**В комиссию по подготовке проекта  
внесения изменения в Правила  
землепользования и застройки  
города Белгорода**

**Объект:**

**«Объект: «Комплексное развитие жилой застройки квартала в границах Свято-Троицкого бульвара, пр. Славы, ул. 50-летия Белгородской области, пр. Б. Хмельницкого-Белого квартала в городском округе «Город Белгород». Позиция 3» (код: 03.02.001.005)».**

**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.**

Застройка территории объекта «Объект: «Комплексное развитие жилой застройки квартала в границах Свято-Троицкого бульвара, пр. Славы, ул. 50-летия Белгородской области, пр. Б. Хмельницкого-Белого квартала в городском округе «Город Белгород». Позиция 3» (код: 03.02.001.005)»предусмотрена зданиями различного назначения и разной этажности.

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

Назначение здания – гостиница (далее Отель, категории - пять звезд (5\*)).

**Технико-экономические показатели:**

Этажность – 7-этажное здание ( 6 эксплуатируемых, 7 – технический)

Количество этажей – 8 (7 наземных и 1 подвальный)

Общая площадь здания – 3 597,5 м² (в т.ч. балконы и террасы )

Общая площадь здания – 3 218,7м² (без учета балконов и террас)

Площадь застройки – 589,7м²

Мощность отеля – 39 номеров с комплексом услуг в соответствии с категорией 5\*.

**2. Характеристики земельного участка.**

Отель 5\* (позиция здания №3 по генеральному плану) расположен на выделенном земельном участке с кадастровым номером 31:16:0117007:313 площадью 687 м2.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

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

Позиция 3 по генеральному плану – Отель5\*

1. Площадь участка - 687 м2;

2. Процент застройки – 85,8 %

3. Коэффициент плотности застройки – 5,2

4. Площадь озеленения – 20,6 м2

5. Процент озеленения – 3 %

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ 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 % | 85,8 % | Не соответствует |
| 2. | Коэффициент плотности застройки | 3 | 5,2 | Не соответствует |
| 3. | Минимальная площадь озеленения | 15 % | 3% | Не соответствует  (Возможно размещение элементов озеленения на эксплуатируемой кровле и применение вертикального озеленения до 10-15% норматива). |
| 4. | Количество парковочных мест (1 маш.-место на 60 м2 общей площади) | 23 | 0 | Не соответствует |
| 5. | Количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках (90 кв. м на 1 место) | 2 | 0 | Не соответствует |
| 6. | Минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового автотранспорта (95 кв. м на одно место) | 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 не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается.**

Земельный участок расположен в центральной общественно-деловой зоне (Ц1). Установлен градостроительный регламент.

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

Проектом «КРТ в центральной части г. Белгорода по ул. Свято-Троицкий бульвар, пр. Славы, ул. 50-летия Белгородской области, пр.Б. Хмельницкого (Белый квартал)» предусматривается размещение здания гостиницы (Отеля 5\*) поз. №3 по генеральному плану.

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

На земельном участке размещаются следующие объекты:

* Отель 5\*;
* тротуары с твердым покрытием из тротуарной плитки;
* малые архитектурные формы,
* элементы благоустройства и озеленения.

Решение схемы планировочной организации земельного участка обеспечивает:

* эффективное использование отведенной территории;
* сохранение композиции архитектурной среды прилегающей застройки;
* создание единого пешеходного движения в границах территории;
* обеспечение технологического обслуживания здания.

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 увеличить площадь выделенного участка для строительства не представляется возможным, 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 поз. №3 - 31:16:0117007:313 площадью 687 м2.:

- максимальный процент застройки земельного участка с 50% на 85,8 %;

- коэффициент плотности застройки с 3 до 5,2

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

- количество парковочных машиномест в границах земельного участка с 23 шт. на 0 шт;

- количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках с 2 до 0;

- минимальное количество машино-мест для хранения (технологического отстоя) грузового

автотранспорта с 1 до 0.

**Вывод: на данных земельных участках невозможно осуществить застройку с показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отклонений от параметров разрешенной застройки. Данные отклонения не влекут за собой нарушения технических регламентов, применяемых зданию гостиниц, окружающей застройке и комфортности среды обитания.**