

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 28:02:000149:361, расположенном по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Коммунальная, д. 44.

Заявитель Осипов Д.Е. – 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 кадастровым номером 28:02:000149:361 с южной, западной, и восточной сторон земельного участка с 5,0 м до 1,0 м.

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 08.09.2025 по 24.09.2025.

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 08.09.2025 по 22.09.2025 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 Российской Федерации - с 08.09.2025 по 22.09.2025:

- 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 г. Белогорск по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, 2;
- в рабочие дни в журнале учета посетителей экспозиции Проекта по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, 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 Российской Федерации, 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



Предприятие по проектированию и обследованию зданий и сооружений

ООО «АМУРРЕМПРОЕКТ»

АССОЦИАЦИЯ
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРХИТЕКТОРОВ И ПРОЕКТИРОВЩИКОВ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА"
СРО-П-097-23122009
РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ЧЛЕНА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
П-097-002801107648-0077

Заказчик:

Осипов Д.Е.

Объект:

**Проработка по обоснованию предоставления
разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства.**

**Сервисный центр
по бытовому обслуживанию населения
на земельном участке
с кадастровым номером 28:02:000149:361
в г. Белогорске Амурской области.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

967-2025

Благовещенск 2025г.



Предприятие по проектированию и обследованию зданий и сооружений

ООО «АМУРРЕМПРОЕКТ»

АССОЦИАЦИЯ
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АРХИТЕКТОРОВ И ПРОЕКТИРОВЩИКОВ ДАЛЬНЕГО ВОСТОКА"
СРО-П-097-23122009
РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ЧЛЕНА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
П-097-002801107648-0077

Заказчик:

Осипов Д.Е.

Объект:

**Проработка по обоснованию предоставления
разрешения на отклонение от предельных параметров
разрешенного строительства.**

**Сервисный центр
по бытовому обслуживанию населения
на земельном участке
с кадастровым номером 28:02:000149:361
в г. Белогорске Амурской области.**

ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

967-2025

Главный инженер проекта



Тищенко А.И.

Благовещенск 2025г.

Проработка по объекту «Сервисный центр по бытовому обслуживанию населения на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000149:361 в г. Белогорске Амурской области» выполнена в соответствии с требованиями экологических, санитарных, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации и обеспечивающих безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных проработкой мероприятий.

Главный инженер проекта



А.И.Тищенко

СОДЕРЖАНИЕ

№№ пп	Наименование проектных материалов	Номера чертежей	Приме- чания
1	2	3	4
1. 1.1.	Исходные материалы для проектирования. Градостроительный план земельного участка.		
2. 2.1. 2.2. 2.3. 2.4. 2.5. 2.6. 2.7. 2.8. 2.9.	Пояснительная записка. Общая часть. Характеристика участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства. Характеристика объекта капитального строительства. Технико-экономические показатели земельного участка. Благоустройство и озеленение. Мероприятия по обеспечению пожарной безопасности. Обоснование границ санитарно-защитных зон объектов капитального строительства в пределах границ земельного участка - в случае необходимости определения указанных зон в соответствии с законодательством Российской Федерации. Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка. Сравнение показателей застройки объекта и предельно разрешенных параметров.		
3. 3.1.	Графические материалы. Чертежи комплекта ПЗУ. План благоустройства территории. Ситуационный план.	ПЗУ-1	

1. ИСХОДНЫЕ МАТЕРИАЛЫ ДЛЯ ПРОЕКТИРОВАНИЯ.



АДМИНИСТРАЦИЯ г. БЕЛОГОРСК

676850, Российская Федерация,
Амурская область, г. Белогорск
ул. Гагарина, дом 2, каб. 112, тел. (41641) 2-36-21, 2-05-51
www.belogorsk.ru e-mail: 08112@mailbox.ru

Экз. №

1

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Р Ф - 2 8 - 2 - 1 0 - 0 - 0 0 - 2 0 2 3 - 2 4 3 4 - 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании заявления от Отдела по земельным отношениям от 06.10.2023, вх. № 3124410769

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка с указанием ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка: Амурская область,
(субъект Российской Федерации)
муниципальное образование «Городской округ Белогорск», город Белогорск
(муниципальный район или городской округ, поселение)

Описание границ земельного участка:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
4	26353,33	53578,72
5	26341,74	53603,94
6	26317,69	53592,84
7	26329,89	53568,14
8	26342,97	53574,33
9	26343,35	53573,82
4		

Кадастровый номер земельного участка: 28:02:000149:361

Площадь земельного участка: 722 м2

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства:

Объекты капитального строительства отсутствуют

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии): проект планировки не утвержден

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории:

Наименование	Постановление
Документация по планировке территории не утверждена	

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

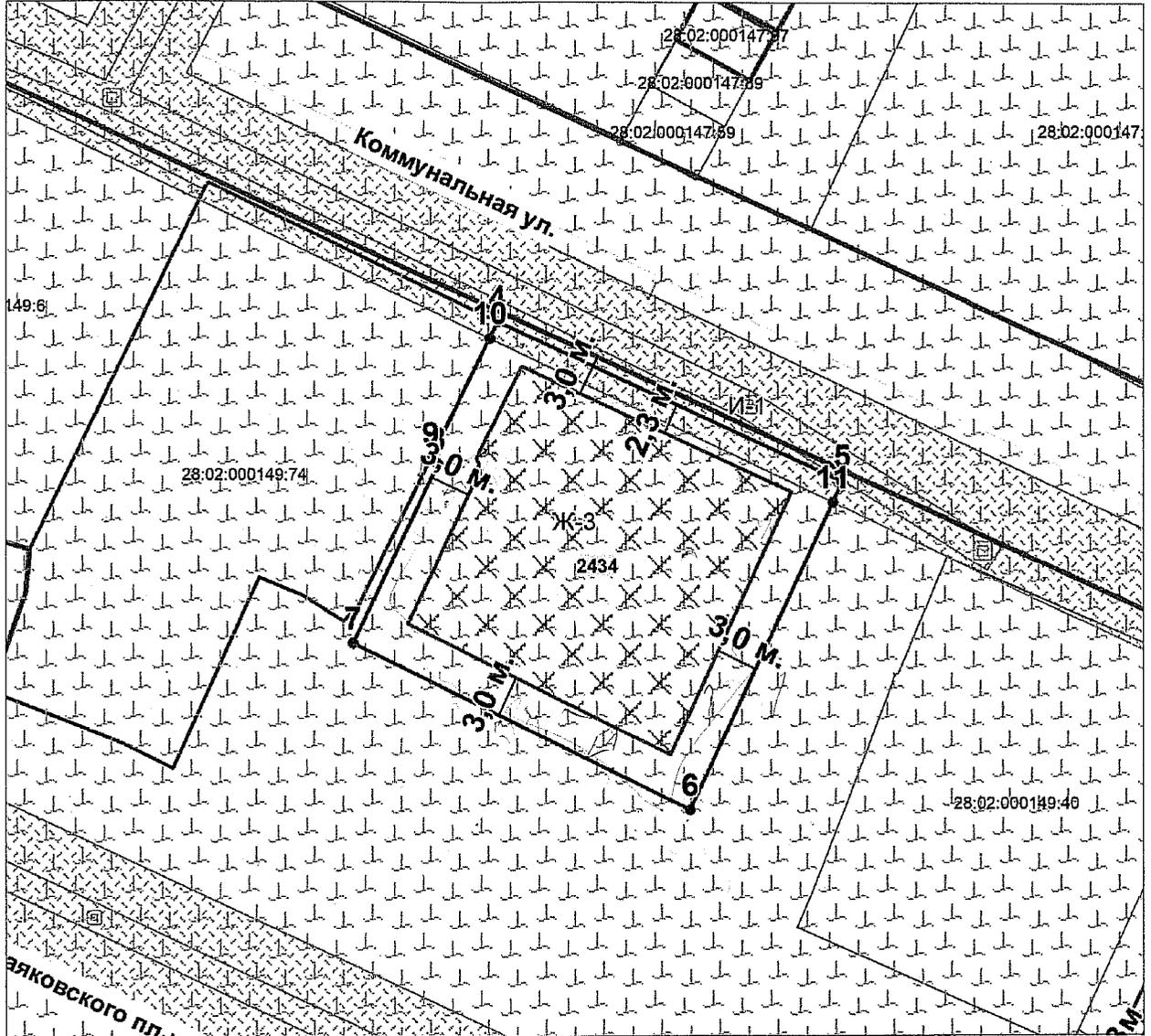
- Хисматова Марина Яруловна, главный специалист отдела территориального планирования и градостроительной деятельности.
Отдел территориального планирования и градостроительной деятельности
Администрации г. Белогорск
(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

Градостроительный план подготовил:

М.Я. Хисматова
(подпись) / (расшифровка подписи)

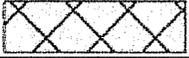
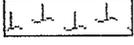
Дата выдачи: 25.10.2023

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка

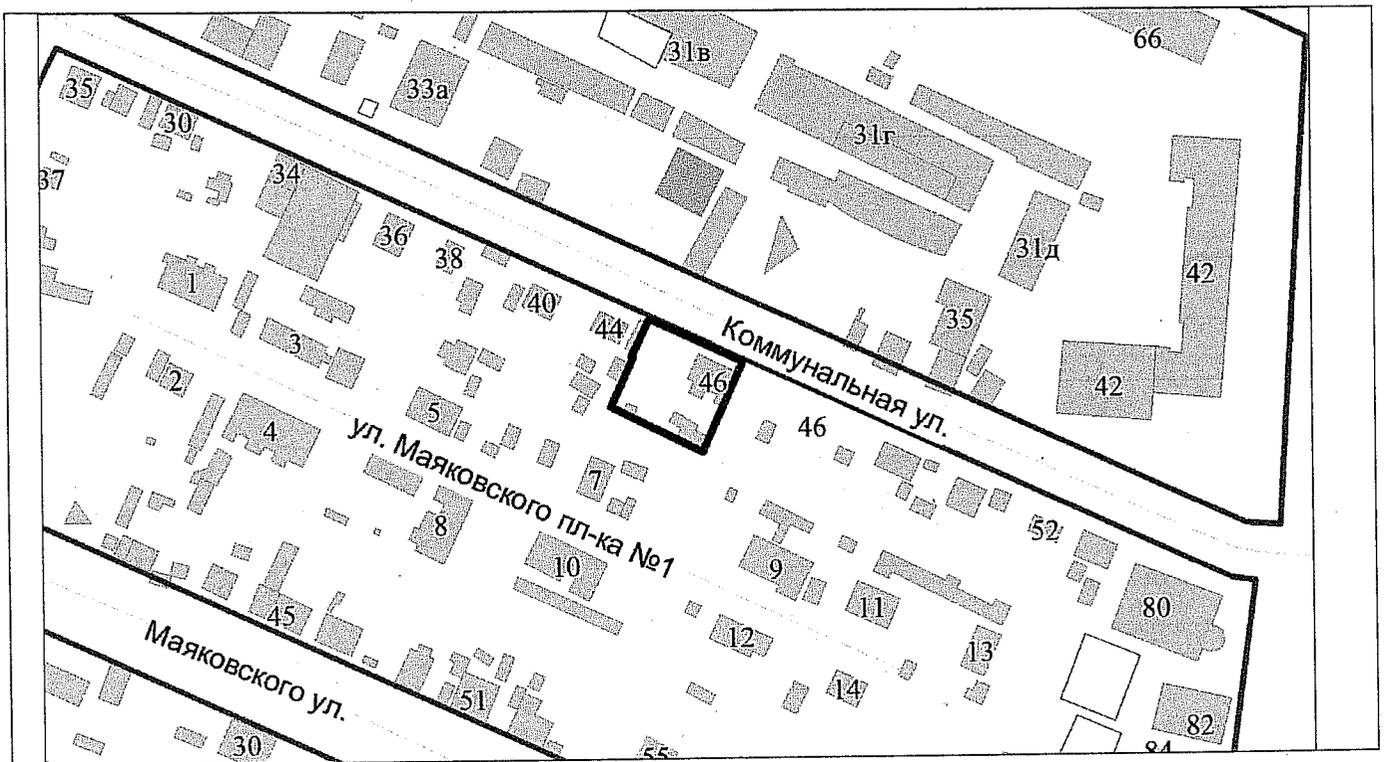


						Амурская область, г. Белогорск, ул. Коммунальная					
Изм.	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЙ ПЛАН ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА			Стадия	Лист	Листов
				<i>М.Я. Хисматова</i>	10.2023				ГПЗУ	1	2
Разработал		Хисматова М.Я.				ЧЕРТЕЖ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ПЛАНА ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА М 1:500			ОТДЕЛ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Администрация г. Белогорск, Амурская область		

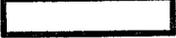
Условные обозначения к чертежу градостроительного плана земельного участка

	Границы и характерные точки границ земельного участка
	Минимальные отступы от границ земельного участка, в пределах которого разрешается строительство объектов капитального строительства
	Границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства с учетом минимальных отступов от границ земельного участка
	Красная линия
	Зона слабого подтопления (от 2 до 3 метров)
	Зона с особыми условиями использования территорий по данным ЕГРН

Ситуационная схема расположения земельного участка на плане г. Белогорск



1:2000 (масштаб)

	Условное обозначение границ земельного участка на «Ситуационной схеме расположения земельного участка на плане г. Белогорск»
КК, ВК, ТК,	Условные обозначения мест подключения к канализационной сети - КК; место подключения к водопроводу - ВК; место подключения к тепловым сетям - ТК.
+	Точки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры городского округа

Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан на топографической основе в масштабе: (нет сведений), выполнил: - данные отсутствуют.

(дата, наименование кадастрового инженера)

Чертеж(и) градостроительного план земельного участка разработан(ы):

- 25.10.2023, отделом по территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск

(дата, наименование организации)

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами Установлен градостроительный регламент

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается:

Решение Белогорского городского Совета народных депутатов от 29 апреля 2021 № 59/20 об утверждении «Правил землепользования и застройки Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области в новой редакции

(<http://belogorck.ru/ii-gradostroitelnoe-zonirovanie> пункт 1)

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка:

Виды разрешенного использования земельного участка		Вид территориальной зоны. Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства
Кодовое обозначение	Наименование		
Ж-3. Зона застройки индивидуальными жилыми домами			
Основные виды разрешенного использования			
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости); выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 600 м ² ; максимальная площадь – 1500 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м на вновь застраиваемой территории, не менее 3 м – на застроенной территории 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3; максимальная высота – 20 м 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – 20 м
<i>в редакции решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 23.05.2022 № 15/28</i>			
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малозэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малозэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малозэтажном многоквартирном доме не составляет более 15 % общей площади помещений дома	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 1000 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 4 (включая мансардный этаж) 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – 20 м
<i>в редакции решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 21.02.2023 № 06/09</i>			
2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с кодом 2.1; производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 800 м ² ; максимальная площадь – 1500 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м на вновь застраиваемой территории, не менее 3 м – на застроенной территории 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3; максимальная высота – 20 м 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – 20 м
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним домом или соседними домами, расположен на отдельном земельном участке и	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 400 м ² ; максимальная площадь – 4000 м ² ; (минимальная площадь земельного участка, образуемого под один блок - 200 м ² , максимальная - 400 м ²); количество образуемых земельных участков должно соответствовать количеству блоков; 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 6 м

		имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха.	3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3, максимальная высота – 20 м 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
<i>в редакции решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 23.05.2022 № 15/28</i>			
2.4	Передвижное жильё	Размещение сооружений, пригодных к использованию в качестве жилья (палаточные городки, кемпинги, жилые вагончики, жилые прицепы) с возможностью подключения названных сооружений к инженерным сетям, находящимся на земельном участке или на земельных участках, имеющих инженерные сооружения, предназначенных для общего пользования	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 250 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – 20 м
3.2.2	Оказание социальной помощи населению	Размещение зданий, предназначенных для служб психологической и бесплатной юридической помощи, социальных, пенсионных и иных служб (службы занятости населения, пункты питания малоимущих граждан), в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат, а также для размещения общественных некоммерческих организаций: некоммерческих фондов, благотворительных организаций, клубов по интересам	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 600 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
3.2.3	Оказание услуг связи	Размещение зданий, предназначенных для размещения пунктов оказания услуг почтовой, телеграфной, междугородной и международной телефонной связи	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 600 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
3.2.4	Общезития	Размещение зданий, предназначенных для размещения общежитий, предназначенных для проживания граждан на время их работы, службы или обучения, за исключением зданий, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 4.7	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 600 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 4 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – 20 м
<i>в редакции решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 21.02.2023 № 06/09</i>			
3.4.1**	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: не подлежит установлению 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
3.5.1** *	Дошкольное, начальное и среднее общее	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: не подлежит установлению

	образование	среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 4 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 м ²	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 400 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
4.5**	Банковская и страховая деятельность	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 600 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
4.6**	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 600 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
5.1.2** *	Обеспечение занятий спортом в помещениях	Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 600 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – 20 м
5.1.3** *	Площадки для занятий спортом	Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры)	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 80 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 6 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
12.0	Земельные участки	Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры

	(территории) общего пользования	использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 12.0.1 - 12.0.2	разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
12.0.1	Улично-дорожная сеть	Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велоспортивной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
12.0.2	Благоустройство территории	Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
Условно разрешенные виды использования ✓			
2.1.1	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малозэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный); обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 1000 м ² ; максимальная площадь – 10000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 4 (включая мансардный этаж) 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
3.2.1	Дома социального обслуживания	Размещение зданий, предназначенных для размещения домов престарелых, домов ребенка, детских домов, пунктов ночлега для бездомных граждан; размещение объектов капитального строительства для временного размещения вынужденных переселенцев, лиц, признанных беженцами	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 600 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
<i>Код 3.2.4 исключен - редакция решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 21.02.2023 № 06/09</i>			
3.3**	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 600 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: не подлежат установлению 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 4 4. Максимальный процент застройки:

		деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом	В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
3.6.1	Объекты культурно-досуговой деятельности	Размещение зданий, предназначенных для размещения музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, концертных залов, планетариев	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 600 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
3.7	Религиозное использование	Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.7.1 - 3.7.2	Установлены для видов разрешенного использования с кодами 3.7.1-3.7.2
3.7.1	Осуществление религиозных обрядов	Размещение зданий и сооружений, предназначенных для совершения религиозных обрядов и церемоний (в том числе церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома, синагоги)	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 600 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
3.7.2	Религиозное управление и образование	Размещение зданий, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, дома священнослужителей, воскресные и религиозные школы, семинарии, духовные училища)	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 600 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 500 м ² ; максимальная площадь – 1500 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
4.1**	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 600 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ² 2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м 3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3 4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению
4.7**	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц	1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:

			<p>Минимальная площадь – 600 м²; максимальная площадь – 5000 м²</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м</p> <p>3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3</p> <p>4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования</p> <p>Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению</p>
<i>в редакции решения Белогорского городского Совета народных депутатов от 23.05.2022 № 15/28</i>			
8.3	Обеспечение внутреннего правопорядка	Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: не подлежит установлению</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м</p> <p>3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3</p> <p>4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования</p> <p>Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению</p>
Вспомогательные виды разрешенного использования			
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1.1 - 3.1.2	Установлены для видов разрешенного использования с кодами 3.1.1-3.1.2
3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению
3.1.2	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	Размещение зданий, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг	<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков: Минимальная площадь – 600 м²; максимальная площадь – 5000 м²</p> <p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков: не менее 5 м</p> <p>3. Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений: минимальное – 1, максимальное – 3</p> <p>4. Максимальный процент застройки: В соответствии с нормативами градостроительного проектирования</p> <p>Минимальная ширина по фронту улицы – не подлежит установлению</p>
<p>Примечания:</p> <p>* объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, прилегающих к улицам, дорогам и основным проездам, являющимся территориями общего пользования;</p> <p>** размещение помещений общественного назначения, которые допускаются во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях индивидуального жилого дома;</p> <p>*** размещение возможно с целью размещения объекта местного значения, определенного Генеральным планом Муниципального образования городская округ Белогорск Амурской области</p>			

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
-	-	-	-	-	-	-	-

Статья 37 Правил землепользования и застройки Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области в новой редакции, утвержденных решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 29 апреля 2021 № 59/20:

3.1. Минимальные отступы от границ земельного участка до стен зданий, строений, сооружений:

3.1.1. Минимальные отступы для жилых зон (Ж-1, Ж-2, Ж-2.1, Ж-3, Ж-3.1, ОД-2):

До границы соседнего земельного участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от стен индивидуального, блокированного дома – 3 м;
- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (сарая, бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но не менее 3 м;
- от мусоросборников – расстояние от площадок с контейнерами для отходов до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50 м, но не более 100 м;
- от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.

Расстояние от дворового туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее

12 м, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 м.

Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

Минимальные отступы для зоны садоводческих или огороднических некоммерческих товариществ (СХ-1):

- от садового (или жилого) дома – 3 м;
- отдельно стоящей хозяйственной постройки [или части садового (жилого) дома] с помещениями для содержания скота и птицы – 4 м;
- других хозяйственных построек – 1 м;
- стволов высокорослых деревьев – 3 м, среднерослых – 2 м;
- кустарника – 1 м.

Минимальные расстояния между постройками должны быть, м:

- от садового дома или жилого дома до душа, отдельно стоящей бани (сауны), надворной уборной – 8;
- от колодца до надворной уборной и компостного устройства – 8.

На территории ведения садоводства расстояния от окон жилых помещений до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, гаража-стоянки, бани), расположенных на соседних садовых земельных участках, должны быть не менее 4 м. При отсутствии централизованной канализации расстояние от надворной уборной до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев при новом строительстве с учетом противопожарных требований.

3.1.2. Все конструктивные элементы здания, находящиеся над и под поверхностью земли (отмостка, прямки, крыльца, пандусы, колонны, козырьки, балконы, эркеры, лестницы и т.п. элементы), размещаются в границах предоставляемого земельного участка.

Минимальный отступ определяется от крайнего выступающего конструктивного элемента здания. Части здания и его конструктивные элементы (надземные и подземные) не должны находиться на смежных земельных участках и территориях общего пользования.

При реконструкции объектов капитального строительства минимальные отступы от границ земельного участка применяются только в отношении вновь возводимых частей здания, в отношении существующих частей здания данный параметр не применяется.

3.1.3. В случаях предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров, в части минимального отступа от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений допускается (при обосновании) сокращение размера отступа – но не менее чем до 1 м (за исключением случаев, перечисленных в части 3.1.4 настоящей статьи Правил).

Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 11 Правил.

3.1.4. Объекты капитального строительства допускается размещать без отступов от границ земельных участков в случаях:

- 1) блокировки объектов капитального строительства на смежных земельных участках (с той стороны земельного участка, где предусматривается блокировка);

- 2) если граница земельного участка проходит по линии регулирования застройки, совпадающей с красной линией, и отмостка здания совмещается с тротуаром улицы;
- 3) реконструкции здания (только при надстройке), если земельный участок под зданием сформирован по его контуру;
- 4) при развитии территорий, застроенных гаражами боксового типа для индивидуального использования, – в рядах существующих гаражей боксового типа, при соблюдении противопожарных требований, технических регламентов и обеспечения условий беспрепятственного доступа к территориям общего пользования. Максимальный коэффициент застройки используемого земельного участка под гаражный бокс – 100%. Предельная (максимальная) высота гаража – не более 3 м.

В данных случаях не требуется получение разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части минимальных отступов от границ земельных участков.

3.2. Не допускаются выступы фасадов зданий, лестниц, крылец и приямков за красную линию, за исключением случаев реконструкции существующих объектов.

При реконструкции существующих объектов допускается выступ за красную линию только существующих фасадов зданий, все новые возводимые части здания - пристройки размещаются с учетом красной линии. При реконструкции допускается выступ за красную линию вновь запроектированных открытых лестниц, пандусов, крылец и приямков, но не более чем на 1,5 м, при условии организации беспрепятственного движения пешеходов и невозможности размещения данных конструктивных элементов в другой части здания.

Выступы за красную линию (в сторону улицы) балконов, эркеров, козырьков не допускаются более 2 м и ниже 3 м от уровня земли.

Во всех территориальных зонах не допускается нависание конструктивных элементов зданий, строений, сооружений над территорией смежных земельных участков.

Подземная часть зданий, строений, сооружений должна располагаться в границах отведенного земельного участка с учетом красных линий. Не допускается выступ за красную линию подземных частей здания, строения, сооружения.

3.3. Минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий:

3.3.1. При строительстве на свободных территориях для всех зон (кроме зон Ж-3, СХ-1) – не менее 5 м.

3.3.2. В зонах Ж-3, СХ-1 на застроенной территории – отступ от красной линии – не менее 3 м., на вновь застраиваемой территории отступ от красной линии - не менее 5 м., для объектов общественного назначения – отступ от красной линии – не менее 5 м.

3.3.3. В условиях комплексной реконструкции территории – линия регулирования застройки устанавливается документацией по планировке территории.

3.3.4. При «точечной застройке» в условиях застроенных территорий кварталов со сложившейся застройкой:

- при наличии утвержденной документации по планировке территории – в соответствии с данной документацией;
- при отсутствии документации по планировке территории;
- при наличии установленных красных линий - в случае если фасады зданий существующей застройки не выходят за красную линию (в сторону улиц), либо совпадают (пересекаются) с ней, допускается по существующей линии регулирования застройки; в остальных случаях - по красной линии;
- при отсутствии красных линий – по существующей линии регулирования застройки;
- при наличии правоустанавливающих документов или при постановке на кадастровый учет до утверждения акта установления красных линий и линий градостроительного регулирования застройки на территории Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области - по красной линии или по существующей линии регулирования застройки.

3.3.5. Расстояния от красных линий до зданий (земельных участков) дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций определяется по расчету, согласно утвержденным методикам с учетом обеспечения санитарно-эпидемиологических требований по уровню физических и химических воздействий на атмосферный воздух шума и качеству воздуха согласно Приказа расстояния от красных линий до зданий (земельных участков) дошкольных образовательных и общеобразовательных организаций определяется по расчету согласно приказу Министерства природных ресурсов и экологии РФ от 06.06.2017 г. № 273 и ГОСТ 23337 соответственно.

3.5. Количество парковочных мест к объектам капитального строительства в пределах земельных участков рассчитывается в соответствии с Нормативами градостроительного проектирования муниципального образования города Белогорск, Нормативами градостроительного проектирования Амурской области и СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*».

Параметры количества парковочных мест не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства.

3.5.1. При выполнении кармана-автостоянки необходимо предусматривать возможность маневра автомобиля за счет длины (при продольном расположении автомобилей) или глубины (при поперечном расположении автомобилей) «кармана», в зависимости от возможности прилегающей территории.

Предельная минимальная/максимальная площадь земельных участков с разрешенным видом «Объекты гаражного назначения (код 2.7.1)», образуемых или используемых для размещения индивидуального гаража-стоянки:

минимальная – 18,0 м²;

максимальная – 28,0 м²

Для территориальных зон П-1, П-2:

минимальная – 18,0 м²;

максимальная – 48,0 м².

Предельная (максимальная) этажность (высота) индивидуальных гаражей-стоянок не более 3 м.

3.5.2. Организация автостоянок для временного и постоянного хранения автомобилей должна осуществляться с учетом потребностей инвалидов в соответствии с требованиями нормативных технических документов.

Места для парковки специальных автотранспортных средств инвалидов при объектах обслуживания населения должны располагаться на расстоянии не далее 50 м. от входов в эти объекты, от входов в жилое здание – не далее 100 м.

3.7. Общие требования к архитектурно – градостроительному облику объектов (зданий и сооружений), фасады которых определяют архитектурный облик городской застройки на территории муниципального образования:

3.7.1. К объектам (зданиям и сооружениям), фасады которых определяют архитектурный облик городской застройки на территории муниципального образования относятся все, расположенные на территории городского округа эксплуатируемые, строящиеся, реконструируемые здания административного, общественного, культурного назначения, здания и сооружения производственного, бытового назначения, жилые здания, за исключением объектов:

- являющихся объектами культурного наследия (выявленными объектами культурного наследия);
- индивидуальных жилых домов и подсобных сооружений при индивидуальных жилых домах;
- индивидуальных и отдельно стоящих подземных и надземных гаражей;
- объектов энергетики, сооружений связи (в том числе антенно-мачтовых сооружений), средств и линий связи;
- гидротехнических сооружений (за исключением набережных);
- линейных объектов транспортной инфраструктуры, дорожных сооружений;
- объектов инженерной инфраструктуры;
- объектов, предназначенных (используемых) для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде.

3.7.2. Для объектов (зданий и сооружений), фасады которых определяют архитектурный облик городской застройки необходимо наличие решения о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства жилого и нежилого назначения на территории Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области предоставляемого уполномоченным органом Администрации г. Белогорск, подготовка которого осуществляется на основании оценки «Паспорта архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства жилого и нежилого назначения на территории Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области на соответствие либо несоответствие архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства архитектурному облику городского округа.

3.8. Характер ограждения земельных участков рекомендуется принимать следующий:

- со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте;
- на границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте.

Постановление Администрации города Белогорска Амурской области № 386 от 20.03.2019

Об утверждении Положения о предоставлении решения о согласовании архитектурно - градостроительного облика объекта в сфере капитального строительства жилого и нежилого назначения, на территории муниципального образования «Городской округ Белогорск» (<http://belogorck.ru/soglasovanie-arkhitekturno-gradostroitel'nogo-oblika-ob-ekta>)

Виды разрешенного использования объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с Приказом Минстроя России от 10.07.2020 № 374/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства).

Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается: *не заполняется*

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия: *информация отсутствует*

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____, _____

(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер _____

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ _____ информация отсутствует, информация отсутствует

(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)

(назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

информация отсутствует

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре
от

информация отсутствует

информация отсутствует

(дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе, если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий: -

Зона слабого подтопления (от 2 до 3 метров), номер в ЕГРН 28:02-6.249(1).

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 722 кв.м.

Охранная зона инженерных коммуникаций, номер в ЕГРН 28:02-6.18.

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет: 42 кв.м.

Режим использования территории.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

- 1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий 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.

(Полный текст содержания ограничений указан в статье 49 Правил землепользования и застройки г. Белогорск)

«Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства».

1. Охранные зоны для объектов электросетевого хозяйства и особые условия использования земельных участков, расположенных в данных зонах, устанавливаются согласно Постановлению Правительства Российской Федерации от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».

3. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- 1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
- 2) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
- 3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;
- 4) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водоемов, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
- 5) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
- 6) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

7) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

8) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

9) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

(Полный текст содержания ограничений указан в статье 45 Правил землепользования и застройки г. Белогорск).

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
Зона слабого подтопления (от 2 до 3 метров), номер в ЕГРН 28:02-6.249(1)	4	26353,33	53578,72
	5	26341,74	53603,94
	6	26317,69	53592,84
	7	26329,89	53568,14
	8	26342,97	53574,33
	9	26343,35	53573,82
Охранная зона инженерных коммуникаций, номер в ЕГРН 28:02-6.18	4		
	10	26352,13	53578,13
	4	26353,33	53578,72
	5	26341,74	53603,94
	11	26340,23	53603,24
	10		

При отсутствии в границах земельного участка границ зон с особыми условиями использования территорий, в графе 1 таблицы пишется «Отсутствует», а в графах 2, 3 и 4 таблицы ставятся прочерки. При отсутствии сведений о координатах характерных точек границ зон с особыми условиями использования территорий в источниках информации, используемых для подготовки градостроительного плана земельного участка, в соответствующих графах ставятся прочерки.

7. Информация о границах зон действия публичных сервитутов:

информация о площади зоны действия публичных сервитутов в кв. м. или га. и описание границ в соответствии с распорядительным актом уполномоченного органа, реквизиты распорядительного акта уполномоченного органа об установлении публичного сервитута.

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
Информация отсутствует	-	-

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок :

номер и наименование элемента планировочной структуры

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа

Наименование организации выдавшей технические условия подключения (технологического присоединения)	Реквизиты документа	Вид ресурса получаемого от сетей инженерно-технологического обеспечения	Информация о максимальной нагрузке подключения ОКС к сетям инженерно-технологического обеспечения	Сроки подключения ОКС к сетям инженерно-технологического обеспечения	Срок действия технических условий
ООО «Городские энергетические сети» (см. приложение к ГПЗУ)	№ 1876 от 13.10.2023	теплоснабжение	отсутствует техническая возможность	информация отсутствует	информация отсутствует
ООО «Водоканал г. Белогорск» (см. приложение к ГПЗУ)	№ 751 от 12.10.2023	водоснабжение	имеется техническая возможность	Сроки технологического присоединения к сетям инженерно-технологического обеспечения – не более 3-х лет, с момента выдачи ТУ, при условии заключения договора на технологическое присоединение	не более 3-х лет с момента выдачи ТУ
		водоотведение	имеется техническая возможность		

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории:

11. Информация о красных линиях: информация отсутствует

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства:
Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства не установлены

№	Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства	Показатель
1	2	3
-	-	-

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ
ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ГОРОДСКИЕ ЭНЕРГЕТИЧЕСКИЕ СЕТИ»
676850 Амурская область, г. Белогорск,
ул. Скорикова, 20 «а»
тел: 2-18-71, факс: (41641) 2-06-92
ets_bel@mail.ru

Начальнику отдела территориального
планирования и градостроительной
деятельности
С. Н. Ушакову

13.10.2023 № 1875
На № 01-02/1438 от 11.10.2023

Информация о возможности подключения

На Ваш ходящий № 01-02/1438 от 11.10.2023 года, общество с ограниченной ответственностью «Городские энергетические сети» сообщает, что на участке с кадастровым номером 28:02:000149:361, расположенном по адресу Амурская область, г. Белогорск (Заявитель – Отдел по земельным отношениям) отсутствует техническая возможность технологического присоединения. Дефицит мощности на котельной «Районная» составляет 5,59 Гкал/ч.

Основание: «Схема теплоснабжения на территории муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области на период с 2021 до 2040 года, по состоянию на 2024г. <https://belogorsk.ru/skhema-teplosnabzheniya>».

Отсутствие технической возможности подключения лишает заявителя права на направление в ООО «Горэнерго» заявки на заключение договора о подключении в соответствии с п. 35, 36 Правил № 21/5.

В случае, если Заявитель в указанный срок не подаст заявку на заключение договора о подключении, срок действия настоящей информации прекращается (абзац 3 п. 12 Правил № 21/5).

Нормативный срок подключения не может превышать 18 месяцев со дня заключения договора о подключении, если более длительные сроки не указаны заявителем в заявке на заключение договора о подключении.

Если более длительные сроки подключения указаны в инвестиционной программе исполнителя, а также в инвестиционных программах организаций, владеющих на праве собственности или на ином законном основании смежными тепловыми сетями и (или) источниками тепловой энергии, с которыми заключены договоры о подключении, в связи с обеспечением технической возможности подключения, срок подключения не должен превышать 3 года.

Главный инженер

Р. А. Марасанев

Российская Федерация
Общество с ограниченной
ответственностью

«Водоканал г Белогорск»

ОГРН 1122804000461

ИНН 2804015321

676852 Амурская область,

г. Белогорск, ул. Пушкина, д.27

тел. (41641) 5-07-74, факс (41641) 5-06-59

В отдел по строительству и архитектуре
администрации г Белогорск.

Исх. № 751 от 12,10,2023

На № _____

информации о предоставлении технических условий подключения
(технологического присоединения) объектов капитального строительства
к сетям инженерно-технического обеспечения

Наименования и назначения объекта: земельный участок с кадастровым № 28:02:000149:361

Адрес объекта: - Амурская область г. Белогорск, ул. Коммунальная 46

Заявитель: - Отдел по строительству и архитектуре г. Белогорска

Основание: - запрос от 11.10.2023г. № 01-02/1439

Водоотведение: технологическое присоединения к действующим сетям данного объекта
технически возможно в точке Кк1 согласно схемы с максимальной нагрузкой не более
0 м3/сутки

Водоснабжение: технологическое присоединения к действующим сетям данного объекта
технически возможно в точке Вк1 согласно схемы с максимальной нагрузкой не более
0 м3/сутки

**Сроки подключения (технологического присоединения) объектов капитального
строительства к сетям инженерно-технического обеспечения:** не более трех лет с момента
выдачи технических условий при условии заключения договора на технологическое
присоединение.

Срок действия технических условий: не более 3х лет с момента выдачи

Генеральный директор ООО «Водоканал г Белогорск»

 В.А. Остапенко.

Колесу 44



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛОГОРСК
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

24.12.2024

№ 2896

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:02:000149:361 в г. Белогорск

В соответствии со статьями 5.1, 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Уставом г. Белогорск, статьёй 10 Правил землепользования и застройки муниципального образования г. Белогорск, а также на основании заключения комиссии по правилам землепользования и застройки г. Белогорск о результатах, состоявшихся с 10.12.2024 по 20.12.2024 общественных обсуждений,

постановляю:

1. Предоставить Осипову Дмитрию Евгеньевичу разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:02:000149:361, расположенного в г. Белогорск, ул. Коммунальная. Код вида по классификатору – «3.3». Наименование вида условно разрешенного использования земельного участка – «Бытовое обслуживание». Описание вида условно разрешенного использования земельного участка – «Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронное бюро)».
2. Разместить настоящее постановление в информационно-телекоммуникационной сети Интернет на портале www.belogorsk-nra.ru.
3. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы по развитию территорий О.В. Звереву.

Глава города Белогорск



С.Ю. Мелюков

2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА.

2.1. Общая часть.

Проработка по объекту «Сервисный центр по бытовому обслуживанию населения на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000149:361 в г. Белогорске Амурской области» выполнена для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

Земельный участок расположен по ул. Коммунальная, 44 в г. Белогорске, в территориальной зоне Ж-3 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами.

На земельном участке проектом предлагается разместить здание сервисного центра по бытовому обслуживанию населения – ремонт бытовой техники (код вида по классификатору – бытовое обслуживание - 3.3).

Земельный участок находится у Застройщика на правах собственности с видом разрешенного использования – для индивидуального жилищного строительства. При этом, Постановлением Администрации города Белогорск № 2896 от 24.12.2024г. получено разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка (код вида по классификатору – бытовое обслуживание - 3.3).

Проектируемый объект представляет собой двухэтажное здание с техническим подпольем, без чердака, прямоугольной формы в плане с размерами в осях 19,2х22,4 м, высота здания от уровня земли 7,65 м.

Конфигурация земельного участка и сложившаяся застройка квартала не позволяет разместить проектируемое здание сервисного центра по бытовому обслуживанию населения. Поэтому, согласно требований ст. 40 Градостроительного кодекса РФ, для возможности рациональной застройки земельного участка проработкой предлагается:

- уменьшить минимальный процент озеленения земельного участка с 15,0 % до 5,5% согласно ПЗЗ города Белогорска.
- уменьшить минимальные отступы от границы земельного участка с южной, западной и восточной сторон с 5,0 м до 1,0 м.

При этом, проектируемое благоустройство земельного участка предлагается выполнить согласно современных принципов по созданию комфортной городской среды и озеленения общественных зон с устройством цветочных клумб и посадкой декоративных кустарников. Кроме того, предлагается выполнить компенсационное озеленение существующих и вновь организовываемых общественных территориальных городских зон в местах отдыха и массового времяпровождения граждан для создания архитектурно-ландшафтных объектов (газонов, садов, цветников, площадок с кустами и деревьями и т.п.).

Взам. Инв. №	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	

						967-2025 – ПЗУ.ПЗ		
Изм	Кол.	Лист	№ док.	Подпись	Дата			
Исполнил		Михайлов				Стадия	Лист	Листов
Проверил						П	1	7
ГИП		Тищенко				Пояснительная записка  "Амурпроект" г. Благовещенск		
Н. контр.								
Нач. мастер.								

На схеме планировочной организации земельного участка отображено расположение проектируемого здания, тротуары, проезды, стоянки временного хранения транспорта, контейнерная площадка.

Проектируемое здание обеспечивается централизованными системами инженерного обеспечения.

Схема выполнена согласно заданию заказчика, на основании: топографической основы М1:500; Региональных нормативов градостроительного проектирования Амурской области (утвержденных постановлением № 749 от 20.12.2019 г. правительства Амурской области); Правил землепользования и застройки муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области (утвержденных решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 29.04.2021 г. №59/20 в ред. от 19.09.2024 № 29/63, а также с учетом требований правовых актов и нормативно-технической документации в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.2012 № 184ФЗ о техническом регулировании и Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2.2. Характеристика участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Земельный участок с кадастровым номером 28:02:000149:361 расположен по ул. Коммунальная, 44 в г. Белогорск Амурской области.

Площадь проектируемого земельного участка – 722,0 м².

Согласно общедоступных сведений росреестра земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала, граничит:

- с северной стороны – ул. Коммунальная;
- с южной и западной сторон – территории для размещения индивидуальных жилых домов;
- с восточной стороны – внутриквартальный проезд.

В настоящее время на земельном участке строения, подлежащие сносу отсутствуют. Снос не требуется.

Проект выполнен применительно к следующим климатическим условиям:

- климатический район – Ів;
- расчетная зимняя температура наружного воздуха – минус 36⁰ С.

Нормативные нагрузки:

- давление ветра - 0,3кПа (30 кг/м²);
- вес снегового покрова - 0,5 кПа (50 кг/м²);
- сейсмичность района - 6 баллов.

2.3. Характеристика объекта капитального строительства.

Строительство предусмотрено в одну очередь.

Проектируемый объект представляет собой двухэтажное здание с техническим подпольем без чердака, прямоугольной формы в плане с размерами в осях 19,2х22,4 м, высота здания от уровня земли 7,65 м.

Взам. Инв. №	
Подл. и дата	
Инв. № подл.	

						967-2025 – ПЗУ.ПЗ	Лист
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		2

Здание бескаркасное, стены здания выполнены из керамзитобетонных панелей и кирпича, с наружным утеплением и навесной фасадной системой, перекрытие из сборных ж/б плит, крыша односкатная (малоуклонная) с утеплением ТЕХНОРУФ и покрытием ПВХ-мембраной PLASTFOIL. Крыша запроектирована с наружным организованным водостоком. Наружная отделка стен – современные фасадные панели.

Основные характеристики здания:

- Степень огнестойкости здания – II.
- Класс сооружения – КС-2.
- По функциональной пожарной опасности – Ф 3.5.

Технико-экономические показатели:

- Строительный объем здания – 4214,9 м³ в т.ч:
ниже отм. 0,000 – 890,1 м³
выше отм. 0,000 – 3324,8 м³
- Общая площадь здания – 850,8 м².
- Площадь застройки – 500,8 м².

2.4. Технико-экономические показатели земельного участка.

№ п/п	Наименование	Ед. изм.	Количество
1	Площадь земельного участка	м ²	722,0
2	Площадь застройки	м ²	500,8
3	Площадь покрытий	м ²	181,2
4	Площадь озеленения	м ²	40,0
5	Процент озеленения	%	5,5
6	Процент застройки	%	69,4
7	Коэффициент плотности застройки	-	1,39

2.5. Благоустройство и озеленение.

Основные планировочные решения, выполненные на чертеже генерального плана, обусловлены следующими факторами: выполнение санитарных и противопожарных требований, увязкой проектных решений с существующей застройкой, соблюдение предельных параметров земельного участка, установленных градостроительным регламентом для данной зоны.

Обязательный перечень элементов благоустройства на территории включает: твердые виды покрытия, элементы сопряжения поверхности проезда с тротуаром, осветительное оборудование.

Основной въезд на территорию земельного участка предусмотрен с ул. Коммунальная. Проезд на участке выполнен из асфальтобетонного покрытия.

Требуемое расчетное количество машино/мест для парковки легковых автомобилей определено в соответствии с приложением Ж СП 42.13330.2016 «Градостроительство».

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата

967-2025 – ПЗУ.ПЗ

Лист

3

2.8. Сведения о наличии зон с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка.

Территория земельного участка расположена в границах зоны с особыми условиями использования территории:

- частично в охранной зоне ВЛ-10 ПС Коммунальная Ф-7. Реестровый номер: 28:02-6.18.

В охранной зоне проектом предусматривается строительство сервисного центра по бытовому обслуживанию населения и размещение приобъектных стоянок. Необходимо получить письменное согласие в эксплуатирующей организации этих сетей на строительство проектируемого здания и стоянок к нему.

- постностью в территории слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2,0 до 3,0 м) г. Белогорск Амурской области. Реестровый номер: 28:02-6.249.

Строительство проектируемого здания предусматривается с соблюдением требований статьи 49 ПЗЗ г. Белогорск.

Другие зоны с особыми условиями использования территорий в пределах границ земельного участка согласно общедоступных сведений ЕГРН и градостроительного плана отсутствуют.

2.9. Сравнение показателей застройки объектов и предельно разрешенных параметров.

Предельные параметры разрешенного строительства для земельного участка приняты в соответствии со статьей 36, 37 ПЗЗ города Белогорск.

Таблица

№ п.п	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламента согласно ПЗЗ и документации по планировке территории	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
1	Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков:	Минимальная площадь – 600 м ² ; максимальная площадь – 5000 м ²	722,0 м ²	Соответствует
2	Минимальные отступы от границ земельных участков	не менее 5 м	с южной стороны – 1,0 м, с западной стороны – 1,0 м, с восточной стороны – 1,4 м,	Не соответствует с южной и западной сторон – 1,0 м, с восточной стороны – 1,4 м

Изм. № подл.	Изм. № подл.
Подп. и дата	Подп. и дата
Взам. Инв. №	Взам. Инв. №

№ п.п	Наименование предельно-разрешенного параметра	Показатели регламента согласно ПЗЗ и документации по планировке территории	Показатели застройки объекта	Вывод о соответствии или несоответствии
3	Предельное количество этажей/предельная высота зданий, строений, сооружений	минимальное – 1, максимальное – 3	Двухэтажное с техническим подпольем	Соответствует
4	Максимальный процент застройки	В соответствии с нормативами градостроительного проектирования	69,4% По СП 42.13330.2016 приложение Б как для специализированной общественной застройки 80%	Соответствует
5	Минимальная ширина по фронту улицы	не подлежит установлению	27,7 м	Соответствует
6	Минимальные отступы от красных линий улиц, проездов до зданий	не менее 5 м	5,2 м	Соответствует
7	Минимальная доля озелененной территории земельного участка	Статья 37 п. 3.4.4. ПЗЗ 15,0%	5,5%	Не соответствует
8	Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков	Статья 37 п. 3.6 ПЗЗ для сервисного центра по бытовому обслуживанию населения не требуется	Не требуется	Соответствует

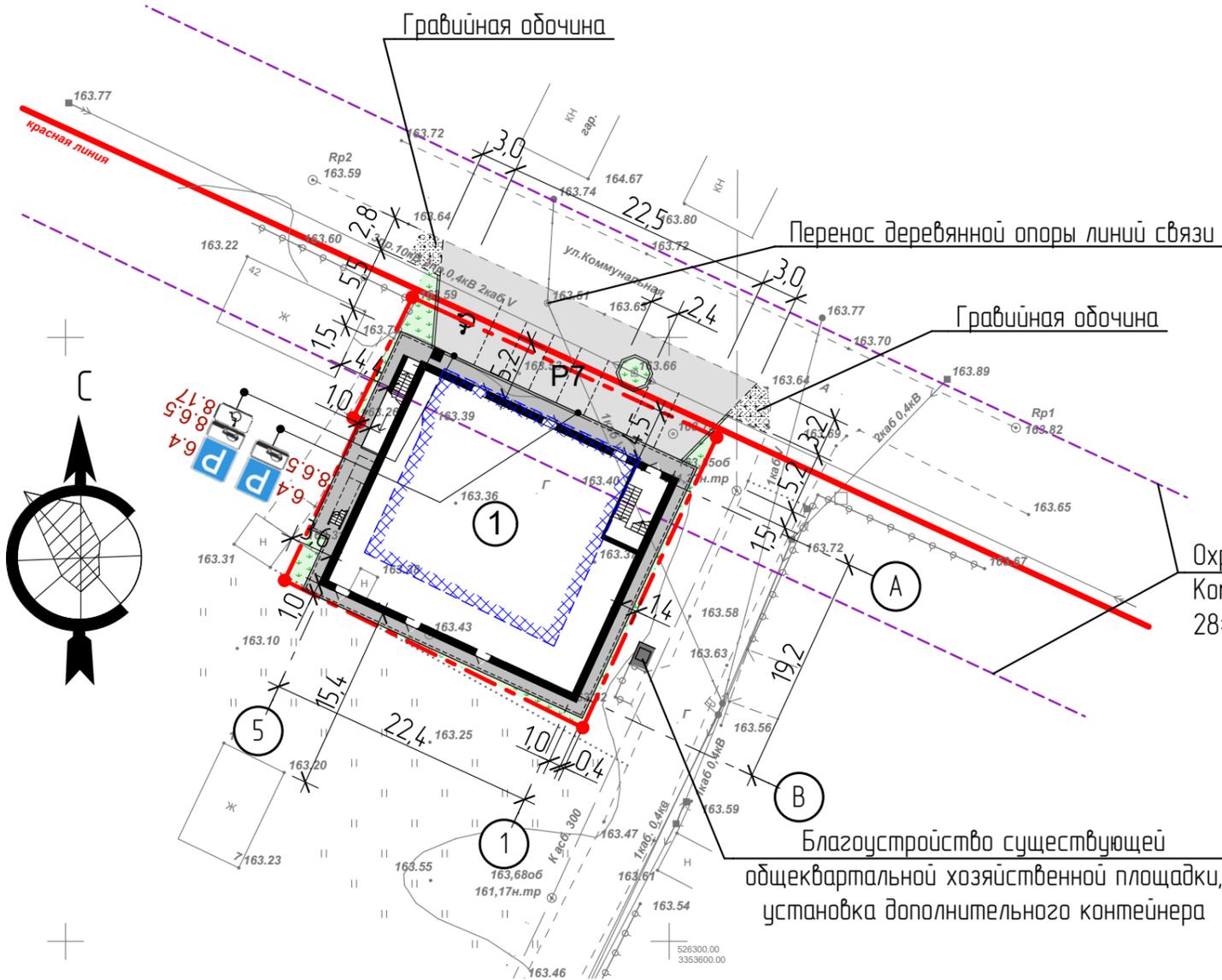
Выводы: Строительство объекта возможно осуществить с соблюдением всех противопожарных, санитарно-эпидемиологических требований и градостроительных регламентов за исключением соответствия минимальных отступов от границ земельного участка с южной, западной сторон (**уменьшение с 5,0 до 1,0 м**) и восточной сторон (**уменьшение с 5,0 до 1,4 м**), минимального процента озеленения земельного участка (**уменьшение с 15% до 5,5 %**) согласно ПЗЗ г. Белогорска.

Взам. Инв. №	
Подп. и дата	
Инв. № подл.	

						967-2025 – ПЗУ.ПЗ	Лист
							7
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ док.	Подп.	Дата		

3. ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.

План благоустройства территории.

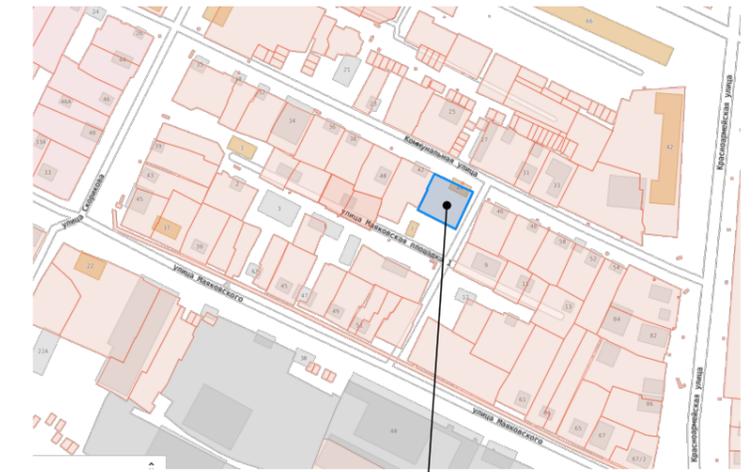


- Условные обозначения
- знак 6.4 парковка (парковочное место)
 - знак 8.17 (инвалиды)
 - знак 8.6.5 (способ постановки транспортного средства на стоянку)
 - Разметка 1.24.3 (Дублирование дорожного знака «Инвалиды»)
 - - Разметка 1.1

Основные показатели по генплану

№ листа п/п	наименование	Единицы измерения	Кол-во
1	Площадь земельного участка	м ²	722,0
2	Площадь застройки	м ²	500,8
3	Площадь покрытий	м ²	181,2
4	Площадь озеленения	м ²	40,0
5	Процент озеленения	%	5,5
6	Процент застройки	%	69,4
7	Коэффициент плотности застройки	-	1,39

Ситуационный план



Участок строительства с кадастровым номером 28:02:000149:361

Ведомость зданий и сооружений

Номер на плане	Наименование и обозначение	Этаж-ность	Кол-во	Тип проекта	Площадь застройки	Строительный объем, м ³	Примечания
1	Сервисный центр по бытовому обслуживанию населения	2	1	проект.	500,8	4214,9	метал

Экспликация площадок

Обозначение	НАИМЕНОВАНИЕ	кол-во шт	прим.
P4	Сущ. стоянка врем. хранения транспорта для МГН	1	
P5	Сущ. стоянка врем. хранения транспорта на 5 м/мест		

- План благоустройства разработан на топографической съемки М1:500.
- Система координат местная МСК-28. Система высот Балтийская 1977г.
- Границы земельного участка отведенного под строительство нанесены в соответствии с градостроительным планом земельного участка РФ-28-2-10-0-00-2023-2434-0 от 25.10.2023 г., выполненного отделом территориального планирования и градостроительной деятельности администрации города Белогорск.
- В настоящее время на земельном участке строения подлежащие сносу отсутствуют. Снос не требуется.
- Разбивка благоустройства производится от стен проектируемого здания.
- Установку знаков выполнять по ГОСТ Р 52289-2019.

Взам. инв. №	Графическое изображение	Наименование
		Существующие здания
		Проектируемое здание
Подп. и дата		Границы земельного участка с указанием поворотных точек
		Места допустимого размещения зданий, строений или сооружений
Инв. № подл.		Асфальтобетонный проезд
		Тротуар совмещенный с отмосткой
		Озеленение (газоны)
		Бортовой дорожный камень
		Бортовой тротуарный камень

						967-2025 - ПЗУ		
						Сервисный центр по бытовому обслуживанию населения на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000149:361 в г. Белогорске Амурской области		
Изм	№уч	Лист	№ Д	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						П	1	1
ГИП Тищенко						"Амурпроект" г. Благовещенск		
Разработал Михайлов								
План благоустройства территории. Ситуационный план								



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛОГОРСК
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

_____ 2025

№ _____

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000149:361 в г. Белогорск, по ул. Коммунальная, д. 44

В соответствии со статьями 5.1, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Уставом г. Белогорск, статьей 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 Осипову Д.Е. разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000149:361, расположенном по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Коммунальная, д. 44, в части сокращения минимальных отступов от границ земельного участка с южной, западной, и восточной сторон земельного участка с 5,0 м до 1,0 м, не выходя за пределы красной линии.
2. Разместить настоящее постановление на Официальном портале правовой информации города Белогорск www.belogorck-npa.ru.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы по развитию территорий О.В. Звереву.