**«МАСТЕР ПЛАН»**

**Свидетельство о допуске СРО НП «Балтийское объединение проектировщиков»**

**№ 1027-2013-7810541561-02 от 19.04.2016 г.**

**Обоснование необходимости отклонения**

**от предельного параметра разрешенного строительства в части увеличения показателя этажности до 17 этажей и от предельной высоты многоквартирного жилого дома – от 42 м до 54 м, установленного градостроительным регламентом территориальной зоны ТЖ-4 ПЗЗ, проектируемого жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Кировское городское поселение, г. Кировск, ул. Энергетиков, д.10.**

|  |  |
| --- | --- |
| **Генеральный директор** |  |

**Санкт-Петербург**

**2024 г.**

|  |
| --- |
| **Содержание** |
| **№ п/п** | **Наименование** |
|  | Текстовая часть обоснования |
|  | Чертежи |
|  | Приложения |
| 1. | Соглашение о взаимодействии при восстановлении прав граждан – участников строительства много квартирного жилого дома на земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, ул. Энергетиков, д. 10, с кадастровым номером 47:16:0101005:1466 (ЖК «Энергия») от 16.08.2022 г. Дополнительное соглашение от 21.05.2024 г. № им-253/2024. |
| 2. | Градостроительный план земельного участка № РФ-47-4-09-1-01-2022-0002 от 10.02\2022 г. |
| 3. | Материалы эскизного проекта 16-ти этажного жилого дома, разработанный Обществом с ограниченной ответственностью «ПромТехСтрой 8» в 2022 г. |
| 4. | Информация о возможности подключения к сетям дождевой канализации от 01.09.2021 г. № 19-3138/21-01 (администрация МО «Кировск») |
| 5. | Договор на оказание услуги по подключению к системе теплоснабжения ООО «Дубровская ТЭЦ» № 21-1323/082021 от 20.08.2021.  |
| 6. | Технические условия подключения объекта капитального строительства к системе теплоснабжения ООО «Дубровская ТЭЦ». |
| 7.  | Дополнительное соглашение № 1 от 11.11.2022 к договору № 21-1323/082021 от 20.08.21 (ООО «Дубровская ТЭЦ»). |
| 8.  | Предварительное заключение о возможности технологического присоединения к электрическим сетям АО «ЛОЭСК» от 22.05.2024 г. (АО «ЛОЭСК»). |
| 9. | Письмо ГУП «Леноблводоканал» от 17.01.2024 № исх-1490/2024 о подтверждении наличия свободной мощности (ГУП «Леноблводоканал»). |
| 10. | Письмо о возможности подключения (технологического присоединения) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения от 08.04.2024 № ТУ-15037/2024 (ГУП «Леноблводоканал»). |
| 11. | Ответ администрации Кировского муниципального района Ленинградской области о сроках строительства школы от 18.03.2024 № и-07-3620/2024. |
| 12. | Ответ администрации Кировского муниципального района Ленинградской области о наличии мест в дошкольных образовательных организациях от 05.06.2024 № и-07-7680/2024. |
| 13. | Информация о возможности размещения стоянок легкового автотранспорта, от 06.02.2024 г. (Администрация Кировского городского поселения Кировского муниципального района Ленинградской области). |
| 14. | Выписки из Единого государственного реестра недвижимости на земельные участки № 47:16:0101005:152 и № 47:16:0110002:70. |
| 15. | Публикация в СМИ от 15.03.2024 о строительстве школы |
| 16. | Протоколы совещаний по вопросу строительства жилого дома |
| 17. | Письмо администрации Кировского муниципального района Ленинградской области от 05.06.2024 г. № и-07-7693/2024 |

**Обоснование необходимости отклонения**

**от предельного параметра разрешенного строительства в части увеличения показателя этажности до 17 этажей и от предельной высоты многоквартирного жилого дома – от 42 м до 54 м, установленного градостроительным регламентом территориальной зоны ТЖ-4 ПЗЗ, проектируемого жилого дома, расположенного по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Кировское городское поселение, г. Кировск, ул. Энергетиков, д.10.**

Земельный участок с кадастровым номером 47:16:0101005:1466, расположенный по адресу: Ленинградская область, Кировский муниципальный район, Кировское городское поселение, г. Кировск, ул. Энергетиков, д.10, образован и поставлен на государственный кадастровый учет в соответствии с проектом межевания в составе ППТ и ПМТ, утвержденным постановлением администрации муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области от 04.09.2013 № 598.

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области, утвержденным решением совета депутатов от 28 августа 2014 года № 37, он находится в границах функциональной зоны Ж-4 — зоны многоэтажной (более 9 этажей) жилой застройки.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области, утвержденными приказом комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 19.12.2018 № 71 (далее ПЗЗ), земельный участок с кадастровым номером 47:16:0101005:1466 расположен в границах территориальной зоны «ТЖ-4 – Зона многоэтажной жилой застройки».

Градостроительным регламентом территориальной зоны «ТЖ-4 – Зона многоэтажной жилой застройки». Предусмотрен вид разрешенного использования земельных участков «многоэтажная жилая застройка (высотная застройка).

 Согласно пункту 4 «Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства» статьи 23 ПЗЗ для территориальной зоны ТЖ-4 установлен, в том числе, предельный параметр разрешенного использования объекта капитального строительства:

- предельная (максимальная) высота многоквартирного многоэтажного жилого дома – 42 м;

В соответствии с п. 3.1.7 РНГП ЛО, предельная этажность жилых зданий для Кировского городского поселения, расположенного в зоне А по системе расселения составляет 12 этажей.

Согласно Материалам по обоснованию предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, предлагается строительство многоэтажного многоквартирного жилого дома этажностью 16 этажей с количеством этажей 17 этажей, высотой 54 м.

Согласно п.3.1.9 РНГП ЛО (в редакции, действующей на дату заключения Соглашения от 16 августа 2022 года о взаимодействии при восстановлении прав граждан – участников строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, ул. Энергетиков, д. 10, с кадастровым номером 47:16:0101005:1466 (ЖК «Энергия») предельные значения показателей этажности жилых зданий, предусмотренные пунктом 3.1.7 настоящих нормативов, а также иные показатели, предусмотренные настоящими нормативами, в соответствии с которыми были установлены предельные параметры разрешенного строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, не применяются в отношении многоквартирных домов, включенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" в единый реестр проблемных объектов.

Так же, параметры застройки земельных участков физических и юридических лиц, которые приняли на себя обязательства по завершению строительства многоквартирных домов, включенных в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года « 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в единый реестр проблемных объектов, либо по созданию объектов социальной, коммунальной и транспортной инфраструктур на территориях муниципальных образований Ленинградской области, могут определяться, в том числе, соглашением, подтверждающим обязательства физического или юридического лица по созданию объектов инженерной, социальной и транспортной инфраструктур, необходимых для выполнения параметров застройки, предусмотренных указанным соглашением. В этом случае этажность жилых зданий не может превышать установленную в соответствии с пунктом 3.1.7 настоящих нормативов максимальную этажность жилых зданий более чем на девять этажей.

Таким образом, предельная этажность многоквартирного жилого здания для г. Кировск с учетом положений п. 3.1.9 РНГП ЛО, может составлять 21 этаж.

Порядок передачи и структура финансирования строительства и выкупа объектов транспортной и социальной инфраструктур определяются соглашениями о сотрудничестве по вопросам устойчивого развития территорий в целях жилищного строительства между Правительством Ленинградской области, администрациями органов местного самоуправления (района, поселения) и инвестором.

Между Правительством Ленинградской области, Администрацией Кировского муниципального района Ленинградской области, Администрацией муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области, ООО «Специализированный Застройщик Нева Строй» и ПЖСК «Кировскстрой 17» заключено соглашение **от 16 августа 2022 года** о взаимодействии при восстановлении прав граждан – участников строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, ул. Энергетиков, д. 10, с кадастровым номером 47:16:0101005:1466, а также дополнительное соглашение от 21.05.2024 № им-253/2024.

Согласно указанному Соглашению, ПЖСК «Кировскстрой 17» приняло на себя обязательства по завершению строительства многоквартирного дома, включенного в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» в единый реестр проблемных объектов, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 47:16:0101005:1466.

В соответствии с Соглашением ориентировочные технико-экономические показатели Объекта, расположенного на земельном участке с кадастровым номером 47:16:0101005:1466 составляют:

* **максимальное количество этажей – 17;**
* **максимальная высота зданий, строений, сооружений – 54 м;**
* **общая площадь квартир с учетом площади балконов и лоджий) –13093 кв. м;**
* **площадь встроенных помещений — 850 кв. м;**
* **общая площадь здания — 16405 кв. м.**

Обоснование необходимости отклонения от предельного параметра разрешенного строительства было рассмотрено на заседании рабочей группы Градостроительного совета Ленинградской области от 18.04.2024 г. (протокол ПР-03-05-3/2024 от 18.04.2024 г.) и доработано с учетом выданных замечаний.

Кроме того, следует учесть, что на основании пп.2) п.2 постановления Правительства Ленинградской области от 18 апреля 2022 года № 249 «О реализации отдельных положений постановления Правительства Российской Федерации от 12 марта 2022 года № 353 «Об особенностях разрешительной деятельности в Российской Федерации в 2022 году» в области градостроительной деятельности» соответствие многоквартирного дома, включенного в единый реестр проблемных объектов, предусмотренный Федеральным законом от 30 декабря 2004 года № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», многоквартирного дома, строительство которого осуществлялось при поддержке Ленинградской области в соответствии с областным законом от 27 декабря 2013 года № 107-оз «О поддержке пострадавших участников долевого строительства многоквартирных домов, расположенных на территории Ленинградской области», иного многоквартирного дома, строительство которого не было завершено в срок, установленный договорами, заключенными застройщиком с гражданами - участниками строительства, и завершалось силами и (или) с привлечением средств инвесторов на основании соглашения, заключенного с Правительством Ленинградской области, **такой дом может не соответствовать требованиям, установленным градостроительным регламентом и требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории.**

 Применительно к территории, в границах которой расположен земельный участок с кадастровым номером 47:16:0101005:1466, постановлением Администрации МО «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области от 04.09.2013 № 598 «Об утверждении документации по планировке территории части третьего микрорайона г. Кировска «Проект планировки и проект межевания территории жилой застройки г. Кировск, микрорайон 3 (ул. Энергетиков, бульвар Партизанской Славы) Основная часть, том I, материалы по обоснованию, том II» утверждена документация по планировке территории.

 Земельный участок с кадастровым номером 47:16:0101005:1466 соответствует земельному участку с условным номером № 4 в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

**Основные показатели строительства многоквартирного многоэтажного жилого дома со встроенными помещениями по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, ул. Энергетиков, д.10.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **В соответствии с ранее утвержденным ППТ** | **В соответствии с данным обоснованием** | **Величина отклонения** |
| Расчетная общая площадь квартир | 8550 кв.м. | 13093 кв.м. | 4543 кв.м. |
| Планируемая численность населения | 422 чел. | 285 чел. | 137 чел. |
| Этажность/ Количество этажей | 11/12 | 16/17 | 5/5 |
| Максимальная высота здания  | 42 м. | 54 м. | 12 м. |

**Расчет потребности в местах в дошкольных и школьных**

**образовательных учреждениях.**

В части социальной инфраструктуры в Обосновании предлагается следующие решения.

В границах территории ППТ и ПМТ не предусмотрено размещение объекта дошкольного образования.

В радиусе нормативной доступности (менее 500 м) расположено 5 объектов дошкольного образования.

В соответствии с проектом Обоснования, с учетом расчетной численности населения **422 человека**, потребуется **26 мест** в объекте дошкольного образования(соответствует расчету по п. 2.1.2 МНГП из расчета 61 место на 1000 жителей (0,422 х 61 =26).

Из письма администрации Кировского муниципального района Ленинградской области о наличии мест в дошкольных образовательных организациях от 05.06.2024 № и-07-7680/2024 следует, что в действующих ДОО имеется возможность предоставления мест для жителей дома ЖК «Энергия».

В границах территории, применительно к которой представлены материалы по обоснованию отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, размещение объектов начального и среднего общего образования не предусмотрено.

Согласно расчетам Обоснования, проектная численность населения составляет – **422** человека.

При нормативной потребности для общеобразовательных школ – **110** мест на 1000 жителей, расчетная численность в общеобразовательной школе в рамках реализации Обоснования составляет **46** мест.

Существующие общеобразовательные учреждения (2 школы), имеющие допустимый уровень территориальной доступности (500 м) от проектируемого объекта, резервных мест не имеют.

Из письма от 18.03.2024 г. следует, что администрацией МО «Кировск» 12.03.2024 г. было подписано соглашение о строительстве школьного образовательного учреждения на 1200 мест (планируемые сроки проектирования школы 31.08.2025 г. Сроки строительства и ввода в эксплуатацию жилого дома будут синхронизированы со сроками проектирования и строительства школы. Письмо Администрации Кировского муниципального района Ленинградской области от 05.06.2024 № и-07-7693/2024 подтверждает наличие 25-ти свободных мест в детских дошкольных учреждениях г. Кировска.

**Расчет количества** **парковочных мест личного транспорта для обеспечения населения.**

Проект планировки территории, утвержденный постановлением администрации муниципального образования «Кировск» Кировского муниципального района Ленинградской области от 04.09.2013 № 598, был полностью реализован, за исключением рассматриваемого земельного участка. Парковочные места личного транспорта для обеспечения населения и встроенных помещений были размещены с учетом дефицита территории, а также с учетом необходимости формирования полноценного двора, в том числе, для существующего жилого дома.

Минимальное предельное значение расчетного показателя уровня автомобилизации населения на 1000 человек для зоны А составляет - 375 индивидуальных легковых автомобилей, согласно п.3.3. РНГП ЛО.

Согласно п.п. 2.3.24, 2.3.28 МНГП ЛО для жителей проектируемого объекта необходимо разместить:

 375х 0,422 х 0,9 х 0,7=**100 м/мест**

Проектируемый жилой дом имеет встроенные помещения общей площадью 850 кв.м. с количеством работающих 78 чел. Для них потребуется **30 м/мест.**

Всего для проектируемого жилого дома требуется разместить **130 м/мест.**

Эти м/места располагаются как на земельном участке с кадастровым номером 47:16:0101005:1466 **(29 м/мест**, в т. числе, 13 м/мест для МГН), так и на двух платных парковках **(101 м/место**), расположенных на расстоянии 560—570 м, (ЗУ №№ 47:16:0101005:152 и 47:16:0110002:70 общей площадью 6543 кв. м, вместимостью **261 м/место** в соответствии с нормативом п. 2.3.26 МНГП ЛО 25 кв.м. на автомобиль). Данное решение было принято на основании письма Администрации г. Кировск от 06.02.2024 г № 20-240/24-0-1 (содержатся в приложении к данному обоснованию) с учетом вида разрешенного использования указанных земельных участков: ЗУ с кадастровым номером 47:16:0110002:70 – размещение стоянок легкового автотранспорта, стоянок городского транспорта (ведомственного, экскурсионного транспорта, такси) и ЗУ с кадастровым номером 47:16:0101005:152 - автостоянка легкового транспорта.

В дальнейшем могут быть рассмотрены в том числе и иные варианты размещения парковочных мест на прилегающих территориях.

Таким образом, жители проектируемого дома и встроенные помещения будут обеспечены парковочными местами.

**Озеленение и благоустройство.**

Согласно п. 2.6.10 МНГП ЛО и в соответствии с действующим проектом планировки территории, в границах участка проектируемого жилого многоквартирного дома предусмотрены соответствующие объекты благоустройства придомовой (дворовой) территории, а именно: площадки для игр детей, площадки для отдыха взрослых и хозяйственная площадка для размещения контейнеров погружного типа и площадка для крупногабаритного мусора. Кроме того, предусмотрено озеленение придомовой территории.

Расчет площади объектов благоустройства и озеленения:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование показателя | МНГП ЛО п. 2.6.10 | Обоснование |
|  | Площадки для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста, 0,7 кв.м/чел | 295 | 406 |
|  | Площадки для отдыха взрослого населения, 0,1 кв.м/чел | 42 | 86 |
|  | Площадки для занятий физкультурой, 0,1 кв.м/чел\* | 42 | 48 |
|  | Площадки для хозяйственных целей, 0,03 кв.м/чел | 13 | 32 |
|  | Озелененные территории, 3,5 кв.м/чел | 1477 | 1570 |

\* В границах проекта планировки территории имеется площадка для занятий физкультурой.

Всего предусмотрено 572 кв. м площади площадок, таким образом, учтены потребности соседнего жилого дома, фактически не имеющего своего благоустроенного двора.

**Инженерное обеспечение.**

Застройщик имеет все необходимые документы, подтверждающие возможность обеспечения жилого дома объектами инженерной инфраструктуры.

**Испрашиваемый предельный параметр разрешенного использования объекта капитального строительства: предельная (максимальная) высота многоквартирного многоэтажного жилого дома – 54 м соответствует параметру, установленному Соглашением о взаимодействии при восстановлении прав граждан – участников строительства многоквартирного жилого дома на земельном участке, расположенном по адресу: Ленинградская область, Кировский район, г. Кировск, ул. Энергетиков, д. 10, с кадастровым номером 47:16:0101005:1466 (ЖК «Энергия»).**