**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 по адресу: г. Белгород, ул. Железнякова, 27».

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

Назначение фактическое - нежилое здание (магазин).

**Технико-экономические показатели:**

Этажность – 1 этаж.

Количество этажей – 1.

Общая площадь здания (в границе участка) – 99,7 м²

Площадь застройки (в границе участка) – 115 м²

**2. Характеристики земельного участка.**

Реконструируемое нежилое здание расположено на земельном участке с кадастровым номером 31:16:0202001:6 площадью 115 м2.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

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

1. Площадь участка - **115** м²

2. Процент застройки – 100 %

3. Коэффициент плотности застройки – 1

4. Площадь озеленения – 0 м2

5. Процент озеленения – 0 %

6. Кол-во парковок – 0 шт

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ 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 % | 100 % | Не соответствует |
| 3. | Минимальный процент озеленения | 15 % | 0 % | Не соответствует |
| 4. | Количество парковочных мест | 6 | 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 зоне многоэтажной жилой застройки (Ж1). Установлен градостроительный регламент. Условно разрешенные виды использования – Магазины код 4.4

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

Проектом «Реконструкция нежилого здания по адресу: г. Белгород, ул. Железнякова, 27 предусматривается реконструкция нежилого здания с надстройкой эксплуатируемой террасы.

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

На земельном участке размещаются следующие объекты:

* Здание магазина;

На прилегающей территории:

* 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. Проект здания разработан с соблюдением противопожарных мероприятий.

Исходя из фактических сформированного земельного участка, существующего здания в границе этого участка, соблюдение всех требований градостроительного регламента и местных нормативов градостроительного проектирования без процедуры отклонения предельных параметров невозможно. Стоянка автомобилей посетителей и сотрудников предусматривается на прилегающей территории.

В связи с вышеизложенным, ниже приведены предложения по установлению параметров разрешенного строительства для участка - **31:16:0202001:6** площадью **115** м2:

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

- минимальный процент озеленения земельного участка с 15% на 0 %;

- количество парковочных машиномест в границах земельного участка с 6 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.**