

В комиссию по Правилам
землепользования и застройки
при администрации
Белгородского района

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 с Федеральным законом от 30.12.2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», статья 4, часть 1.

Назначение - административное здание.

Технико-экономические показатели:

Общая площадь выделенного земельного участка - 277 м²

Площадь застройки - 200 м²

Этажность - 2 эт.

Количество этажей - 2 эт.

Площадь твердых покрытий - 0 м²

Площадь озеленения - 0

Общая площадь здания - 314,6 м²

2. Характеристики земельного участка.

Земельный участок с кадастровым номером 31:15:2109003 :27

Категория земель: Земли населенных пунктов.

Площадь земельного участка 277 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/несоответствии

1.	Минимальная площадь земельного участка	1500м ²	277м ²	Не соответствует
2.	Минимальные отступы от границ земельного участка	3м	1м	Не соответствует
3.	Минимальные отступы со стороны красной линии	5м	1м	Не соответствует
4.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40%	80%	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 распространяется или для которого градостроительный регламент устанавливается.

Земельный участок расположен в территориальной зоне ЖУ – зона усадебной застройки

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

Нежилое административное здание расположено по ул.Изумрудной микрорайона "Изумрудный" в с.Нижний Ольшанец Белгородского р-на Белгородской обл.

Проект реконструкции нежилого здания выполнен с целью перевода в индивидуальный жилой дом.

В микрорайоне сложившаяся инфраструктура с высоким уровнем благоустройства:

- площадка для мусорных контейнеров;
- площадка для стоянки автомобилей;
- проезды и тротуары с твердым покрытием из тротуарной плитки с бортовым камнем.

Доступ на территорию микрорайона охраняемый.

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, парковок.

Исходя из фактических сформированных земельных участков, окружающих участок, на котором находится реконструируемое здание, невозможно соблюдение всех требований градостроительного регламента и местных нормативов градостроительного проектирования.

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

- изменение минимальной площади земельного участка с 1500 кв.м. на 277кв.м.

- изменение минимальных отступов от границ земельного участка с 3 м на 1м.

- изменение минимальных отступов со стороны красной линии с 5 м на 1м.

- изменение максимального процента застройки в границах земельного участка с 40% на 80%

Вывод: отклонения от параметров разрешенной застройки, утвержденными градостроительной документацией, не влекут за собой нарушения технических регламентов, применяемых к жилому зданию и окружающей среде.

