

## 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 28:02:000167:17, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Добролюбова, 12.

Заявитель Калюжная М.Г. – правообладатель указанного земельного участка, запрашивает разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части сокращения отступа от границ земельного участка с северной стороны (по ул. Добролюбова) с 3,9 м до 2,83 м и северо-восточной стороны с 3,0 м до 2,7 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 20.04.2026 по 11.05.2026.

Место и время проведения экспозиции Проекта - первый этаж и кабинет № 112 в здании Администрации г. Белогорск, с 8-00 час. до 17-00 час. в рабочие дни, с 20.04.2026 по 09.05.2025 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 20.04.2026 по 09.05.2026:

- посредством авторизации в Госуслугах Амурской области, используя официальный сайт Администрации города Белогорск <http://www.belogorck.ru>, раздел **Цифровизация – Платформа обратной связи**.
- в письменной форме в Администрацию города Белогорск по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, 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 общественных обсуждений 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

## **Содержание**

**градостроительного обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000167:17 по ул. Добролюбова, 12 в г. Белогорске Амурской области**

### **Текстовая часть обоснования**

Пояснительная записка

1. Общая часть
2. Характеристика земельного участка
3. Обоснование планировочной организации земельного участка
4. Обоснование решений по благоустройству территории
5. Выводы

### **Графическая часть обоснования**

1. Схема размещения земельного участка на генплане г. Белогорска.  
Карта границ территориальных зон (Лист 1).
2. Фрагмент карты границ территориальных зон г. Белогорска.  
Ситуационная схема земельного участка (Лист 2).
3. Чертеж градостроительного плана земельного участка (лист ПЗУ-3).
4. Схема планировочной организации земельного участка (лист ПЗУ-4).
5. Транспортная схема проезда (лист ПЗУ-5).

### **Приложение**

1. Градостроительный план земельного участка РФ-28-2-10-0-00-2024-2740-0 от 07.08.2024г, подготовленный отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск.
2. Заключение комиссии по правилам землепользования и застройки Администрации г. Белогорск № 337 от 20.09.2024г.

## Пояснительная записка

### 1. Общая часть

Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 28:02:000167:17 в г. Белогорске выполнено на основании задания заказчика и градостроительного плана земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2024-2740-0 от 07.08.2024 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 в территориальной зоне Ж-3 для реконструкции индивидуального жилого дома.

### 2. Характеристика земельного участка

Участок, на котором размещается индивидуальный жилой дом, расположен в городе Белогорске по улице Добролюбова, 12.

Кадастровый номер земельного участка 28:02:000167:17. Площадь земельного участка - 756 кв.м.

Земельный участок граничит с северо-востока, юго-востока и юго-запада с территориями индивидуальных домовладений, с северо-запада – улица Добролюбова.

Участок находится в удовлетворительном санитарно-экологическом состоянии. Рельеф участка ровный. Под снос попадает холодная пристройка к жилому дому.

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 Ж-3 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами).

Согласно статьи 36 ПЗЗ и сведений из Единого государственного реестра недвижимости размещение индивидуального жилого дома с ведением приусадебного хозяйства (код 2.2) на земельном участке является разрешенным видом использования.

На рассматриваемый земельный участок имеется градостроительный план № РФ-28-2-10-0-00-2024-2740-0 от 07.08.2024 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 Ж-3. Минимальные отступы от границ земельного участка определены с северо- востока, юго-востока и юго- запада по 3,0 м, с северо-запада, со стороны улицы Добролюбова – 3,9 м. Для данного земельного участка определены красные линии. Красная линия со стороны улицы Добролюбова проходит по земельному участку на расстоянии 0,9 м от границы земельного участка.

### **Технико-экономические показатели земельного участка**

Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	%
Общая площадь земельного участка	756,0	100
Площадь застройки индивидуального жилого дома с жилой и холодной пристройками	103,6	13,7

### **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 города Белогорск Амурской области в новой редакции, утвержденных решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 25.09.2025г № 46/79, Правил землепользования и застройки Муниципального Образования городского округа Белогорск и других регламентирующих документов.

Функциональное назначение данного земельного участка для размещения индивидуального жилого дома с ведением приусадебного хозяйства (код 2.2) на земельном участке является разрешенным видом использования. Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка.

Так как общая площадь индивидуального жилого дома составляет 36,4 кв. м, то для расширения жилплощади выполнена реконструкция жилого дома. Реконструкция индивидуального жилого дома предполагает строительство жилой пристройки с размещением в ней подсобных помещений и холодной пристройки. Жилая пристройка одноэтажная

сложной конфигурации в плане, без подвала на ленточном бетонном фундаменте, армированном пространственными каркасами. Стены жилой пристройки выполняются рубленые из бруса, облицованные стальным профилированным листом. Размеры в плане жилой пристройки по наружному обмеру составляют со стороны ул. Добролюбова 5,6 х 8,93 (м), холодной пристройки 4,92х1,87 (м). Степень огнестойкости жилой и холодной пристроек – V.

Так как жилая пристройка с северо-восточной стороны земельного участка выступает за пределы разрешенного строительства, необходимо получить разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства реконструкции объекта капитального строительства.

Потребность застройщика невозможно реализовать при установленных градостроительных ограничениях использования данной территории, и рассматриваются как неблагоприятные для застройки. Площадь земельного участка составляет 756 кв. м, что меньше минимальной площади согласно ПЗЗ определенной в 800 кв. м. Небольшая площадь земельного участка, плотная застройка земельного участка вспомогательными постройками не позволяют выполнить строительство жилой пристройки в границах, разрешенных для строительства.

Предлагается демонтировать холодную пристройку и на ее месте построить жилую пристройку большего размера. В соответствии с п. 3.1.2 Ст. 26 ПЗЗ минимальные отступы от границ земельного участка могут сокращаться до 1,0 м. Предлагается с северо-восточной стороны земельного участка принять отступ равный 2,7 м вместо 3,0. По улице Добролюбова отступ принять 2,83 м вместо 3,9 м, так как в соответствии с пунктом 3.3.4 статьи 37 ПЗЗ допускается отступ определять по линии регулирования застройки в пределах границ земельного участка не выходя за пределы красной линии (заключение комиссии по правилам землепользования и застройки Администрации г. Белогорск № 337 от 20.09.2024г). С северо-западной и юго-западной сторон земельного участка принять отступы, определенные градостроительным регламентом по 3,0 м.

Градостроительное обоснование выполнено с учетом противопожарных требований. Противопожарный разрыв между проектируемой жилой пристройкой к индивидуальному жилому дому по ул. Добролюбова, 12 и жилым домом по ул. Добролюбова, 14 соответствует нормам.

Подъезд пожарной техники к реконструируемому индивидуальному жилому дому осуществляется с улицы Красноармейской по улице Денисенко и далее на улицу Добролюбова. Выезд также осуществляется с улицы Добролюбова по улице Денисенко и далее на улицу Красноармейскую.

Организация земельного участка, при предлагаемых отступах от границ земельного участка, позволяет выполнить требования технических регламентов, так как обеспечивают пожарную, санитарно-эпидемиологическую и экологическую безопасность.

#### **4. Обоснование решений по благоустройству территории**

При выполнении земляных и планировочных работ при строительстве жилой и холодной пристроек к индивидуальному жилому дому 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 и выполнены планировочные работы.

Земельный участок огорожен и благоустроен.

Отвод атмосферных стоков осуществляется на проезжую часть улицы Добролюбова.

Для сбора твердых бытовых отходов имеется существующая хозяйственная площадка на территории квартала с установленными контейнерами для сбора ТБО в соответствии с требованиями действующих санитарно-гигиенических норм.

#### **5. Выводы:**

Предлагается возможным предоставить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части сокращения минимальных отступов от границы земельного участка с северо-восточной стороны с 3,0 м до 2,7 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 жилой пристройки к индивидуальному жилому дому на земельном участке позволит увеличить общую площадь жилого дома и обеспечит более комфортные условия для проживания.

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.

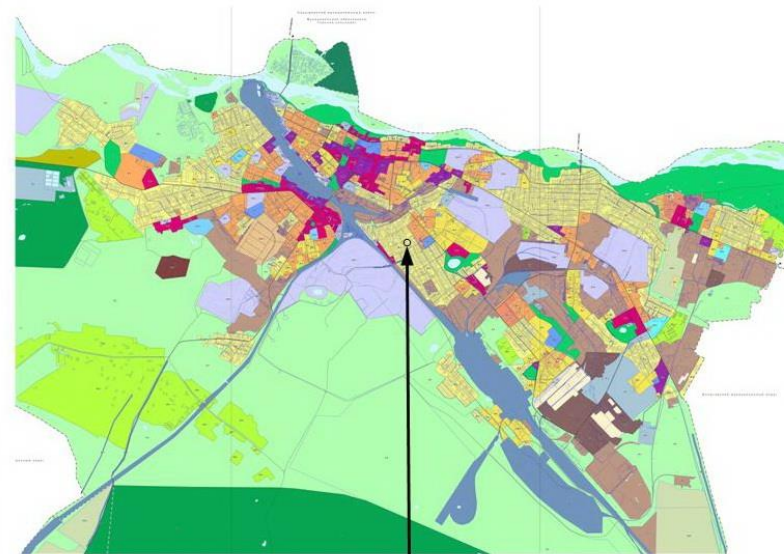


Схема размещения земельного участка на генплане города Белогорск



Место расположения земельного участка с кадастровым номером 28:02:000167:17

Карта границ территориальных зон



Земельный участок с кадастровым номером 28:02:000167:17

изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата			
						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000167:17 по ул. Добролюбова, 12 в г. Белогорске		
Директор		Раковеева			03.26	стадия	лист	листов
							1	
Разработал		Раковеева			03.26	Схема размещения земельного участка на генплане г. Белогорска. Карта границ территориальных зон.		ООО «Архитектура» г. Белогорск





**Транспортная схема проезда автомобилей к зданию с территории общего пользования**



**Экспликация зданий и сооружений**

№ на плане	Наименование объекта	Этаж-ность	Площ. застр. м²	Примечание
1	2	3	4	5
1	Индивидуальный жилой дом с жилой и холодной пристройками	1	103,6	Реконстр.

Подъезд к реконструируемому индивидуальному жилому дому осуществляется с улицы Красноармейской по улице Денисенко и далее на улицу Добролюбова. Выезд пожарной техники осуществляется по улице Добролюбова с выездом на улицу Денисенко и далее на улицу Красноармейскую. Ширина проезда должна быть не менее 3,5м, необходимой для проезда пожарной техники.

**Условные обозначения:**

- Подъезд к реконструируемому зданию.
- Путь движения пожарной техники

						ПЗУ
						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28.02.000167-17 по ул. Добролюбова, 12 в г. Белогорске
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	стадия
					03.26	лист
Директор						Ракосеева
						5
						листов
						Транспортная схема проезда
Разработал						ООО «Архитектура» г. Белогорск
Ракосеева						03.26