



## Особенности застройки земельного участка

### Ошибки при проектировании

Недавно, застройщику был выдан отказ в выдаче разрешения на строительство, по причине того, что не запроектирована прачечная-химчистка на 110 кг/сутки, предусмотренная в проекте планировки территории, несмотря на то, что «СП 54.13330 Свод правил. Здания жилые многоквартирные», не допускает размещать во встроенных помещениях жилых домов прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену).

Градостроительный план земельного участка, это документ, содержащий информацию из данных ЕГРН, ПЗЗ и ППТ.

На чертеже ГПЗУ отображается информация об отступах от границ земельного участка и красных линий, содержащаяся в ПЗЗ, при этом в ППТ могут быть обоснованы отступы от границ земельного участка равные 0. Также на чертеже ГПЗУ отображается информация об обременениях земельного участка, содержащаяся в выписке из ЕГРН или в результатах инженерных изысканий.

В ГПЗУ указывается информация о видах разрешенного использования земельного участка, содержащаяся в ПЗЗ, уточняется информация об особенностях застройки земельного участка по данным, указанным в ППТ, а именно: функциональное назначение земельного участка, вид объекта капитального строительства, который должен быть построен на земельном участке, в том числе назначение и параметры встроенных помещений. Указывается количество этажей, высотность и общая площадь объекта капитального строительства.

При подготовке проектной документации нужно обращать внимание на указанные выше параметры.

Рассматриваемый земельный участок находится в Аннинском городском поселении Ленинградской области, по ПЗЗ Аннинского городского поселения на земельном участке допускается размещение многоквартирных жилых домов со встроенными помещениями и данная информация указана в ГПЗУ. Однако, помимо этой информации, в ГПЗУ указана информация из ППТ о необходимости разместить во встроенном помещении жилого дома прачечной-химчистки на 110 кг/сутки. Таким образом, в информации, указанной в ГПЗУ содержится противоречие между информацией, взятой из ППТ и нормами технического регламента.

Надо отметить, что проектировщики в сложившейся ситуации посмотрели в нормы технического регламента, и не стали проектировать в жилом доме прачечную-химчистку на 110 кг/сутки. Проектировщики осознанно не стали соблюдать требование, содержащееся в информации,



указной в ГПЗУ и в материалах ППТ, зная, что тот объект, который они запроектируют, будет соответствовать техническому регламенту.

Как Вы понимаете, для получения РНС, действий проектировщиков недостаточно, так как ПД должна еще соответствовать градостроительному регламенту, которым в рассматриваемом случае является ППТ.

Для решения сложившейся ситуации проектная документация направлена на доработку, придется корректировать ППТ, не соответствующий техническому регламенту.

Мы призываем проектировщиков, находясь на этапе подготовки технического задания на проектирование, обсуждать с застройщиком противоречия между, информацией, указной в ГПЗУ, в материалах ППТ и в нормах технических регламентах. Такая совместная работа поможет сократить сроки проектирования, получить положительное заключение экспертизы и в дальнейшем РНС.

### **Особенности расчета машино-мест по РНГП**

Одно из отличий Санкт-Петербурга от Ленинградской области состоит в том, что в Санкт-Петербурге одно ПЗЗ, а в Ленинградской области ПЗЗ утверждены в каждом муниципальном образовании, и в ПЗЗ муниципального образования есть особенности в порядке подсчета машино-мест.

В последнее время муниципальными образованиями принимаются новые ПЗЗ или вносятся изменения в существующие ПЗЗ, в которых порядок подсчета машино-мест приводятся в соответствие с РНГП Ленинградской области, таким образом количество вариантов подсчета машино-мест сокращается.

Тем не менее вопросы по подсчету машино-мест возникают.

В какой зоне урбанизации находится участок? Какой процент обеспеченности принять 90% или 70%? Сколько открытых машино-мест должно быть запроектировано?

Предлагаем рассмотреть порядок подсчета машино-мест на примере д. Новосаратовка Свердловского городского поселения Всеволожского района Ленинградской области.

Расчет машино-мест делаем для жилой застройки на 1 000 жителей.

Согласно РНГП Ленинградской области д. Новосаратовка относится к зоне урбанизации А, с обеспеченностью объектами транспортной инфраструктуры 375 автомобилей на 1 000 жителей.

Необходимо посмотреть пункт 2.3.24 в МНГП Ленинградской области, в котором указано, что допустимая обеспеченность населения, проживающего в многоквартирных жилых домах составляет 90% от расчетного показателя автомобилизации.

Таким образом, минимальную обеспеченность жилой застройки на 1 000 жителей составляет 337,5 машино-мест ( $375 \cdot 0,9$ ).



МНГП Ленинградской области так же регламентирует количество машино-мест в квартале, при застройке МКД, что составляет 70 %.

Количество машино-мест в квартале равно 236,25 машино-мест получаем, перемножив минимальную обеспеченность в размере 337,5 машино-мест на 70%.

Где будут располагаться 20% машино-мест за границами квартала (или элемента планировочной структуры), также надо показать в проектной документации. Показать документы на землю, в соответствии с которыми категория и разрешенное использование земельного участка должны позволять разместить машино-места.

Не надо забывать, что МНГП Ленинградской области содержат положения о том, что при застройке МКД 50% парка автомобилей, расположенных в границах квартала, микрорайона или другого элемента планировочной структуры, должны быть обеспечены на открытых наземных стоянках.

Таким образом, расчетное количество машино-мест (90%) распределяется в проектной документации следующим образом: 70% машино-мест располагаются в квартале, 20% машино-мест располагаются за границами квартала с обоснованием возможности их размещения. При этом 50% машино-мест от 70% машино-мест должны быть открытыми.