

## 3.3 Документы

На участок, который купил девелопер, нет разрешения на строительство. Однако он убежден, что получит разрешение на строительство дома в соответствии с § 34 Строительного кодекса Германии.

? Почему девелопер считает, что ему разрешат построить четырехэтажное коммерческое здание на этом участке?

▼ ответ

Согласно Статье 34, строительство объекта в уже застроенном районе разрешено, если "он соответствует характеру (=типу недвижимости) и размеру структурного использования (=площади и высоте здания), способу строительства и территории собственности (что это?), на которой будет застраиваться".

Теперь другой вопрос – можно ли такому объяснению доверять?

? Какой документ вам нужно найти, чтобы проверить, получится ли у застройщика построить здание по статье 34?

▼ ответ

Карту зонирования Ахена <https://geoportal.aachen.de/>

? Какие типы недвижимости запрещено строить в районе, в котором расположен объект?

▼ подсказка

ответ тут <http://www.kim.regioit.de/GIS/STAC/BPlan/Begrundungen/b989.pdf>

▼ ответ

- букмекерские конторы
- офисы
- магазины с алкоголем
- бутики

где или как смотреть этажи?

? Как планирует развивать территорию, на которой расположен участок под застройку, город?

▼ подсказка

Генплан на 2030

[http://www.aachen.de/DE/stadt\\_buerger/planen\\_bauen/\\_materialien\\_planen\\_bauen/stadtentwicklung/stadt/aachen2030](http://www.aachen.de/DE/stadt_buerger/planen_bauen/_materialien_planen_bauen/stadtentwicklung/stadt/aachen2030)

не нужно читать весь документ, сначала просмотрите заголовки, обратите внимание на карты – в частности на интересующий вас район – какими цветами он выделен и что они значат?

▼ ответ

Жилье, проблема – смена поколений (стр 22)

Если архитектурный проект соответствует всем требованиям, которые установлены для этого участка в генплане (его назначению и коэффициенту застройки), значит вероятность получить разрешение высока.

Часто то, получите ли вы разрешение на застройку, зависит от того, что построено на соседнем участке – обычно можно строить недвижимость такого же типа и в таком же объеме (количество этажей и площадь).

Если есть возможность – стоит отправить сотрудника или консультанта в местное архитектурное ведомство, чтобы прощупать почву: узнать, потенциально может ли быть построен такой объект на таком участке.

Чтобы получить разрешение соседей, нужно провести проект через публичные слушания, в которых участвуют местные жители и представители власти.

**?** Почему соседи могут быть за или против?

▼ *ответ*

за: могут вырасти цены на недвижимость в этом районе

против: шум и пыль, нагрузка на социальную инфраструктуру

Зачастую соседи используют в качестве аргументов против строительства факты нарушения стандартов со стороны застройщика (удаленность от других объектов, шумоизоляция, инсоляция).

**?** Как вы думаете, будет ли проблемой получить разрешение на строительство комплекса с обслуживаемыми апартаментами в этом районе? Почему?

Зеленые экспертизы – не нарушает ли строительство локальную экосистему. **нужно про это еще узнать**

далее