**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.**

Реконструкция объекта «Реконструкция нежилого здания в спортивный клуб по адресу: г. Белгород, ул. Победы, 83а.».

Идентификационные признаки объекта капитального строительства определяются в соответствии Федеральным законом от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений».

Назначение - спортивное клуб (спортивное здание).

**Технико-экономические показатели:**

Этажность – 1 этаж.

Количество этажей – 1.

Общая площадь здания (в границе участка)– 11,19 м²

Площадь застройки (в границе участка)– 25,41 м²

**2. Характеристики земельного участка.**

Под реконструкцию нежилого здания в спортивный клуб выделен земельный участок с кадастровым номером 31:16:0117011:9 площадью 168 м2.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

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

Спортивный клуб

1. Площадь участка - 168 м²

2. Процент застройки – 15 %

3. Коэффициент плотности застройки – 0,07

4. Площадь озеленения – 0 м2

5. Процент озеленения – 0 %

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ пп | Наименование предельно-разрешенного параметра | Показатели регламентов согласно ПЗЗ, местных нормативов градостроительного проектирования | Показатели застройки объекта | Вывод о  соответствии и несоответствии |
| 1. | Максимальный процент застройки в границах земельного участка | 50 % | 15 % | Соответствует |
| 3. | Минимальный процент озеленения | 40 % | 0 % | Не соответствует |
| 4. | Количество парковочных мест | 4 | 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 не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается.**

Земельный участок расположен в центральной общественно-деловой зоне (Ц2). Установлен градостроительный регламент.

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

Проектом «Реконструкция нежилого здания в спортивный клуб по адресу: г. Белгород, ул. Победы, 83а.» предусматривается реконструкция нежилого здания в спортивный клуб.

Архитектурно-планировочные решения продиктованы конфигурацией существующей застройки, отведенного участка, окружающей застройкой.

На земельном участке размещаются следующие объекты:

* Здание спортивного клуба;
* тротуары с твердым покрытием из тротуарной плитки;
* малые архитектурные формы и элементы благоустройства.

Решение схемы планировочной организации земельного участка обеспечивает:

* эффективное использование отведенной территории;
* сохранение композиции архитектурной среды прилегающей застройки;
* создание единого пешеходного движения в границах территории;

Предусматривается освещение в ночное время пешеходных путей, подсветка фасадов зданий. Проекты зданий разработаны с соблюдением противопожарных мероприятий.

Исходя из фактических сформированных земельных участков, окружающих участок проектирования, невозможно увеличить площадь выделенных участков для строительства зданий, а также невозможно осуществить строительство зданий на этих участках с соблюдением всех требований градостроительного регламента и местных нормативов градостроительного проектирования. Стоянка автомобилей посетителей и сотрудников предусматривается в проектируемых подземных паркингах под концертным залом и торгово-развлекательным центром на территории Белого квартала.

В связи с вышеизложенным, ниже приведены предложения по установлению параметров разрешенного строительства для участка - 31:16:0117011:9 площадью 168 м2:

- максимальный процент застройки земельного участка с 50% на 100 %;

- минимальный процент озеленения земельного участка с 40% на 0 %;

- количество парковочных машиномест в границах земельного участка с 4 шт. на 0 шт;

**Вывод: здание фактически существующее, по предельным параметрам при реконструкции требуется отклонение от параметров разрешенной застройки. Данные отклонения не влекут за собой нарушения технических регламентов, применяемых к нежилому зданию и окружающей среде.**