

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

Постановлением Мэра городского округа Стрежевой от 03.07.2018 № 51 назначены общественные обсуждения по проектам муниципальных правовых актов:

- о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства индивидуального жилого дома, в части увеличения максимального процента застройки с 20% до 35,5% в границах земельного участка с кадастровым номером 70:20:0000003:26045 площадью 500 кв. м по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Стрежевой, ул. Сибирская, 8;

- о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции магазина, в части увеличения максимального процента застройки с 50% до 72% в границах земельного участка с кадастровым номером 70:20:0000003:112 площадью 300 кв. м по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, д. 52а.

Вопрос рассматривается в связи с заявлением граждан Российской Федерации Чинхоева Майрбека Мухтуровича от 26.06.2018 и Исаева Елмана Адилхан оглы от 25.06.2018 о получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Первый проект

Разрешение на строительство индивидуального жилого дома получено в 2008 году. В границах земельного участка с кадастровым номером 70:20:0000003:26045, площадью 500 кв. м. построен дом. Объект был построен до внесения изменений в Правила землепользования и застройки городского округа Стрежевой по предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Застройщику было отказано в постановке на государственный кадастровый учет индивидуального жилого дома, так как в соответствии с действующими градостроительными регламентами процент застройки земельного участка составляет больше 20%.

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).

Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:	
для индивидуальных жилых домов	20%
Минимальные отступы от границы соседнего участка	не менее 3 м

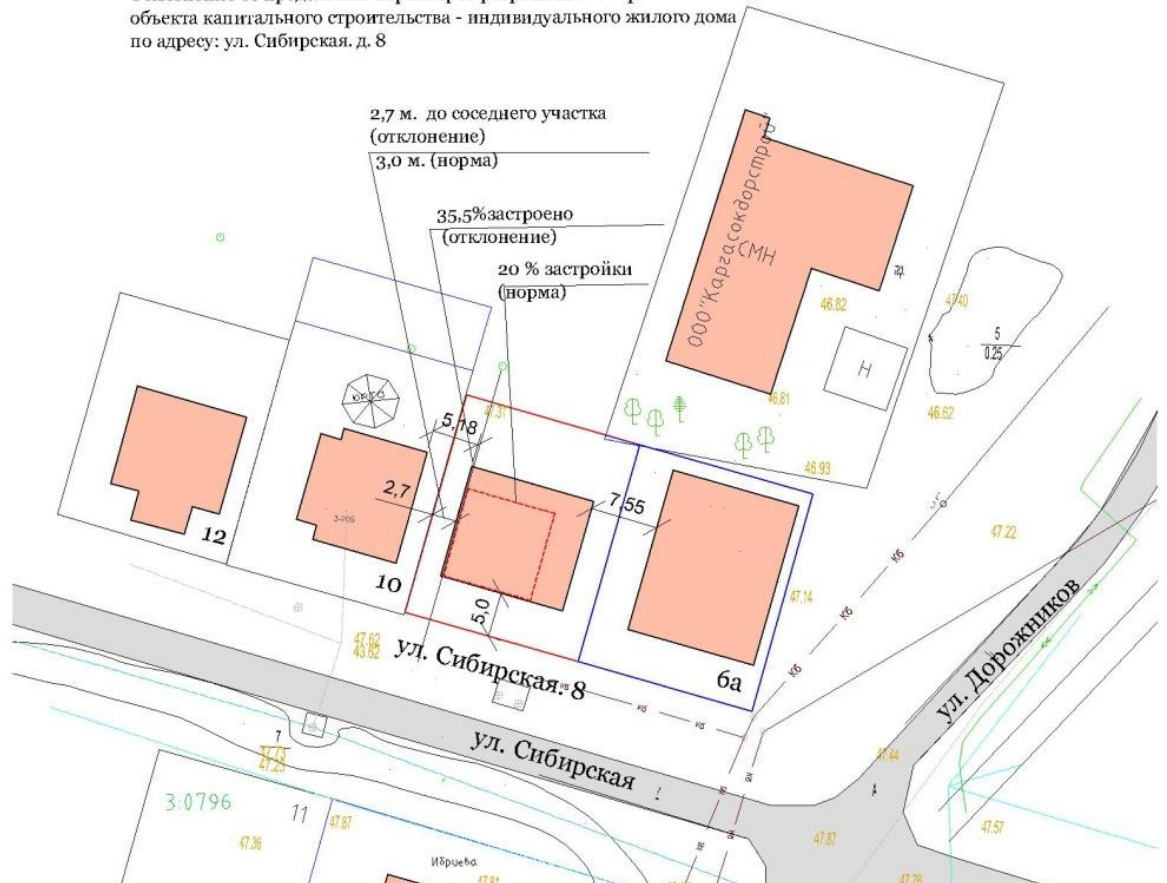
Отклонения:

а) в результате строительства процент застройки составил - **35,5%**;

б) отступ от границы земельного участка со стороны земельного участка по ул. Сибирская, д. 10 составил - **2, 7 м** (норма- 3,0м), расстояние до жилого дома по ул. Сибирская, д. 10 - **5,0 м** (норма - 6,0 м).

В соответствии с полученной консультацией от начальника отделения надзорной деятельности и профилактической работы г. Стрежевой УНДиПР ГУ МЧС России по Томской области А.З. Гареева перечень мероприятий допускающих уменьшать противопожарные расстояния между зданиями указаны в разделе 5.3 Свод правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

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



В соответствии с полученной консультацией от начальника отделения надзорной деятельности и профилактической работы г. Стрежевой УНДиПР ГУ МЧС России по Томской области перечень мероприятий допускающих уменьшать противопожарные расстояния между зданиями указаны в разделе 5.3 Свод правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

Выписка из СП 4.13130.2013:

5.3.2 Противопожарные расстояния между жилыми зданиями при организованной малоэтажной застройке, в зависимости от степени огнестойкости и класса их конструктивной пожарной опасности следует принимать в соответствии с таблицей 2.

Таблица 2

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности жилых зданий, м	
		I, II, III C0	II, III C1
I, II, III	C0	6	8
II, III	C1	8	8

Противопожарные расстояния между стенами зданий без оконных проемов допускается уменьшать на 20% при условии устройства карнизов и элементов кровли со стороны стен зданий, обращенных друг к другу, из негорючих материалов или материалов, подвергнутых огнезащитной обработке.

Противопожарные расстояния между зданиями допускается уменьшать на 30% при условии устройства на территории застройки наружного противопожарного водопровода согласно требованиям СП 8.13130 и наличия на территории добровольной пожарной охраны с техникой (оборудованием) для возможности подачи воды (в случае если время

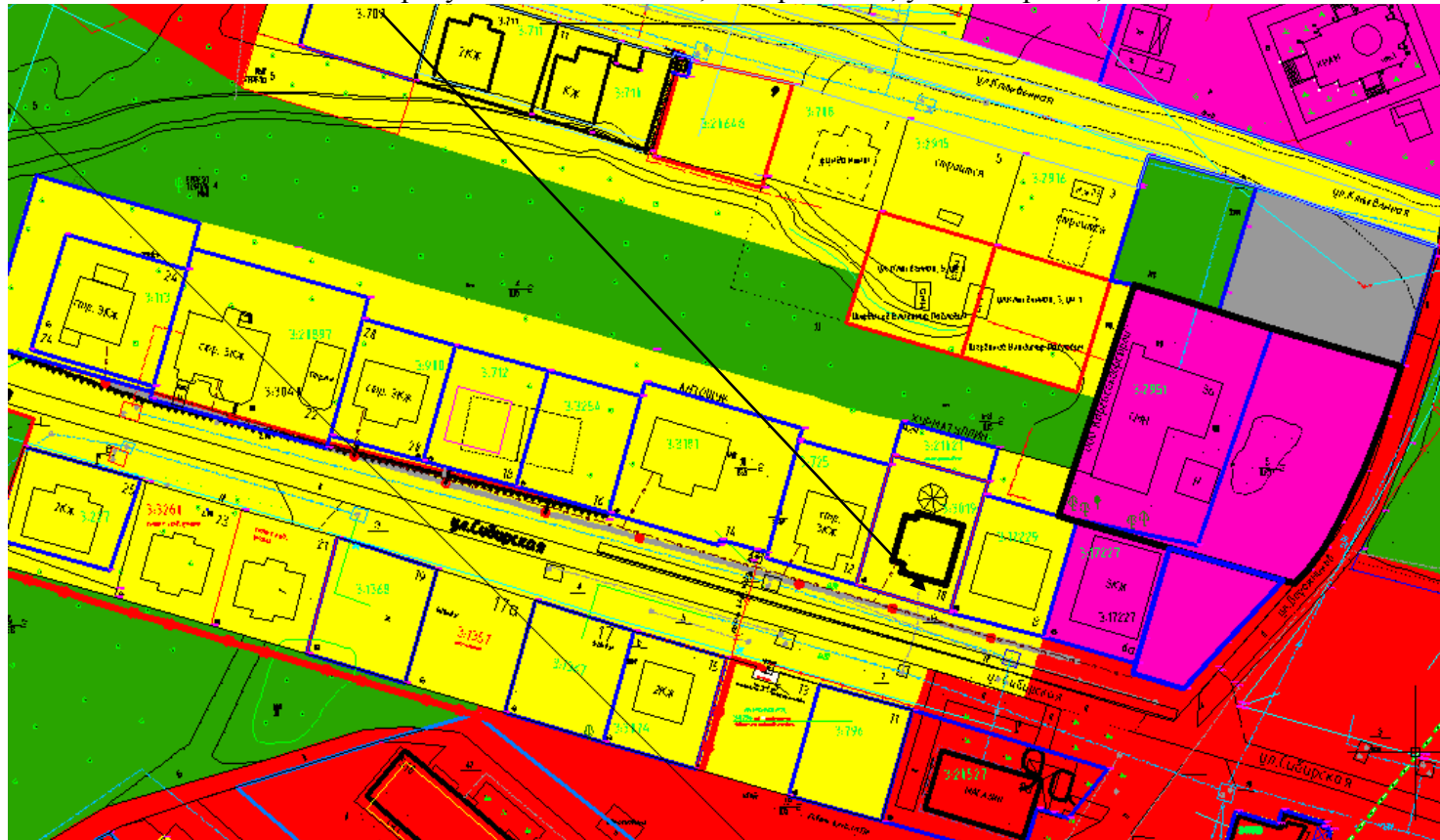
прибытия подразделения пожарной охраны ФПС ГПС МЧС России к месту вызова превышает 10 минут).

5.3.3 Противопожарные расстояния между зданиями I - III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при оборудовании каждого из зданий автоматическими установками пожаротушения и устройстве кранов для внутриквартирного пожаротушения.

5.3.4 Противопожарные расстояния между зданиями I - III степеней огнестойкости класса конструктивной пожарной опасности С0 и С1 допускается уменьшать на 50% при условии устройства на территории застройки наружного противопожарного водопровода согласно требованиям СП 8.13130 и создания на территории застройки пожарного депо оснащенного выездной пожарной техникой.

**Правила землепользования и застройки городского округа Стрежевой.
Фрагмент карты градостроительного зонирования**

Место размещения индивидуального жилого дома в территориальной зоне (Ж-3)
по адресу: Томская область, г. Стрежевой, ул. Сибирская, 8



Статья 45. Зона малоэтажной жилой застройки городского типа с земельными участками (Ж-3)

1. Основные виды разрешенного использования:

- малоэтажные блокированные жилые дома (2 - 3 этажа, включая мансардный);
- жилые дома коттеджного типа на одну семью в 2 - 3 эт. с придомовым участком до 0,15 га;
- объекты дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- объекты здравоохранения.

4. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территориальной зоны (Ж-3):

№ пп	Наименование показателя	Показатель
1	Площадь земельного участка:	
1.1	для индивидуальных жилых домов:	
-	минимальная	400 кв. м
-	максимальная	1500 кв. м
1.2	для иных объектов капитального строительства	не подлежит установлению
2	Максимальный коэффициент застройки в границах земельного участка:	
-	для индивидуальных жилых домов	20%

Фотография



Подготовлен проект постановления Администрации городского округа Стрежевой о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Стрежевой, ул. Сибирская, 8 для рассмотрения на общественных обсуждениях.

Второй проект.

На земельном участке с кадастровым номером 70:20:0000003:112 площадью 300 кв. м по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, 52а построен магазин с остановочным павильоном.

В соответствии со статьей 50 Правил землепользования и застройки городского округа Стрежевой объект расположен в пределах территориальной зоны городского центра (Ц-1). Максимальный процент застройки земельных участков в границах зоны для объектов торговли составляет - 50%.

В целях улучшения архитектурного облика здания, построенного еще в 80-е годы, собственник намерен увеличить общую площадь объекта за счет присоединения площади существующей остановки общественного транспорта, которая находится в составе магазина. Остановка общественного транспорта переноситься и будет, установлена со стороны главного фасада магазина по ул. Ермакова. Процент застройки земельного участка после реконструкции составит - 72%.

Согласно статье 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

Подготовлен проект постановления Администрации городского округа Стрежевой о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенной реконструкции объекта капитального строительства, расположенного по адресу: Российская Федерация, Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова, д. 52а для рассмотрения на общественных обсуждениях.

**Правила землепользования и застройки городского округа Стрежевой.
Фрагмент карты градостроительного зонирования**

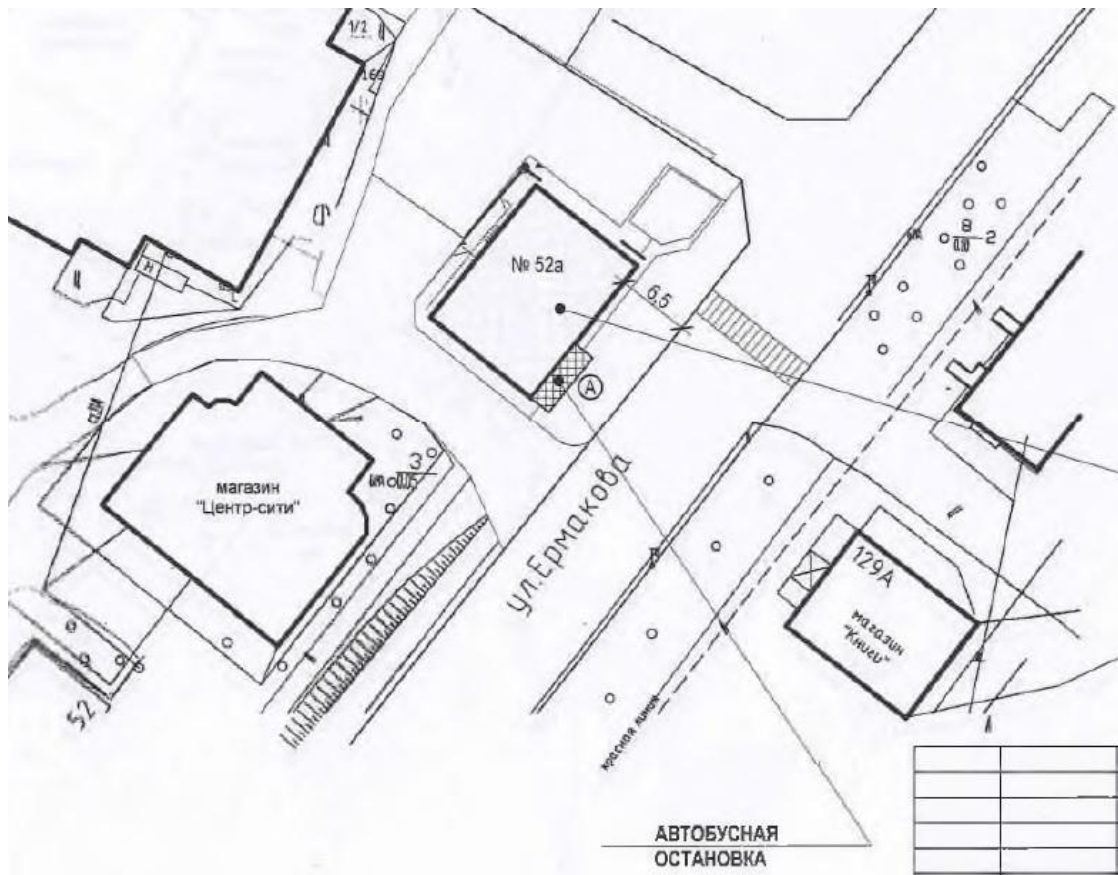
**Место размещения магазина в территориальной зоне (Ц_1) по адресу:
Томская область, г. Стрежевой, ул. Ермакова 52а**



Статья 50. Зона городского центра (Ц-1)

1. Основные виды разрешенного использования:

- административные здания, деловые, общественные учреждения и организации городского значения;
- многоэтажные многоквартирные жилые дома со встроенно-пристроенными объектами обслуживания;
- проектные и научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
- учреждения социальной защиты, не требующие выделения обособленного участка;
- кредитно-финансовые учреждения;
- судебные и юридические органы;
- учреждения культуры и искусства городского значения (театры, кинотеатры, филармония, музеи, выставочные залы, галереи);
- дворец бракосочетаний;
- клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;
- культовые объекты;
- предприятия бытового обслуживания;
- гостиницы, гостевые дома;
- туристические центры;
- крупные торговые комплексы;
- торгово-выставочные комплексы;
- магазины;
- временные объекты для обслуживания фестивалей, праздников;
- амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- рестораны, кафе, бары;
- спортивно-оздоровительные комплексы, бассейны;
- центральные предприятия связи;
- отдельно стоящие отделы ГИБДД, военные комиссариаты;
- участковые пункты милиции и пункты охраны общественного порядка.



	Минимальные отступы
	Улично-дорожная сеть

№п.	x	y
1	2	3
1	6627.01	3719.35
2	6641.19	3731.07
3	6631.64	3743.90
4	6616.96	3732.18

	10-17.07-00-ЭП
	Магазин "ОПТИМА"
	по адресу: г. Стржевой, ул. Ермакова, 52а

Эскиз фасадов здания магазина

