**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.**

Застройка территории объекта «КРТ в центральной части г. Белгорода по ул. Свято-Троицкий бульвар, пр. Славы, ул. 50-летия Белгородской области, пр. Б. Хмельницкого (Белый квартал). 1 этап» 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 - многофункциональное здание (торгово-офисное здание).

**Технико-экономические показатели:**

Этажность – 4 этажа

Количество этажей – 5.

Общая площадь здания - 4077 м²

Площадь застройки – 940,2 м²

**2. Характеристики земельного участка.**

Под торгово-офисное здание поз.7 выделен земельный участок с кадастровым номером 31:16:0117007:324 площадью 1189 м2.

Категория земель: Земли населенных пунктов.

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

Позиция 7 – торгово-офисное здание

1. Площадь участка - 1189 м²

2. Процент застройки – 79 %

3. Коэффициент плотности застройки – 3,4

4. Площадь озеленения – 12,4 м2

5. Процент озеленения – 1 %

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №№ 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 % | 79 % | Не соответствует |
| 2. | Коэффициент плотности застройки | 3 | 3,4 | Не соответствует |
| 3. | Минимальная площадь озеленения | 15 % | 1 % | Не соответствует |
| 4. | Количество парковочных мест (1 маш.-место на 60 м2 общей площади) | 68 | 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) | 2 | 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 торгово-офисного здания поз. 7.

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

На земельном участке размещаются следующие объекты:

* торгово-офисное здание;
* 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 поз. 7 - 31:16:0117007:324 площадью 1189 м2:

- максимальный процент застройки земельного участка с 50% на 79 %;

- коэффициент плотности застройки с 3 до 3,4

- минимальный процент озеленения земельного участка с 15% на 1 %;

- количество парковочных машиномест в границах земельного участка с 68 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 2 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 к нежилому зданию и окружающей среде.**