**Обоснование необходимости предоставление разрешения**

**на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

**в части минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка.**

**Реконструируемый объект:** Cпортивный комплекс автономного образовательного учреждения высшего образования Ленинградской области "Государственный институт экономики, финансов, права и технологий" по адресу: Ленинградская область, г. Гатчина, ул. Володарского, д. 39а. кадастровый номер 47:25:0102003:13.

**Субъект права:** Автономное образовательное учреждение высшего профессионального образования Ленинградской области «Государственный институтэкономики, финансов, права и технологий».

Согласно выписке из ЕГРН вид разрешенного использования земельного участка: среднее и высшее профессиональное образование.

На земельном участке планируется размещение здания спортивного комплекса.

Государственный институт экономики, финансов, права и технологий(ГИЭФПТ) – автономное образовательное учреждение высшего образования Ленинградской области.

В ГИЭФПТ ведется подготовка по 24 программам высшего образования и 16 программ среднего профессионального образования, а также по программам дополнительного, профессионального образования, профессиональной переподготовки. Успешно работает аспирантура.

В ГИЭФПТ функционирует 9 факультетов: 4 факультета ведут подготовку специалистов высшего профессионального образования; на 5 факультетах обучаются по программам среднего профессионального образования. Территориально факультеты института расположены в г. Гатчине и в Гатчинском муниципальном районе.

ГИЭФПТ осуществляет образовательную деятельность, отвечающую требованиям современных образовательных стандартов, в целях более полного удовлетворения социальных, культурных, экономических потребностей личности, общества и государства.

Всего бюджетных студентов, обучающихся по направлениям высшего образования около 900 человек, студентов, обучающихся по направлениям среднего профессионального образования около 1600 человек. Есть и коммерческие студенты.

Необходимость реконструкции здания спортивного комплекса насущная. Занятия по физической культуре есть во всех программах ВО и СПО. Также проводятся внеурочные спортивные занятия: различные секции.

Основной учебный корпус ГИЭФПТ находится на земельном участке по адресу: г. Гатчина, ул. Рощинская дом 5 кадастровый № 47:25:0111013:8.На рассматриваемом участке основного учебного корпуса находится территория для размещения 110 машино- мест. Требуемое количество машино-мест для студентов и работников всего учебного здания, в том числе реконструируемого здания составляет: 80машино-мест для учащихся и 22машино-мест для работников. Итого требуется: 102 машино-места, в том числе 10 машино-мест для МГН из них 5 машино-мест на кресле-коляске. Вывод: место для парковки требуемого числа автомобилей предусмотрено на территории основного учебного корпуса. Расстояние от реконструируемого зданияфизкультурно оздоровительного корпуса до участка основного учебного корпуса составляет 735 метров, что допускается в соответствии с Постановлением правительства Ленинградской области №396 от 15 июня 2020 пункт 2.3.24.

**Территориальное расположение объекта:** Реконструируемый объект располагается в сложившейся застройке, представляет собой двухэтажное здание с подвалом (часть подвала после реконструкции используется под технические помещения) на прилегающей территории расположена спортивная площадка для занятий баскетболом и волейболом. Габариты здания в результате реконструкции не изменяются. Данные решения предусмотрены в проекте, который находится на рассмотрении в Управлении государственной экспертизы Ленинградской области.

Территория реконструируемого объекта составляет 2805 кв.м, на которой находится реконструируемый спортивный комплекс площадь застройки 695 кв.м и спортивная площадка. Размеры спортивной площадки по заданию на проектирование были уменьшены из-за ограничений по площади земельного участка.

На территории объекта запроектирована спортивная площадка, которая примыкает к существующей детской площадке. Расстояние от спортивной площадки и от детской площадки до парковок нормируется требованиями Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 N 74 (ред. от 28.02.2022) "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (Зарегистрировано в Минюсте России 25.01.2008 N 10995) Таблица 7.1.1 и составляет 25 метров.

На территории объекта с учётом всех требований руководящих документов, возможность размещения парковочных мет отсутствует.

Размещение за пределами участка машино-мест не представляется возможным ввиду отсутствия документации по планировке территории.

Согласно требований пп. 3 п. 16 ст. 16 ПЗЗ, утвержденных Приказом Комитета по архитектуре и градостроительству Ленинградской области от 13.05.2018 №19,определено: «Машино-места для хранения индивидуального автотранспорта могут размещаться на земельных участках вместе с другими видами использования или на отдельных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50 % необходимых машино-мест.»

Согласно табл. 1 ст. 16 ПЗЗ «Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков с различными видами разрешенного использования» установлено:

| **№** | **Вид разрешенного использования земельного участка** | **Минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка** |
| --- | --- | --- |
| 4 | Размещение средних специальных и высших учебных заведений | 1 машино-место на 5 работника, а также 1 машино-место на 15 учащихся |

Согласно установленных предельных параметров разрешенного использования, учитывая, что предполагается: работников - 6 чел.; учащихся — 60 чел., требуется:

- 1 машино-место для работников; 4 машино-места для учащихся, в том числе, 1 машино-место для МГН на кресле-коляске.

Согласно табл. Ж1 «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» для образовательных организаций, реализующихпрограммы высшего образования требуется предусматривать 1 машино-место на2 - 4 преподавателя и сотрудника + 1 машино-место на 10 студентов.

Согласно табл. Ж «СП 42.13330.2016. Свод правил. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*» для оздоровительных комплексов (фитнес-клубы, ФОК, спортивные и тренажерные залы площадью до 1000 кв.м.) на 1000 кв.м. расчетной площади25 – 55.

Согласно п. 15 РНГП ЛО расчетные показатели минимально допустимого количества машино-мест для парковки легковых автомобилей на стоянках автомобилей, размещаемых в непосредственной близости от отдельно стоящих объектов капитального строительства в границах жилых и общественно-деловых зон, содержатся в местных нормативах градостроительного проектирования.

Согласно п. 2.3.36 МНГП ЛО расчетное количество машино-мест для парковки легковых автомобилей на приобъектных стоянках у общественных зданий, учреждений для научных и проектных организаций, высших и средних специальные учебных заведений 29машино-мест на 100 работающих.

При этом, согласно п.2 Примечаний к п.2.3.36 при проектировании стоянок для обслуживания группы объектов с различным режимом суточного функционирования допускается снижение расчетного числа машино-мест по каждому объекту в отдельности на 10-15%.

Согласно п.4 Примечаний к п.2.3.36 количество машино-мест на расчетную единицу, относящееся к предприятиям бытового обслуживания, торговым центрам, универмагам, магазинам, рынкам, ресторанам и кафе общегородского значения, клубам, гостиницам, вокзалам всех видов транспорта, является обязательным показателем, в остальных случаях указанный показатель является рекомендуемым.

Согласно 5.14 "СП 279.1325800.2016. Свод правил. Здания профессиональных образовательных организаций. Правила проектирования" при проектировании генерального плана профессиональных образовательных организаций рекомендуется зону автомобильных стоянокразмещать приближеннок учебной зоне и главному входу.

Согласно п.6.60 СП 279.1325800.2016 допускается размещение спортивных залов в отдельно стоящих корпусах.

При этом, согласно п. 5.2.2 "СП 59.13330.2020. Свод правил. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения. СНиП 35-01-2001" места для стоянки (парковки) транспортных средств, управляемых инвалидами или перевозящих инвалидов, следует размещать вблизи входа в предприятие, организацию или учреждение, доступного для инвалидов, но не далее 50 м; при реконструкции, сложной конфигурации земельного участка допускается увеличивать расстояние от зданий до стоянок (парковок), но не более 150 м.

В стесненных условиях вблизи каждого доступного входа в здание следует предусматривать отдельные места для кратковременной остановки транспортных средств, перевозящих инвалидов, для их посадки/высадки.

От администрации г. Гатчины получено письмо № 02-4394/2022 от 23.12.2022 о возможности использования прилегающего участка для размещения парковочного места МГН, расстояние от реконструируемого здания до парковки составляет 25 м, также на 6 машино-мест на существующей парковке для автомобилей по адресу: Ленинградская область, Гатчинский район, г. Гатчина, ул. Рощинская, д.2, площадка №1. Кадастровый номер 47:25:0102001:43 расстояние от реконструируемого здания до парковки составляет 421 м.

Учитывая вышеизложенное, а именно, что реконструкция объекта осуществляется в стесненных условиях, а также с учетом соблюдения требований СП 279.1325800.2016 в части размещениязоны автомобильных стоянок приближенно к учебной зоне, для завершения реконструкции объекта необходимо предоставление разрешения на отклонение от предельных параметровразрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельного участка с кадастровым номером 47:25:0102003:13 с видом разрешенного использования«среднее и высшее профессиональное образование» в части изменения минимального количества машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта для сотрудников и студентов спортивного комплекса с «1 машино-место на 5 работников, а также 1 машино-место на 15 учащихся» на «0 машино-мест на 5 работников и 0 машино-мест на 15 учащихся».