

## ОБОСНОВАНИЕ

необходимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка по адресу: Ленинградская область, Гатчинский р-н, г.Гатчина, Западный строительный район, жилая часть квартала VI.

По инициативе администрации Гатчинского муниципального района назначены публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка с кадастровым номером расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский р-н, г Гатчина, Западный строительный район, жилая часть квартала VI.

Назначение предполагаемого объекта капитального строительства – многоквартирные жилые дома.

В соответствии с правилами землепользования и застройки МО «Город Гатчина» земельный участок расположен в территориальной зоне Ж.2 «Зона малоэтажной многоквартирной жилой застройки». Для данной зоны установлена максимальная этажность застройки – 3 этажа (отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – до 8 этажей).

Установленный коэффициент плотности застройки 0,5, запрашиваемое отклонение – коэффициент 1.0.

Установлен показатель 1 машино-место на 1 квартиру (1м/м на 1 квартиру), запрашиваемое отклонение – 0,45 м/м на 1 квартиру.

Город Гатчина имеет ограниченный запас территорий, на которых возможно осуществлять многоквартирную среднеэтажную застройку, при этом спрос на жилье на территории Ленинградской области остается стабильно высоким. Получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства позволит застройщику максимально эффективно освоить земельный участок, при этом запрашиваемые отклонения соответствуют региональным нормативам градостроительного проектирования Ленинградской области.

Одним из приоритетных направлений жилищной политики в Российской Федерации является обеспечение комфортных условий проживания, в том числе выполнение обязательств государства по реализации права на улучшение жилищных условий граждан. Администрация Гатчинского муниципального района планирует строительство многоквартирных жилых домов на земельном участке с целью привлечения новых инвесторов из числа добросовестных строительных компаний.

Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для земельного участка, расположенного по адресу: Ленинградская область, Гатчинский р-н, г Гатчина, Западный строительный район, жилая часть квартала VI поспособствует увеличению темпов развития жилищного строительства на территории Ленинградской области.

Приложение: основные показатели проекта строительства микрорайона (жилой части квартала VI).

Основные показатели проекта строительства жилой части квартала VI на земельных участках с кадастровым номером 47:25:0107010:21; с кадастровым номером 47:25:0107010:20.

**Основные показатели:**

Площадь участка с кадастровым номером 47:25:0107010:20 – 30 193 м<sup>2</sup>  
 Площадь участка с кадастровым номером 47:25:0107010:21 – 22 316 м<sup>2</sup>  
 Площадь застройки – 9 667 м<sup>2</sup>  
 Площадь асфальтобетонных покрытий проездов и площадок – 17 046 м<sup>2</sup>  
 Площадь тротуарных покрытий 4 292 м<sup>2</sup>  
 Площадь озеленения – 19 958 м<sup>2</sup> (38%)  
 В т.ч.:  
 -площадки и дорожки с набивным покрытием 2 344 м<sup>2</sup>  
 -газоны обыкновенные 17 614 м<sup>2</sup>  
 Коэффициент плотности застройки – 1,  
 Количество надземных этажей – 3-8 эт.  
 Общая площадь здания – 54871 м<sup>2</sup>  
 Площадь квартир – 42251 м<sup>2</sup>  
 Количество жителей – 1056 чел. (40 м<sup>2</sup>/чел)  
 Количество м/мест – 363 м/м

**Таблица анализа показателей проекта**

№	Показатель	ПЗЗ	РНГП	Проект
1	Кол-во надземных этажей	3 (до 8 отклонения от предельных параметров)	-	3-8
2	Коэффициент плотности застройки	Менее 0.6 0,5 для условно - разрешенных	0.8	1,0
3	Кол-во м/мест	1 м/м на 1 квартиру	70% от 531 м/м * 0,9	k=0,45
4	Средняя жилищная обеспеченность	--	35-40 м <sup>2</sup> /чел.	40 м <sup>2</sup> /чел.
5	Площадь озеленения	15%	5 м <sup>2</sup> /чел.	38%