**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, ул. Бунимовича, 3 |
| **Кадастровый номер земельного участка** | 26:33:230107:29 |
| **Площадь земельного участка** | 7787 кв.м |
| **Категория земель** | Земли населенных пунктов |
| **Вид разрешенного использования земельного участка** | Расположенный в зоне «Ж-4» Многоэтажная жилая застройка (высотная) |
| **Владелец (пользователь) земельного участка** | ООО «МААТ» |
| **Предполагаемый объект размещения** | Многоэтажный жилой дом  |

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 «Ж-4» Многоэтажная жилая застройка (высотная), в которой основными видами разрешенного использования земельного участка предусмотрено размещение, в том числе, и многоэтажной жилой застройки (высотной застройки) (код по Классификатору 2.6).

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска максимальный процент застройки на земельном участке составляет 50 %.

В соответствии с требованиями ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 26:33:230107:29 по ул. Бунимовича, 3, на котором осуществляется проектирование многоквартирного жилого комплекса, имеет правильную геометрическую форму.

Однако, при проведении инженерных изысканий вскрыто наличие высоких грунтовых вод, в связи с чем заглубление подземных конструкций влечет за собой мероприятия по влаго-водозащите, а также нарушению сложившегося рельефа. Архитектурной концепцией и проектом принято решения об организации одного подземного яруса паркинга. Для обеспечения необходимого количества парковочных мест, в комплексе также организован паркинг на первом этаже комплекса, который занимает 60% площади участка. Над паркингом организован стилобат – безопасный двор без машин для жителей дома с детскими и спортивными площадками и входами в подъезды

Исходя из вышеперечисленного на участке выявлены ряд особенностей: сложность инженерно-геологических характеристик и невозможность максимального использования подземного пространства (размещение парковочных мест запроектировано в подвальном и первом этажах здания, при этом все необходимые элементы благоустройства размещены в необходимом объеме на кровле стилобата), а также сокращена полезная площадь участка в следствии нахождения на его территории городского ливневого коллектора, что в соответствии с ч. 1 ст. 40 Градостроительного кодекса РФ является основанием для отклонения от предельно-допустимых параметров.

Таким образом, расположение проектируемого жилого комплекса с подземной автостоянкой по ул. Бунимовича, 3 не ухудшает градостроительную ситуацию в данном районе и не нарушает требования технических регламентов.

Учитывая вышеизложенное, настоящие общественные обсуждения проводятся с целью предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства многоэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 26:33:230107:29 по ул. Бунимовича, 3 с параметрами:

максимальный процент застройки на земельном участке – 60 %.