

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 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-экономический показатели:

Общая площадь выделенного земельного участка 20 862 м2
Площадь застройки (согласно разрабатываемой проектной документации) – не менее 11 438 м2
Этажность – 3 эт./АБК и 1 эт./цех
Общая площадь здания – 16848 м2 (с учетом 3х этажей АБК)

2. Характеристика земельного участка для строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0217006:230 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 20 862 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 (на стадии ПД)	Вывод о соответствии или несоответствии
1.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	50%	54,83-58%	Не соответствует

- 1. Площадь участка 31:16:0217006:230 – 20 862 м2
- 2. Площадь застройки(согласно разрабатываемой проектной документации) – не менее 11 438 м2
- 3. Процент застройки (согласно п.2.3 ГПЗУ№РФ-31-2-16-1-00-2024-0197-0 от 28.08.2024г. – 50%
- 4. Коэффициент плотности застройки в границах земельного участка для производственных зон (согласно подпункту 9 п.2.3 ГПЗУ №РФ-31-2-16-1-00-2024-0197-0 от 28.08.2024 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:

- производственный корпус с АБК;
 - проезды и тротуары с твердым покрытием с бортовым камнем;
 - озеленение;
 - малые архитектурные формы (урны, лавочки, ограждение и прочее)
- 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 участок 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 31:16:0217006:230, определяемый как отношение суммарной площади участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для промышленной застройки (п.2.3 ГПЗУ №РФ-31-2-16-1-00-2024-0197-0) **увеличить** с 50% на 60%.

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