

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА К СХЕМЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ РАЗРЕШЕНИЯ НА ОТКЛОНЕНИЕ ОТ ПРЕДЕЛЬНЫХ ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Общие данные.

Руководствуясь ст. 5.1,40 Градостроительного кодекса РФ, Правилами землепользования и застройки городского поселения «Поселок Чернянка» муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, на основании поданного обращения в Комиссию по Правилам землепользования и застройки Чернянского муниципального округа Боклагова Никиты Андреевича, действующего по доверенности 31 АБ 2655433 от 07.04.2026г. и в интересах Боклагова Андрея Николаевича, зарегистрированного по адресу: Белгородская область, Чернянский район, п. Чернянка, ул. М. Цветаевой, д.24, относительно земельного участка с кадастровым номером 31:08:1703010:121 возникла необходимость в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для данного земельного участка.

Информация о земельном участке.

Земельный участок с кадастровым номером 31:08:1703010:121 расположен по адресу: Белгородская область, Чернянский район, п. Чернянка, ул. Магистральная, 14; площадь участка 1055 кв.м; категория земель — земли населенных пунктов, разрешенное использование — «магазины»

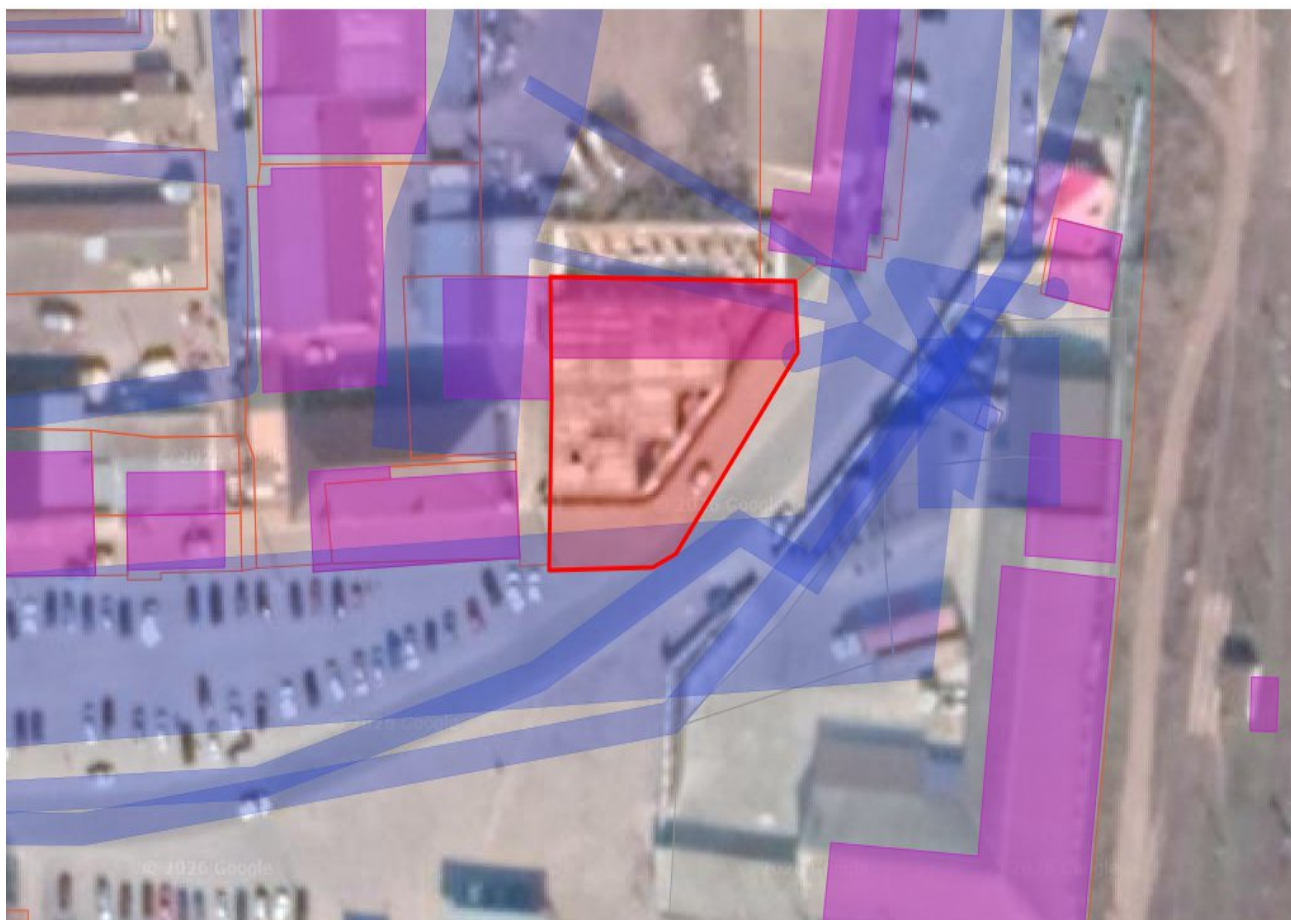
Действующие Правила землепользования и застройки городского поселения утверждены Приказом управления и архитектуры и градостроительства Белгородской области **№ 37—ОД—Н от 21.02.2025 года.**

Участок, представленный на рассмотрение, расположен в зоне общественного, делового и коммерческого назначения (ОД-1). В границах вышеуказанного участка, принадлежащий заявителю на праве собственности, расположена часть здания склада с кадастровым номером 31:08:1701001:3236 пл. 308,5 кв.м , подлежащего реконструкции. Подготовлен эскизный проект на реконструкцию части здания склада в здание магазина для дальнейшего представления его в управление архитектуры и градостроительства Белгородской области и получения согласования архитектурно-градостроительного облика реконструируемого объекта. При разработке проекта было выявлено, что согласно действующим регламентам Правил землепользования и застройки городского поселения «Поселок Чернянка» в части отступов от смежных границ имеются несоответствия. Участок обременен охранный зоной линии электроснабжения. Инженерной и транспортной инфраструктурой обеспечен.

В соответствии с Генеральным планом городского поселения, «Поселок Чернянка» утвержденным приказом управления и архитектуры и

градостроительства Белгородской области №35-ОД-Н от 20.02.2025г, участок находится в общественно-деловой функциональной зоне. Участок имеет смежные границы с землями Чернянской муниципальной территорией и иными правообладателями (физлицами) смежных земельных участко

Схема расположения участка на кадастровом плане территории

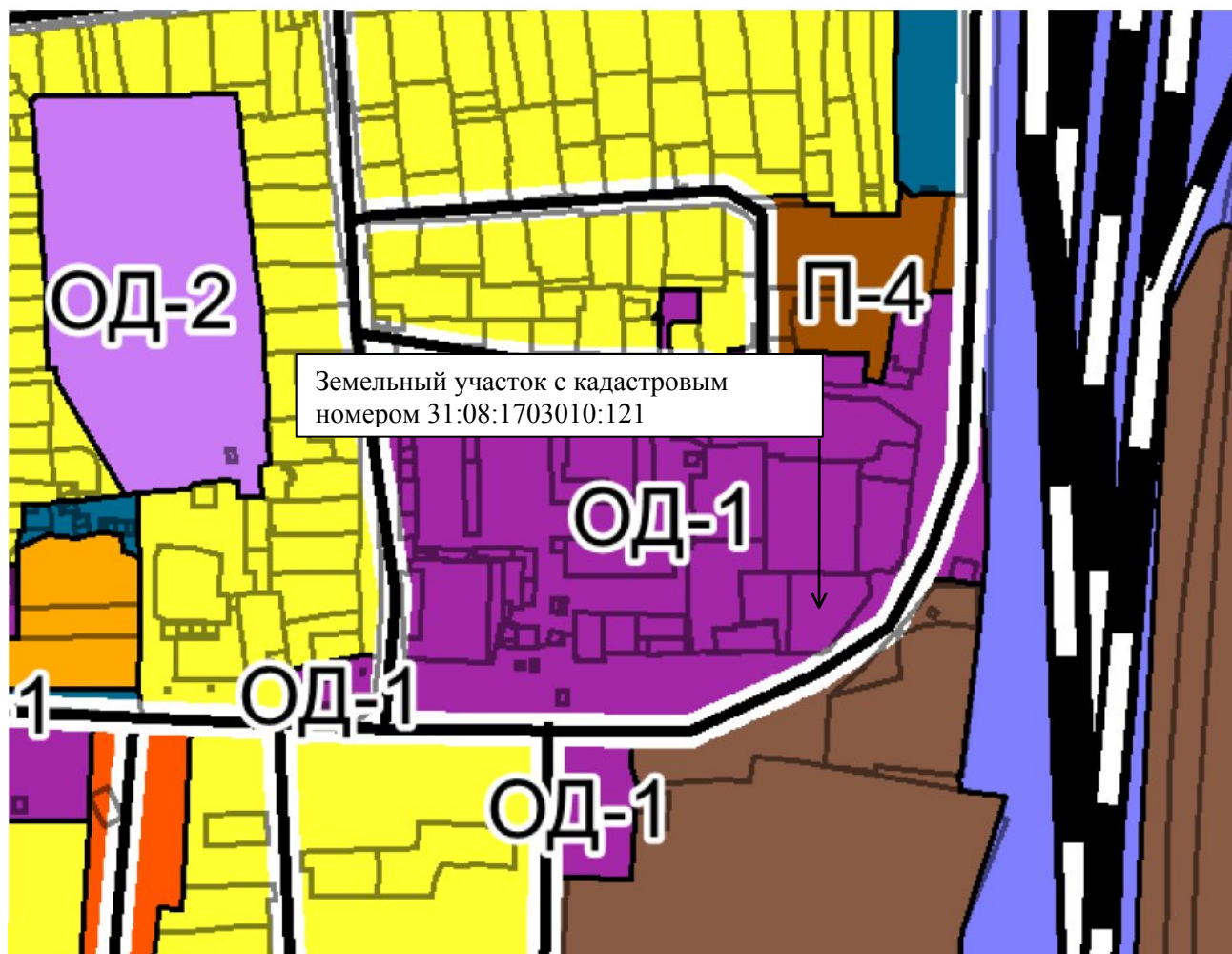


Рассматриваемый земельный участок с кадастровым номером
31:08:1703010:121 пл. 1055 кв.м.



Планируемое к реконструкции здание

**Выкопировка из карты градостроительного зонирования городского поселения «Поселок Чернянка»
(п. Чернянка)**



Основания для изменения разрешенных параметров

Основанием изменения разрешенных параметров в зоне делового, общественного и коммерческого назначения ОД-1 — регламент действующих Правил землепользования и застройки городского поселения «Поселок Чернянка» муниципального района «Чернянский район» Белгородской области, утвержденных приказом управления и архитектуры и градостроительства Белгородской области № 37-ОД-Н от 21.02.2025 года.

При реализации проекта реконструкции существующей части здания склада нет возможности соблюдения регламента в отношении отступов от смежной границы. Для этого необходимо данный вопрос рассмотреть на публичных слушаниях.

Основные характеристики реконструируемого объекта капитального строительства

Площадь застройки — 723,83 кв.м;
 Общая площадь здания — 666,3 кв.м;
 Площадь участка 31:08:1703010:121- 1055м²;
 Площадь озеленения — 30%

Параметров разрешенного строительства в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения ОД-1

Магазины (4.4). Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка: Минимальная площадь земельного участка — 100кв.м Максимальная площадь земельного участка — не подлежит установлению; Длина и ширина — не подлежат установлению. 2. Минимальный отступ от границ земельного участка — 3м. Минимальный отступ от границы земельного участка со стороны красной линии — 5м. 3. Предельное количество этажей — 3; 4. Максимальный процент застройки земельного участка -60% Иные предельные параметры разрешенного строительства: Минимальный процент озеленения - 30%
---	---

Сравнение показателей настройки объекта и предельно разрешенных параметров строительства в территориальной зоне делового, общественного и коммерческого назначения ОД-1

Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламентов согласно ПЗЗ	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
Минимальная площадь земельных участков	100м ²	1055м ²	соответствует
Минимальный отступ от границ земельного участка	3м	0м	не соответствует
Предельное количество этажей	3	1	соответствует
Максимальный процент застройки	60%	70%	не соответствует
Минимальный процент озеленения	30%	30%	соответствует

Соблюдение градостроительных регламентов ПЗЗ в части отступов от смежных границ земельного участка земли до 3 метров при реконструкции объекта невозможно. Необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров в части сокращения отступов от смежных границ с 3 метров до 0 метров, в части максимального процента застройки с установленных 60% до увеличить до 70%.