**Информационный материал**

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Местонахождение земельного участка** | Ставропольский край, городской округ город-курорт Пятигорск, город Пятигорск,  ул. Октябрьская |
| **Кадастровый номер земельного участка** | 26:33:150215:653 |
| **Общая площадь земельных участков** | 7488 кв.м |
| **Категория земель** | Земли населенных пунктов |
| **Вид разрешенного использования земельного участка** | Для размещения торгово-развлекательного комплекса, под кинотеатром |
| **Владелец (пользователь) земельного участка** | ООО «Аксиома роста» |

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 «Од» Предпринимательство, основным видом разрешенного использования земельного участка которого предусмотрено, в том числе, «Магазины» (код по классификатору 4.4) и «Развлекательные мероприятия» (код по классификатору 4.8.1).

Земельный участок с кадастровым номером 26:33:150215:653, расположенный по ул. Октябрьской, имеет сложную конфигурацию (ломанный прямоугольник), перепад по высоте составляет 2.5 м.

В 2012 году было принято решение о реконструкции здание кинотеатра «Космос» под Торгово-развлекательный комплекс «Космос» (далее – ТРК «Космос»). В 2020 году здание сменило собственника. По состоянию на 2021 год основной объем ТРК «Космос» возведен полностью, на данный момент частично выполнена облицовка фасадов.

Вся дальнейшая реконструкция ТРК «Космос» связана в основном с внутренним пространством объекта.

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.

Предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ПЗЗ в данной территориальной зоне предусмотрен максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов «Магазины» (код по классификатору 4.4) и «Развлекательные мероприятия» (код по классификатору 4.8.1) – 60 %.

Предполагаемый процент застройки на земельном участке – 73%.

С восточной стороны от реконструируемого здания располагается парковая территория – сквер им. Ю.А.Гагарина.

С южной стороны от объекта, расположена проезжая часть улицы Октябрьской.

С западной стороны расположен ресторан «Калхида». Стены существующего объекта не имеют оконных и дверных проемов. Западная и северная сторона реконструируемого объекта запроектированы с глухими противопожарных стенами 1-ого типа – степенью огнестойкости 2,5 часа (REI 150).

С северной стороны через ул. Университетскую расположен многоквартирный 5-ти этажный жилой дом.

Стены проектируемого объекта не имеют дверных и оконных проемов с северной стороны. Противопожарные расстояния соответствуют пожарным регламентам.

Реконструкция объекта, на данном участке, не повлечет за собой нарушение противопожарных норм СП4.13130.2020 (Системы противопожарной защиты. Ограничение расположения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям) п. 4.3.

Все помещения здания, при реконструкции, инсолируются нормативное время, что полностью соответствует нормам «СанПин 2.2.1/2.1.1.1076-01 (гигиенические требования к инсоляции и солнцезащите), глава 7, пункт 7.1-7.8».

Проектируемый объект реконструкции ТРК «Космос», не нарушает инсоляции жилого дома, расположенного в северной стороны и ресторана, расположенного с западной стороны, относительно проектируемого объекта капитального строительства.

Расположение реконструируемого ТРК «Космос» в сложившийся застройке не нарушает красных линий улиц Октябрьской и Университетской, что соответствует нормам СП 42.13330.2016. (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, пункт 3.37.

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

По своему функциональному назначению реконструируемое здание, не является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека, загрязнение атмосферного воздуха и уровней физического воздействия на атмосферный воздух не происходит.