**Информационный материал**

для общественных обсуждений по представлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

|  |  |
| --- | --- |
| **Местонахождение земельного участка** | Российская Федерация, Ставропольский край, город Пятигорск, парк Цветник |
| **Кадастровый номер земельного участка** | 26:33:220307:8 |
| **Площадь земельного участка** | 507 кв.м |
| **Категория земель** | Земли населенных пунктов |
| **Вид разрешенного использования земельного участка** | Объекты культурно-досуговой деятельности |
| **Владелец (пользователь) земельного участка** | Раздобудько Виктор Ильич |
| **Предполагаемый объект размещения** | Выставочный зал «Шахматный павильон» |

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 зоне «Р-3» Курортная деятельность, в которой условно разрешенным видом использования земельного участка предусмотрен в том числе вид «Объекты культурно-досуговой деятельности» (код по Классификатору 3.6.1).

С западной и южной сторон выше проектируемого объекта расположен санаторий «Горячий ключ». С восточной и северной сторон расположен парк Цветник. Северо-восточнее от проектируемого объекта расположена «Лермонтовская галерея», северо-западнее – «Кофейня Гукасова», восточнее расположен грот «Дианы» и далее лестница, ведущая на гору Горячую к скульптуре «Орел».

Фасад проектируемого объекта обращен в сторону парка Цветник. В связи с разностью отметок земли и автодороги вдоль санатория «Горячий ключ» (откос 5,65 м) выявлена необходимость укрепления данного откоса путем устройства подпорной стены за счет задней стены проектируемого здания.

Участок имеет неправильную вытянутую форму, обусловленную ранее расположенным на нем сгоревшим Шахматным павильоном.

В ходе проектирования были учтены такие факторы как необходимость воссоздания сгоревшего Шахматного павильона, форма участка, необходимость возведения подпорной стены, в связи с чем процент застройки земельного участка составит 70 %.

Исходя из вышеизложенного на участке выявлен ряд не благоприятных факторов: конфигурация участка неблагоприятна для застройки, недостаточная площадь земельного участка, ранее сформированного под сгоревшим Шахматным павильоном, что в соответствии со статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, является основанием для обращения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Кроме того, согласно «Проекту зон охраны памятников истории и культуры города Пятигорска Ставропольского края», Спецпроектреставрация, 1983 г., утвержденному приказом Министерства культуры Ставропольского края от 18 апреля 2003 г. № 42, территория, на которой планируется воссоздание Шахматного павильона (земельный участок с кадастровым номером 26:33:220307:8), является частью участка I Центрального историко-культурного заповедного района (А).

Проектируемые виды работ по воссозданию Шахматного павильона не противоречат режиму охраны и режимам использования и содержания данной территории, а именно:

- сохраняется историческая среда памятников;

- реставрация памятников и модернизация исторической среды с ее капитальным ремонтом не предполагается;

- сохраняется квартальный принцип застройки и внутриквартальные границы домовладений;

- проектом предусмотрено воссоздание отдельного утраченного здания, имеющего принципиальное значение для поддержания исторического своеобразия города.

Новое строительство в данной зоне возможно при условии согласования органами охраны объектов культурного наследия. При этом было учтено следующее:

1. Новое строительство осуществляется в целях поддержания сложившегося исторического облика.

2. Новое строительство осуществляется только по индивидуальному проекту и в пределах границ существующих домовладений.

3. Новое здание не выделяется в исторической среде по архитектуре, габаритам, материалам стен.

4. В пределах заповедной территории не осуществляется размещение промышленных предприятий, гаражей, крупных предприятии культурного, бытового или административного назначения

Согласно Акту государственной историко-культурной экспертизы от 13 июня 2023 года выполненные эскизы – визуализация проектируемого павильона, вписанная в существующую среду, позволяет сделать выводы о том, что при воссоздании Шахматного павильона сохраняются панорамные виды парка Цветник, а также сохраняются точки восприятия объектов культурного наследия и панорамных видов Цветника. Высотные параметры сохранены (высота павильона: 5,7 м, ширина 23,6м в габаритах главных осей) и не нарушают визуальное восприятие объектов культурного наследия федерального значения «Дом архитектора Уптона», 1851 г. и «Грот «Дианы», 1830-1831 гг. Визуальные связи элементов парка Цветник не нарушены.

Проектируемые виды работ, а именно: воссоздание Шахматного павильона, прокладка инженерных коммуникаций, восстановление благоустройства, – не противоречат статье 5.1 Федерального закона № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска земельный участок с кадастровым номером 26:33:220307:8 расположен в зоне «Ос» Общественное использование объектов капитального строительства, в которой основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрен в том числе вид «Объекты культурно-досуговой деятельности» код по классификатору 3.6.1. Максимальный процент застройки объектов капитального строительства для данного вида использования составляет 50%. Планируемое воссоздание Шахматного павильона влечет за собой отклонение от предельных параметров разрешенного строительства до 70 %.