

В комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки в городе Белгороде

Содержание:

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

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 – производственно-складской комплекс.

Технико-экономические показатели:

Общая площадь земельного участка – 840 м²

Площадь благоустройства – 0 м²

Площадь застройки реконструируемого здания на земельном участке – 650 м²

Количество этажей – 2 эт.

Площадь твердых покрытий в границе благоустройства – 190 м²

2. Характеристики земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0215008:689

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка 840 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/несоответствии
1	Минимальные отступы от границ земельного участка	не подлежит установлению	0 м	Соответствует
2	Предельное количество этажей и предельная высота здания	не подлежит установлению	2 этажа	Соответствует
3	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	50%	80%	Не соответствует
4	Минимальная площадь озелененных территорий	15%	0%	Не соответствует
5	Количество парковочных мест	1	0	Не соответствует

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

Земельный участок расположен в территориальной зоне предприятий 5 класса (ПЗ)

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

Здание производственно-складского комплекса расположено по адресу Белгородская обл., г. Белгород, ул.Коммунальная, 1а.

Решение схемы планировочной организации земельного участка обеспечивает:

- эффективное использование отведенной территории для расширения производственных площадей действующего предприятия по производству овощной консервации.

Предусматривается освещение в ночное время территории предприятия.

Исходя из фактических сформированных земельных участков, уже существующего благоустройства, на котором находится реконструируемое здание, невозможно соблюдение всех требований градостроительного регламента и местных нормативов градостроительного проектирования.

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

Увеличение максимального процента застройки в границах земельного участка с 50% до 80%

Уменьшение процента озеленения в границах земельного участка с 15% до 0%

Уменьшение количества парковочных мест до 0

Вывод: отклонения от параметров разрешенной застройки, утвержденными градостроительной документацией, не влекут за собой нарушения технических регламентов, применяемых к общественному зданию и окружающей среде.