

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ПРОЕКТАМ

Постановлением Мэра городского округа Стрежевой от 03.04.2019 № 17 назначены общественные обсуждения по проектам муниципальных правовых актов:

1) о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства - индивидуального жилого дома, в части увеличения максимального процента застройки с 20% до 35,4% в границах земельного участка с кадастровым номером 70:20:0000003:23908 площадью 517 кв. м по адресу: Российская Федерация, Томская область, Городской округ город Стрежевой, г. Стрежевой, ул. Сибирская, 23;

2) о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства объекта капитального строительства - индивидуального жилого дома, в части увеличения максимального процента застройки с 20% до 30,8% в границах земельного участка с кадастровым номером 70:20:0000003:900 площадью 500 кв. м по адресу: Российская Федерация, Томская область, Городской округ город Стрежевой, г. Стрежевой, ул. Сибирская, 20.

Вопрос рассматривается в связи с заявлением граждан Российской Федерации о получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Первый проект

В границах земельного участка с кадастровым номером 70:20:0000003:23908, площадью 517 кв. м по ул. Сибирская, 23 построен 3-х этажный индивидуальный жилой дом. Площадь застройки - 153,75 кв. м. Объект построен прежним правообладателем земельного участка (разрешение на строительство № 32 от 03.06.2008) до внесения изменений 06.04.2016 в Правила землепользования и застройки городского округа Стрежевой по предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства. В результате строительства процент застройки составил - 35,4%.

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).

Фрагмент карты градостроительного зонирования



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	20%
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

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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.

Расстояние от индивидуального жилого дома по ул. Сибирская, д. 23:

- до границы земельного участка по ул. Сибирская, 21 - 3 м;
- до границы земельного участка по ул. Сибирская, 25 - 4 м;
- до жилого дома по ул. Сибирская, д. 25 - 12,0 м;
- до жилого дома по ул. Сибирская, д. 21 - 7,0 м.
- до красной линии улицы - более 5 метров.

Схема расположения индивидуального жилого дома по ул. Сибирская, д. 23



Второй проект

В границах земельного участка с кадастровым номером 70:20:0000003:900, площадью 500 кв. м по ул. Сибирская, 20 построен 3-х этажный индивидуальный жилой дом. Площадь застройки - 182,6 кв. м. Объект был построен прежним правообладателем земельного участка (разрешение на строительство № 9 от 05.06.2006) до внесения изменений 06.04.2016 в Правила землепользования и застройки городского округа Стрежевой по предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства. В результате строительства дома процент застройки составил - 30,8%.

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).

Фрагмент карты градостроительного зонирования



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	20%
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
4	Расстояние между индивидуальными жилыми домами, расположенными на смежных участках	не менее 6 м

Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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

Расстояние от индивидуального жилого дома по ул. Сибирская, д. 20:

- до границы земельного участка по ул. Сибирская, 19 - 3,11 м;
- до границы земельного участка по ул. Сибирская, 22 - 3,08 м;
- до жилого дома по ул. Сибирская, д. 22 - 20,4 м;
- до жилого дома по ул. Сибирская, д. 19 - 11,0 м;
- до красной линии улицы - 5,4 м.

Схема расположения индивидуального жилого дома по ул. Сибирская, д.20

(Ситуация с учетом отклонения от предельных параметров разрешенного строительства в части увеличения процента застройки)

