**Информационный материал**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Местонахождение земельного участка** | край Ставропольский, г. Пятигорск, ул. Пестова, 11 |
| **Кадастровый номер земельного участка** | 26:33:130511:338 и 26:33:130511:340 |
| **Общая площадь земельных участков** | 2658 м2 |
| **Категория земель** | Земли населенных пунктов |
| **Вид разрешенного использования земельного участка** | «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6» |
| **Владелец (пользователь) земельного участка** | ООО «Комплекс-строй» |

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, утвержденными постановлением администрации города Пятигорска 15.10.2024 № 4165, расположен в зоне «Ж-4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)», основным видом разрешенного использования земельного участка которого предусмотрено, в том числе «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)».

Предельными параметрами разрешенного строительства объектов капитального строительства предусмотрен минимальный отступ от границы земельного участка 6 м для многоквартирных жилых домов, минимальный отступ при строительстве стилобата на земельном участке – не регламентируется.

В соответствии с требованиями части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, 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 26:33:150407:11 по ул. Пестова, д. 11, на котором осуществляется проектирование многоквартирного жилого дома, имеет неправильную Г-образную форму, расположен участок длинной стороной по улице Пестова, кроме того с южной стороны от земельного участка расположена река Подкумок, для которой установлены зоны подтопления в отношении территорий, прилегающих к зонам затопления. Оба эти факторы является неблагоприятными.

Проектным решением определена необходимость максимального смещения здания от южной границы (от реки Подкумок и зон затопления) к северной границе земельного участка (к улице Пестова).

Согласно СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов», П. 7.32 – «По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения, кроме дошкольных образовательных организаций, и на улицах в жилой застройке в условиях комплексной реконструкции сложившейся застройки – жилые здания с квартирами в первых этажах».

Здание многоквартирного жилого дома (надземная часть, расположенная на стилобате) расположено по существующей линии застройки ул. Пестова, отступ от границы земельного участка – 0,5 м, с восточной стороны здание располагается на расстоянии 17 м от границы земельного участка, с южной стороны отступ от границы земельного участка составляет 13,8 м, с западной стороны отступ от границы земельного участка составляет 3,8 м.

Под многоквартирном жилом доме запроектирован стилобат, входящий в состав конструктивных элементов многоквартирного дома, для размещения парковки автомобилей, въезд в который расположен на границе земельного участка со стороны ул. Пестова, а также помещения для размещения объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, минимальный отступ от границы земельного участка с северной и восточной стороны составляет 0 м, с южной стороны 1,0 м, с западной стороны отступ – 0 м, что не нарушает требований Правил землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска, которыми установлено, что для стилобата минимальные отступы от границ земельного участка – не подлежат установлению

С северной стороны от проектируемого здания, на расстоянии 6 м расположена существующая проезжая часть улицы Пестова, что соответствует противопожарным нормативным требованиям.

С южной стороны от проектируемого здания располагается малоэтажная застройка на расстоянии более 5 м а также существующие площадка свободная от застройки, что соответствует противопожарным нормативным требованиям.

С восточной стороны от проектируемого здания на расстоянии 15,8 м расположен многоквартирный жилой дом, что соответствует противопожарным нормативным требованиям.

С западной стороны от проектируемого здания на расстоянии более 5,0 м расположена стоянка автомобилей с гаражами, что соответствует противопожарным нормативным требованиям.

При проектировании объекта, с учетом неправильной конфигурации земельного участка и существующей окружающей застройки, для обеспечения пожарной безопасности и выполнения всех нормативов, дополнительно был разработан «План оперативного пожаротушения».

Внесение данных изменений не повлечет за собой нарушение противопожарных норм СП4.13130.2020 (Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям), пункт 4.3.

Проектируемый объект имеет Г-образную конфигурацию с окнами на восточную, южную, западную и северную стороны, помещения объекта имеют нормативную инсоляцию, что соответствует СанПин 2.2.1/2.1.1.1076-01 (Гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите), глава 7, пункты 7.1 - 7.8.

Окружающая многоэтажная жилая застройка располагается с востока на запад 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 по красной линии ул. Пестова, что не нарушает норм СП 476.1325800.2020 «Территории городских и сельских поселений. Правила планировки, застройки и благоустройства жилых микрорайонов», П. 7.32.

Таким образом, расположение проектируемого объекта не ухудшает градостроительную ситуацию в данном районе и не нарушает требования технических регламентов.