**В комиссию по подготовке проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки городского поселения «Поселок Ивня»**

**Содержание:**

1. Основные характеристики объекта капитального строительства.
2. Характеристики земельного участка для строительства.

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

**1.Основные характеристики объекта капитального строительства.**

Назначение — торговля

**Технико-экономические показатели:**

Общая площадь выделенного земельного участка – 862 м2 Площадь застройки 72,2 м2

Этажность — 1 эт.

Количество этажей — 1 эт.

Площадь существующих твердых покрытий: 27,7 м2

Общая площадь здания — 200 м2

**2.Характеристики земельного участка.**

Земельный участок с кадастровым номером 31:01:0303004:54

Категория земель: для размещения магазина

Площадь земельного участка 862 м2

**3.Сравнение показателей застройки 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 | 60% | 23% | соответствует |
| 2 | Максимальная этажность | 3 | 1 | соответствует |
| 3 | Количество парковочных мест | 5 | 5 | соответствует |

**4.Информация о градостроительном регламенте либо требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке.**

Земельный участок расположен в территориальной зоне О1 - зона делового, общественного и коммерческого назначения (административные здания, торговля, офисы).

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

Проектом «Реконструкция здания магазина по адресу: Белгородская область, п. Ивня, ул. Десницкого, д. 11а» предусматривается реконструкция нежилого здания на земельном участке, находящемся в собственности с целью оказания торговых услуг населению.

На земельном участке размещаются места для автостоянки, место для установки мусорных контейнеров, проезды и тротуары с твёрдым покрытием из плитки.

Северо-западный фасад здания выходит на одну из главных улиц п. Ивни, что влечет за собой соблюдение визуального восприятия здания его стилевого единства и архитектурного облика, достигаемое взаимоувязкой форм, материалов, цветового решения и характера размещения всех деталей и элементов. Также не представляется возможным перенести реконструируемую часть здания вглубь земельного участка , так как в его дворовой части располагается охранная зона инженерных коммуникаций (охранная зона ВЛИ-0,4 кВ №2 КТП №126 ПС Ивня).

Исходя из фактически сформированного земельного участка, а также существующего благоустройства и сложившейся городской среды нет возможности увеличить площадь земельного участка, а также невозможно осуществить реконструкцию здания с соблюдением всех требований градостроительного регламента и местных нормативов градостроительного проектирования.

В связи с вышеизложенным, ниже приведено предложение по установлению параметров разрешенного строительства:

 - изменить минимальный отступ от границы земельного участка со стороны красной линии улицы с 5 м до 0 м.

**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.**