

**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 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 – объект общественного питания.

Технико-экономические показатели:

Общая площадь выделенного земельного участка – 97 м²

Площадь застройки – 63 м²

Этажность - 1

Количество этажей - 1

Площадь твердых покрытий – 30 м²

Площадь озеленения – 0 м²

Общая площадь здания - 50,1 м²

2. Характеристика земельного участка

Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0124028:740

Категория земель: земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка – 97 м²

3. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства

№п/п	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%	65 %	Не соответствует

2	Площадь озеленения	15%	1,7%	Не соответствует
3	Количество парковочных мест	2-3 (1м/м на 4-5ч.)	0	Не соответствует
4	Коэффициент плотности застройки	3,0	0,51	Соответствует

Площадь участка 31:16:0124028:740 - 97 м²

Площадь застройки – 63 м²

Процент застройки – 65 %

Коэффициент плотности застройки – 0,51

Площадь озеленения – 1,65 м²

Процент озеленения – 1,7 %

Площадь твердых покрытий – 32 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 многоэтажной жилой застройки (Ж1).

5. Обоснование отклонений от требований ст. 40 Градостроительного кодекса РФ.

Проектом «Объект общественного питания, расположенный по адресу: РФ, Белгородская область, г. Белгород, ул. Губкина, 44к» предусматривается размещение проектируемого здания на отведенном участке. Архитектурно - планировочные решения продиктованы конфигурацией отведенного участка, окружающей застройкой.

На земельном участке размещаются следующие объекты:

- проектируемое здание «Объект общественного питания»;
- устройство пешеходных тротуаров и площадок с твердым покрытием из тротуарной плитки, обеспечивающих пешеходную доступность проектируемого объекта;

- место сбора и хранения ТБО

Решение схемы планировочной организации земельного участка обеспечивает:

- эффективное использование отведенной территории;
- высокий уровень благоустройства;
- удобные пешеходные транзитные связи;

Предусматривается освещение в ночное время пешеходных путей, подсветка фасадов здания. Проект для строительства здания разработан с соблюдением противопожарных мероприятий.

Исходя из фактических сформированных земельных участков, окружающих участок проектирования, невозможно увеличить площадь участка строительства, а так же невозможно осуществить строительство здания с соблюдением всех требований градостроительного проектирования.

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

- максимальный процент застройки в границах земельного участка – 65 %;
- минимальный процент озеленения земельного участка - 1,7 %;
- количество машиномест в границах земельного участка - 0 шт.;
- отступы от границ здания – не подлежат установлению для территориальной зоны многоквартирной жилой застройки.

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.