

ОПОВЕЩЕНИЕ

о проведении общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства

В соответствии со статьей 5.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации комиссия по правилам землепользования и застройки при Администрации г. Белогорск оповещает о начале общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:00:000115:644, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, пер. Парковый.

Заявитель Степанян В.В. – правообладатель указанного земельного участка, запрашивает разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части сокращения минимальных отступов от границ земельного участка с северной, западной и южной сторон с 3,0 м до 1,0 м, с восточной стороны с 5,0 м до 0,0 м. земельного участка с кадастровым номером 28:00:000115:644.

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 31.03.2025 по 14.04.2025.

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 31.03.2025 по 12.04.2025 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 31.03.2025 по 12.04.2025:

- 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

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АРХИТЕКТУРА»

Градостроительное обоснование

**на отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства, реконструкции объекта капитального
строительства на земельном участке
с кадастровым номером 28:02:000115:644
в г. Белогорске Амурской области**

Шифр 013-25

Директор



Л. А. Ракосеева

г. Белогорск

2025 год

Пояснительная записка

1. Общая часть

Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 28:02:000115:644 в г. Белогорске выполнено на основании задания заказчика и градостроительного плана земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2024-2598-0 от 06.05.2024 г, подготовленного отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск.

Основной целью данного градостроительного обоснования является получение разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

2. Характеристика земельного участка

Участок, на котором предполагается строительство многофункционального здания с размещением в нем магазина и предприятия общественного питания расположен в центральном микрорайоне города Белогорска по переулку Парковому.

Кадастровый номер земельного участка 28:02:000115:644. Площадь земельного участка - 869 кв.м.

Земельный участок граничит с севера с территориями индивидуальных домовладений, с юга - ряд каменных гаражей и детская площадка, с запада улица Новая, с востока – переулок Парковый.

Участок находится в удовлетворительном санитарно-экологическом состоянии, зданий и сооружений, подлежащих сносу нет. Рельеф участка ровный.

Публичные сервитуты не установлены.

Земельный участок расположен в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ Белогорск» (далее ПЗЗ), утвержденных решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 29 апреля 2021г. № 59/20 в новой редакции, на территории с установленным градостроительным регламентом ОД-2 (Зона смешанной и общественно-деловой застройки).

Согласно статьи 36 ПЗЗ размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (код 4.4) и объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (код 4.6) на земельном участке является разрешенным видом использования.

На рассматриваемый земельный участок имеется градостроительный план № РФ-28-2-10-0-00-2024-2598-0 от 06.05.2024 г, подготовленный отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск. В нем определены минимальные отступы от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений в зоне ОД-2. Минимальные отступы от границ земельного участка определены с севера, юга и запада по 3,0 м от границ земельного участка, с востока – 5,0 м от границы земельного участка. Для данного земельного участка определены красные линии. С восточной стороны земельного участка по переулку Парковому красная линия проходит по границе земельного участка.

Земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

- зона слабого подтопления (от 2 до 3 метров), номер в ЕГРН 28:02-6.249. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 826 кв. м.
- зона умеренного подтопления (от 0,3 до 2 метров), номер в ЕГРН 28:02-6.250. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 42 кв. м.

Режим использования территории.

В границах зон затопления, подтопления запрещается:

1. строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территории и объектов от негативного воздействия вод;
2. использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
3. размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
4. осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Технико-экономические показатели земельного участка

Наименование	Площадь, м ²	%
Общая площадь участка	869,0	100
Площадь застройки	545,0	62,7
Площадь покрытия	Определить проектом	
Площадь озеленения	Определить проектом	

3. Обоснование планировочной организации земельного участка

Градостроительное обоснование планировочной организации земельного участка выполнено в соответствии с требованиями СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Нормативов градостроительного проектирования Амурской области, «Нормативов градостроительного проектирования муниципального образования «городской округ Белогорск», утвержденных постановлением Администрации города № 57/36 от 27.04.2017г., Правил землепользования и застройки Муниципального Образования городского округа Белогорск и других регламентирующих документов.

Функциональное назначение данного земельного участка для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (код 4.4) и объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) (код 4.6) на земельном участке является разрешенным видом использования. Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка.

Проектируемое многофункциональное здание, с размещением в нем магазина и предприятия общественного питания, двухэтажное без подвала со стальным каркасом и стенами из сэндвич - панелей с отделкой алюминиевыми композитными панелями, степень огнестойкости здания – III. Размеры в плане по наружному обмеру составляют 20,45 x 26,65 м. Вход на второй этаж осуществляется по внутренней металлической лестнице. Главный вход в здание организован с переулка Паркового.

Потребность застройщика невозможно реализовать при установленных градостроительных ограничениях использования данной территории и рассматриваются как неблагоприятные для застройки. В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (статья 40 часть 1) «Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

- 1) Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь.

Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 869 кв. м, что меньше нормируемого минимального размера для зоны ОД-2 – 1000 кв.м.

2) Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений;

Для данного земельного участка определены красные линии. С восточной стороны земельного участка по переулку Парковому красная линия проходит по границе земельного участка. В соответствии с п. 3.3.4 Ст. 37 ПЗЗ при «точечной застройке» в условиях застроенных территорий кварталов со сложившейся застройкой при отсутствии документации по детальной планировке и при наличии установленных красных линий минимальный отступ может определяться по красной линии. В соответствии с п. 3.1.3 Ст. 37 ПЗЗ минимальные отступы от остальных границ земельного участка могут сокращаться до 1,0 м. В силу вышеизложенного предлагается с северной, южной и западной сторон земельного участка принять отступ равный 1,0 м, с восточной стороны земельного участка отступ принять 0,0 м, т.е. по красной линии.

3) Максимальный процент застройки в границах земельного участка.

Предлагаемый коэффициент застройки для данного земельного участка составляет 62,7%. Максимальный процент застройки в границах земельного участка для зоны ОД-2 не регламентируется.

Градостроительное обоснование выполнено с учетом противопожарных требований.

С юго-восточной и юго-западной сторон земельного участка находятся нежилые здания и строения на расстоянии 4,0 м и 4,5 м от проектируемого здания, что не соответствует противопожарным нормам. При строительстве многофункционального здания наружные стены с юго-восточной и юго-западной сторон земельного участка выполнить противопожарными, что позволит сократить противопожарный разрыв.

Подъезд пожарной техники к проектируемому многофункциональному зданию осуществляется с улицы Кирова или с улицы Набережной по переулку Парковому. Выезд также осуществляется по переулку Парковому на ул. Кирова или ул. Набережную.

4. Обоснование решений по благоустройству территории

При выполнении земляных и планировочных работ почвенный слой, пригодный для последующего использования, должен предварительно сниматься и складироваться в специально отведенных местах и применяться при озеленении территории.

По завершении строительства должен быть убран весь строительный мусор, ликвидированы ненужные выемки и насыпи, засыпаны овраги, выполнены планировочные работы и проведено благоустройство и озеленение земельного участка.

Основными элементами благоустройства являются организация транспортных коммуникаций, озеленение и освещение территории земельного участка.

Свободная от застройки территория имеет асфальтобетонное покрытие и озеленение.

Отвод атмосферных стоков осуществляется на проезжую часть переулка Парковый и в дренажные колодцы.

Озеленение земельного участка представляет собой посев газонов из многолетних трав.

Для сбора твердых бытовых отходов предусмотреть хозяйственную площадку с северо-западной стороны земельного участка. На хозяйственной площадке установить контейнеры для сбора ТБО на твердом водонепроницаемом основании в соответствии с требованиями действующих санитарно-гигиенических норм. Для сбора мелкого мусора у входа в здание предусмотреть установку урн, которые необходимо периодически прочищать.

Предусмотреть мероприятия, обеспечивающие доступность зданий и сооружений общественного назначения маломобильными группами населения.

5. Выводы:

Предлагается возможным предоставить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части сокращения минимальных отступов от границ земельного участка с северной, западной и южной сторон земельного участка с 3,0 м до 1,0 м, с восточной стороны с 5,0 м до 0,0 м. При таком отклонении от предельных параметров, объект недвижимости не опасен для жизни и здоровья человека, и не причинит вред для окружающей среды и объектов культурного наследия и территории, расположенные вокруг данного земельного участка.

На земельном участке не предполагается строительство объектов с применением производственных и технологических процессов с выбросом вредных веществ в окружающую среду. Данное решение не нарушит существующую дорожную инфраструктуру, не повлечет за собой ухудшение архитектурного облика города, не причинит ущерб и не нарушит законных интересов правообладателей смежно расположенных объектов недвижимости, правам иных граждан и юридическим лицам, а также не повлечет за собой ухудшение условий безопасного проживания жителей прилегающих территорий.

Строительство объекта на земельном участке позволит благоустроить данный земельный участок и прилегающую территорию (устройство подъездов, стоянок, газонов, тротуаров, наружного освещения), улучшить экологическую обстановку в районе, улучшить архитектурный облик

квартала, преобразуя территорию в современный функциональный район с развитой социальной инфраструктурой.

Технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарных, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

Обозначение	Наименование
	Границы и характерные точки границ земельного участка
	Минимальные отступы от границ земельного участка
	Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	Зона с особыми условиями использования территории
	Зона умеренного подтопления (от 0,3 до 2 метров)
	Зона слабого подтопления (от 2 до 3 метров)

[illegible]

						ПЗУ		
						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000115:644 в г. Белогорске		
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	стадия	лист	листов
Директор		Ракосеева			03.25		3	
						Чертеж градостроительного плана земельного участка М 1: 500		
Разработал		Ракосеева			03.25	ООО «Архитектура» г. Белогорск		



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛОГОРСК
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

_____ 2025

№ _____

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000115:644 в г. Белогорск, по пер. Парковый

В соответствии со статьями 5.1, 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Уставом г. Белогорск, статьёй 11 Правил землепользования и застройки муниципального образования г. Белогорск, а также на основании заключения комиссии по правилам землепользования и застройки г. Белогорск о результатах, состоявшихся _____ общественных обсуждений,

постановляю:

1. Предоставить Степаняну Варужану Владимировичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000115:644, расположенного по адресу Амурская область, город Белогорск, пер. Парковый, в части сокращения минимальных отступов от границ земельного участка с северной, западной и южной сторон земельного участка с 3,0 м до 1,0 м, с восточной стороны с 5,0 м до 0,0 м, не выходя за пределы красной линии.
2. Разместить постановление на Официальном портале правовой информации города Белогорск www.belogorsk-npa.ru.
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы по развитию территорий О.В. Звереву.

Глава города Белогорск

С.Ю. Мелюков