

**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.**

На территории земельного участка с кадастровым номером 31:16:0217006:224 расположено нежилое здание производственного назначения  $S=108850,5$  м<sup>2</sup> (кадастровый номер 31:16:0217006:122, год постройки 1973, кол-во этажей 3). Процент существующей застройки составляет 68%.

В настоящее время при разработке проектной документации по объекту: **«Производственный корпус для изготовления опорно-подвесных систем на территории ООО «Белэнергомаш-БЗЭМ», расположенного по адресу: г.Белгород, ул. Волчанская, 165»** в ходе посадки здания на местность с учетом нормативных отступов часть здания (площадью порядка 150 м<sup>2</sup>) в месте погрузки, размещается на земельном участке с кадастровым номером 31:16:0217006:224.

Ниже приведены характеристики проектируемого объекта капитального строительства.

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

Назначение – Производственное здание с административно бытовыми помещениями для производства опорно-подвесных систем. Предприятие 3-4 классов.

степень огнестойкости – цех / АБК – IV / II

категория пожарной и взрывопожарной опасности – определить при проектировании

класс функциональной пожарной опасности – цех / АБК – Ф 5.1 / Ф 4.3

класс конструктивной пожарной опасности – С0

**Технико-экономические показатели:**

Общая площадь выделенного земельного участка 172 295 м<sup>2</sup>

Общая площадь застройки (согласно разрабатываемой проектной документации) – не менее 11 438 м<sup>2</sup>. Площадь застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 31:16:0217006:224 – не менее 150 м<sup>2</sup>.

Этажность – 3 эт./АБК и 1 эт./цех

Общая площадь здания – 16848 м<sup>2</sup> (с учетом 3х этажей АБК)

**2. Характеристика земельного участка для строительства.**

Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0217006:224 расположен в территориальной зоне предприятий 3-4 классов (П2).

Категория земель: Земли поселений (земли населенных пунктов) для эксплуатации нежилых зданий (складских, вспомогательных, гаражных, спортивного, сервисных, промышленных)

Площадь земельного участка 172 295 м<sup>2</sup>

**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 (на стадии ПД с учетом существующей застройки)	Вывод о соответствии или несоответствии
1.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	50%	85%	Не соответствует
2.	Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков (п.10 Таблица 1)	15%	5%	Не соответствует

1. Площадь участка 31:16:0217006:224 – 172 295 м<sup>2</sup>

2. Площадь застройки в границах участка (согласно разрабатываемой проектной документации) – не менее 150м<sup>2</sup>

3. Площадь существующей застройки – 117160,6 м<sup>2</sup> (с учетом наружных конструкции, крылец и т.п.)

4. Процент застройки (согласно п.2.3 ГПЗУ №РФ-31-2-16-1-00-2024-0223-0 от 17.09.2024г. – 50%

5. Коэффициент плотности застройки в границах земельного участка для производственных зон (согласно подпункту 10 п.2.3 ГПЗУ №РФ-31-2-16-1-00-2024-0223-0 от 17.09.2024 г.) – 2,4.

**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 предприятий 3-4 классов (П2).

Установлены градостроительные регламенты.

**5. Обоснование отклонений от требований ст.40 градостроительного кодекса РФ.**

Проектной документацией по объекту «**Производственный корпус для изготовления опорно-подвесных систем на территории ООО «Белэнергомаш-БЗЭМ» по ул.**

**Волчанская, 165, г.Белгород**» предусматривается размещение проектируемого здания на отведенном участке.

Архитектурно-планировочные решения продиктованы конфигурацией отведенного участка, окружающей застройкой и учетом требуемых площадей для возможности осуществления технологического производственного процесса (исключение которых или уменьшение невозможно).

На земельном участке предполагается размещение следующих объектов:

- часть производственного корпуса в месте погрузки;
- проезды и тротуары с твердым покрытием с бортовым камнем;
- озеленение;

Решение схемы планировочной организации земельного участка обеспечат:

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

Проектной документацией предусматривается освещение в ночное время пешеходных путей, подсветка фасада здания. Проектные решения разработаны с соблюдением противопожарных мероприятий.

Исходя из фактически сформированных земельных участков, окружающих участков с существующей застройкой и границ проектирования, невозможно увеличить площадь участка строительства, а также невозможно осуществить строительство здания требуемой площади (в соответствии с технологическими процессами) с соблюдением всех требований градостроительного регламента и местных нормативов градостроительного проектирования.

В связи с вышеизложенным, ниже приведено предложение по установлению параметров разрешенного строительства:

- максимальный процент застройки в границах земельного участка с кадастровым номером 31:16:0217006:224, определяемый как отношение суммарной площади участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для промышленной застройки (п.2.3 ГПЗУ №РФ-31-2-16-1-00-2024-0223-0) **увеличить** с 50% на 85%.

-минимально допустимую площадь озелененной территории земельных участков для прочих объектов (п. 10 Таблицы 1 п.2.3 ГПЗУ №РФ-31-2-16-1-00-2024-0223-0) **уменьшить** с 15% до 5% территории земельного участка.

**Вывод:** на данном земельном участке невозможно осуществить застройку с 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.

Представитель по доверенности



О.А. Мачкарина