

Содержание:

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

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 - Нежилое.

Технико-экономические показатели:

Общая площадь выделенного земельного участка 623 кв.м.

Площадь застройки 450 кв.м.

Этажность - 1 (после реконструкции 2 эт.)

Количество этажей - 1 эт. (после реконструкции 2 эт.)

Общая площадь здания - 424,3 кв.м. (после реконструкции 846,6)

2. Характеристика земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0213004:38

Категория земель: Земли населенных пунктов

Площадь земельного участка 623 кв.м.

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

№	Наименование предельно-разрешённого 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%	73%	Не соответствует

1. Площадь участка 31:16:0213004:38 - 623 кв.м.

2. Площадь застройки - 450 кв.м.

3. Процент застройки 73%

4. Информация о градостроительном регламенте либо требовании 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 ПЗ.

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

На земельном участке размещаются следующие объекты: Нежилое здание.

ООО «Эльбор» произвело реконструкцию существующего здания, затрагивающую только внутреннее переустройство здания, путём возведения внутри здания второго этажа, позволившего значительно увеличить площадь здания. После проведённой реконструкции площадь здания стала

846,6 кв.м.

Проведена строительно-техническая экспертиза, в результате которой установлено отклонение объекта исследования от предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для территориальной зоны ПЗ в части максимального процента застройки земельного участка и минимальных отступов от границ (п. 2 ст. 14 Правил землепользования и застройки).

Пунктом 2 ст. 14 Правил землепользования и застройки, установлен максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50 %. Фактически процент застройки земельного участка с кадастровым номером 31:16:0213004:38 составляет 73 %.

В связи с изложенным, ниже приведены предложения по установлению параметров разрешённого строительства:

- максимальный процент застройки земельного участка с 50% на 73%

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