**ОБОСНОВАНИЕ К ЗАЯВЛЕНИЯМ**

**ООО «ЛСТ Гатчина»**

**о предоставлении разрешения**

**на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства**

**объектов капитального строительства**

ООО «ЛСТ Гатчина» является правообладателем следующих земельных участков:

- земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, кадастровый номер 47:25:0111013:576, что подтверждается договором аренды от 17.10.2017 № 4342-17/16 (По проекту планировки и проекту межевания территории, утвержденному Постановлением Администрации муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района от 23.09.2013 № 1365 (далее - ППТ и ПМТ) данный земельный **участок** соответствует **№ 2)**.

- земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, кадастровый номер 47:25:0111013:575, что подтверждается договором от 21.02.2018 № 2457-18/16 купли-продажи земельного участка (По ППТ и ПМТ) данный земельный **участок** соответствует **№ 3**).

- земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, кадастровый номер 47:25:0111013:574, что подтверждается договором от 21.02.2018 № 2457-18/16 купли-продажи земельного участка (По ППТ и ПМТ данный земельный **участок** соответствует **№ 4**).

Данный земельный участок находится в зоне Ж 4 – Зоне многоэтажной многоквартирной жилой застройки.

Для зоны Ж 4 Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Город Гатчина» непосредственно для земельных участков установлены, в том числе, следующие параметры застройки:

**- коэффициент плотности застройки – 0,6;**

**- минимальная этажность жилой застройки – 8 этажей.**

Согласно ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические ***или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки***, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Указанные выше характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки, в связи с чем правообладатель – ООО «ЛСТ Гатчина» обратилось в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки сельских поселений Гатчинского муниципального района Ленинградской области с заявлениями о получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, а именно:

По участку 2 - **коэффициент плотности застройки 2,5** , минимальная этажность жилой застройки – **5 этажей.**

По участку 3 - **коэффициент плотности застройки -3,06**, минимальная этажность жилой застройки – **5 этажей**

По участку 4 – **коэффициент плотности застройки - 2,71**, минимальная этажность жилой застройки – **5 этажей.**

При подаче заявления на получение разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства заявитель руководствуется следующими доводами.

1. ***По коэффициенту плотности застройки.***

***1.1. Запрашиваемые параметры разрешенного строительства соответствуют требованиям технических регламентов.***

Пунктом 2 статьи 40 ГрК РФ, по сути, установлено единственное ограничение на выдачу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для отдельного земельного участка - соблюдение требований технических регламентов. При выдаче разрешения на запрашиваемые отклонения от предельных параметров разрешенного строительства требования технических регламентов не нарушаются.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 27.12.2002 № 184-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «О техническом регулировании» **технический регламент - документ, который принят** международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или **нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию** и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации). С учетом изложенного, Региональные нормативы градостроительного проектирования Ленинградской области, утвержденные Постановлением Правительства Ленинградской области от 22.03.2012 № 83 не относятся к техническим регламентам и для целей, предусмотренных пунктом 2 статьи 40 ГрК РФ не являются обязательным документом.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр утвержден СП «42.13330 «СНиП 2.07.01-898 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (далее СП 42.13330).

В соответствии с пунктом 7.6 СП 42.13330 плотность застройки а жилых, общественно-деловых и смешанных зон следует принимать с учетом установленного зонирования территории, типа и этажности застройки, дифференциации территории по градостроительной ценности, состоянию окружающей среды, природно-климатических и других местных условий. Предельные значения коэффициентов застройки и коэффициентов плотности застройки территории микрорайонов (кварталов) жилых, общественно-деловых и смешанных зон приведены в приложении Б.

Согласно приложения Б, для городских и сельских поселений плотность застройки участков территориальных зон следует принимать не более приведенной в таблице Б.1. Указанной таблицей определено, что застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами не должны превышать **коэффициент застройки 0,4 и коэффициент плотности застройки 1,2, а для реконструкции - коэффициент застройки 0,6 и коэффициент плотности застройки 1,6.**

При этом, согласно пункту 1 примечаний к таблице **для жилых, общественно-деловых зон коэффициенты застройки и плотности застройки приведены для территории квартала (брутто)** с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей , стоянок автомобилей , зеленых насаждений , площадок и других объектов благоустройства.

Для отдельных земельных участков коэффициент плотности застройки указанным техническим регламентом, а также иными техническими регламентами не установлены.

Исходя из сведений Проекта планировки и проекту межевания территории, утвержденного Постановлением Администрации муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района от 23.09.2013 № 1365, для территории квартала «Гатчина, вьезд, квартал 1» **коэффициент плотности застройки (по кварталу) составляет 0,77, что не превышает установленный техническим регламентом коэффициент 1,2** исходя из следующих параметров:

Площадь квартала – 60,02 га, что равно **600 200 кв.м** (см приложение № 1 к настоящему Обоснованию[[1]](#endnote-1));

На территории квартала располагаются объекты капитального строительства общей площадью надземной части 233 270 кв.м, площадь проектируемых объектов капитального строительства (надземная часть) – 228319 кв.м. (см. приложение № 2 к настоящему обоснованию[[2]](#endnote-2)). Всего существующих и проектируемых объектов (надземная часть) - **461 589 кв.м.**

При таких обстоятельствах применение к земельным участкам, входящим в территорию квартала, запрашиваемых коэффициентов является обоснованным и соответствует требованиям СП 42.13330.

1. ***По минимальной этажности застройки***

Требованиями технических регламентов (СП «42.13330 «СНиП 2.07.01-898 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержденным Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 30.12.2016 № 1034/пр ).установлена лишь максимальная этажность застройки.

Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства в виде уменьшения минимального количества этажей не ухудшает требования технических регламентов.

Представитель

ООО «ЛСТ Гатчина» Л.А.Тихова

Приложение № 1

к обоснованию

ООО «ЛСТ Гатчина»

о предоставлении разрешения

на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

объектов капитального строительства

**Укрупненный баланс территории по функциональному использованию**

| **№**  **п/п** | **Наименование показателя** | **Современное состояние** | |
| --- | --- | --- | --- |
| **Площадь, га** | **%%** |
| 1 | В границах проектирования | 60,02 | 100 |
| 2 | Территории вне границ части элемента планировочной структуры | 60,02 | 100 |
|  | В том числе территорий: |  |  |
| 2.1 | территория благоустройства | 0,09 | 0,15 |
| 2.2 | территория объектов физической культуры и спорта | 0,55 | 0,92 |
| 2.3 | территория объектов общественного питания | 0,01 | 0,02 |
| 2.4 | территория объектов транспорта (гаражи и автостоянки) | 1,45 | 2,42 |
| 2.5 | территория объектов коммунального хозяйства | 4,99 | 8,31 |
| 2.6 | территория объектов образования | 7,66 | 12,76 |
| 2.7 | территория жилых домов | 23,50 | 39,15 |
| 2.8 | территория объектов торговли | 0,69 | 1,15 |
| 2.9 | территория aдминистративно-управленческих и общественных объектов | 0,19 | 0,32 |
| 2.10 | территория водных объектов | 0,10 | 0,16 |
| 2.11 | территории зеленых насаждений озеленения и благоустройства с включением пешеходных дорожек | 14,55 | 24,24 |
| 2.12 | территории дорог, улиц, проездов общего пользования, расположенных вне элементов планировочной структуры | 2,40 | 4,00 |
| 2.13 | территория асфальтированных проездов, обслуживающих внутриквартальную территорию | 3,84 | 6,40 |

На территории проектирования расположены 40 земельных участков, прошедших государственный кадастровый учет:

**Земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет**

| **№ п/п** | **Кадастровый**  **номер** | **Площадь, кв.м.** | **Вид разрешенного использования** | **Ограничения в использовании** | **Адрес** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 47:25:0111013:231 | 157498 | Для размещения многоэтажной жилой застройки и объектов социально-культурного и бытового назначения | - | Ленинградская область, г. Гатчина, въезд, квартал 1 |
| 2 | 47:25:0111013:47 | 8540 | Для размещения многоэтажного жилищного строительства | Охранная зона воздушной линии 10кВ, охранная зона кабеля 10кВ, охранная зона низковольтных кабелей, охранная зона подземного водопровода | Ленинградская область, г. Гатчина, квартал 1, пятно застройки № 21 |
| 3 | 47:25:0111013:232 | 34290 | Для размещения многоэтажной жилой застройки и объектов социально-культурного и бытового назначения | - | Ленинградская область, г. Гатчина, въезд, квартал 1 |
| 4 | 47:25:0111013:38 | 5484 | Для размещения стадиона | Охранная зона электрокабеля высокого и низкого напряжения, охранная зона водопровода, охранная зона теплотрассы, охранная зона газопровода, охранная зона канализации, охранная зона кабеля связи | Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Рощинская. д. 7 |
| 5 | 47:25:0111013:53 | 149 | Для размещения трансформаторной подстанции | Охранная зона водопровода | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д. 69, корпус 2, строение 1 |
| 6 | 47:25:0111013:54 | 428 | Для размещения трансформаторной подстанции | Охранная зона водопровода, охранная зона канализации | Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Рощинская. д. 9, строение 1 |
| 7 | 47:25:0111013:57 | 136 | Для размещения трансформаторной подстанции | - | Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Рощинская. д. 5, строение 1 |
| 8 | 47:25:0111013:58 | 292 | Для размещения трансформаторной подстанции | Охранная зона водопровода | Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Рощинская. д. 3, строение 1 |
| 9 | 47:25:0111013:45 | 327 | Для размещения трансформаторной подстанции | Охранная зона коллектора бытовой канализации, охранная зона трансформаторной подстанции, охранная зона кабеля высокого напряжения, охранная зона кабеля низкого напряжения | Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Рощинская. д. 1а, строение 1 |
| 10 | 47:25:0111013:42 | 6000 | Для завершения ПИР по строительству торгового центра | Охранная зона канализации, охранная зона воздушной линии связи, охранная зона подземного кабеля высокого напряжения | Ленинградская область, г. Гатчина, квартал 1, на въезде |
| 11 | 47:25:0111013:235 | 250 | Для строительства трансформаторной подстанции | - | Ленинградская область, г. Гатчина, квартал 1, рядом с домом по пр. 25 Октября, д. 71 |
| 12 | 47:25:0111013:32 | 2640 | Земельный участок под жилой дом | - | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д. 63 |
| 13 | 47:25:0111013:33 | 6030 | Земельный участок под жилой дом | - | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д. 65 |
| 14 | 47:25:0111013:3 | 273 | Для размещения торгового павильона | Охранная зона газопровода, охранная зона водопровода | Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Рощинская, д. 5а |
| 15 | 47:25:0111013:234 | 1052 | Объекты высшего профессионального образования | - | Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Рощинская, д. 3 |
| 16 | 47:25:0111013:11 | 1315 | Для размещения административного здания | - | Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Чехова, д.25а |
| 17 | 47:25:0111013:14 | 47661 | Для размещения административно-бытового корпуса и объектов станции ВНС "Невская" | - | Ленинградская область, г. Гатчина, Пушкинское ш., д.7 |
| 18 | 47:25:0111013:36 | 608 | Под размещение двухэтажного здания общественного назначения с цокольным этажом | Охранная зона электрокабеля, охранная зона водопровода, охранная зона газопровода, охранная зона канализации | Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Рощинская, д. 9а |
| 19 | 47:25:0111013:37 | 7902  (по кадастровой выписке 8946 м²) | Под размещение здания Гатчинского педагогического училища (колледжа) | Охранная зона кабеля связи, охранная зона газопровода низкого и высокого давления, проезд к РП №11, охранная зона канализации, охранная зона теплотрассы, охранная зона водопровода | Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Рощинская, д. 7 |
| 20 | 47:25:0111013:35 | 2586 | Земельный участок под жилой дом | - | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д.71 |
| 21 | 47:25:0111013:34 | 1308 | Для размещения домов многоэтажной жилой застройки | - | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д.67 |
| 22 | 47:25:0111013:20 | 140 | Для размещения нежилого строения (контрольной трансформаторной подстанции) | Охранная зона КТП | Ленинградская область, г. Гатчина, Пушкинское ш., д. 29а |
| 23 | 47:25:0111013:30 | 12124 | Для размещения детского сада | Охранная зона магистральных кабелей электроснабжения, зона магистральных канализационных сооружений | Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д.73 |
| 24 | 47:25:0111013:8 | 33606 | Для размещения учебных корпусов и вспомогательных сооружений | - | Ленинградская область, г. Гатчина, Рощинская ул., д. 5 |
| 25 | 47:25:0111013:10 | 21877 (по кадастровой выписке 22930 м²) | Объекты высшего профессионального образования | - | Ленинградская область, г. Гатчина, Рощинская ул., д. 3 |
| 26 | 47:25:0111013:56 | 147 | Для размещения трансформаторной подстанции | Охранная зона канализации, охранная зона газопровода | Ленинградская область, г. Гатчина, Рощинская ул., д. 1, корп. 1, строение 1 |
| 27 | 47:25:0111004:22 | 2287 | Для размещения домов многоэтажной жилой застройки | - | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д.59 |
| 28 | 47:25:0111004:23 | 2834 | Для размещения домов многоэтажной жилой застройки | - | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д.61 |
| 29 | 47:25:0111004:27 | 928 | Для благоустройства территории | Охранная зона кабеля связи, охранная зона водопровода, охранная зона теплотрассы, охранная зона ливневой канализации | Ленинградская область, г. Гатчина, Рощинская ул., д. 11а |
| 30 | 47:25:0111004:10 | 64 | Для размещения служебного гаража | - | Ленинградская область, г. Гатчина, Рощинская ул., д. 11-а |
| 31 | 47:25:0111004:5 | 32 | Для размещения кирпичного гаража №6 | - | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д.59 |
| 32 | 47:25:0111004:6 | 32 (по кадастровой выписке 27 м²) | Для размещения кирпичного гаража №7 | - | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д.59 |
| 33 | 47:25:0111004:26 | 36 | Под размещение гаража кирпичного, одноэтажного | - | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д.59, гараж №8 |
| 34 | 47:25:0111004:7 | 33 | Для размещения гаража №9 | - | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, за жилым домом 59 |
| 35 | 47:25:0111004:1 | 32 | Для размещения гаража №10 | - | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д.59 |
| 36 | 47:25:0111004:2 | 31 | Для размещения кирпичного гаража №11 | - | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д.59 |
| 37 | 47:25:0111004:8 | 28 (по кадастровой выписке 25 м²) | Для строительства гаража | - | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д.59 |
| 38 | 47:25:0111004:12 | 23 | Для размещения гаража | - | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, во дворе жилого дома 59 |
| 39 | 47:25:0111004:11 | 24 | Для размещения гаража №4 | - | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, во дворе жилого дома 59 |
| 40 | 47:25:0111004:9 | 27 | Для размещения кирпичного гаража | - | Ленинградская область, г. Гатчина, пр. 25 Октября, д.59 |

Приложение 2

к обоснованию

ООО «ЛСТ Гатчина»

о предоставлении разрешения

на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

объектов капитального строительства

**Характеристика зон планируемого размещения объектов капитального строительства**

| **№ зоны** | **Площадь зоны, га**  **Доля от площади элемента планировочной структуры, %** | **№ земельного участка** | **Функциональное назначение**  **объекта капитального строительства** | **Максимальная общая площадь объекта капитального строительства (общая/надземная части), кв.м.** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2,11  4,2 | 1 | Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными подземными парковками[[3]](#endnote-3) | 64496 |
| 54961 |
| **Итого по зоне 1** | | | | **64496** |
| **54961** |
| 2 | 0,49  0,9 | 2 | Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной парковкой | 13382 |
| 11556 |
| 68 | Трансформаторная подстанция | 36 |
| 36 |
| 71 | Трансформаторная подстанция | 36 |
| 36 |
| **Итого по зоне 2** | | | | **13454** |
| **11628** |
| 3 | 0,02  0,04 | 69 | Трансформаторная подстанция | 36 |
| 36 |
| **Итого по зоне 3** | | | | **36** |
| **36** |
| 4 | 0,42  0,8 | 33 | Дошкольное образовательное учреждение | 1945 |
| 1945 |
| **Итого по зоне 4** | | | | **1945** |
| **1945** |
| 5 | 0,95  1,9 | 3 | Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными подземными парковками | 30661 |
| 28105 |
| **Итого по зоне 5** | | | | **30661** |
| **28105** |
| 6 | 1,11  2,2 | 4 | Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными подземными парковками | 33126 |
| 29608 |
| **Итого в зоне 6** | | | | **33126** |
| **29608** |
| 7 | 1,16  2,3 | 5 | Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенными помещениями и встроенно-пристроенными подземными парковками | 40599 |
| 37505 |
| **Итого в зоне 7** | | | | **40599** |
| **37505** |
| 8 | 2,49  4,9 | 6 | Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной парковкой | 17177 |
| 15701 |
| 44 | Торговый комплекс со встроенно-пристроенной подземной парковкой | 20835 |
| 11895 |
| **Итого в зоне 8** | | | | **38012** |
| **27596** |
| 9 | 2,22  4,5 | 34 | Дошкольное образовательное учреждение | 1945 |
| 1945 |
| 35 | Общеобразовательное учреждение | 10176 |
| 10176 |
| 67 | Распределительный пункт, трансформаторная подстанция | 200 |
| 200 |
| **Итого в зоне 9** | | | | **12321** |
| **12321** |
| 10 | 0,01  0,02 | 70 | Трансформаторная подстанция | 36 |
| 36 |
| **Итого по зоне 10** | | | | **36** |
| **36** |
| 11 | 0,50  1,0 | 7 | Многоквартирный многоэтажный жилой дом со встроенно-пристроенной подземной парковкой | 18816 |
| 16935 |
| **Итого по зоне 11** | | | | **18816** |
| **16935** |
| 12 | 0,33  0,7 | 49 | Парковка многоэтажная | 7643 |
| 7643 |
| **Итого по зоне 12** | | | | **7643** |
| **7643** |
| 13 | 0,004  0,01 | 66 | Канализационная насосная станция | 50 |
| - |
| **Итого по зоне 13** | | | | **50** |
| **-** |
| **Итого по территории проектирования** | | | | **261195** |
| **228319** |

1. По сведениям, содержащимся в пояснительной записке к утвержденному ППТ и ПМТ [↑](#endnote-ref-1)
2. По сведениям, содержащимся в пояснительной записке к утвержденному ППТ и ПМТ [↑](#endnote-ref-2)
3. Объект введен в эксплуатацию в марте 2017 года [↑](#endnote-ref-3)