

Обоснование необходимости в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

В соответствии с адресной инвестиционной программой за счет средств областного бюджета Ленинградской области (далее – АИП) Государственное казенное учреждение «Управление строительства Ленинградской области» является государственным заказчиком по объекту «Средняя общеобразовательная школа на 1175 мест в г. Гатчина, микрорайон «Аэродром»» (далее – Объект).

В рамках реализации АИП администрацией Гатчинского муниципального района Ленинградской области для размещения Объекта выделен земельный участок с кадастровым номером 47:25:0107016:810 (далее – Земельный участок), площадью 30 890 кв.м., расположенный по адресу: Российская Федерация, Ленинградская область, Гатчинский муниципальный район, город Гатчина.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 13.05.2019 № 19, и градостроительному плану земельного участка от 27.09.2019 № RU4750610200847С, Земельный участок находится в зоне «Ж-2.15 Зона застройки малоэтажными жилыми домами ЗР31, ЗР33, ЗР34», для которой установлен градостроительный регламент и вышеуказанный Земельный участок находится в границах действия предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

- минимальное расстояние от красной линии улиц до стены жилого дома – 5 метров;

- минимальное расстояние от красной линии проездов до стены жилого дома; минимальное расстояние от жилого дома до границ соседнего участка; минимальное расстояние от хозяйственных построек (бани, гаража и др.) до границы соседнего участка – 3 метра;

- минимальное расстояние от красной линии улиц, проездов до хозяйственных построек не менее 6 метров;

- минимальное расстояние от стен детских дошкольных и общеобразовательных учреждений до красных линий – 25 метров;

- максимальная высота застройки – 15 метров;

- максимальный процент застройки – 40%.

Также в границе единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗР33 «зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, регламентирующая высоту застройки на территориях композиционного влияния дворцово-парковых ансамблей «Ансамбль Гатчинского дворца и парка» и «Приоратского парка») введен особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам, а именно вводятся следующие ограничения по габаритам зданий:

- по высоте не более 15 м от красной отметки земли до карниза;

- с целью композиционной организации пространства допустимы точечные акценты высотой до 18 м от красной отметки земли до карниза.

28.04.2020 состоялось совещание в режиме видеоконференцсвязи под руководством заместителя Председателя Правительства Ленинградской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству М.И.Москвина по вопросам проектирования объектов «Капитальный ремонт зданий школы МБОУ «Гатчинская СОШ № 4 с углубленным изучением отдельных предметов в г. Гатчина, улица

Чкалова, дом 2, дом 4» и «Строительство средней общеобразовательной школы на 1175 мест в г. Гатчина, микрорайон «Аэродром», на котором по ходатайству главы администрации Гатчинского муниципального района Ленинградской области принято решение о заключении государственного контракта на выполнение проектно-изыскательских работ по Объекту.

В соответствии с п. 1.3, п. 2.2 и п. 2.3 протокола совещания от 30.04.2020 № ПР-72/2020 и технико-экономическим обоснованием необходимости реализации объекта капитального строительства при разработке задания на проектирование и подготовке проектной документации на строительство Объекта принято решение об использовании экономически эффективной проектной документации повторного использования и получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объектов капитального строительства для Земельного участка.

Объемно-планировочные решения по объекту аналогу принятые в проектной документации, включенной в перечень экономически эффективной документации повторного использования Минстроя России и предполагающейся для использования при разработке проектной документации по Объекту, не соответствуют утвержденным для Земельного участка градостроительным регламентам в части ограничений по габаритам зданий (требуемая высота здания – 20,85 м). Применение указанной документации для проектирования на Земельном участке не представляется возможным без получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения разрешенной высоты зданий до 25 метров.

В соответствии с пп. 2 п. 2 ст. 48.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) при подготовке проектной документации применительно к объекту капитального строительства ГКУ «УС ЛО» обязано использовать экономически эффективную проектную документацию повторного использования, подготовленную применительно к аналогичному объекту.

Согласно ч. 3 ст. 40 ГрК РФ заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

На основании изложенного и руководствуясь ч. 3 ст. 40 ГрК РФ и приказом комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.12.2019 № 79 «Об утверждении Положения о предоставлении комитетом градостроительной политики Ленинградской области разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и признании утратившим силу приказа комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 13 июня 2018 года № 38», прошу Вас данное обращение рассматривать как заявление правообладателя Земельного участка, предусмотренное п. 2.2 приказа комитета градостроительной политики Ленинградской области от 28.12.2019 № 79, содержащее информацию о неблагоприятных для застройки параметрах Земельного участка и обоснование необходимости получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Объекта, вида, назначения, параметров Объекта, строительство которого планируется на Земельном участке, и предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Объекта в виде:

- установления максимальной высоты зданий, стросний, сооружений на территории Земельного участка с «15 метров» на «25 метров».