КОМИССИЯ ПО ОРГАНИЗАЦИИ И ПРОВЕДЕНИЮ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ, ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА-КУРОРТА ПЯТИГОРСКА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах общественных обсуждений по проектам документов

в области градостроительной деятельности

21 апреля 2025 г. город Пятигорск,

пл. Ленина, 2, каб. 605

В соответствии с постановлением администрации города Пятигорска от 01.04.2025 № 1107 общественные обсуждения по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства многоэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 26:33:150407:11 и видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6», расположенном в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска в зоне «Ж-4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)» по адресу: край Ставропольский, г. Пятигорск, ул. Пестова, 11, принадлежащим на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «КОМПЛЕКС-СТРОЙ», с параметрами:

Минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м, были назначены на период с 3 апреля 2025 года по 24 апреля 2025года.

Оповещение, информационные и демонстрационные материалы (проект) были опубликованы в газете «Пятигорская правда» от 3 апреля 2025 № 28-34 и размещены 3 апреля 2025 года на официальном сайте муниципального образования города-курорта Пятигорска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: http://www. pyatigorsk.umfc26.ru.

Участники общественных обсуждений могли вносить предложения и замечания в письменной форме в адрес Организатора общественных обсуждений или Комиссии по организации и проведению общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования города-курорта Пятигорска в письменной форме по указанному вопросу с 3 апреля 2025 года по 17 апреля 2025 года.

1) посредством официального сайта муниципального образования города-курорта Пятигорска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»: http://www.pyatigorsk.org;

2) в рабочие дни с 9-00 часов до 18-00 часов, в пятницу и предпраздничные дни с 9-00 часов до 17-00 часов по адресу: город Пятигорск, пл. Ленина, 2 кабинет 605;

3) посредством записи в журнале учета посетителей экспозиции объекта, подлежащего рассмотрению на общественных обсуждениях, по адресу: город Пятигорск, пл. Ленина, 2 кабинет 208.

Количество участников общественных обсуждений постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, в отношении которого подготовлен проект, правообладатели находящихся в границах этой территориальной зоны земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, граждане, постоянно проживающие в границах земельных участков, прилегающих к земельному участку, в отношении которого подготовлен проект, правообладатели таких земельных участков или расположенных на них объектов капитального строительства, в интересах которых проводились общественные обсуждения и принявшие участие в общественных обсуждениях, – 0 (ноль) участников.

По результатам общественных обсуждений составлен протокол № 2 общественных обсуждений по проектам документов в области градостроительной деятельности от 18 апреля 2025 года, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений.

В период проведения общественных обсуждений замечания и предложения не поступили.

Рекомендации Организатора о целесообразности или не целесообразности учета, внесенных участниками общественных обсуждений, предложений и замечаний:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| №  п/п | Участники общественных обсуждений | Содержание предложения и замечания | Аргументированные  рекомендации |
| 1. | - | - | - |

Выводы по результатам общественных обсуждений:

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)», в которой условно разрешенными видами использования земельного участка предусмотрен, в том числе вид «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 домом 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.

Учитывая изложенное, а также на основании протокола № 2 общественных обсуждений по проектам документов в области градостроительной деятельности от 18 апреля 2025 года Комиссия по организации и проведению общественных обсуждений, публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности на территории муниципального образования города-курорта Пятигорска рекомендует:

предоставить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства многоэтажного жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 26:33:150407:11 и видом разрешенного использования «Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) 2.6», расположенном в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города-курорта Пятигорска в зоне «Ж-4. Зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)» по адресу: край Ставропольский, г. Пятигорск, ул. Пестова, 11, принадлежащим на праве собственности Обществу с ограниченной ответственностью «КОМПЛЕКС-СТРОЙ», с параметрами:

Минимальные отступы от границ земельных участков, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений – 0 м.

Председатель Комиссии С.А. Марченко

Секретарь Комиссии А.А.Шишко