

**В комиссию по подготовке проекта
внесения изменения в Правила
землепользования и застройки города
Белгорода**

Содержание:

1. Основные характеристики объекта капитального строительства.
2. Характеристика земельного участка для строительства.
3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства.

1. Основные характеристики объекта капитального строительства.

Идентификационные признаки объекта капитального строительства в соответствии Федеральным законом от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», статья 4, часть 1.

Назначение – Торговые здания.

Технико-экономические показатели:

Общая площадь зданий - 4320 м², в том числе:

 I этап строительства – 1440 м²

 II этап строительства – 1440 м²

 III этап строительства – 1440 м²

Площадь застройки - 3997 м²

Этажность – 1-2 эт.

Количество этажей – 1-2 эт.

Площадь твердых покрытий - 4050 м²

Площадь озеленения – 409 м²

2. Характеристики земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0119026:554

Территориальная зона: **Ж2**

Площадь земельного участка - 8450 м²

3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства.

№	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ, местных нормативов градостроительного проектирования	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	50%	47%	Соответствует
2.	Площадь озеленения	15%	4%	Не соответствует
3.	Количество парковочных мест	87	58	Не соответствует

1. Площадь участка 31:16:0119026:554- 8450 м²

2. Площадь застройки – 3997 м²

3. Процент застройки - 47 %

4. Коэффициент плотности застройки – 0,47
5. Площадь озеленения - 409
6. Процент озеленения – 4%
7. Площадь твердых покрытий – 4050 м²

4. Информация о градостроительном регламенте либо требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на котором действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается.

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж2

5. Обоснование отклонений от требований ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, Проектом «Комплекс нежилых торговых зданий по адресу: г. Белгород, м/р-он Юго-Западный» по адресу: г. Белгород, м/р-он Юго-Западный предусматривается размещение проектируемого комплекса торговых зданий на отведенном участке. Архитектурно-планировочные решения продиктованы конфигурацией отведенного участка, окружающей застройкой.

На земельном участке размещаются следующие объекты:

- комплекс торговых зданий
- площадка для мусорных контейнеров;
- площадки для разгрузки
- проезды и тротуары с твердым покрытием из тротуарной плитки с бортовым камнем

Решение схемы планировочной организации земельного участка обеспечивает:

- эффективное использование отведенной территории;
- высокий уровень благоустройства;
- удобные пешеходные транзитные связи;
- проезд для пожарных машин шириной не менее 3,5 м.

Предусматривается освещение в ночное время пешеходных путей, гостевых парковок, подсветка фасада здания. Проект здания разработан с соблюдением противопожарных мероприятий.

Исходя из фактических сформированных земельных участков, окружающий участок проектирования, невозможно увеличить площадь участка строительства, также невозможно осуществить строительство здания с соблюдением всех требований градостроительного регламента и местных нормативов градостроительного проектирования.

Согласно п. 1.2 «Местных нормативов градостроительного проектирования городского округа «Город Белгород»» количество машино-мест при проектировании «Объектов торгового назначения с широким ассортиментом товаров периодического спроса продовольственной и (или) непродовольственной групп (торговые центры, торговые комплексы, супермаркеты, универсамы, универмаги и т.п.)» минимально допустимый уровень обеспеченности объектами машино-местами – 1 машино-место/40-50 м² общей площади торгового здания. Общая площадь торговых зданий (4320 м²)/50= 86,4. Принимаем 87

В связи с вышеизложенным, ниже приведены предложения по установлению параметров разрешенного строительства:

- минимальный процент озеленения земельного участка с 15% на 4%,
- количество парковочных мест с 87 на 58 шт.

Вывод: на данном земельном участке невозможно осуществить застройку показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отклонений от параметров разрешенной застройки. Данные отклонения не влекут за собой нарушения технических регламентов, применяемых к нежилому зданию и окружающей среде.