

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 28:02:000154:18, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Хабаровская, 5.

Заявитель Заидова И.Г. – правообладатель указанного земельного участка, запрашивает разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка с северной стороны с 3,0 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 06.07.2026 по 24.07.2026.

Место и время проведения экспозиции Проекта - первый этаж и кабинет № 112 в здании Администрации г. Белогорск, с 8-00 час. до 17-00 час. в рабочие дни, с 06.07.2026 по 22.07.2026 по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, 2.

Предложения и замечания, касающиеся Проекта, вносятся участниками общественных обсуждений, прошедших идентификацию в соответствии с частью 12 статьи 5.1. Градостроительного кодекса РФ - с 06.07.2026 по 22.07.2026:

- посредством авторизации в Госуслугах Амурской области, используя официальный сайт Администрации города Белогорск <http://www.belogorck.ru>, раздел **Цифровизация – Платформа обратной связи**.
- в письменной форме в Администрацию города Белогорск по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, 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 28:02:000154:18 по ул. Хабаровская, 5 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-28-2-10-0-00-2023-3131-0 от 03.06.2026г, подготовленный отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск.

Пояснительная записка

1. Общая часть

Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 28:02:000154:18 в г. Белогорске выполнено на основании задания заказчика и градостроительного плана земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2026-3131-0 от 03.06.2026 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 микрорайоне «Мелькомбинат» города Белогорска по улице Хабаровская, 5.

Кадастровый номер земельного участка 28:02:000154:18. Площадь земельного участка - 623 кв.м.

Земельный участок граничит с севера, востока и юга с территориями индивидуальных домовладений, с запада – улица Хабаровская.

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 Кадастрового паспорта земельного участка № 28/1-15-58043 от 10 марта 2015 года размещение индивидуального жилого дома на земельном участке является разрешенным видом использования (код по классификатору 2.1).

На рассматриваемый земельный участок имеется градостроительный план № РФ-28-2-10-0-00-2026-3131-0 от 03.06.2026 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 по 3,0 м с каждой стороны. Для данного земельного участка информация о красных линиях отсутствует.

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

I. Охранная зона ВЛ-0,4 кВ – установленная, номер в ЕГРН 28:02-6.23(1). Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 6 кв. м. Ограничение прав на земельный участок, предусмотрены статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации. Реконструируемое здание расположено вне зоны с особыми условиями использования территории.

Технико-экономические показатели земельного участка

Наименование	Площадь, м ²	%
Общая площадь земельного участка	623,0	100
Площадь застройки индивидуального жилого дома с жилыми пристройками	74,1	11,9

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 на земельном участке является разрешенным видом использования (код по классификатору 2.1). Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка.

Так как общая площадь индивидуального жилого дома составляет 29,4 кв. м, то для расширения жилплощади выполнена реконструкция жилого дома. Реконструкция индивидуального жилого дома предполагает строительство двух жилых пристроек с западной и восточной сторон жилого дома с размещением в них подсобных помещений. Жилые пристройки одноэтажные прямоугольной формы в плане, без подвала на ленточном бетонном фундаменте, армированном пространственными каркасами. Стены жилых пристроек выполняются рубленые из бруса, облицованные стальным профилированным листом. Размеры в плане жилых пристроек по наружному обмеру составляют: с западной стороны (со стороны улицы Хабаровской) 5,1 х 3,12 (м), с восточной стороны (со стороны дворовой части фасада) размером 5,64 х 3,57 (м). Степень огнестойкости жилых пристроек – V.

Так как существующий жилой дом с северной стороны земельного участка выступает за пределы разрешенного строительства, а жилые пристройки целесообразно выполнить в продолжение стены жилого дома, которые также будут выступать за пределы разрешенного строительства. Для строительства жилых пристроек 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 623 кв. м, земельный участок узкий и имеет вытянутую форму с запада на восток. Минимальная ширина по фронту улицы составляет 8,0 м, что является меньше минимальной ширины согласно ПЗЗ определенной в 20 м. Небольшая площадь земельного участка, и его конфигурация не позволяют выполнить строительство жилой пристройки в границах, разрешенных для строительства.

Предлагается демонтировать холодную пристройку и на ее месте, а также с западной стороны жилого дома, выходящей на улицу Хабаровскую построить две жилые пристройки. В соответствии с п. 3.1.2 Ст. 26 ПЗЗ минимальные отступы от границ земельного участка могут сокращаться до 1,0 м. Предлагается с северной стороны земельного участка принять отступ равный 1,0 м вместо 3,0 м. С восточной, южной и западной сторон земельного участка принять отступы, определенные градостроительным регламентом по 3,0 м.

Противопожарные расстояния между проектируемыми жилыми пристройками и существующими строениями на соседнем земельном участке с северной стороны не соответствуют требованиям таблицы 1 раздела 4 СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты», поэтому стены жилых пристроек с северной стороны выполнить противопожарными 1 типа.

Подъезд пожарной техники к реконструируемому индивидуальному жилому дому осуществляется с улицы Красноармейской по улице Пушкина и

далее на улицу Хабаровскую. Выезд осуществляется с улицы Хабаровской по улице Пушкина и далее на улицу Красноармейскую.

Организация земельного участка, при предлагаемых отступах от границ земельного участка, позволяет выполнить требования технических регламентов.

4. Обоснование решений по благоустройству территории

При выполнении земляных и планировочных работ при строительстве жилых 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 рельеф.

Для сбора твердых бытовых отходов имеется существующая хозяйственная площадка на территории жилого 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 северной стороны с 3,0 м до 1,0 м. При таком отклонении от предельных параметров, объект недвижимости не опасен для жизни и здоровья человека, и не причинит вред для окружающей среды и объектов культурного наследия и территории, расположенные вокруг данного земельного участка.

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

Строительство двух жилых пристроек к индивидуальному жилому дому на земельном участке позволит увеличить общую площадь жилого дома и обеспечить более комфортные условия для проживания.

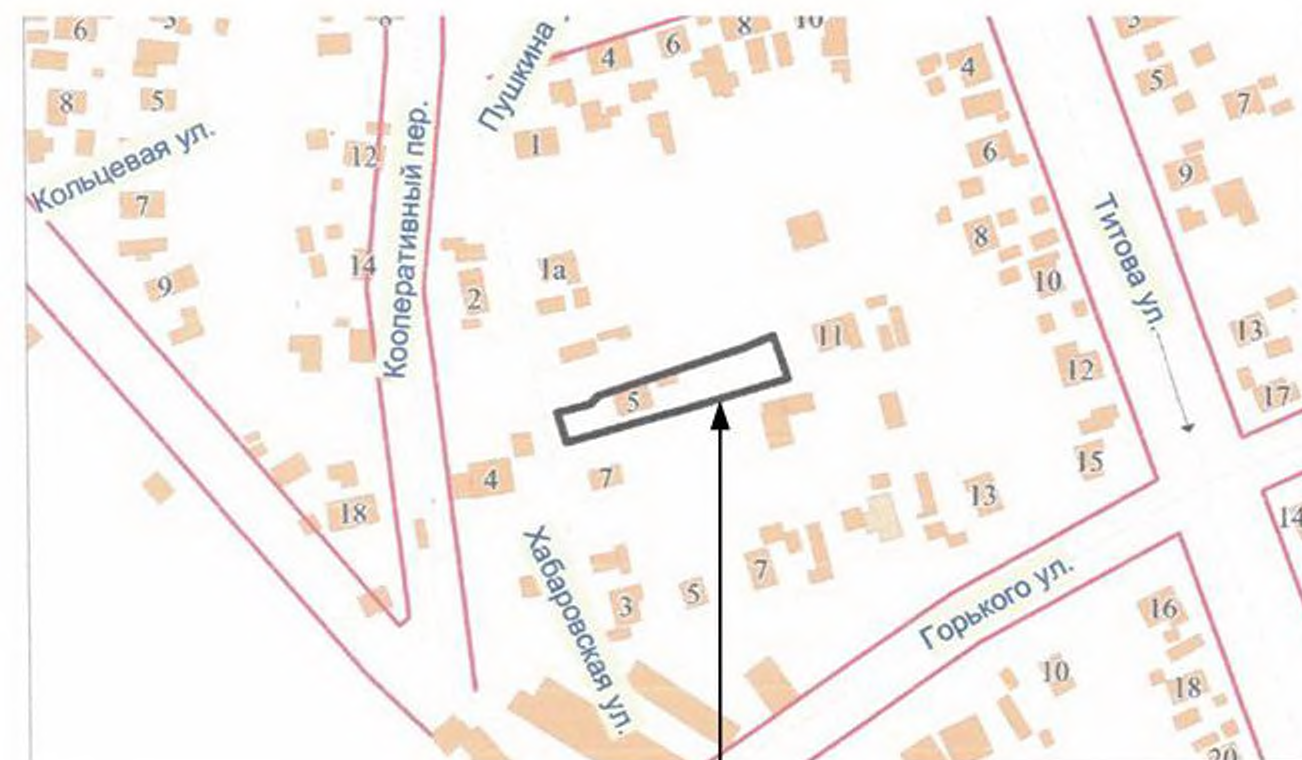
Технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарных, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

Схема размещения земельного участка на
генплане города Белогорск



Земельный участок с
кадастровым номером
28:02:000154:18

Ситуационная схема земельного участка

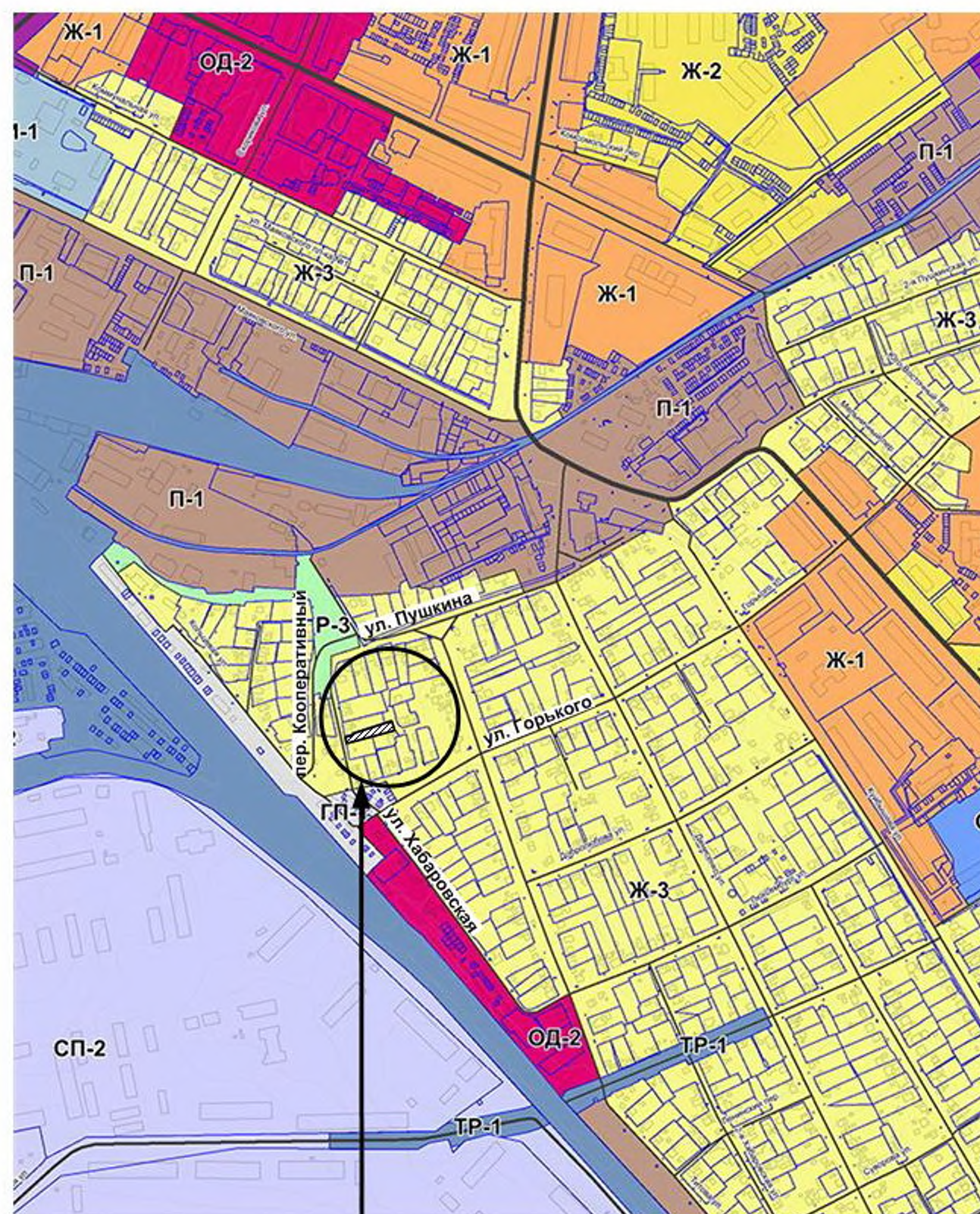


Место расположения земельного
участка с кадастровым номером
28:02:000154:18

1. Границы земельного участка даны в координатах, согласно кадастровому плану.
2. Земельный участок с кадастровым номером 28:02:000154:18 согласно Правил застройки и землепользования (ПЗЗ) г. Белогорска расположен в территориальной зоне Ж-3 (Зона застройки индивидуальными жилыми домами). Установлен градостроительный регламент. Согласно статьи 36 ПЗЗ и Сведений из Кадастрового паспорта земельного участка от 10 марта 2015 г. № 28/1-15-58043 размещение индивидуального жилого дома в зоне Ж-3 является разрешенным видом использования земельного участка (код по классификатору 2.1).
3. Данное градостроительное предложение не нарушает действующих на территории Российской Федерации норм пожарной, санитарно-гигиенической и экологической безопасности.

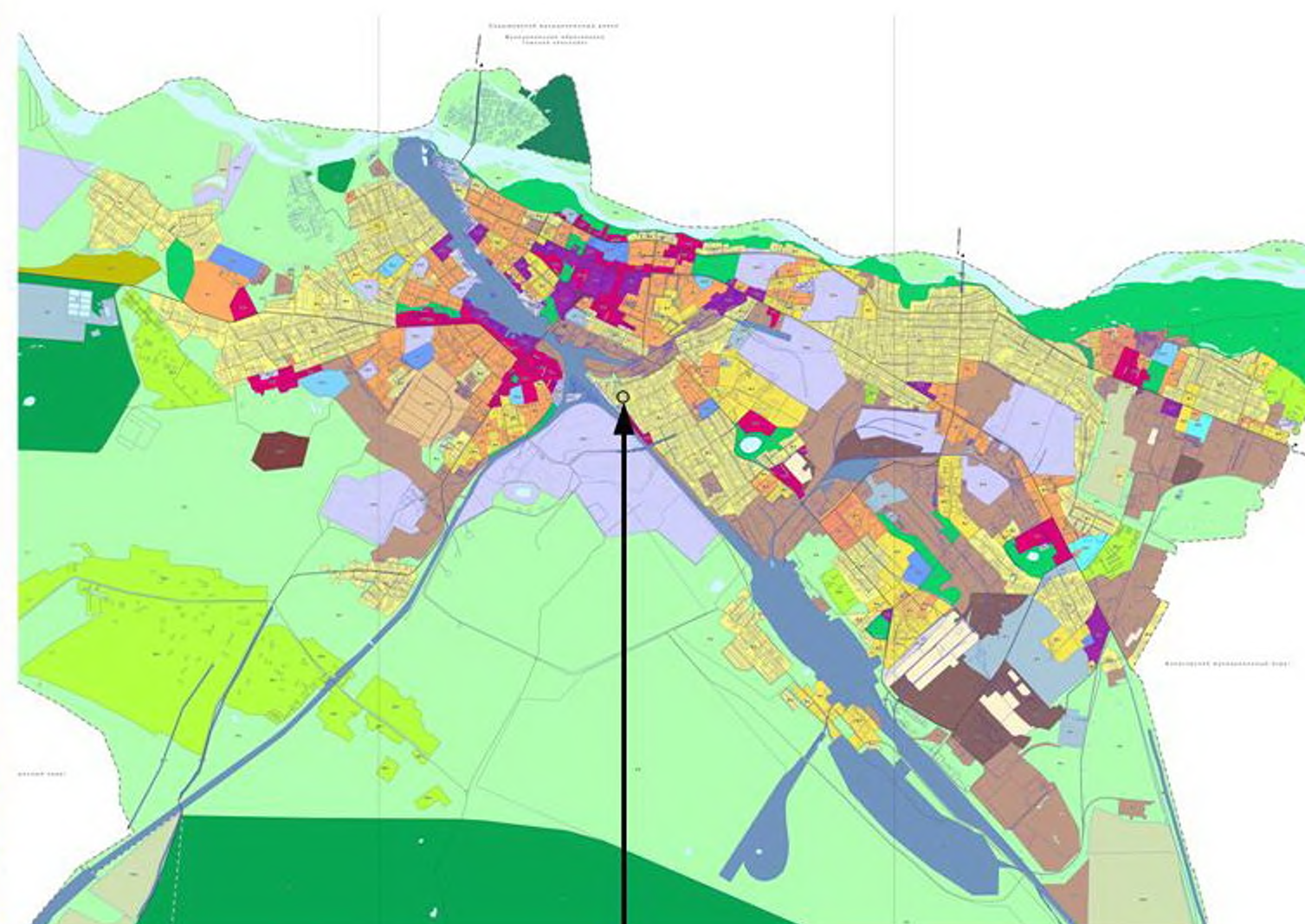
						ПЗУ		
						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000154:18 по ул. Хабаровская, 5 в г. Белогорске		
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата		стадия	лист
Директор		Ракосеева			06.26			2
						Фрагмент карты границ территориальных зон г. Белогорск. Ситуационный план.	ООО «Архитектура» г. Белогорск	
Разработал		Ракосеева			06.26			

Фрагмент карты границ территориальных зон
города Белогорска



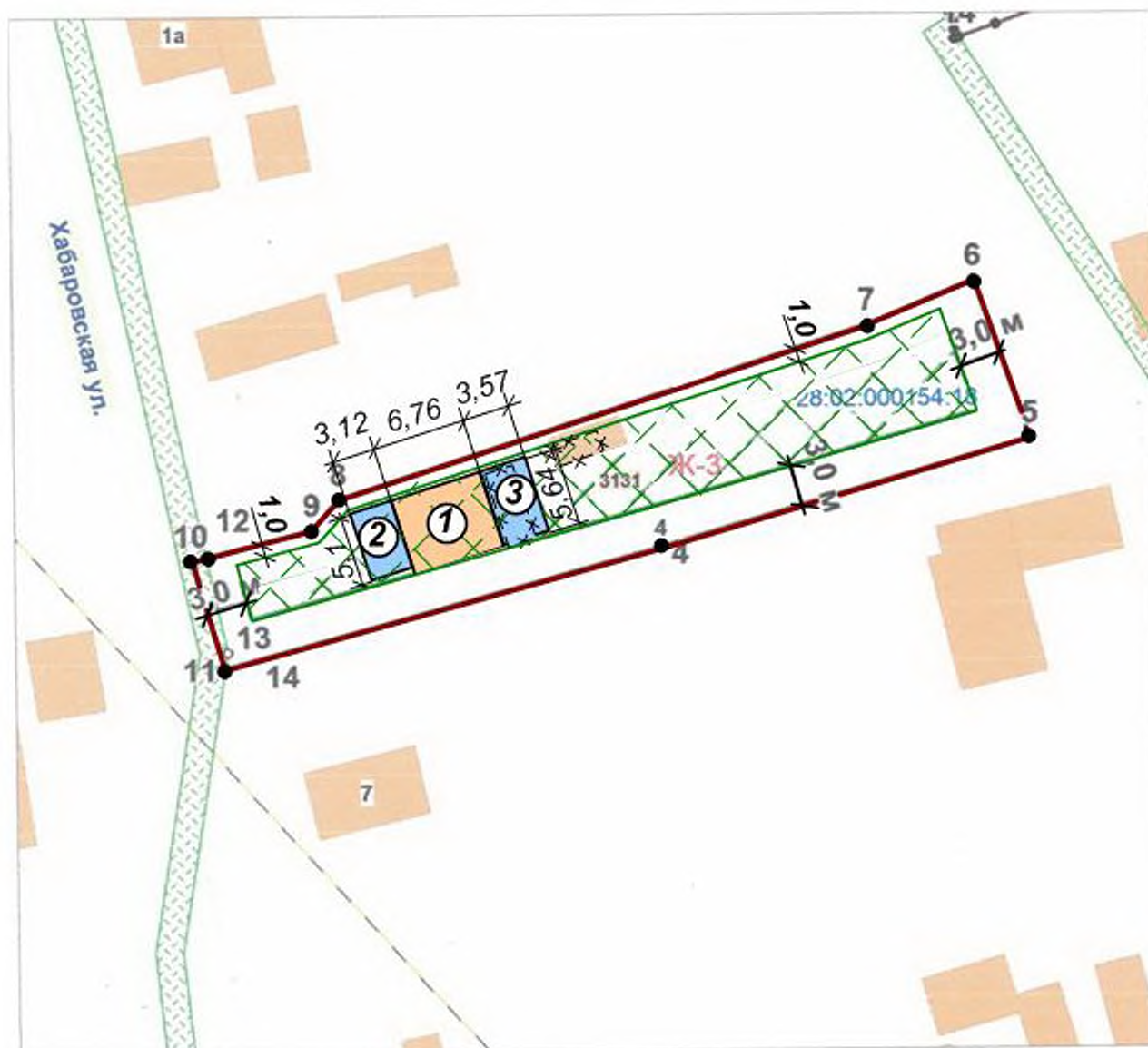
Место расположения земельного участка с кадастровым номером 28:02:000154:18

Карта границ территориальных зон



Земельный участок с кадастровым номером 28:02:000154:18

						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000154:18 по ул.Хабаровская, 5 в г. Белогорске		
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата			
Директор	Ракосеева				06.26		стадия	лист
								1
Разработал	Ракосеева				06.26	Схема размещения земельного участка на генплане г. Белогорска. Карта границ территориальных зон.	ООО «Архитектура» г. Белогорск	



- задания заказчика;
- градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 28:02:000154:18 по ул. Хабаровская, 5 в г. Белогорске Амурской области № РФ-28-2-10-0-00-2026-3131-0 от 03.06.2026 года, подготовленного Отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск и в соответствии с предложением по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства.

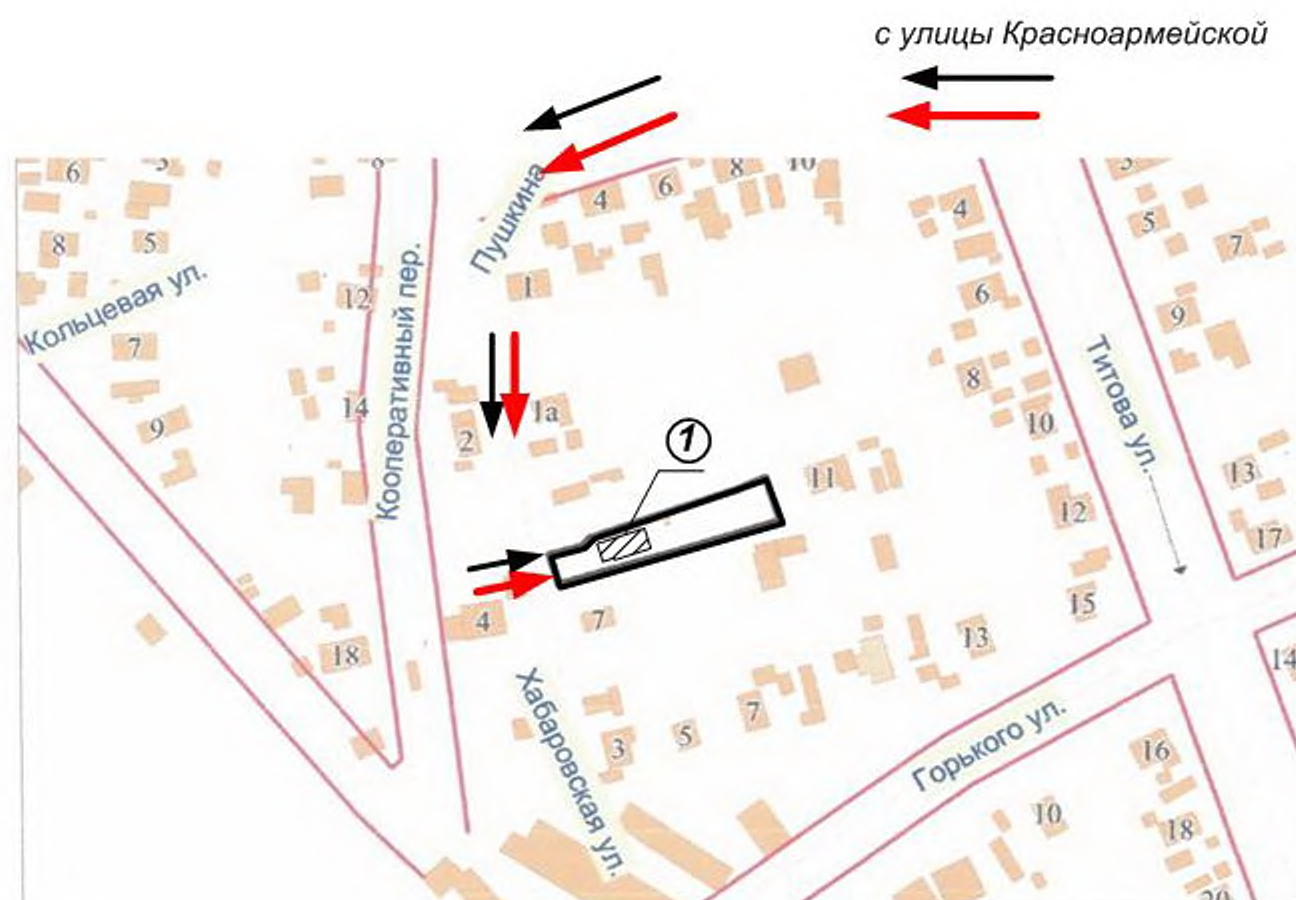
№ на плане	Наименование объекта	Этаж-ность	Площ. застр. м ²	Примечание
1	2	3	4	5
1	Индивидуальный жилой дом общей площадью 29,0 кв. м	1	38,1	Реконстр.
2	Жилая пристройка общей площадью 13,2 кв. м	1	15,9	Проектир.
3	Жилая пристройка общей площадью 15,5 кв. м	1	20,1	Проектир.

Обозначение	Наименование
1	2
	Граница земельного участка
	Существующие здания
	Проектируемое здание
	Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	Зона с особыми условиями использования территорий
	Здания и сооружения, подлежащие сносу

Наименование	Площадь, кв.м	%
Общая площадь земельного участка	623,0	100
Площадь застройки индивидуального жилого дома с жилыми пристройками	74,1	11,9

						ПЗУ		
						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000154:18 по ул. Хабаровская, 5 в г. Белогорске		
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата			
Директор	Ракосеева				06.25		стадия	лист
								4
Разработал	Ракосеева				06.25	Схема планировочной организации земельного участка М 1: 500	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 жилыми пристройками	1	74,1	Реконстр.

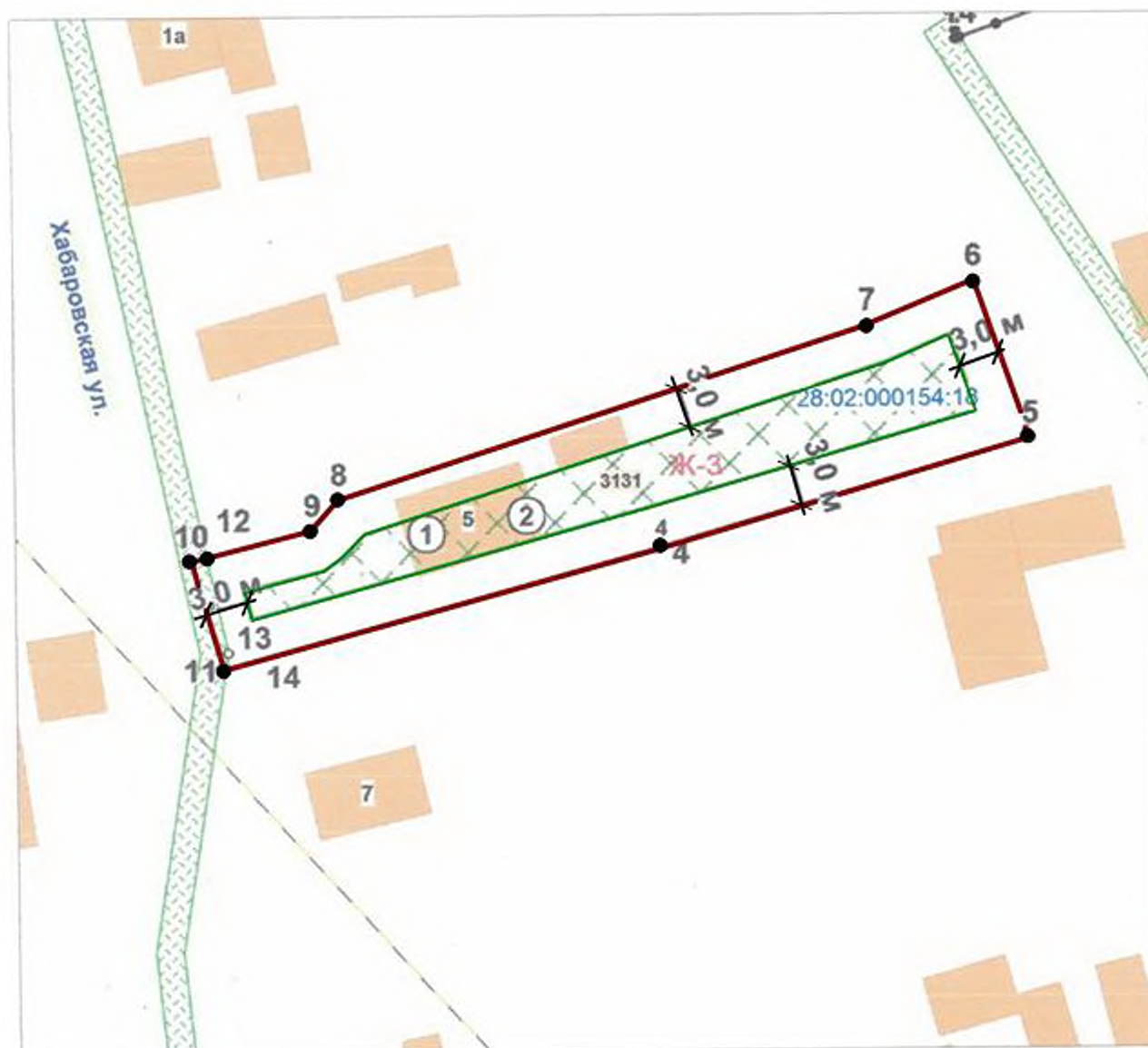
Подъезд к реконструируемому индивидуальному жилому дому осуществляется с улицы Красноармейской по улице Пушкина и далее на улицу Хабаровскую. Выезд пожарной техники осуществляется с улицы Хабаровской с выездом на улицу Пушкина и далее на улицу Красноармейскую. Ширина проезда должна быть не менее 3,5м, 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 28:02:000154:18 по ул. Хабаровская, 5 в г. Белогорске		
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата		стадия	лист
								5
						Транспортная схема проезда		
						ООО «Архитектура» г. Белогорск		
Разработал		Ракосеева			06.26			

**Чертеж градостроительного плана земельного участка
М 1:500**



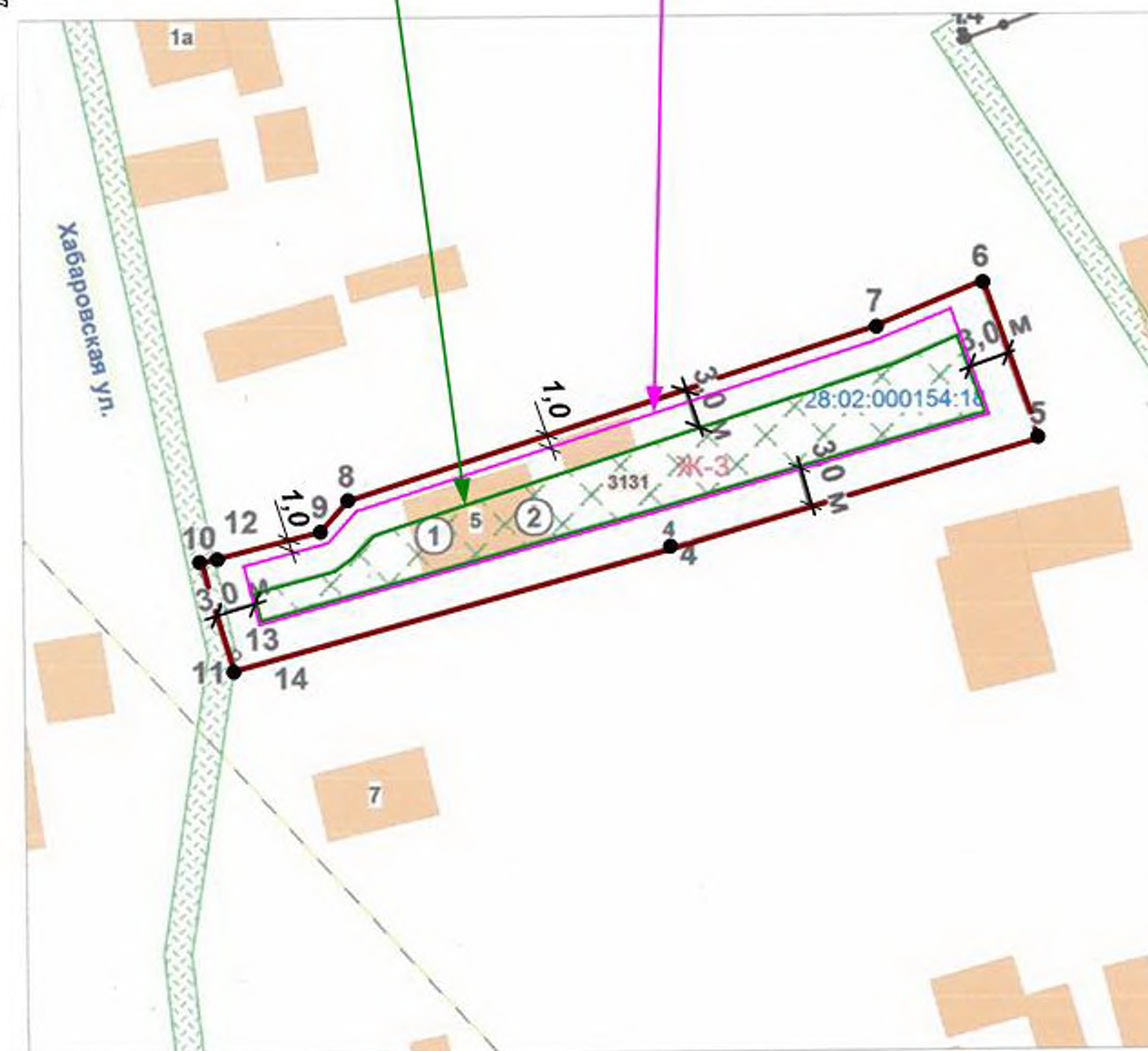
Условные обозначения:

Обозначение	Наименование
1	2
8 — 7	Границы и характерные точки границ земельного участка
3,0	Минимальные отступы от границ земельного участка
	Существующие здания
	Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	Зона с особыми условиями использования территории

**Схема
на отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства М 1:500**

Граница ограничения застройки в соответствии с требованиями Градостроительного регламента

Граница ограничения застройки в соответствии с предложением по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства



						ПЗУ			
						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000154:18 по ул. Хабаровская, 5 в г. Белогорске			
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата		стадия	лист	листов
Директор		Ракосеева			06.26			3	
						Чертеж градостроительного плана земельного участка М 1: 500	ООО «Архитектура» г. Белогорск		
Разработал		Ракосеева			06.26				



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛОГОРСК
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

_____ 2026

№ _____

О предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000154:18, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Хабаровская, 5.

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 от 08.05.2026 № 478, заключения комиссии по правилам землепользования и застройки г. Белогорск о результатах, состоявшихся _____ общественных обсуждений,

постановляю:

1. Предоставить Заидовой И.Г. разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке 28:02:000154:18, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Хабаровская, 5., в части сокращения минимальных отступов от границ земельного участка с северной стороны с 3,0 м до 1,0 м.
2. Разместить постановление на Официальном портале правовой информации города Белогорск www.belogorsk-nra.ru.
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы по развитию территорий О.В. Звереву.

Глава города Белогорск

С.Ю. Мелюков