

В комиссию по подготовке проекта
внесения изменений в Правила
землепользования и застройки
города Белгорода
от ООО «ОТС»

Пояснительная записка к заявлению на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства с показателями, утвержденными градостроительной документацией и предоставление разрешения с отступлениями от параметров застройки.

«25» марта 2024 года.

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.

Функциональное назначение здания – существующий объект незавершенного строительства предназначен для хранения овощей. Здание складского назначения.

1	Этажность объекта	этаж	1
2	Площадь застройки объекта	м ²	1604,9
3	Расчетная площадь объекта	м ²	1435.4
4	Полезная площадь объекта	м ²	1435.4
6	Общий строительный объем, в	м ³	6419,6
7	Количество работников	чел	10

2. Характеристика земельного участка для строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0110019:64. Площадь земельного участка 1771 м². Участок расположен в территориальной зоне предприятий 5-го класса (ПЗ).

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 (фактический)	Вывод о соответствии или несоответствии.
1	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	50	92	Не соответствует
2	Минимальная площадь озеленения территории земельного участка	15%	0%	Не соответствует
3	Парковки (парковочные места)	10м/мест	0 м/мест	Не соответствует

1. Площадь участка по кадастру 31:16:0110019:64 - 1771 м²
2. Площадь застройки на участке 1604,9 м²
3. Процент застройки (фактический) - 92 %
4. Площадь твердых покрытий- 166,1 м²

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

Участок расположен в территориальной зоне предприятий 5-го класса (ПЗ).

- 4.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент, либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действия градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается.

«Правила землепользования и застройки в городе Белгороде», утвержденные распоряжением департамента строительства и транспорта Белгородской области от 17.04.2020 № 223 «Об утверждении правил землепользования и застройки городского округа «Город Белгород» Белгородской области. (далее Правила)

Наименование: Зона предприятий 5-го класса.

Обозначение: ПЗ

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Наименование вида разрешенного использования земельного участка.	Описание вида разрешенного использования земельного участка	Код вида разрешенного использования земельного участка.
Основные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
Склады	Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и	6.9

	газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов	
--	--	--

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

Решения по отклонению продиктованы фактическим размещением объекта незавершенного строительства и конфигурацией земельного участка, окружающей застройкой.

На отведенном участке размещаются следующие объекты и сооружения:

- существующее капитальное нежилое здание (объект незавершенного строительства с кадастровым номером 31:16:0110019:186, назначение: складское (капустохранилище).
- отмотка и проезды с твердым покрытием.

Исходя из фактически сформированных земельных участков, окружающих участок, невозможно осуществить строительство здания (завершение строительства объекта незавершенного строительства) с соблюдением всех требований градостроительного регламента и местных нормативов градостроительного проектирования.

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

- максимальный процент застройки земельного участка с 50% на 92%;
- минимальной доли озеленения территории земельного участка с 15%-0%;
- минимального количества машиномест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельного участка с 10 м/мест на 0 м/мест.

Вывод: на данном земельном участке невозможно осуществить застройку с показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отклонения от параметров разрешенной застройки. Данные отклонения не влекут за собой нарушений технических регламентов применяемых к нежилому зданию и окружающей застройке.

Директор ООО «ОТС»



Т.М. Гусейнов