**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. Пастухова, 8 и ул. Пастухова, 10 |
| **Кадастровый номер земельного участка** | 26:33:130511:338 и 26:33:130511:340 |
| **Общая площадь земельных участков** | 577 и 286 кв.м |
| **Категория земель** | Земли населенных пунктов |
| **Вид разрешенного использования земельного участка** | «Под жилую застройку, под жилым домом» и «Под жилую застройку» |
| **Владелец (пользователь) земельного участка** | Абрамов Ю.А. |

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-1» Для индивидуального жилищного строительства, основным видом разрешенного использования земельного участка которого предусмотрено, в том числе «Для индивидуального жилищного строительства» (код по классификатору 2.1).

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.

Предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ПЗЗ в данной территориальной зоне предусмотрен максимальный процент застройки в границах земельного участка для объектов «Для индивидуального жилищного строительства» (код по классификатору 2.1) – 40 %, минимальные отступы от границ земельных участков – 3 м.

Земельные участки с кадастровыми номерами 26:33:130511:338 и 26:33:130511:340 граничат: с севера и востока – существующая жилая застройка, с юга – ул. Пастухова, с запада – ул. Крайнего.

Земельные участки с кадастровыми номерами 26:33:130511:338 и 26:33:130511:340 в целом имеют неправильную геометрическую форму, сложный рельеф с большим перепадом высот с северной части участка на южную, что вынуждает выполнить размещение проектируемого жилого дома максимально в северной части участка.

Земельный участок с кадастровым номером 26:33:130511:338 имеет форму неправильного прямоугольника со значительным сужением ширины участка с южной стороны к ул. Пастухова. Размещение проектируемого жилого дома выполнена с максимально возможным соблюдением необходимых отступов с западной и южной сторон. При этом с восточной стороны участка проектируемый объект выходит за границы земельного участка с кадастровым номером 26:33:130511:338 и частично располагается на земельном участке с кадастровым номером 26:33:130511:340, который также принадлежит Абрамову Ю.А.

Земельный участок с кадастровым номером 26:33:130511:340 имеет неправильную геометрическую форму с узким длинным заездом на участок шириной от 0.5 м до 1.2 м. Ширина узкой части земельного участка, на котором частично располагается проектируемый жилой дом, составляет 0.5 м, в связи с чем соблюдение отступа от границ земельного участка 3 м не представляется возможным.

Проектируемый процент застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 26:33:130511:338 – 64 %, а в границах земельного участка с кадастровым номером 26:33:130511:340 – 4.8 %.

Отступы от проектируемого жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 26:33:130511:338 составляют: с севера 1,7 м, с запада – 3 м, с юга – 10 м, с восточной стороны – 0 м. Отступы от проектируемого жилого дома на земельном участке с кадастровым номером 26:33:130511:340 составляют 0 м.

Для противопожарного обслуживания проектируемого здания с западной и северной сторон возможно использовать ул. Крайнего. С южной и восточной сторон для пожаротушения возможно использовать проезжую часть ул. Пастухова, находящуюся на расстоянии 5-8 м от проектируемого жилого дома, с возможностью заезда во двор.

Таким образом строительство индивидуального жилого дома не повлечет за собой нарушений противопожарных норм СП 4.13130.2020 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям», пункт 4.3.

Расположение проектируемого объекта выполнено с учетом сложившейся застройки и существующей плотности застройки жилого квартала. Инсоляция проектируемого объекта выполнена в соответствии нормами СанПиН. Инсоляция всех существующих зданий, прилегающих к земельным участкам, на которых располагается проектируемы объект капитального строительства, имеют непрерывную инсоляцию не менее 1.5 часов в день, что соответствует нормам СаНПиН.

Таким образом, отклонение от предельных параметров разрешенного строительства данного объекта капитального строительства:

максимальный процент застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 26:33:130511:338 – 64 %;

отступ от границ земельных участков с кадастровыми номерами 26:33:130511:338 и 26:33:130511:340 – 0 метров

не ухудшает градостроительную ситуацию в данном районе и не нарушает требования технических регламентов.