

**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.

Идентификационные признаки объекта капитального строительства в соответствии Федеральным законом от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент безопасности зданий и сооружений», статья 4, часть 1.
Назначение – Узел связи.

Технико-экономические показатели:

Общая площадь здания/зданий 429,58 м²
Площадь застройки - 222 м²
Этажность - 2 эт.
Количество этажей - 3 эт.
Площадь твердых покрытий – 114,3 м²
Площадь озеленения – 104,7 м²

2. Характеристики земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 31:16:0108005:99
Категория земель: Ж2
Площадь земельного участка - 441 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 или несоответствии
1.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	39%	55 %	Не соответствует
2.	Площадь озеленения	25%	23 %	Не соответствует

1. Площадь участка 31:16:0108005:99 - 441 м²
2. Площадь застройки - 222 м²
3. Процент застройки - 55 %
4. Коэффициент плотности застройки – 0,55
5. Площадь озеленения – 104,7

6. Процент озеленения - 23%

7. Площадь твердых покрытий – 114,3 м²

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 территориальной зоне Ж2

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

Предусматривается размещение реконструируемого здания на отведенном участке. Архитектурно-планировочные решения продиктованы конфигурацией отведенного участка, окружающей застройкой.

На земельном участке размещаются следующие объекты:

- реконструируемый узел связи;
- проезды и тротуары с твердым покрытием из тротуарной плитки и асфальтового покрытия с бортовым камнем

Решение схемы планировочной организации земельного участка обеспечивает:

- эффективное использование отведенной территории;
- высокий уровень благоустройства;
- удобные пешеходные транзитные связи;
- проезд для пожарных машин шириной не менее 3,5 м.

Предусматривается освещение в ночное время пешеходных путей, гостевых парковок, подсветка фасада здания. Проект реконструкции здания разработан с соблюдением противопожарных мероприятий.

Исходя из фактических сформированных земельных участков, окружающий участок проектирования, невозможно увеличить площадь участка строительства, также невозможно осуществить реконструкцию здания с соблюдением всех требований градостроительного регламента и местных нормативов градостроительного проектирования.

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

- минимальный процент озеленения земельного участка с 25% на 23 %,
- максимальный процент застройки земельного участка с 39 % на 55%.

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