

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРОЕКТАМ

Постановлением Мэра городского округа Стрежевой от 18.09.2019 № 5 назначены общественные обсуждения по проектам муниципальных правовых актов:

1. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома в части увеличения максимального процента застройки с 30% до 35,3%, уменьшения минимального отступа от границы соседнего участка по ул. Сибирская, 10 с 3 метров до 2,7 метра, уменьшение минимального отступ дома до соседнего дома по ул. Сибирская, д. 10 с 6 метров до 5.2 метра в границах земельного участка с кадастровым номером 70:20:0000003:26045 площадью 503 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Городской округ город Стрежевой, г. Стрежевой, ул. Сибирская, 8.

2. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома в части уменьшения минимального расстояния до красной линии улицы с 5 метров до 3,9 метра в границах земельного участка с кадастровым номером 70:20:0000001:0090 площадью 951,18 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Городской округ город Стрежевой, г. Стрежевой, ул. Северная, 8.

3. о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуальных гаражей в части увеличения высоты с 3 метров до 5 метров в границах земельного участка с кадастровым номером 70:20:0000002:10894 площадью 2837,0 кв. м, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, Городской округ город Стрежевой, г. Стрежевой, ул. Строителей, 89в.

Первый проект

Объект построен до внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Стрежевой по предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства. Застройщику отказано в постановке на государственный кадастровый учет индивидуального жилого дома, так как в соответствии с действующими градостроительными регламентами процент застройки земельного участка составляет больше 30%.

В соответствии со статьей 45 Правил землепользования и застройки городского округа Стрежевой объект расположен в пределах территориальной зоны малоэтажной жилой застройки городского типа с земельными участками (Ж-3).



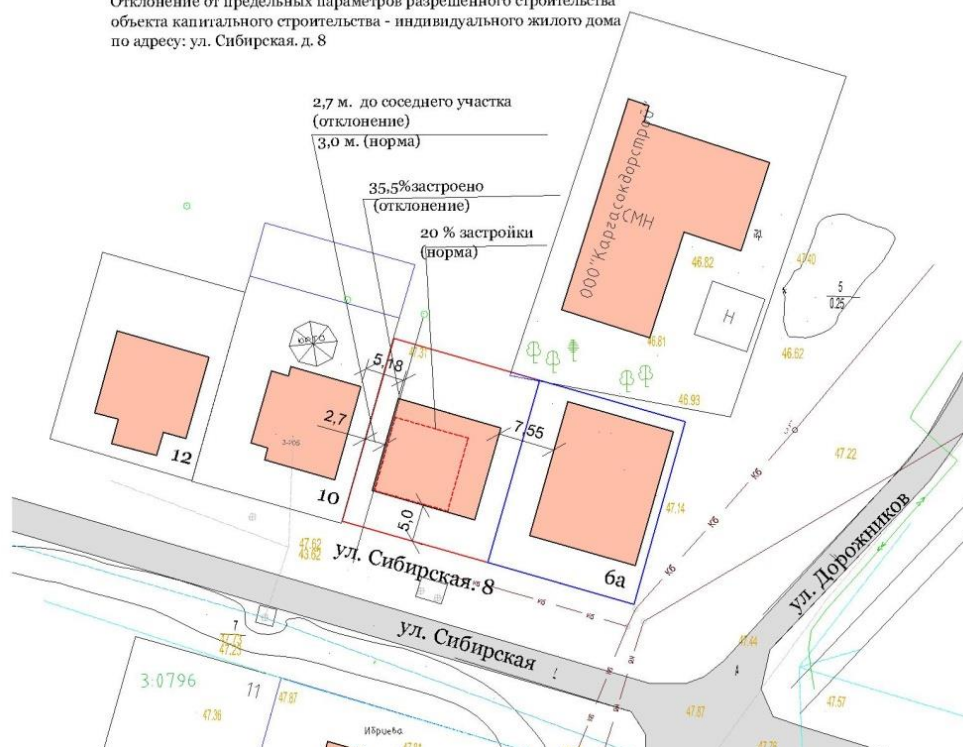
Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальной зоны (Ж-3):

1	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:	
-	для индивидуальных жилых домов	30%
2	Предельное количество этажей, предельная высота индивидуального жилого дома	не более чем три, высотой не более двадцати метров
3	Минимальные отступы от красных линий улиц:	
-	до индивидуальных жилых домов, малоэтажных жилых домов блокированной застройки	5 м
4	Минимальные отступы от границы соседнего участка по санитарно-бытовым условиям:	
-	для индивидуальных жилых домов, малоэтажных жилых домов блокированной застройки	3 м
5	Минимальные отступы до соседнего дома	6 м

Запрашиваемые отклонения:

- а) процент застройки с **30% до 35,3%**;
- б) уменьшение минимального отступы от границы соседнего участка по ул. Сибирская, 10 с **3 метров до 2,7 метра**;
- в) уменьшение минимального отступ дома до соседнего дома по ул. Сибирская, д. 10 с **6 метров до 5.2 метра**.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства - индивидуального жилого дома по адресу: ул. Сибирская, д. 8



Здание трехэтажное, жилое, многоквартирное. Стены здания кирпичные. Перекрытия железобетонные. Крыша двухскатная стропильная, покрытие металлочерепица. Учитывая параметры пределов огнестойкости строительных конструкций, здание относится к I, II, степени огнестойкости. Класс конструктивной пожарной опасности –С0.

В соответствии с полученной консультацией от отделения надзорной деятельности и профилактической работы Главного управления МЧС России по Томской области от 22.08.2019 № 118-20-28:

1) Противопожарные расстояния между жилыми домами соседних участков следует принимать в соответствии с п. 4.3, п. 4.13 таблицы 1 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

2) 5.3.3 Противопожарные расстояния между зданиями I и II степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения (п.4.6. СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».).

Заявителем выполнены следующие противопожарные мероприятия: заключен договор от 13.05.2019 № 9 на монтаж системы пожаротушения с ООО ПКП «Технический центр». В соответствии с договором подрядчик обязуется выполнить монтажные и пуско-наладочные работы по монтажу системы пожаротушения на объектах по ул. Сибирская, д.8, д. 10.

Второй проект

В границах земельного участка с кадастровым номером 70:20:0000001:0090, площадью 951,18 кв. м по ул. Северная, 8 строиться индивидуальный жилой дом.

В соответствии со статьей 46 Правил землепользования и застройки городского округа Стрежевой объект расположен в пределах территориальной зоны застройки индивидуальными жилыми домами и малоэтажными жилыми домами блокированной застройки (Ж-4)

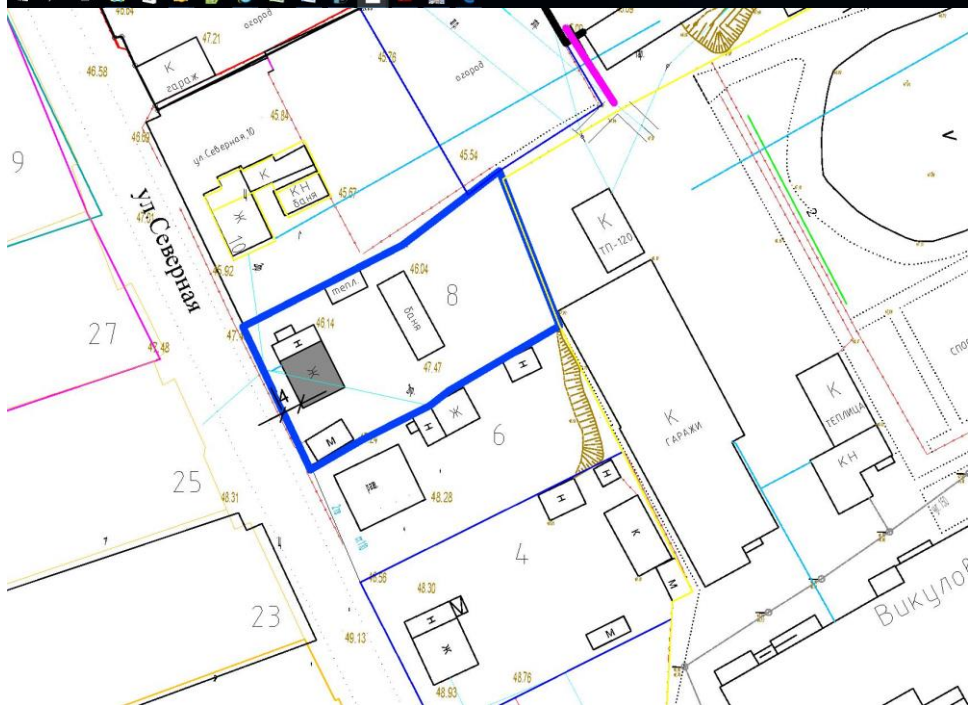
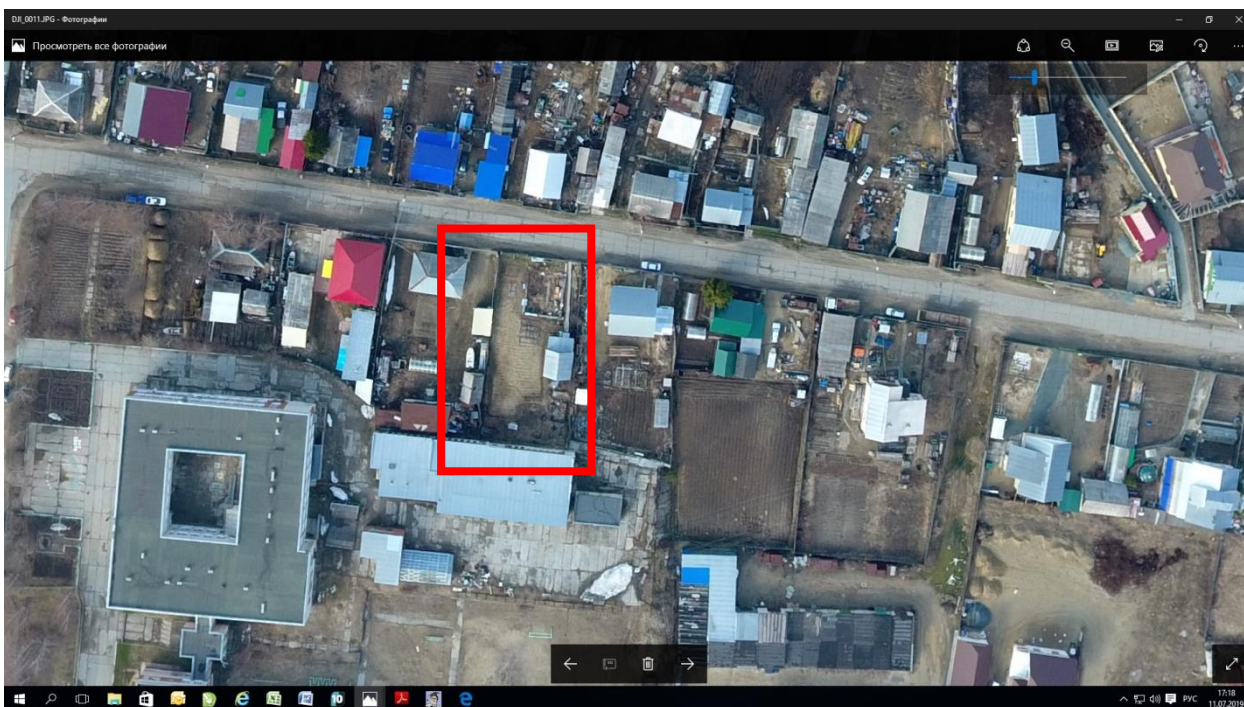


Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальной зоны (Ж-4):

3	Минимальные отступы от красных линий улиц:	
-	до индивидуальных жилых домов, малоэтажных жилых домов блокированной застройки	5 м

Запрашиваемые отклонения:

Уменьшение расстояния до красной линии улицы с 5 метров до 3,9 метра.



Жилые дома по ул. Северной построены давно до внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Стрежевой по предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

По ул. Северной исторически сложилась линия застройки индивидуальными жилыми домами менее 5-ти метров от красной линии дороги. В целях соблюдения сформированной линии регулирования застройки жилых домов по ул. Северная запрашивается разрешение на отклонение.

При размещении индивидуального жилого дома соблюдены требования по минимальным расстояниям между строениями и до границ соседних участков в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства» и Правилами землепользования и застройки городского округа Стрежевой.

Проект третий:

В границах земельного участка с кадастровым номером 70:20:0000002:10894, площадью 2837 кв. м по ул. Строителей, 89в строиться блок индивидуальных гаражей.

В соответствии со статьей 68 Правил землепользования и застройки городского округа Стрежевой объект расположен в пределах территориальной зоны сооружений и коммуникаций общественного и индивидуального транспорта (Т-2).



Предельные (минимальные и (или) максимальные) параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальной зоны (Т-2): высота гаража от пола до кровли 3 метра.

Запрашиваемые отклонения:

Предельная высота индивидуальных гаражей с 3 метров до 5 метров.

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуальных гаражей не повлияет отрицательно на облик окружающей застройки. В сложившейся застройке территории высота гаражей не превышает высоту зданий административного, промышленного и складского назначения.