Обоснование

необходимости отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Объект: «Многоэтажный гараж» по адресу: Ленинградская область, Всеволожский район, массив Янино-Восточный, участок 19, кадастровый номер 47:07:1039001:2436

Предметом настоящего запроса о согласовании отклонения от предельных параметров застройки является наличествующее в действующей нормативной базе противоречие в части допустимой ёмкости автостоянки, обслуживающей инфраструктурные потребности квартала. В соответствии с Проектом планировки территории, утвержденным постановлением администрации МО «Заневское сельское поселение» №209 от 21.05.2014 г. (далее - ППТ), содержащим расчёт нормативных показателей квартала и положенным в основу проектных решений на его территории, вместимость паркинга предполагается равной 400 местам — именно это значение покрывает минимально допустимую потребность квартала в парковочных местах и реализовано в проекте закрытой автостоянки.

Однако в Правилах землепользования и застройки Заневского муниципального округа с изменениями, внесенными решением совет депутатов второго созыва МО «Заневское сельское поселение» №13 от 25.04.2014 г. (далее - ПЗЗ) указано иное значение максимальной ёмкости автостоянки — 300 мест. Эта цифра, принятая как общее руководство к проектированию автостоянок в Заневском МО, входит в противоречие с уже реализованными решениями ППТ: для обеспечения парковочными местами жилых домов, многие из которых уже построены, это значение является критически заниженным и не обеспечивает ни нормативного минимума, ни, очевидно, фактических потребностей в местах хранения автотранспорта жителей квартала.

Нормативные ограничения сведены в Градостроительном плане земельного участка № РФ-47-4-04-1-09-2021-0131 от 27.07.2021 (выдан по заявлению ООО «Специализированный застройщик „ЛСТ Девелопмент“», вх. № 3673–6–8 от 22.07.2021), см. с. 5 (по ПЗЗ: Максимальная вместимость - *300 машино-мест*) и с. 6 (по ППТ: проектом предусматривается строительство многоэтажного гаража на *400 машиномест*). В соответствии с практикой правоприменения, в качестве руководства должно рассматриваться наименьшее из двух значений.

Однако очевидно, что корректировка ППТ не является приемлемым решением: количество машиномест будет недостаточным для обеспечения нормы для расчётного числа жителей в квартале.

Таким образом, в качестве основного показателя целесообразно сохранить данные ППТ, так как при разработке Проекта планировки территории и последующих проектных решений (в т. ч. частично реализованных) в расчёт принимался многоуровневый гараж на 400 м/м, а занижение его вместимости потребует радикального пересмотра проекта с ущербом для общеинфраструктурной и социально-демографической перспектив развития Заневского муниципального округа.

Альтернативной стратегией было бы выделение дополнительного участка для недостающего числа машиномест — решение, для которого у муниципалитета отсутствует резерв территории.

**На основании вышеизложенного просим:**

Выдать разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и согласовать размещение на участке №19 (кадастровый номер 47:07:1039001:2436) многоэтажного гаража на 400 машиномест, в соответствии с утвержденным проектом планировки территории.