ОБОСНОВАНИЕ

НЕОБХОДИМОСТИ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ

Земельный участок, расположенный по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г.Гатчина, кадастровый номер: 47:25:0111013:564 (далее – Земельный участок) 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) ) соответствует № 34.

Земельный участок находится в территориальной зоне Ж-4 (зона застройки многоэтажными жилыми домами).

В соответствии с проектом планировки территории на Земельном участке подлежит размещению дошкольное образовательное учреждение на 160 мест.

Площадь участка под проектирование и строительство дошкольного образовательного учреждения - 5955 кв.м. Данная площадь меньше нормативной, необходимого для строительства дошкольного образовательного учреждения.

Согласно РНГП ЛО, п.3.2 - Минимально допустимый размер земельного участка дошкольных образовательных организаций, за исключением специализированных, в зависимости от вместимости объекта:

до 100 мест - 44 кв. м на 1 место, свыше 100 мест - 38 кв. м на 1 место, в комплексе дошкольных образовательных организаций, свыше 500мест - 30 кв. м на 1 место.

Размеры земельных участков могут быть уменьшены: на 40% -в климатических подрайонах IA, IБ, IГ IД и IIA; на 20% - в условиях реконструкции; на 15% - при размещении на рельефе с уклоном более 20%; на 10% - в поселениях – новостройках (за счет сокращения площади озеленения).

Таким образом, при размещении дошкольного образовательного учреждения, участок должен иметь площадь не менее 6080 кв.м.

Правилами землепользования и застройки Муниципального образования «Город Гатчина» Гатчинского муниципального района Ленинградской области, утвержденных приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 13.05.2019 № 19 установлено, что на земельном участке подлежат размещению 1 машино-место на 4 работников.

Расчетное количество машино-мест, подлежащих размещению в соответствии с ПЗиЗ на территории участка № 34 составляет 9 машино-мест, из них 1 для маломобильных групп населения, исходя из следующего расчета:

 всего работников в максимальную смену 34 чел. (34/4 = 9 машино-мест)

Требуемое количество машино-мест для маломобильных групп населения – (СП 59.13330.2016 п.5.2) – 10% машиномест (но не менее одного машино-места) для людей с инвалидностью, в том числе количество специализированных расширенных машино-мест для транспортных средств инвалидов, передвигающихся на кресле-коляске, из расчета при числе мест до 100 включительно – 5%, но не менее одного места.

 Единственно возможным решением в данной ситуации является размещение части машиномест на земельном участке №44 (нумерация участка согласно ППТ) или в улично-дорожной сети в радиусе доступности 25 метров от границы земельного участка №34.

В соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса, отклонение от указанных выше предельных параметров разрешенного строительства, разрешается для отдельных земельных участков при соблюдении требований технических регламентов.

Запрашиваемые отклонения от предельных параметров застройки являются необходимыми, так как позволят уменьшить концентрацию машино-мест на территории общеобразовательного учреждения, что в свою очередь улучшит экологическую составляющую проекта и сохранит здоровье детей. Также указанные решения позволят оптимально организовать расположение парковочных мест и избежать излишнего движения машин на придомовой территории, создавая более безопасную среду для детей и их родителей.