

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К ЗАЯВЛЕНИЮ НА ОТКЛОНЕНИЕ  
ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА.**

**Общие данные.**

Земельный участок общей площадью 400,0 кв.м. с кадастровым номером 31:15:0402013: планируемый для реализации проекта реконструкции здания магазина – комплекса с кадастровым номером 31:15:0401001:576, общей площадью 226,5 кв.м., расположен на территории муниципального образования поселок городского типа «Поселок Северный» Белгородского района ограничен с востока проезжей частью дороги ул. Олимпийская, с запада красными линиями Шоссейная, с севера – тротуарной пешеходной дорожкой, с юга – земельным участком 31:15:0402013:270. На указанном участке располагаются четыре здания.

**Информация о земельном участке.**

Земельный участок с кадастровым номером 31:15:0402013:25 расположен по адресу: Белгородская область, Белгородский район, поселок городского типа «Поселок Северный», ул. Олимпийская, дом 5а, площадь 400,0 кв. м, категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка: Для строительства торгового комплекса. Правила землепользования и застройки муниципального образования городского поселения «Поселок Северный» Белгородского района утверждены Распоряжением департамента строительства транспорта Белгородской области от 02.07.2018 года № 501 (с внесенными изменениями № 79-О, Нот 29.08.2022 года). Рассматриваемый земельный участок расположен в зоне: ОД – зона делового общественного и коммерческого назначения. На данном земельном участке имеется четыре построенных торгово-офисных зданий, введенных в эксплуатацию в 1999 г., 2002 г., 2005 г., по ранее выданным документам.

**Основания для изменения разрешенных параметров.**

1. В связи с ограниченной площадью земельного участка невозможно произвести реконструкции предусмотренную свидетельством о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта на территории Белгородской области от 30.12.2020 года № RU31502313-1389-2020, с параметрами установленными градостроительными регламентами в ПЗЗ.
2. Конфигурация земельного участка, благоприятная для реконструкции.
3. Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

Основные характеристики объектов капитального строительства, планируемых к размещению:

- Площадь земельного участка – 400 кв.м.;
- Площадь застройки объекта — 341,1 м<sup>2</sup>;
- Общая площадь зданий — 679,3 тыс. м<sup>2</sup>;
- Отступы от границ земельного участка - 0,9 м;
- Количество этажей – 1 эт, 2 эт., 3 эт.

**Рекомендуемые параметры:**

- максимальная площадь земельного участка не устанавливается.
- коэффициент застройки земельного участка, не устанавливается
- минимальные отступы от границ земельного участка 1 м.
- максимальное количество этажей – 2 эт.

**Сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров строительства.**

**В приведенной ниже таблице произведено сравнение показателей застройки Объекта и предельно разрешенных параметров.**

Таблица №1

Наименование предельно-разрешённого параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки Объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
Максимальная площадь земельных участков	Не устанавливается	400 кв.м.	
Коэффициент использования территории	Не устанавливается	85,3%	
Минимальные отступы зданий, строений, сооружений от границ земельных участков	1 м	0,9 м	Не соответствует

Максимальное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений на территории земельных участков. В число надземных этажей включаются технический, мансардный и цокольный, а также прочие этажи, предусмотренные соответствующими строительными нормами и правилами как надземные.	2 эт	1, 2, 3 эт	Соответствует
--	------	------------	---------------

**В связи с ограниченной площадью земельного участка невозможно произвести застройку, предусмотренную утвержденной градостроительной документацией, с параметрами, установленными градостроительными регламентами.**

Земельный участок, предназначенный для размещения объектов капитального строительства, имеет прямоугольную вытянутую форму, Обременениями для его использования с достаточной эффективностью являются:

- Ограничение прав на земельный участок, предусмотренные статьями 56 Земельного кодекса РФ,
- Постановления Правительства РФ от 11.03.2010 г. №138 «Об утверждении Федеральных правил использования воздушного пространства Российской Федерации» вводятся ограничения: п.58 «Приаэродромная территория является зоной с особыми условиями использования территории и отображается в схеме территориального планирования соответствующего субъекта Российской Федерации «Согласно Воздушного кодекса РФ от 19.03.1997 г. №60 ФЗ вводятся ограничения: ст.46 «Проектирование, строительство и развитие городских и сельских поселений, а также строительство и реконструкция промышленных, сельскохозяйственных и иных объектов в пределах приаэродромной территории должны проводиться с соблюдением требований безопасности полетов воздушных судов, с учетом возможных негативных воздействий оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье граждан и деятельность юридических лиц по согласованию с собственником аэродрома», зона с особыми условиями использования приаэродромной территории. Адрес: Белгородская область, Белгородский район, Яковлевский район, Прохоровский район, Ивнянский район, зона с особыми условиями использования территорий, 31.00.2.386, Воздушный кодекс Российской Федерации №60-ФЗ от 19.03.1997.

Площадь земельного участка с кадастровым номером 31:15:0402013:25 равна 400,0 кв. м. Учитывая все четыре здания были возведены до 2005 года, то соблюсти в 2022 году установленные параметры предусмотренные ПЗЗ, не представляется возможным.

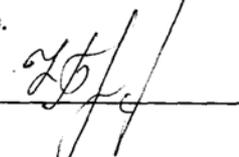
За период с 2005 и по 2022 год не производился ни капитальный ремонт, ни реконструкция объектов недвижимости, таким образом внешний архитектурный облик зданий уже устарел и требует значительных вложений.

**Невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.**

Затраты инвестора-застройщика на приобретение земельного участка и расположенных на нем объектов недвижимости, проведение работ по реконструкции строений и вывозу строительного мусора, инженерную подготовку территории, подведение инженерных коммуникаций, создание новой инженерной инфраструктуры весьма значительны.

Проведенным Технико-экономическим обоснованием инвестиций окупаемость торгово-офисных зданий требует строительства торговых и офисных площадей не менее 670 кв.м. с учетом обслуживающих вертикальных и горизонтальных коммуникаций, технических и логистических помещений.

Таким образом для функционирования комплекса в целом необходимо получение разрешения на отклонение предельных параметров в части отступов от границ по всему периметру земельного участка с 1 м до 0 м для соблюдения градостроительных регламентов ГПЗУ и ПЗЗ при реконструкции здания магазина – комплекса с кадастровым номером 31:15:0401001:576 на обозначенном земельном участке.

  
 Бухун Н.А.(по доверенности)