2 раздела 3 Части II ПЗЗ
3.2 ТД1_1-2 п.3	п.2 ТД1_1-2 раздела 3 Части II ПЗЗ
3.2 ТД1_1-2 п.4	п.4 ТД1_1-2 раздела 3 Части II ПЗЗ
3.2 ТД1_1-2 п.5	новый
3.2 ТД1_1-2 п.6	новый
3.2 ТД1_1-2 п.7	п.9 ТД1_1-2 раздела 3 Части II ПЗЗ
Градостроительный регламент не установлен	п.7 и п.8 ТД1_1-2 раздела 3 Части II ПЗЗ
3.2 ТД2-3 п.1	новый
3.2 ТД2-3 п.2	п.1 ТД2-3 раздела 3 Части II ПЗЗ
3.2 ТД2-3 п.3	п.2 ТД2-3 раздела 3 Части II ПЗЗ
3.2 ТД2-3 п.4	п.4 ТД2-3 раздела 3 Части II ПЗЗ
3.2 ТД2-3 п.5	п.5 ТД2-3 раздела 3 Части II ПЗЗ
3.2 ТД2-3 п.6	п.6 ТД2-3 раздела 3 Части II ПЗЗ
3.2 ТД2-3 п.7	п.7 ТД2-3 раздела 3 Части II ПЗЗ
3.2 ТД2-3 п.8	п.8 ТД2-3 раздела 3 Части II ПЗЗ
3.2 ТИ1_1 все пункты	ТИ1_1 раздела 3 Части II ПЗЗ
3.2 ТИЗ все пункты	ТИЗ раздела 3 Части II ПЗЗ
3.2 ТП1 все пункты	ТП1 раздела 3 Части II ПЗЗ
4.1.1 – 4.1.3	Пункты 4.1.1 – 4.1.3 раздела 4 Части II ПЗЗ
4.1.4	новый
4.2 – 4.6	Пункты 4.2 – 4.6 раздела 4 Части II ПЗЗ
Ограничения не устанавливаются	Пункт 4.7 раздела 4 Части II ПЗЗ

Разделы и пункты ВРЗ	Место заимствования из проекта ПЗЗ
4.7	Пункт 4.8 раздела 4 Части II ПЗЗ
4.8	Пункт 4.9 раздела 4 Части II ПЗЗ
4.9	Пункт 4.10 раздела 4 Части II ПЗЗ
Приложение 3 абзац 2	п.1.2.2 Части I ПЗЗ
Приложение 3 абзацы 1,3, 4, 5 и 6	п.1.2.3 Части I ПЗЗ

Таблица 2

Перечень замечаний по текстовой части ВРЗ-07/1101, связанных с неустановленными для рассматриваемых границ проектирования территориальными подзонами и видами градостроительной деятельности

№	Текст ВРЗ	Мотивировка возражений	Предложения
1	3.1.4.3. На территориях исторических районов (зоны и подзоны ТЖ6, ТЖ7, ТД1_1-1, ТД1_2-1, ТД1_2-2, ТД2-1, ТД2-2) минимальная доля озеленения территории земельного участка многоквартирного дома должна составлять 10%, но не менее 15 кв. метров на участок. Доля озелененных территорий для иных объектов в указанных зонах и подзонах (кроме садов и скверов) не устанавливается; при этом обязательно сохранение существующих озелененных территорий, либо проведение компенсационного озеленения в соответствии с законодательством Санкт-Петербурга. Доля озелененных территорий садов, скверов (код 127.1) – 70%.	Указанные в пункте зоны ТЖ6, ТЖ7, ТД1_1-1, ТД1_2-1, ТД1_2-2, ТД2-1, ТД2-2 настоящим регламентом в квартале не устанавливаются	Пункт 3.1.4.3. ВРЗ исключить. Из пункта 3.1.4.4 слова «, за исключением перечисленных в п. 3.1.4.3,» исключить.
2	Таблица 3.1.4 Минимально допустимая площадь озеленённой территории земельных участков (таблицу смотри в ВРЗ или в проекте ПЗЗ том2 таблица 2.1)	В таблице 3.1.4 указаны виды использования, которых нет в перечнях 2.2 и 2.3 основных и условно разрешённых видов использования земельных участков рассматриваемого ВРЗ: Индивидуальные жилые дома, дачи (коды вида использования 101, 102); Специальные парки (зоопарки, ботанические сады) (код вида использования 111.2); санаторно-курортные учреждения; объекты для оздоровительных целей (коды вида использования 108.4 (правильно 109.4), 126); объекты ритуальной деятельности (код вида использования 138); объекты сельскохозяйственного использования (коды вида использования 132, 133, 135).	Исключить из таблицы 3.1.4 и примечания к ней виды использования соответствующие кодам: 101; 102; 111.2; 108.4 (правильно 109.4), 126; 132, 133, 135; 138.
3	Таблица 3.1.5 Минимальное количество машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков	В таблице 3.1.5 указаны виды использования, которых нет в перечнях 2.2 и 2.3 основных и условно разрешённых видов использования земельных уча-	Исключить из таблицы 3.1.5 виды использования соответствующие кодам: 101; 102; 111.2; 108.4

	(таблицу смотри в ВРЗ или в проекте ПЗЗ том2 таблица 2.2)	стков рассматриваемого ВРЗ: Индивидуальные жилые дома, дачи (коды вида использования 101, 102); специальные парки (зоопарки, ботанические сады) (код вида использования 111.2); санаторно-курортные учреждения; объекты для оздоровительных целей (коды вида использования 108.4 (правильно 109.4); 126); кладбища, крематории (коды вида использования 138.1. 138.2); объекты инфраструктуры городского транспорта (код вида использования 142.3).	(правильно 109.4), 126; 138.1; 138.2; 142.3.
4	3.1.6.4. Требования по минимальному количеству мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков указанные в п.3.6.3 относятся к объектам следующих видов разрешенного использования: объекты торговли (код 105); объекты общественного питания (код 106); промышленные объекты (код 121); складские объекты (код 122); предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование) (код 131.2).	В пункте 3.1.6.4. указан вид использования, которого нет в перечнях 2.2 и 2.3 основных и условно разрешённых видов использования земельных участков рассматриваемого ВРЗ: предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование) (код вида использования 131.2).	Исключить из пункта 3.1.6.4. вид использования соответствующий коду: 131.2.
5	Приложение 3 Действие временного регламента застройки распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон и подзон: - за исключением земель водного фонда покрытых поверхностными водами, <u>земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), земельных участков расположенных в границах свободных экономических зон,</u> для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются.	В абзаце втором приложения 3 указаны земли и виды использования земельных участков, которых нет в составе земель рассматриваемого квартала и в перечнях 2.2 и 2.3 основных и условно разрешённых видов использования земельных участков рассматриваемого ВРЗ.	Слова «...земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), земельных участков расположенных в границах свободных экономических зон,...» из абзаца второго приложения 3 исключить.
6	3.1.3.3. Доминанты могут располагаться: по фронту застройки квартала: на пересечении транспортных магистралей; в угловых частях квартала; в центральной части линии застройки квартала (кроме исторического центра).	В связи с тем, что рассматриваемый квартал не входит в территории исторического центра Санкт-Петербурга, слова «кроме исторического центра» к нему не относятся	Слова «кроме исторического центра» исключить

Таблица 3

Перечень замечаний по текстовой и картографической части ВРЗ-07/1101, связанных с ошибками смыслового характера и опечатками

№	Текст ВРЗ	Мотивировка возражений	Предложения
1.	Перечень 2.3 (стр.8 ВРЗ) Условно разрешённые виды использования, допустимые к применению в пределах территориальной зоны после получения дополнительных согласований и выполнения дополнительных условий ТД2: В перечне отсутствует вид использования «для размещения многоквартирного жилого дома» (код вида использования 103)	На территории, обозначенной в ВРЗ как подзона ТД2_3 в настоящее время расположен многоквартирный жилой дом по адресу Малоохтинский пр. д.6 (литера А).	Внести в перечень 2.3 для подзоны ТД2_3 вид использования «Для размещения многоквартирного жилого дома» (код вида использования 103)
2.	3.1.4.7. При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон (Р) и примыкающих к лесам, лесопаркам, городским и районным садам и паркам, в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30%.	В пределах проектирования ВРЗ нет территорий, на которые может распространяться это требование. Если проектировщики обнаружили в пределах 300-метровой доступности городской или районный парк, необходимо было указать в картографических материалах конкретную территорию квартала, на которую распространяется это положение.	Исключить п. 3.1.4.7. или доработать картографические материалы ВРЗ с учётом замечания.
3.	3.1.4.8. Требования к размерам и озеленению санитарно-защитных зон следует принимать в соответствии с техническими регламентами, СанПиНами и иными действующими нормативными техническими документами.	Данное общее положение ПЗЗ является основанием для разработки конкретных регламентов застройки. В рассматриваемом ВРЗ санитарно-защитные зоны не устанавливаются.	Пункт 3.1.4.8. ВРЗ исключить либо разработать и указать в картографических материалах устанавливаемые санитарно-защитные зоны и их режим
4.	Таблица 3.1.5 Строка 7 Столбец «Код вида использования» 105, 106, 107, 109.2, 109.3, 111.1, 11.3, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 120, 121, 122, 124, 142.2.4	Опечатка В таблице приложения 1 к приказу КГА и КЗР от 24.01.2007 №14/9 код 11.3 отсутствует. Вместо 11.3 следует читать 111.3	Исправить опечатку
5.	Таблица 3.1.5 Строка 9 Столбец «Код вида использования» 109.1, 108.4, 109.5. Так же Таблица 3.1.4 Строка 3 Столбец «Код вида использования» 109.1, 108.4, 109.5, 126	Опечатка В таблице приложения 1 к приказу КГА и КЗР от 24.01.2007 №14/9 код 108.4 отсутствует. Вместо 108.4 следует читать 109.4	Исправить опечатку
6.	3.1.6.2 «Площадь мест на погрузочно-разгрузочной площадках...»	Следует читать «Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках...»	Исправить опечатку
7.	Перечень 2.3 (стр.9 ВРЗ) Условно разрешённые виды использования, допустимые к применению в пределах территориальной зоны после получения дополни-	В таблице приложения 1 к приказу КГА и КЗР от 24.01.2007 №14/9 код 142.5 используется для обозначения вида использо-	Исправить ошибку здесь и далее по тексту перечней 2.2 и 2.3.

№	Текст ВРЗ	Мотивировка возражений	Предложения
	<p>тельных согласований и выполнения дополнительных условий</p> <p>ТИ1_1</p> <p>142.5.1 Для размещения автовокзалов</p> <p>142.6 Для размещения объектов трубопроводного транспорта</p>	<p>вания «Для размещения объектов трубопроводного транспорта», а код 142.6 отсутствует</p>	

1.3. В тоже время, сравнительный анализ проекта ВРЗ-07/1101 и проекта ПЗЗ выявил ряд несовпадений этих двух текстов (**таблица 1**). По существу этих несовпадений необходимо заметить следующее:

1) Исключение из перечня 2.3 Условно разрешённых видов использования для подзон ТИ1_1; ТИЗ и ТП1 вида использования «Для размещения стоянок с гаражами боксового типа» (код 145.1.1) могло бы быть вполне оправданным. Однако в настоящее время в предлагаемой подзоне ТИ1_1 располагаются индивидуальные гаражи боксового типа. **При утверждении проекта ВРЗ в такой редакции дальнейшее существование этих гаражей может быть оспорено.** С исключением вышеуказанного вида использования создаётся ситуация, при которой разработанная «Схема временного регламента застройки» вступает в противоречие с пунктами 5.1 и 6.3.11 Положения о разработке ВРЗ. По этим причинам полагаем исключение вышеуказанного вида использования из подзоны ТИ1_1 перечня 2.3 недопустимым.

2) Разделом 3.2 рассматриваемого проекта ВРЗ регулируются предельные параметры разрешённого строительства в пределах устанавливаемых территориальных подзон. В подзоне ТД1_1, на территории которой планируется реализовывать проект строительства небоскрёба «Охта-центр», предельная высота зданий не регулируется (пункт 1 подзоны ТД1_1 раздела 3.2 ВРЗ). В тоже время, соответствующий раздел ПЗЗ предусматривает для этой подзоны следующий режим:

« - фоновая застройка – не выше средней высоты существующих зданий в квартале;

- доминанты – не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале.

При комплексной реконструкции квартала – настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается».

Таким образом, очевидно, что данное изменение относительно текста проекта ПЗЗ вносится разработчиками в ВРЗ с целью согласовать регламент подзоны с проектом предполагаемого строительства «Охта-центра».

3) Пунктом 5 подзоны ТД1_1 раздела 3.2 ВРЗ устанавливается минимальная доля озеленения территории земельного участка – 15%. Это минимально возможная доля озеленения участка при размещении новых объектов, предусмотренная проектом ПЗЗ (таблица 2.1 раздела 2 тома II проекта ПЗЗ). При этом содержащаяся в тексте пункта ссылка на то, что устанавливаемая норма действует «...кроме объектов ниже перечисленных видов разрешённого использования...» не подтверждена объектом отсылки, поскольку далее никакого перечисления не следует. Помимо этого данный пункт вступает в противоречие с пунктом 3.1.4.4 и таблицей 3.1.4 рассматриваемого проекта ВРЗ.

Таким образом, вопрос регулирования минимальной доли озеленения земельных участков для подзоны ТД1_1 в рассматриваемом ВРЗ юридически корректного определения не имеет.

4) Пункт 6 подзоны ТД1_1 раздела 3.2 ВРЗ не имеет юридической силы, так как указанная в тексте пункта подзона ТД1_1-3 рассматриваемым регламентом не устанавливается.

5) Включение разработчиками в текст раздела 4 проекта ВРЗ нового пункта 4.1.4, регулирующего вопросы режима территорий объединённой зоны регулирования застройки центральных районов (ОЗР31 и ОЗР32) следует признать оправданным.

6) Исключение разработчиками из раздела 4 проекта ВРЗ пункта «Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон горно-санитарной охраны» следует признать оправданным.

1.4. К числу наиболее грубых содержательных ошибок, допущенных при разработке ВРЗ, следует отнести тот факт, что при определении перечня разрешённых и условно разрешённых видов использования не было учтено наличие в зоне ТД2_3 жилого дома по адресу Малоохтинский пр. д.6 (литера А). Не включив в перечень 2.3 условно разрешённых видов использования для этой подзоны вид использования «Для размещения многоквартирного жилого дома» (код 103) разработчики ВРЗ **фактически поставили существующий жилой дом вне закона**. Кроме того, никак не отразив существование данного жилого дома в пределах подзоны ТД2_3, разработчики проекта ВРЗ нарушили тем самым положения пунктов 5.1 и 6.3.11 Положения о разработке ВРЗ.

1.5. Раздел 4 ВРЗ «Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства» почти дословно скопирован из проекта ПЗЗ **неправомерно**, так как представляет собой общие правила, с использованием которых должны разрабатываться конкретные регламенты. Разработчик ВРЗ должен был на основании этих положений:

- установить и обозначить на карте квартала территории с особым режимом использования (водоохранные, санитарно-защитные, горно-санитарные и прочие зоны) или указать, что такие зоны отсутствуют;
- разработать и установить в ВРЗ конкретные ограничения по режимам использования установленных зон.

(Так, в частности, на основании постановления правительства от 20.11.2000 №878 и постановления Госгортехнадзора РФ от 23.11.1994 № 61 должна была быть разработана охранная зона газораспределительной сети).

Как следует из материалов, представленных на официальном сайте Комитета по земельным ресурсам Правительства Санкт-Петербурга (Интернет-карта объектов недвижимости Санкт-Петербурга - http://www.kzr.spb.ru/is_mi.asp), территории с особым режимом использования занимают практически всю территорию проектируемого ВРЗ.

Помимо указанного, очевидным недостатком рассматриваемого ВРЗ является то, что текстовые разделы содержат лишь **общие** требования к параметрам застройки квартала и **общие** ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а **частные** требования к указанным параметрам и **частные** ограничения, исходящие из особенностей градостроительной ситуации в рассматриваемом квартале в ВРЗ не представлены.

2. По картографической части ВРЗ.

2.1 По границам проектирования.

В соответствии с пунктом 3 положения о разработке ВРЗ: «Объект Временного регламента - участок территории Санкт-Петербурга, указанный в разрешительном письме КГА в качестве территории действия разрешенного к разработке Временного регламента».

В связи с тем, что в составе рассматриваемого ВРЗ отсутствуют документы, подтверждающие определение границ проектирования разработчику ВРЗ со стороны Комитета по градостроительству и архитектуре, оценить соответствие разработанного регламента техническому заданию не представляется возможным.

В тоже время фактически указанные в ВРЗ границы проектирования вызывают серьёзные сомнения в их обоснованности по следующим основаниям:

2.1.1. В соответствии с пунктом 4.5 положения о разработке ВРЗ: «Разработка Временного регламента осуществляется применительно к территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры: кварталов, микрорайонов. В качестве границ кварталов используются линии базисного плана земельного кадастра, красные линии (при наличии), а также иные линии градорегулирования, отделяющие их территорию от иных элементов планировочной структуры города, указанные в разрешительном письме КГА». Это требование нарушается для значительной части границ рассматриваемого проекта:

- на участке от наб. р. Невы до Большеохтинского проспекта (север) граница проведена произвольно;

- на участке от Новочеркасского пр. до пр. Шаумяна (юг) граница проведена произвольно;

- границы участка в квартале 6645А проведены, по-видимому, по границам существующих земельных участков, однако определить это достоверно на имеющейся схеме невозможно;

- границы по Якорной улице проведены произвольно («по линейке») без учета красных линий сложившихся кварталов.

Выделение Якорной улицы из территории прилежащих кварталов и включение ее в данный ВРЗ в качестве линейного объекта представляется бессмысленным и бессодержательным, поскольку на территории улиц (магистралей городского значения) действие градостроительного регламента не распространяется.

Анализ схемы ВРЗ (приложение 1 ВРЗ) показал, что границы проектирования включают в себя территорию 15-и базисных кварталов Санкт-Петербурга, причём территория 5 из них включается в границы проектирования **менее чем на 10 %** от площади базисного квартала (**схема в приложении 1**). Таким образом, нельзя сказать, что территории, на которые распространяется ВРЗ-07/1101, расположены *в границах* кварталов или микрорайонов. Предложенные границы абсолютно произвольны, и никаких обоснований этому не приведено.

Используемый в рассматриваемом проекте ВРЗ подход приведет к фактической недееспособности системы временных регламентов застройки как системы градостроительного регулирования. После его утверждения на одной части квартала (который является минимальной планировочной единицей) фактически будут действовать одни правила использования земельных участков, а на другой – другие, установленные другим ВРЗ. Собственникам земельных участков придется кроить границы так, чтобы они попадали в зону действия одного ВРЗ, иначе использовать земельный участок будет невозможно.

2.1.2. Применительно к функциональному зонированию, установленному Законом Санкт-Петербурга о генеральном плане необходимо отметить, что в трёх случаях деление границей проектирования участков одной функциональной зоны на части выглядит необоснованным, а именно включение в границы проектирования:

- **части** функциональной зоны И1 на юге участка проектирования;
- **части** функциональной зоны И3 на востоке участка проектирования;
- **части** функциональной зоны Д1 на севере участка проектирования

2.1.3. Наиболее возмутительным является факт деления границей проектирования существующих земельных участков (в квартале 6002 площадью 1497 м² и в квартале 6068 площадью 5802 м² кадастровый номер 6068:7) (данные Интернет-карты объектов недвижимости Санкт-Петербурга - http://www.kzr.spb.ru/is_mi.asp). Земельные участки являются минимальной единицей земельного кадастрового учёта и, по этой причине, неделимы. **Предлагаемое де-факто деление является прямым нарушением Земельного (п 2. ст. 85) и Градостроительного Кодексов РФ (п. 4 ст.30¹).**

2.2. По технике оформления карты «Схемы временного регламента застройки».

На экспозиции проекта ВРЗ-07/1101 (на стенде) была представлена крупномасштабная карта «Схемы временного регламента застройки». Технически эта «Схема временного регламента застройки» выполнена на крайне низком и непрофессиональном уровне. **Многочисленные недочёты чертежа и обозначения зон и объектов приводят к невозможности ознакомиться с картографической составляющей проекта ВРЗ-07/1101 с помощью данной карты.** Подробно все недочёты указанного чертежа указаны в **таблице 4.**

В тоже время, в том же проекте ВРЗ-07/1101, представленном на той же экспозиции, также имеется «Схема временного регламента застройки». По технике исполнения эта схема значительно лучше упомянутого выше увеличенного варианта. Её недостатки обобщены в **таблице 5.**

Таблица 4.

Перечень ошибок и недочётов карты «Схема временного регламента застройки», выставленной на стенде на экспозиции проекта ВРЗ-07/1101

№	Ошибки и недочёты
1.	Восточнее автодорожной развязки Малоохтинского моста не подписана подзона ТД1_1-2 (нарушение пункта 6.3.2 Положения о разработке ВРЗ)
2.	Границы территориальных подзон, обозначенные на схеме чёрным цветом, не указаны в экспликации элементов Приложения 1.
3.	Обилие границ чёрного цвета неустановленного происхождения не позволяет однозначно отнести многие (как минимум 10) участки на схеме к той или иной территориальной подзоне.
4.	Обилие накладывающихся друг на друга границ не позволяет однозначно установить ограничиваемую ими территорию.
5.	В экспликации элементов Приложения 1 присутствует граница обозначаемая пунктирной линией оранжевого цвета и расшифровываемая как «археология». <ul style="list-style-type: none"> – Во-первых: научная дисциплина, которую обозначает слово «археология», не может быть ограничена территориально и при упоминании в нормативном документе не может нести за собой юридических последствий. Что именно хотели разработчики ВРЗ обозначить этим словом - остаётся неизвестным.

¹ Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

№	Ошибки и недочёты
	<ul style="list-style-type: none"> – Во-вторых: какая именно территория на карте ограничена оранжевым пунктиром, остаётся непонятным. – В-третьих: в экспликации элементов Приложения 1 отсутствует ссылка на нормативный документ, согласно которому разработчики ВРЗ определяли конкретные границы зоны особого режима «археология». – В-четвертых: зона особого режима «археология» ошибочно помещена в экспликации в список территорий, на которые действие ВРЗ не распространяется.
6.	В перечне территорий, на которые действие ВРЗ не распространяется (в экспликации) не указаны территории зоны ТУ (скоростных дорог, магистралей непрерывного движения и магистралей городского значения).
7.	Границы зоны особого режима «исторически ² культурный слой «Устье реки Охта»» неидентифицируемы. В экспликации элементов Приложения 1 отсутствует ссылка на нормативный документ, согласно которому разработчики ВРЗ определяли конкретные границы зоны особого режима «исторически культурный слой «Устье реки Охта»». Приведённая на стенде ссылка на приложение 3 к проекту ВРЗ не раскрывается содержанием Приложения 3.
8.	Границы территории объектов культурного наследия обозначены не для всех указанных на карте объектов культурного наследия (что нарушает пункт 6.3.6 Положения о разработке ВРЗ)
9.	В экспликации элементов Приложения 1 отсутствует ссылка на нормативные документы, установившие статус конкретных объектов культурного наследия, попавших в границы проектирования ВРЗ.

Таблица 5

Перечень ошибок и недочётов карты ««Схема временного регламента застройки» содержащейся в томе проекта ВРЗ-07/1101 - приложение 1

№	Ошибки и недочёты
1.	Границы территориальных подзон, обозначенные на схеме чёрным цветом, не указаны в экспликации элементов Приложения 1.
2.	В экспликации элементов Приложения 1 отсутствует ссылка на нормативные документы, установившие статус конкретных объектов охраняемых КГИОП, попавших в границы проектирования ВРЗ.
3.	Для обозначенных на схеме объектов охраняемых КГИОП не ограничена территория, на которой они расположены. Это входит в противоречие с заголовком экспликации элементов, поскольку в заголовке указывается на то, что именно на территории, а не на объекты не распространяется действие градостроительных регламентов (нарушение пункта 6.3.6 Положения о разработке ВРЗ).
4.	На схеме обозначена граница территории объектов культурного наследия, в то время как сами объекты на схеме не обозначены.
5.	Штриховка и границы объединённых зон регулирования застройки центральных районов (ОЗРЗ 1 и ОЗРЗ 2) на схеме нечитаемы.
6.	В перечне территорий, на которые действие ВРЗ не распространяется (в экспликации) не указаны территории зоны ТУ (скоростных дорог, магистралей непрерывного движения и магистралей городского значения).

Сравнительный анализ ошибок и недочётов «Схем временного регламента застройки» представленных на экспозиции проекта ВРЗ позволяет прийти к следующим заключениям:

- две «Схемы временного регламента застройки», представленные на экспозиции проекта ВРЗ, не совпадают и противоречат друг другу, как в технических, так и в содержательных деталях. Это нарушает права граждан, посещающих экспози-

² Так в тексте. Мы полагаем, что вместо слова «исторически» следует читать «исторический».

цию ВРЗ, на получение **достоверной** информации о проекте градостроительного решения;

- качество обеих представленных схем не обеспечивает юридически корректную привязку регламентов застройки, прописанных в текстовой части проекта ВРЗ, к конкретным территориям, расположенным в границах проектирования;

- информация о нормативных документах, которыми был установлен статус охраняемых объектов культурного наследия, отсутствует;

- режимы использования и охраны на территориях зон с особыми условиями использования проектом ВРЗ не определены. Приложение 3, на которое в этой части ссылается Приложение 1, в свою очередь содержит лишь ссылки на действующее законодательство.

Таким образом, посетитель градостроительной выставки, который не является специалистом в сфере градостроительного регулирования, не может получить полную и достоверную информацию о предстоящем преобразовании территории на основании представленных на выставке документов. Даже для специалиста «расшифровка» основных положений представленного ВРЗ возможна только с привлечением значительного количества нормативных документов.

2.3. По включению в границы проектирования территории, регулируемой градостроительным регламентом ВРЗ-1289.

Включение в состав разрабатываемого временного регламента (ВРЗ-07/1101) территории, на которой градостроительное регулирование осуществляется уже принятым и действующим временным регламентом застройки (ВРЗ-1289):

- является беспрецедентным в практике разработки временных регламентов застройки в Санкт-Петербурге;
- никак не обосновывается действующими нормативными документами и не объясняется в тексте ВРЗ-07/1101;
- приводит к возникновению юридических противоречий между двумя документами, регулирующими градостроительную деятельность на одной территории и имеющими одинаковый статус.

Юридически корректным вариантом является полная, либо частичная отмена ВРЗ-1289, однако проект изменения ВРЗ-1289 и обоснование такого изменения на общественное обсуждение не представлены.

2.4. По территориальному зонированию.

В тех случаях, когда территориальное зонирование, приведённое в «Схеме временного регламента застройки» может быть определено однозначно, разработчиками допущены следующие ошибки:

2.4.1. Рекреационные зоны по правому берегу реки Охта определены разработчиками как ТР 2_2 (зона зелёных насаждений, выполняющих специальные функции). Однако, в соответствии с Законом СПб «О зелёных насаждениях общего пользования» (N 430-85 от 8 октября 2007 года) данные участки относятся к зелёным насаждениям общего пользования (№№ 7.43 и 7.103) и, следовательно, должны быть отнесены к территориальной зоне ТР 2_1 (зоны зелёных насаждений общего и ограниченного пользования).

2.4.2. В соответствии с вышеуказанным Законом СПб «О зелёных насаждениях общего пользования» в пределах границ проектирования рассматриваемого проекта ВРЗ располагается часть участка зелёных насаждений общего пользования

№ 7.37. Однако на «Схеме временного регламента застройки» данный участок никак не указан и в зону ТР 2 не включен.

2.5. По отображению в проекте регламента границ и режима участка культурного исторического слоя «Устье реки Охта».

Распоряжением КГИОП от 24 декабря 2001 года № 2 «Об установлении временных границ, режима содержания и использования зон участков исторического культурного слоя Санкт-Петербурга» были установлены границы (Приложение 1) и режим (Приложение 2) зоны участка исторического культурного слоя «Устье реки Охта».

2.5.1. Согласно приложению 1 к вышеуказанному распоряжению КГИОП в пределы зоны участка исторического культурного слоя «Устье реки Охта» входят частично или полностью территории базовых кварталов № 6001; 6001А; 6001В; 6002; 6047; 6049; 6052; 6066; 6067; 6068. При этом территории кварталов 6001А; 6001В; 6066 и 6067 входят в зону участка исторического культурного слоя «Устье реки Охта» целиком.

На крупномасштабной карте «Схемы временного регламента застройки», выставленной на стенде экспозиции проекта ВРЗ-07/1101 границы участка исторического культурного слоя «Устье реки Охта» указаны непонятно, но в любом случае неверно. На карте «Схемы временного регламента застройки» тома проекта ВРЗ-07/1101 территория участка исторического культурного слоя «Устье реки Охта» не указана вовсе.

2.5.2 Согласно приложению 2 к вышеуказанному распоряжению КГИОП «Для участков исторического культурного слоя Санкт-Петербурга допетровского и петровского времени в зонах "Устье реки Охта" и "Центр Петербурга петровского времени" устанавливается режим археологического исследования, предусматривающий обязательное проведение предварительных археологических раскопок при любых работах, связанных с углублением в грунт более 0,3 м». Этот режим должен был быть отражён в текстовой части проекта ВРЗ-07/1101 либо путём прямого цитирования текста распоряжения КГИОП, либо путём включения в текст соответствующей ссылки. Однако текст проекта ВРЗ-07/1101 никаких упоминаний об участке исторического культурного слоя «Устье реки Охта» не содержит.

3. Выводы

3.1. Состав документации, представленной на градостроительной экспозиции проекта ВРЗ-07/1101, не соответствует требованиям действующего законодательства, а содержание представленных картографических материалов внутренне противоречиво по форме и содержанию. Этим нарушено право граждан, посещающих указанную экспозицию, на получение достоверной информации о проекте градостроительного решения.

3.2. При разработке ВРЗ-07/1101 использовано неоправданное и неадаптированное к проектируемой территории цитирование материалов проекта Правил землепользования и застройки СПб. Это повлекло за собой:

- избыточную регламентацию, вследствие которой около 50 % текста проекта ВРЗ не несёт нормативной нагрузки;
- содержательные и смысловые ошибки проекта ВРЗ;
- механическое перенесение ошибок и опечаток проекта ПЗЗ в разрабатываемый ВРЗ;

- отсутствие проработки режимов и регламентов для территорий зон с особыми условиями использования.

3.3. Границы проектирования для рассматриваемого проекта ВРЗ определены с нарушением действующих нормативов. Включение в границы проектирования территории, градостроительное регулирование на которой осуществляется действующим ВРЗ-1289, необоснованно и юридически некорректно.

3.4. Картографическая «Схема временного регламента застройки» (Приложение 1 к проекту ВРЗ) выполнена с нарушением действующих нормативов и, вследствие этого юридически ничтожна.

3.5. Проведённое в проекте ВРЗ-07/1101 территориальное зонирование в ряде случаев противоречит действующему законодательству Санкт-Петербурга.

3.6. При проработке режимов и регламентов для территорий зон с особыми условиями использования, разработчиками ВРЗ не учтены нормативы, установленные Распоряжением КГИОП от 24 декабря 2001 года № 2 «Об установлении временных границ, режима содержания и использования зон участков исторического культурного слоя Санкт-Петербурга» для зоны участка исторического культурного слоя «Устье реки Охта».

3.7. Проект ВРЗ-07/1101 подлежит **полной переработке** с учётом замечаний и рекомендаций настоящего заключения.

4. Рекомендации

4.1. Переработка проекта ВРЗ-07/1101 должна производиться на основании нового технического задания. Техническое задание должно устанавливать разумные границы проектирования, проходящие по границам базисных (кадастровых) кварталов и иным границам, указанным ст. 34 Градостроительного Кодекса РФ и пункта 4.5 Положения о разработке ВРЗ.

4.2. Согласно пункту 6.3.11 Положения о разработке ВРЗ «В случае необходимости, в том числе чрезмерной насыщенности чертежа информацией, схема Временного регламента может быть выполнена в виде нескольких чертежей». Пренебрежение разработчиками ВРЗ этим правилом привело к невозможности использования «Схемы временного регламента застройки» как части нормативного документа. При устранении указанных в настоящей экспертизе замечаний рекомендуется выполнить несколько схем, позволяющих корректно отобразить все необходимые детали чертежа.

4.3. Замечание, изложенное в пункте 1.3.1 настоящей экспертизы можно учесть, включив в перечень 2.3 для подзоны ТИ1_1 вид использования «Для размещения стоянок с гаражами боксового типа» (код вида использования 145.1.1), либо исключив территорию подзоны ТИ1_1 из границ проектирования.

4.4. Учесть замечание, изложенное в пункте 1.3.2 настоящей экспертизы, можно, изменив регламент в пункте 1 Раздела 3.2 для подзоны ТД1_1-2 на соответствующую цитату из проекта ПЗЗ:

«Пределная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае, если иное значение не ука-

зано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений или сооружений:

- фоновая застройка – не выше средней высоты существующих зданий в квартале;
- доминанты – не более чем на 30% выше средней высоты существующих зданий в квартале»

или установив предельную высоту застройки в абсолютных величинах (не более 60 метров).

4.5. Замечание, изложенное в пункте 1.4 настоящей экспертизы, можно учесть, включив в перечень 2.3 для подзоны ТД2_3 вид использования «Для размещения многоквартирного жилого дома» (код вида использования 103), либо выделив территорию, относящуюся к дому 6 по Малоохтинскому проспекту, в отдельную подзону ТЖ4 (вместо предлагаемой подзоны ТД2_3).

4.6. Осуществляя дословное цитирование проекта ПЗЗ, разработчики ВРЗ не только допустили излишнюю регламентацию (табл. 2) и сделали ряд ошибок (табл. 3). Они также не адаптировали перечни разрешённых и условно разрешённых видов использования к условиям территории проектирования ВРЗ.

Предложения по корректировке перечней 2.2 и 2.3, а так же иных текстовых разделов проекта ВРЗ-07/1101 обобщены в таблице 6.

Таблица 6

Рекомендации по приведению текстовой части проекта ВРЗ-07/1101 в соответствие с градостроительной ситуацией на территории проектирования

№	Текст ВРЗ	Мотивировка возражений	Предложения
1	2.4.5 Суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования расположенных на территории гольф-клубов, не должна превышать 7% от площади полей для гольфа. Суммарная общая площадь территории, занимаемая объектами вспомогательных видов разрешенного использования расположенных на территории теннисных клубов не должна превышать 10% от площади кортов.	Возможность размещения открытых объектов физической культуры и спорта (код 110.4) предусмотрена перечнями условно разрешённых видов использования земельных участков рассматриваемого ВРЗ для подзон ТД2_3; ТР2_1 и ТР2_2. В тоже время размеры и расположение участков указанных подзон делает неприемлемой даже теоретическую перспективу размещения на них теннисных и гольф клубов.	Пункт 2.4.5 ВРЗ исключить.
2	Перечень 2.2 (стр.6,7,8 ВРЗ) Основные виды разрешённого использования, допустимые к применению в пределах территориальной зоны без согласований и дополнительных условий ТД1_1-2; ТД2_3; ТИ1_1; ТИ3; ТУ 145.2.2 Для размещения стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси). Перечень 2.3 (стр.9 ВРЗ) Условно разрешённые виды использования, допустимые к применению в пределах территориальной зоны после получения дополнительных согласований и выполнения дополнительных условий ТП1 145.2.2 Для размещения стоянок город-	Учитывая градостроительную ситуацию в границах проектирования рассматриваемого ВРЗ, перспективное размещение стоянок городского транспорта во всех подзонах представляется нежелательным.	Код и вид использования 145.2.2 из перечней основных и условно разрешённых видов использования ВРЗ исключить

№	Текст ВРЗ	Мотивировка возражений	Предложения
	ского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси).		
3	Перечень 2.2 (стр.7 ВРЗ) Основные виды разрешённого использования, допустимые к применению в пределах территориальной зоны без согласований и дополнительных условий ТИ1_1 139.1.3 Для размещения мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций 139.1.4 Для размещения снегоприёмных пунктов и снегоплавильных камер	Учитывая градостроительную ситуацию в границах подзоны ТИ1_1 рассматриваемого ВРЗ, перспективное размещение на её территории мусороперегрузочных прессовальных и сортировочных станций, а так же снегоприёмных пунктов и снегоплавильных камер представляется нежелательным.	Коды и виды использования 139.1.3 и 139.1.4 из перечня основных видов разрешённого использования подзоны ТИ1_1 ВРЗ исключить.
4	Перечень 2.2 (стр.7 ВРЗ) Основные виды разрешённого использования, допустимые к применению в пределах территориальной зоны без согласований и дополнительных условий ТИЗ 145.2.3 Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта Перечень 2.3 (стр.9, 10 ВРЗ) Условно разрешённые виды использования, допустимые к применению в пределах территориальной зоны после получения дополнительных согласований и выполнения дополнительных условий ТП1; ТУ 145.2.3 Для размещения стоянок внешнего грузового транспорта	Учитывая градостроительную ситуацию в границах проектирования рассматриваемого ВРЗ, перспективное размещение стоянок внешнего грузового транспорта во всех подзонах представляется недопустимым.	Код и вид использования 145.2.3 из перечня основных и условно разрешённых видов использования ВРЗ исключить.
5	Перечень 2.3 (стр.8,9 ВРЗ) Условно разрешённые виды использования, допустимые к применению в пределах территориальной зоны после получения дополнительных согласований и выполнения дополнительных условий ТД1_1-2; ТИ1_1 142.4.1 Для размещения железнодорожных вокзалов 142.5.1 Для размещения автовокзалов	Учитывая градостроительную ситуацию в границах проектирования рассматриваемого ВРЗ, перспективное размещение железнодорожных и автовокзалов представляется недопустимым	Коды и виды использования 142.4.1 и 142.5.1 из перечня условно разрешённых видов использования ВРЗ исключить
6	3.2 (стр.18) Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства Подзоны ТР2_1 и ТР2_2 Территория без застройки	Поскольку временный регламент устанавливается в первую очередь для определения возможных параметров <u>будущей</u> застройки, то на рекреационные зоны так же должны быть разработаны предельные параметры разрешённого строительства	Разработать предельные параметры разрешённого строительства для видов использования, указанных в таблицах 2.2 и 2.3.
7	3.2 (стр.18) Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства Подзона ТУ Территория без застройки	Поскольку дороги и улицы, а также соответствующие земельные участки относятся к землям общего пользования, то в соответствии с действующим законодательством РФ градостроительные регламенты на них не могут быть установлены	Вместо слов «территория без застройки» указать «территория общего пользования, регламенты не устанавливаются»

Приложение 1

Картографическая схема соотношения границ проектирования ВРЗ-07/1101 и границ базисных кварталов Красногвардейского района Санкт-Петербурга

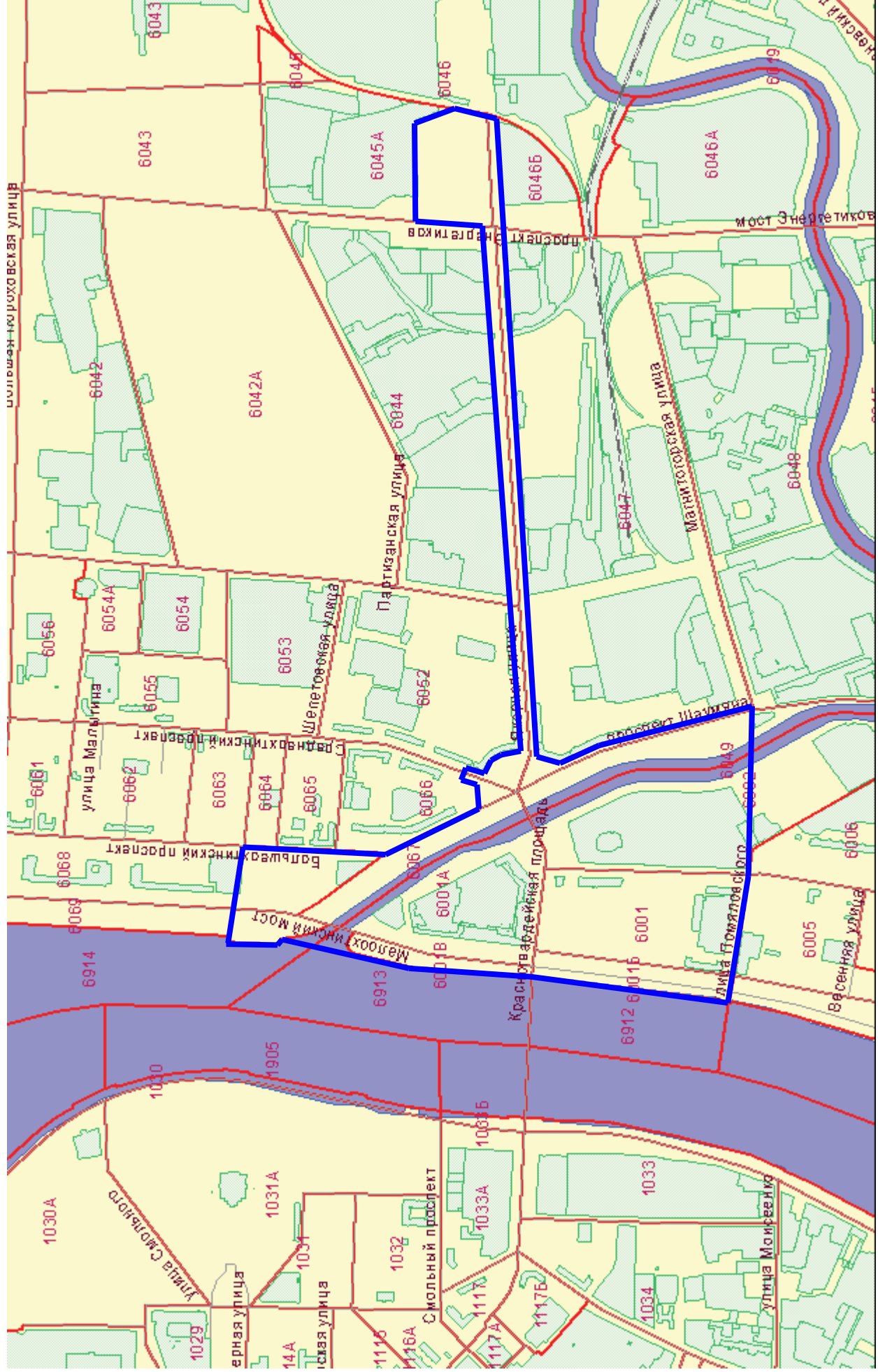
Номера базисных кварталов попадающих в пределы границ проектирования ВРЗ-07/1101:

Левый берег: 6001; 6001А; 6001Б; 6001В; 6002;

Правый берег: 6044; 6045А; 6046; 6047; 6049; 6052; 6066; 6067; 6068; 6069.

Из них включены в границы проектирования менее чем на 10 %:

6044; 6046; 6047; 6052; 6066.



- границы базисных (кадастровых) кварталов
- границы проектирования ВРЗ
- 6042A номера кадастровых кварталов
- существующие земельные участки (собственность или аренда свыше 3-х лет)

Перечень использованных законодательных, нормативных документов и проектов нормативных документов

1. Градостроительный Кодекс Российской Федерации.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации.
3. Постановление Правительства Российской Федерации от 20.11.2000 №878 «Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей».
4. Постановление Госгортехнадзора Российской Федерации от 23.11.1994 № 61.
5. Закон Санкт-Петербурга от 20.07.2006 № 400-61 «О порядке организации и проведения публичных слушаний и информирования населения при осуществлении градостроительной деятельности в Санкт-Петербурге».
6. Закон Санкт-Петербурга от 8.10.2007 года № 430-85 «О зелёных насаждениях общего пользования».
7. Проект Правил землепользования и застройки Санкт-Петербурга (версия от апреля 2007).
8. Распоряжение Комитета по градостроительству и архитектуре от 29.04.05 № 695 Приложение 1 «Положение о составе, порядке разработки, согласования и утверждения временных регламентов застройки земельных участков».
9. Распоряжение КГИОП от 24 декабря 2001 года № 2 «Об установлении временных границ, режима содержания и использования зон участков исторического культурного слоя Санкт-Петербурга».
10. Приказ Комитета по градостроительству и архитектуре и Комитета по земельным ресурсам от 24.10.2007 № 14/9 «О классификаторе "Разрешенное использование (назначение)"
11. Временный регламент застройки – 1289 по адресу: Санкт Петербург, Красногвардейский район, квартал 45а района Большой Охты. СПб, 2005.