

ОПОВЕЩЕНИЕ

о проведении общественных обсуждений по проекту изменений в правила землепользования и застройки города Белогорск

В соответствии с разделом 6 статьи 5.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации Администрация города Белогорск информирует о начале общественных обсуждений по проекту изменений в правила землепользования и застройки Муниципального образования городской округ Белогорск (далее – Проект).

Комиссией по правилам землепользования и застройки г. Белогорск (далее – Комиссия) подготовлен Проект в правила землепользования и застройки (далее – Правила) на основании поступивших предложений от отделов Администрации г. Белогорск, физических и юридических лиц в инициативном порядке, в связи с необходимостью решения вопросов обеспечения прав и законных интересов правообладателей земельных участков.

Материалы Проекта размещены на официальном сайте Администрации города Белогорск (<http://www.belogorck.ru>), в разделе «Градостроительство», на вкладке «Публичные слушания, общественные обсуждения» (<http://belogorck.ru/adm/napravleniya-deyatelnosti/gradostroitel'naya-deyatelnost>) и в разделе **Цифровизация – Платформа обратной связи**.

Срок проведения общественных обсуждений с 15.06.2026 по 13.07.2026.

Место и время проведения экспозиции Проекта - первый этаж и кабинет № 112 в здании Администрации г. Белогорск, с 8-00 час. до 17-00 час. в рабочие дни, с 15.06.2026 по 11.07.2026 по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, 2.

Предложения и замечания, касающиеся Проекта, вносятся участниками общественных обсуждений, прошедших идентификацию в соответствии с частью 12 статьи 5.1. Градостроительного кодекса РФ - с 15.06.2026 по 11.07.2026:

- посредством авторизации в Госуслугах Амурской области используя официальный сайт Администрации города Белогорск <http://www.belogorck.ru>, раздел **Цифровизация – Платформа обратной связи**.
- в письменной форме в Администрацию города Белогорск по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, дом 2;
- в рабочие дни в журнале учета посетителей экспозиции Проекта по адресу Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, дом 2, каб. 112.

Участниками общественных обсуждений являются граждане г. Белогорск, постоянно проживающие на территории г. Белогорск, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

Участники общественных обсуждений в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц, с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений, не

предоставивших вышеуказанные сведения, либо указавшие недостоверные сведения – не подлежат идентификации.

Обработка персональных данных участников публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ "О персональных данных".

Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 статьи 5.1. Градостроительного кодекса РФ, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником общественных обсуждений недостоверных сведений.

Организатором общественных обсуждений обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на общественных обсуждениях, всех участников общественных обсуждений.

Комиссия по правилам землепользования и застройки

ПРОЕКТ

изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Белогорск

Внести в правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ Белогорск (далее Правила) следующие изменения, дополнения:

1. Изменить границы территориальной зоны Ж-3 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) за счет изменения границ территориальной зоны Р-2 (Зона городских парков, скверов и набережных) в кадастровых кварталах 28:02:000475, 28:02:000673, 28:02:000457 и установить в границах указанной на рисунке территории территориальную зону – Ж-3.

(Основание – предложение МКУ «КИО г. Белогорск»)



Граница территории, в пределах которой изменяется территориальная зона на Ж-3 за счет зоны Р-2

Условные обозначения



Р-2 - Зона городских парков, скверов и набережных



Ж-3 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами

2. Дополнить строку 4.2 «Условно разрешенные виды использования» раздела Р-4 (Зона городских парков, скверов и ведение садоводства) в таблице 2 статьи 36 «Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства» строкой с кодом 3.10.2 следующего содержания:

3.1 0.2	Приюты для животных	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 1000 м ² ; максимальная площадь – не нормируется 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3; максимальная высота – 30 м 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – 22 м
------------	---------------------	---	---

(Основание – предложение Афанасьева А.В.)

3. Дополнить статью 7 пунктом 9 следующего содержания: «9. Независимо от установленных видов разрешенного использования земельных участков и категории земель допускается использование земельных участков для следующих целей:

- 1) для размещения геодезических пунктов государственной геодезической сети, нивелирных пунктов государственной нивелирной сети, гравиметрических пунктов государственной гравиметрической сети, а также геодезических пунктов геодезических сетей специального назначения;
- 2) для размещения лесохозяйственных, лесоустроительных и иных специальных информационных знаков;
- 3) для строительства, реконструкции, эксплуатации (далее - размещение) линейных объектов и их неотъемлемых технологических частей (далее - линейные объекты), для размещения которых не требуется разработка документации по планировке территории, для ограждения земельного участка, если в соответствии с Земельным Кодексом РФ, другими федеральными законами не установлен запрет на размещение линейных объектов, ограждение земельных участков в границах определенных зон, земель, территорий;
- 4) для возведения некапитальных строений, сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирования строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции здания, сооружения на период строительства, реконструкции, если в соответствии с Земельным Кодексом РФ, другими федеральными законами не установлен запрет на осуществление указанных видов деятельности в границах определенных зон, земель, территорий;

- 5) для обеспечения обороны страны и безопасности государства, за исключением использования земель или земельных участков для строительства жилых и многоквартирных домов, объектов социально-культурного, коммунально-бытового назначения, иных объектов, непосредственно не предназначенных для обеспечения осуществления уполномоченными федеральными органами государственной власти полномочий в области обороны страны и безопасности государства, в области мобилизационной подготовки и мобилизации;
- 6) в иных случаях, предусмотренных Земельным Кодексом РФ, другими федеральными законами.».

(Основание – предложение отдела территориального планирования и градостроительной деятельности)

4. Дополнить статью 11 пунктом 12 следующего содержания: «12. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов и не должно приводить к изменению установленных вида или видов разрешенного использования земельного участка.».

(Основание – предложение отдела территориального планирования и градостроительной деятельности)

5. Признать утратившими силу Главу 3, пункт 12 статьи 17, приложения №№ 2,3.

(Основание – предложение отдела территориального планирования и градостроительной деятельности)

6. Изложить в новой редакции пункт 2 статьи 17: «Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в Администрацию города Белогорск свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.».

(Основание – предложение отдела территориального планирования и градостроительной деятельности)

7. В абзаце первом статьи 21 слова «статьями 31-32» заменить словами «статьей 33».

(Основание – предложение отдела территориального планирования и градостроительной деятельности)

8. В пункте 3 статьи 21 слово «тридцати» заменить словами «двадцати пяти».

(Основание – предложение отдела территориального планирования и градостроительной деятельности)

9. В пункте 4 статьи 21 слово «тридцати» заменить словами «двадцати пяти».

(Основание – предложение отдела территориального планирования и градостроительной деятельности)

10. Дополнить раздел «Р. Зоны рекреационного назначения» в таблице 1 статьи 33 «Перечень и описание территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования» строкой 4 следующего содержания:

Р-4	Зона городских парков, скверов и ведение садоводства	Территориальная зона рекреационного назначения предназначена для организации мест отдыха населения, включая парки, скверы, городские сады и другие территории. Зона Р-4 может включать особо охраняемые природные территории и природные объекты.
------------	--	---

(Основание – предложение отдела территориального планирования и градостроительной деятельности)

11. В пункте 1 статьи 50 заменить слова «со статьями 46.9 – 46.11» словами «с главой 5, главой 10».

(Основание – предложение отдела территориального планирования и градостроительной деятельности)

12. Дополнить пункт 1 статьи 50 подпунктами 6, 7 следующего содержания:
«6) территория квартала 28:02:000475;

7) территория линейного объекта местного значения «Строительство автодорожного путепровода через Транссибирскую магистраль, расположенную в городе Белогорск Амурской области»».

(Основание – предложение отдела территориального планирования и градостроительной деятельности)

13. Дополнить условные обозначения карты границ зон, предусматривающих требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, статьи 31.1 зоной 4 - Территории города Белогорск, не вошедшие в состав 1-3 Зоны, в границах которых не требуется согласование АГО.



- Зона 4

(Основание – предложение отдела реализации мастер-плана)

14. Изложить в новой редакции пункт 4 статьи 35.1: «На территории города Белогорск устанавливаются четыре зоны, в границах которых предусматриваются требования к АГО ОКС, направленных на обеспечение единого архитектурно-художественного облика города. Согласование АГО не проводится в отношении земель и земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего развития и территорий, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов.».

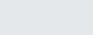
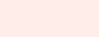
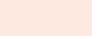
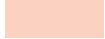
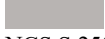
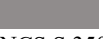
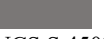
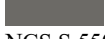
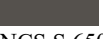
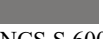
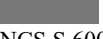
(Основание – предложение отдела реализации мастер-плана)

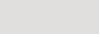
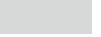
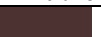
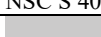
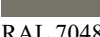
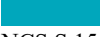
15. Дополнить статью 35.1 «Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства» абзацами следующего содержания: « ЗОНА 4

Включает в себя территории города Белогорск, не вошедшие в состав 1-3 Зоны, в границах которых не требуется согласование АГО.».

(Основание – предложение отдела реализации мастер-плана)

16. Изложить в новой редакции таблицы пунктов 2 с требованиями к цветовым решениям ОКС в зонах 1, 2 статьи 35.1:

Элемент фасада	Жилая и общественная застройка			Общественная застройка (дополнительные)	
Кровля	 RAL 080 60 05	 RAL 7039	 RAL 7043	 RAL 8012	 RAL 5008
	 RAL 6008	 RAL 8019	 NCS S 8500-N	 RAL 7024	 RAL 3016
	 NCS 4500-N	 NCS 6000-N	 NCS S 6502-B	 RAL 5000	
	 RAL 8011	 NCS S 6020-Y70R	 NCS S 7010-Y90R		
Стены (не менее 70% плоскости фасада)	 NCS S 0510-Y10R	 RAL 1013	 NCS S 1505-Y	 NCS S 0520-R70B	 NCS S 1020-R70B
	 NCS S 2005-Y80R	 NCS S 2010-Y10R	 NCS S 3005-G80Y	 RAL 7046	 NCS S 1002-B
	 RAL 1020	 NCS S 0510-R	 RAL 1015	 NCS S 2002-B	 RAL 7001
	 NCS S 1515-Y10R	 NCS S 2020-Y20R	 NCS S 2010-Y40R	 RAL 9018	 RAL 9022
	 NCS S 3010-Y50R	 NCS S 3020-Y30R	 NCS S 0510-Y90R	 RAL 9023	 NCS S 1000-N
	 NCS S 0520-Y80R	 RAL 1015	 NCS S 2020-Y60R	 NCS S 7500-N	 NCS S 8500-N
	 NCS S 4020-Y50R	 NCS S 5020-Y60R	 NCS S 4040-Y70R		
	 NCS S 1506-Y60R	 NCS S 2005-Y70R	 NCS S 3010-Y70R		
	 NCS S 4010-Y70R	 NCS S 5010-Y70R	 NCS S 5010-Y50R		
	 NCS S 6010-Y50R	 NCS S 1502-R	 NCS S 2002-R		
	 NCS S 2502-R	 NCS S 3502-R	 NCS S 4502-R		
	 NCS S 5502-R	 NCS S 6502-R			
	 NCS S 1000-N	 NCS S 6000-N	 NCS S 7000-N		
	 NCS S 6502-R	 NCS S 7500-N	 NCS S 6502-B		
	 NCS S 8500-N	 RAL 8011	 NCS S 6020-Y70R		
	 NCS S 6020-Y70R	 NCS S 6020-Y70R	 NCS S 6020-Y70R		
Цоколь	 NCS S 1000-N	 NCS S 6000-N	 NCS S 7000-N	-	
	 NCS S 6502-R	 NCS S 7500-N	 NCS S 6502-B		
	 NCS S 8500-N	 RAL 8011	 NCS S 6020-Y70R		
	 NCS S 6020-Y70R	 NCS S 6020-Y70R	 NCS S 6020-Y70R		

	 NCS S 7010-Y90R	 NCS S 7005-Y20R	 NCS S 7502-R	
	 NCS S 8005-Y20R			
Прочие элементы	 NCS S 1000-N	 NCS S 1500-N	 RAL 9018	-
	 NCS S 2005-Y80R	 NCS S 6000-N	 NCS S 7010-Y90R	
	 NCS S 4020-Y20R	 NCS S 5010-Y30R	 NCS S 5010-Y50R	
	 NCS S 4040-Y70R	 NCS S 6030-Y80R	 NCS S 6020-Y70R	
Металл	 RAL 7047	 RAL 7043	 RAL 7016	-
	 RAL 7021	 RAL 9005	 RAL 7032	
	 RAL 1019	 RAL 7048	 RAL 8025	
	 RAL 8011	 RAL 8014		
Акценты (не более 20% плоскости фасада)	 RAL 1021	 RAL 050 60 60	 NCS S 0580-Y80R	-
	 NCS S 1070-G50Y	 NCS S 1555-B10G	 RAL 7046	
	 RAL 250 80 15	 RAL 6021	 RAL 3011	
	 RAL 5022	 RAL 9005		

(Основание – предложение отдела реализации мастер-плана)

17. Изложить в новой редакции пункты 5 «Требования к подсветке фасадов ОКС» в зонах 1-3 статьи 35.1: «Главные фасады строящихся и реконструируемых ОКС оборудуются декоративной подсветкой с целью подчёркивания особенностей отдельных зданий, а также для маскировки недостатков фасадных элементов. Система архитектурного освещения должна обеспечивать хорошую видимость и подчеркивать значимость объектов, не создавая дискомфорта, исключая слепящее воздействие на водителей и пешеходов, а также минимизируя световое влияние на жилую застройку. Осветительные приборы должны быть направлены и настроены таким образом, чтобы исключать возможность попадания прямого света в окна помещений в зданиях, ослепление людей и нарушение визуального комфорта.

Также необходимо предусматривать подсветку прилегающей территории к ОКС, элементов благоустройства и малых архитектурных форм со стороны улицы, дороги. Использование цветной подсветки фасадов допускается только в рамках временного и праздничного оформления.

При проектировании системы архитектурного освещения необходимо всесторонне учитывать функциональное назначение, стиль, архитектурные детали здания, свойства отделочных материалов и контекст окружающей среды, выполняя точные расчёты для предотвращения недостаточной или избыточной засветки. Для существующей застройки проект разрабатывается на основе комплексного архитектурного исследования, а при новом строительстве — интегрируется в общий проект объекта. Правильно подобранное освещение выполняет комплексную задачу: подчёркивает архитектурную выразительность

здания, способствует эстетическому обогащению общественного пространства и обеспечивает необходимый уровень безопасности для граждан.

На подсветке запрещено размещение информации рекламного характера, включая логотипы, наименования организаций и иные рекламные элементы.

По варианту исполнения использовать следующие типы подсветки:

- заливающее освещение – равномерная подсветка всего фасада или его крупного фрагмента без акцента на отдельных деталях. Используется для общего освещения здания в тёмное время суток. Данный тип не рекомендуется применять для жилых объектов;

- акцентное освещение – используется для выделения светом элементов фасада (декор, колонны, скульптуры, входные группы). Данный тип рекомендован для зданий с художественным архитектурным оформлением;

- контурное - освещение направлено на визуальное выделение архитектурных линий (контур здания, крыши, оконные проёмы, карнизы). Подходит для объектов любого назначения и позволяет выделить их архитектурный силуэт.

- мэппинг или гобо-проекция на фасадах - проецирование статичных или динамических изображений на поверхность фасада с помощью специализированных проекторов. Позволяет создавать временные или постоянные медийные инсталляции, трансформируя плоскость стены в экран.

Использовать вертикальный и (или) горизонтальный прием внешней подсветки фасадов светодиодными прожекторами, в том числе для улучшения навигации в ночное время и повышения общей безопасности улиц.

При проектировании необходимо руководствоваться СП 52.13330.2016 «Естественное и искусственное освещение». Необходимо использовать следующие значения, измеряемые в Кельвинах, для подсветки:

- 1) для объектов с теплыми цветами - диапазон 2200-3500 К;

- 2) для зеленых насаждений и поверхностей с холодными оттенками - диапазон 4000-6000 К.

Мощность осветительных установок определяется в соответствии с нормами МГСН 2.06-99 «Наружное архитектурное освещение» и может корректироваться: увеличиваться на 50% для объектов, видимых с расстояния свыше 300 метров, или уменьшаться на 50% для зданий в неосвещённом окружении.

(Основание – предложение отдела реализации мастер-плана)

18. Изменить границы территориальной зоны П-1 (Зона объектов V класса опасности) за счет изменения границ территориальной зоны Р-3 (Зона природно-ландшафтных территорий) в кадастровых кварталах 28:02:000249, 28:02:000607, 28:02:000655, 28:02:000409 и установить в границах указанной на рисунке территории территориальную зону – П-1.

(Основание – предложение МКУ «КИО г. Белогорск»)

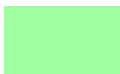


Граница территории, в пределах которой изменяется территориальная зона на П-1 за счет зоны Р-3

Условные обозначения

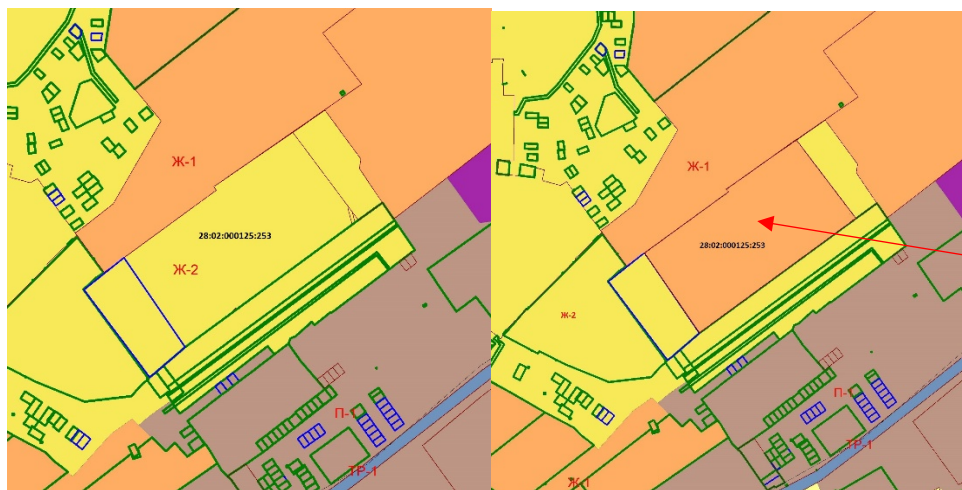


- П-1 - Зона объектов V класса опасности



- Р-3 - Зона природно-ландшафтных территорий

19. Изменить границы территориальной зоны Ж-1 (Зона многоэтажной жилой застройки) за счет изменения границ территориальной зоны Ж-2 (Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)) в кадастровом квартале 28:02:000125 и установить в границах земельного участка с кадастровым номером 28:02:000125:253 территориальную зону – Ж-1.
(Основание – предложение В.И. Мельниченко)



Граница территории, в пределах которой изменяется территориальная зона на Ж-1 за счет зоны Ж-2

Условные обозначения



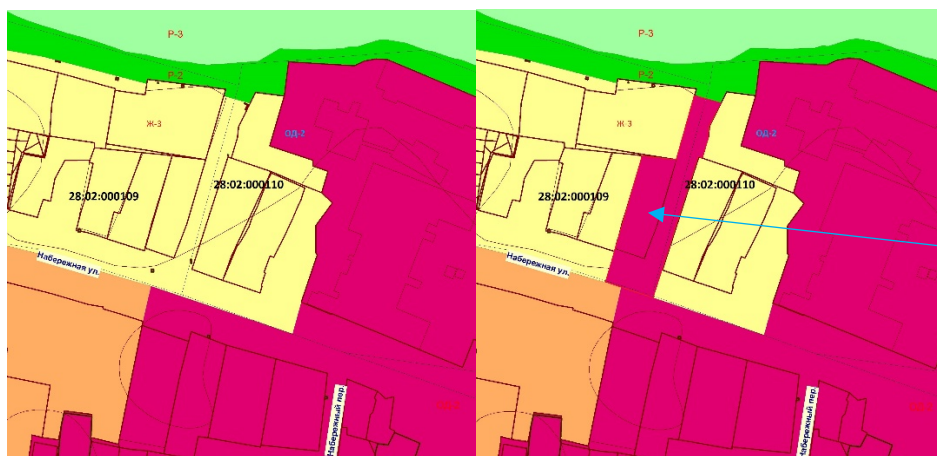
Ж-2 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный)



Ж-1 – Зона многоэтажной жилой застройки

20. Изменить границы территориальной зоны ОД-2 (Зона смешанной и общественно-деловой застройки) за счет изменения границ территориальной зоны Ж-3 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами) в кадастровых кварталах 28:02:000109, 28:02:000110 и установить в границах указанной на рисунке территории территориальную зону – ОД-2.

(Основание – предложение М.А. Фролова)



Граница территории, в пределах которой изменяется территориальная зона на ОД-2 за счет зоны Ж-3

Условные обозначения



ОД-2 – Зона смешанной и общественно-деловой застройки



Ж-3 – Зона застройки индивидуальными жилыми домами

21. Изменить границы территориальных зон ТР-1 (Зона транспортной инфраструктуры), П-1 (Зона объектов V класса опасности), Р-2 (Зона городских парков, скверов и набережных) за счет исправления реестровой ошибки,

содержащейся в сведениях ЕГРН о прохождении границ данных территориальных зон в границах земельных участков с кадастровыми номерами 28:02:000000:6820, 28:02:000000:2691, 28:02:000222:1.

(Основание – предложение Д.Н. Ремиз, Е.К. Семченко)



Условные обозначения



ТР-1 – Зона транспортной инфраструктуры



П-1 – Зона объектов V класса опасности



П-2 – Зона городских парков, скверов и набережных

Председатель комиссии по правилам
землепользования и застройки

О.В. Зверева