**Информационный материал**

для общественных обсуждений по представлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **Местонахождение земельного участка** | Ставропольский край, город Пятигорск, в районе пересечения просп. Калинина и ул. Первомайской |
| **Кадастровые номера земельных участкоа** | 26:33:150314:15,26:33:150314:24,26:33:150314:510,26:33:150314:745 |
| **Общая площадь земельных участков** | 10993 кв.м |
| **Категория земель** | Земли населенных пунктов |
| **Вид разрешенного использования земельного участка** | Под строительство многоквартирного жилого |
| **Владелец (пользователь) земельного участка** | ООО «СпецСтройМонтаж» |

Настоящие общественные обсуждения проводятся в соответствии с Порядком организации и проведения общественных обсуждений, публичных слушаний на территории муниципального образования города-курорта Пятигорска по проектам документов в области градостроительной деятельности, утвержденным решением Думы города Пятигорска от 29 ноября 2018г. № 43-30РД.

Данный земельный участок в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска расположен в территориальной зоне «Ж-4» Многоэтажная жилая застройка, и имеют вид разрешённого использования, позволяющий строительство многоэтажных жилых домов.

Предельными параметрами разрешенного строительства ПЗЗ в данной территориальной зоне предусмотрены:

предельное количество этажей – 16 надземных этажей;

минимальный отступ от границы земельного участка – 6 м;

максимальный процент застройки земельного участка – 50 %.

В соответствии со ст. 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации правообладатели земельных участков, конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики, которых неблагоприятны для застройки, вправе обратится за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Общий участок, предоставленный для размещения объекта капитального строительства, состоит из 4х земельных участков с кадастровыми номерами: 26:33:150314:15; 26:33:150314:510; 26:33:150314:24; 26:33:150314:745.

Участок(и) ограничены:

с юга – улица Первомайская, далее жилая малоэтажная застройка;

с востока – проспект Калинина, далее жилая малоэтажная застройка;

с севера – жилая многоэтажная застройка на расстоянии 40,0 м;

с запада – коммерческая застройка застройка через проезд.

На момент начала строительства на территории участка расположен эксплуатируемый жилой многоквартирный дом, состоящий из трех блок-секций, недостроенная административная часть здания (одна блок-секция) и недостроенный многоквартирный жилой дом, состоящий из трех блок-секций. Проектируемая площадь застройки свободна от зеленых насаждений.

Принятие решения по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства, обусловлено наличием характеристик земельного участка, неблагоприятных для застройки. Согласно материалам технического обследования на земельных участках расположены объекты незавершённого строительства, которые согласно разработанному проекту предусмотрено достроить, кроме того, согласно топографической съёмки большая часть земельного участка расположена в охранной зоне инженерных сетей, сложная геометрическая форма земельного участка с изломанными границами, в совокупности с установленными ограничениями в использовании земельного участка и наличием объектов незавершённого строительства являются характеристиками неблагоприятными для застройки. В связи с этим запроектировано здание с отклонениями от предельных параметров разрешенного строительства:

отступы от границ земельного участка (фактический минимальный отступ) – 0 м.

Основная существующая жилая застройка располагается с северной стороны от проектируемого объекта на нормативном расстоянии, все помещения инсолируются нормативное время, что полностью соответствует нормам СанПин 2.2.1/2.1.1.1076-01 (гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите), глава 7, пункты 7.1 - 7.8.

Расположение проектируемого объекта в сложившийся застройке не нарушает красных линий просп. Калинина и ул. Первомайской, что соответствует нормам СП42.13330.2016 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), пункт 3.37.

Строительство жилого дома не повлечет за собой нарушений противопожарных норм СП4.13130.2020 (Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям), пункт 4.3.

Основная жилая застройка располагаются с северной стороны от проектируемого объекта на нормативном расстоянии, все помещения инсолируются нормативное время, что полностью соответствует нормам СанПин 2.2.1/2.1.1.1076-01 (гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите), глава 7, пункты 7.1 - 7.8

Проектируемый объект располагается до красной линии просп. Калинина и ул. Первомайской, что не нарушает норм СП42.13330.2016 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений), пункт 3.37.

Разработанный проект завершения строительства многоквартирного жилого дома со встроенно-пристроенными помещениями, этажностью 16 этажей выполнен в соответствии с техническими регламентами:

СП 14.13330.2014 Строительство в сейсмических районах. Актуализированная редакция СНиП II-7-81\*;

СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*;

СП 2.13130.2020 «Обеспечение огнестойкости объектов защиты»;

СП 4.13130.2013 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты»;

СП 113.13330.2016 Стоянки автомобилей. Актуализированная редакция СНиП 21-02-99\* «Стоянки автомобилей»;

СП 82.13330.2016 Благоустройство территорий. Актуализированная редакция СНиП III-10-75 «Благоустройство территорий»;

Федеральный закон № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности (с изменениями на 14 июля 2022 года).

Таким образом, проектная документация «Многоквартирный жилой дом со встроено-пристроенными помещениями на пересечении просп. Калинина и ул. Первомайской в г. Пятигорске (Корректировка 2)» не ухудшает градостроительную ситуацию в данном районе и не нарушает требования технических регламентов.