**ОПОВЕЩЕНИЕ**

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

В соответствии со статьей 5.1. Градостроительного кодекса Российской Федерации комиссия по правилам землепользования и застройки Администрации г. Белогорск оповещает о начале общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000171:60, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Некрасова, д. 2Б.

Заявитель Заруба Денис Васильевич – правообладатель (на основании договора аренды от 14.03.2017 № 06-Ф/17«Т») 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 28:02:000171:60 со всех сторон с 6,0 м до 0,0 м, а также в части уменьшения площади земельного участка с 1500 м$^2$ до 840 м$^2$.

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/gradostroitelnaya-deyatelnost) и в разделе **Цифровизация – Платформа обратной связи.**

Срок проведения общественных обсуждений с 06.07.2026 по 22.07.2026.

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 20.07.2026 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 Российской Федерации - с 06.07.2026 по 20.07.2026:

- 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 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

# Содержание

**градостроительного обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000171:60 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 и озеленению территории
5. Выводы

**Графическая часть обоснования**

Чертежи
1. Схема размещения земельного участка не 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).

**Приложения**

1. Градостроительный план земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2026-3077-0 от 11.03.2026 г, подготовленный отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск.
2. Градостроительный план земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2025-2910-0 от 16.05.2025 г, подготовленный отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск.
3. Договор аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 06-Ф/17 «Т» от 14 марта 2017г, заключенный с МКУ «Комитет имущественных отношений Администрации города Белогорск».

# ***Пояснительная записка***

## ***1.Общая часть***

Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 28:02:000171:60 в г. Белогорске выполнено на основании задания заказчика, градостроительного плана земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2026-3077-0 от 11.03.2026 г и градостроительного плана земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2025-2910-0 от 16.05.2025г, подготовленных отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск, а также договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 06-Ф/17 «Т» от 14 марта 2017г, заключенного с МКУ «Комитет имущественных отношений Администрации города Белогорск». Данное градостроительное обоснование выполнено для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке в территориальной зоне П-1 для размещения открытой стоянки для индивидуального легкового автотранспорта до 50 машиномест.

## ***2. Характеристика земельного участка***

Участок, отведенный под строительство, расположен в районе «Мелькомбинат» города Белогорска.

Кадастровый номер земельного участка 28:02:000171:60. Площадь земельного участка - 840,0 кв.м. Земельный участок имеет сложную конфигурацию в плане и узкую вытянутую форму с северо-запада на юго-восток.

Земельный участок ограничен с северо-востока, юго-запада и юго-востока – производственными территориями, с северо-запада находится внутриквартальный проезд с выездом на улицу Некрасова.

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

Публичные сервитуты не установлены.

Земельный участок расположен в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ Белогорск» (далее ПЗЗ), утвержденных решением Белогорского

городского Совета народных депутатов от 29 апреля 2021г. № 59/20 в новой редакции, на территории с установленным градостроительным регламентом П-1 (Зона объектов V класса опасности).

Согласно градостроительному плану земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2026-3077-0 от 11.03.2026г размещение открытой стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 50 машиномест является разрешенным видом использования земельного участка (код по классификатору 14.141).

На рассматриваемый земельный участок имеется градостроительный план № РФ-28-2-10-0-00-2025-2910-0 от 16.05.2025г (в новой редакции), подготовленный отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск. В нем определены красные линии и минимальные отступы от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений в зоне П-1. Минимальные отступы от границ земельного участка со всех сторон определены не менее 5,0 м.

В границах земельного участка находится зона с особыми условиями использования территорий.

**1. Санитарно-защитная зона – нормативная.**

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 840,0 кв. м.

В границах санитарно-защитной зоны не допускается использования земельных участков в целях:

1. размещения жилой застройки, объектов образовательного и медицинского назначения, спортивных сооружений открытого типа, организации отдыха детей и их оздоровления, зон рекреационного назначения и для ведения дачного хозяйства и садоводства;

2. размещение объектов для производства и хранения лекарственных средств, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, использования земельных участков в целях производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, предназначенной для дальнейшего использования в качестве пищевой продукции, если химическое, физическое и (или) биологическое воздействие объекта, в отношении которого установлена санитарно-защитная зона, приведет к нарушению качества и безопасности таких средств, сырья, воды и продукции в соответствии с установленными к ним требованиям.

3. допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного

назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

4. в санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

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

| Наименование | Площадь, м² | % |
|---|---|---|
| Общая площадь участка | 840,0 | 100 |

## *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.

Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства установлены градостроительным регламентом (градостроительный план земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2026-3077-0 от 11.03.2026 г.) По градостроительному регламенту ширина земельного участка определена в

22,0 м, минимальная площадь – 1500 кв. м. Ширина рассматриваемого земельного участка с северо-запада, в его широкой части, имеет размер 12,0 м, с юго-востока в узкой части, ширина составляет 8,5 м; площадь земельного участка - 840,0 кв. м. Все эти показатели меньше минимальных параметров, установленных градостроительным регламентом.

Потребность застройщика невозможно реализовать при установленных градостроительных ограничениях использования данной территории и рассматриваются как неблагоприятные для застройки.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ (статья 40 часть 1) «Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Учитывая сложную конфигурацию земельного участка, ширину и площадь меньше минимальных, целесообразно сократить минимальные отступы со всех сторон земельного участка с 5,0м до 0,0 м.

Данное предложение позволит более рационально использовать земельный участок для размещения открытой стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 50 машиномест.

Градостроительное обоснование выполнено с учетом противопожарных требований. Подъезд пожарной техники к земельному участку осуществляется с улицы Некрасова по внутриквартальному проезду, выезд также осуществляется на улицу Некрасова.

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

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

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

Основными элементами благоустройства являются ограждение земельного участка, организация транспортных коммуникаций с выездами с территории, устройство асфальтобетонного покрытия и освещение территории земельного участка.

Отвод атмосферных стоков осуществляется на рельеф.

Для сбора твердых бытовых отходов на хозяйственной площадке на территории земельного участка установить мусорный контейнер с крышкой на твердом водонепроницаемом основании в соответствии с требованиями действующих санитарно-гигиенических норм. Для вывоза ТБО на полигон необходимо заключить договор с региональным оператором. Для сбора мелкого мусора у ворот предусмотреть установку урн, которые необходимо периодически прочищать.

## 5. Выводы:

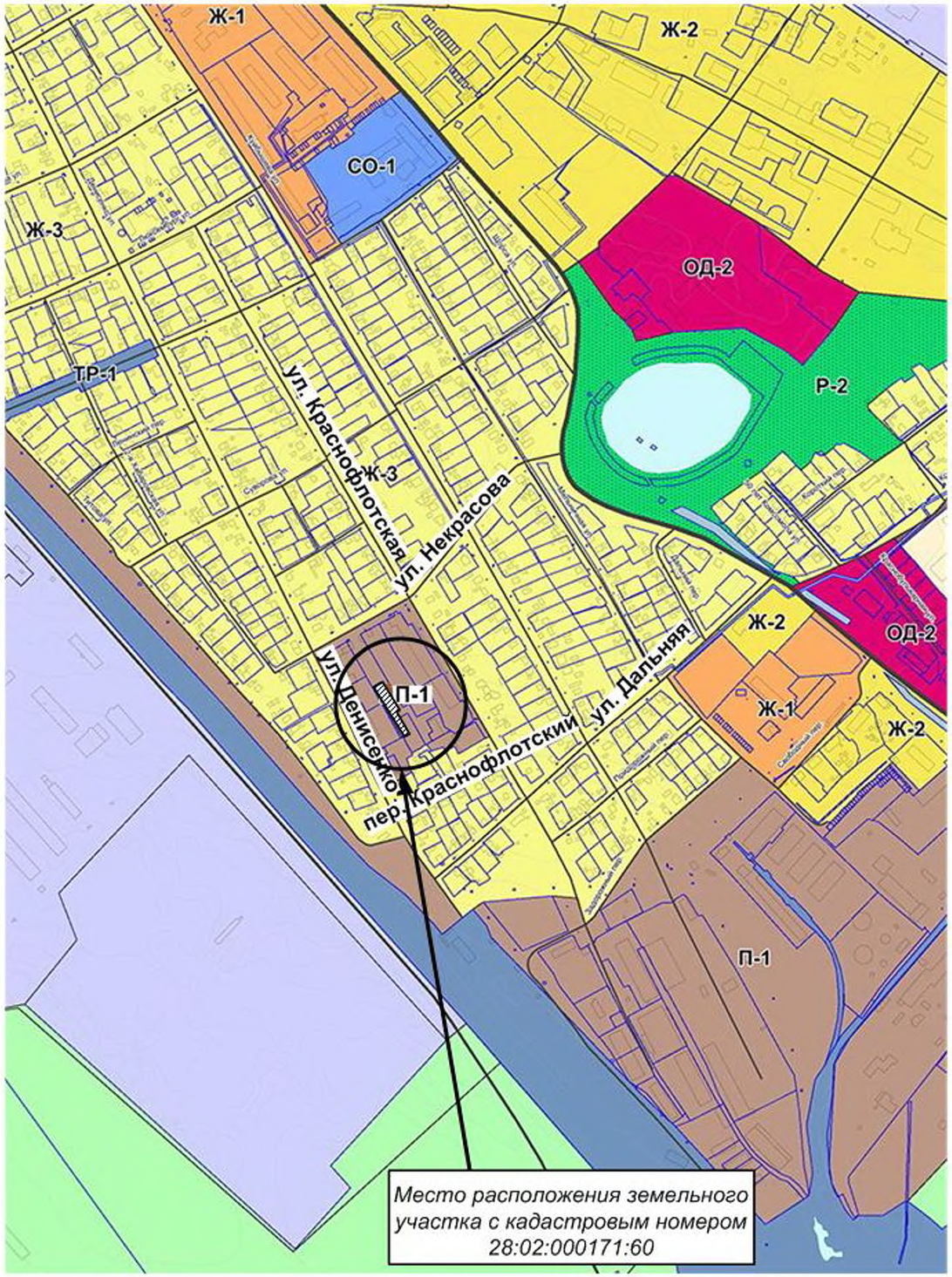
На данном земельном участке сложно осуществить застройку с показателями, утвержденными градостроительной документацией, без отступления от параметров разрешенной застройки. Параметры отклонения определяются требуемой мерой компенсации физических недостатков земельного участка, которые не позволяют рационально его использовать в рамках предельных параметров, установленных Правилами землепользования и застройки, а также незначительность изменений, допускаемых при использовании отклонений.

Предлагается возможным предоставить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции в части сокращения минимальных отступов от границ земельного участка с 5,0 м до 0,0 м, а также уменьшение площади земельного участка меньше минимальной с 1500 м² до 840 м². При таком отклонении от предельных параметров, объект не опасен для жизни и здоровья человека. Данное решение не нарушит существующую дорожную инфраструктуру, не причинит ущерб и не нарушит законных интересов правообладателей смежно расположенных земельных участков, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и на территории расположенные вокруг земельного участка, и не нарушит архитектурный облик микрорайона.

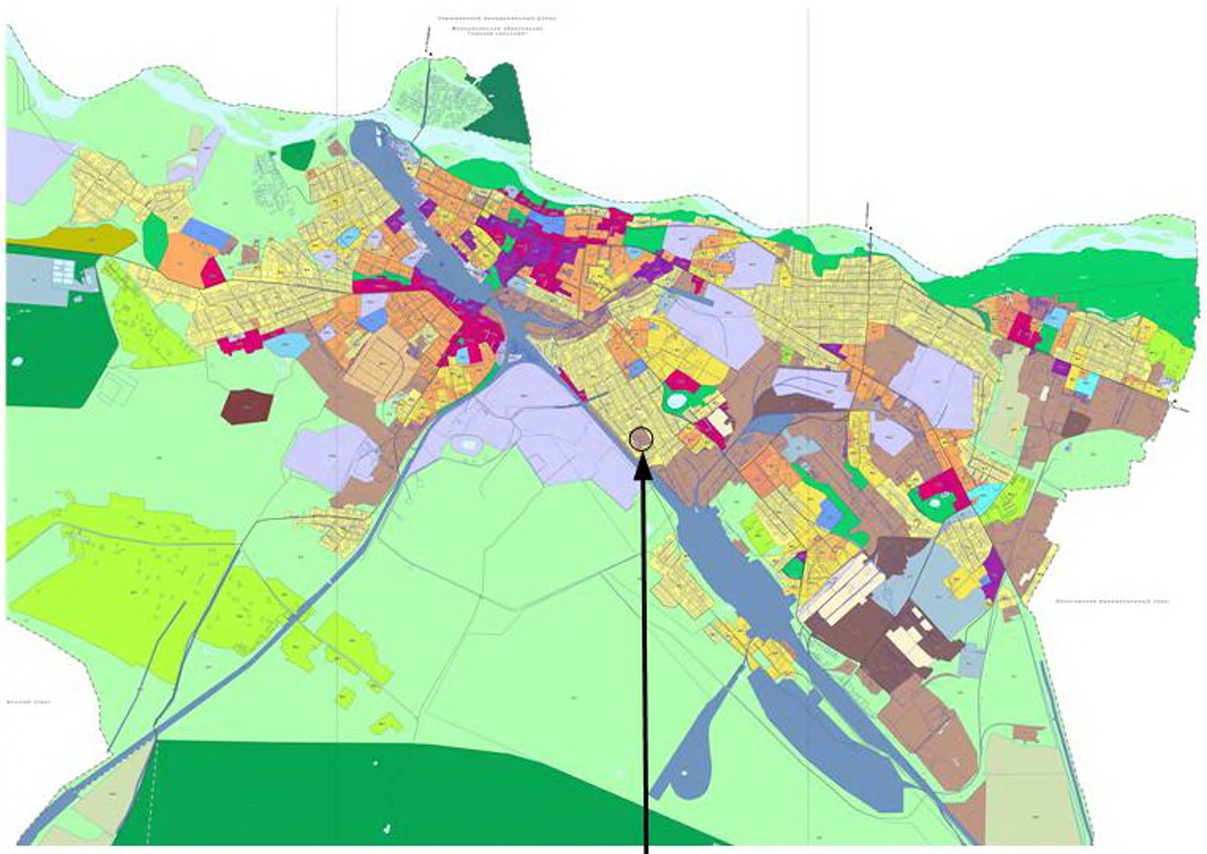
При таком отклонении от предельных параметров появится возможность рационально использовать территорию земельного участка для стоянки индивидуального легкового автотранспорта.

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

## *Схема размещения земельного участка на генплане города Белогорска*




## *Карта границ территориальных зон*




| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | *Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000171:60 в г. Белогорске* | | |
| *изм.* | *кол.* | *лист* | *док.* | *подпись* | *дата* | | | |
| *Директор* | | *Ракосеева* | | | *04.26* | | *стадия* | *лист* | *листов* |
| | | | | | | | | *1* | |
| *Разработал* | | *Ракосеева* | | | *04.26* | *Схема размещения земельного участка на генплане г. Белогорска. Карта границ территориальных зон.* | *ООО «Архитектура» г. Белогорск* | | |

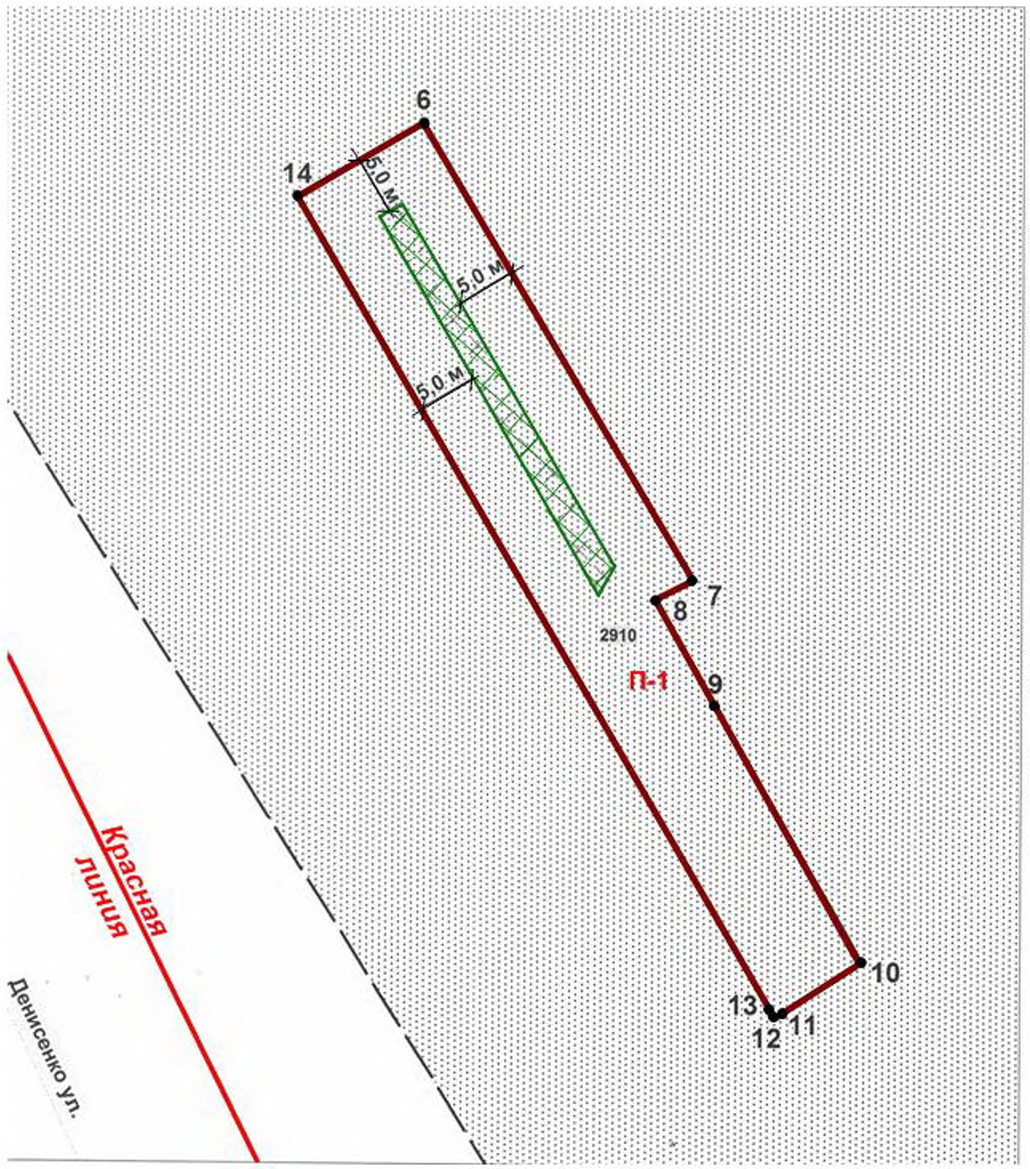
## *Фрагмент карты границ территориальных зон города Белогорска*

## *Ситуационный план земельного участка*

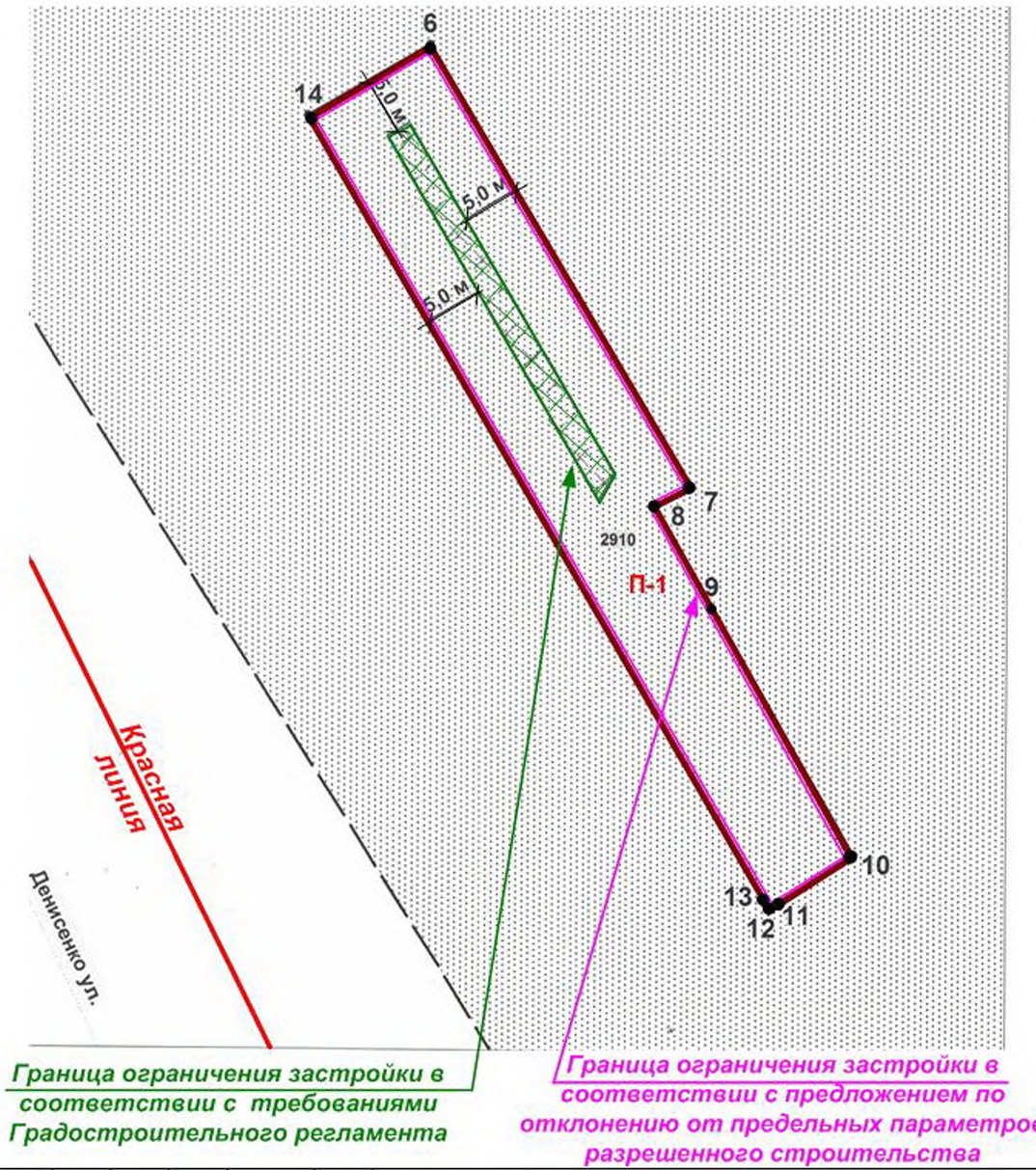
*1. Границы земельного участка даны в координатах, согласно кадастровому плану.*
*2. Земельный участок с кадастровым номером 28:02:000171:60 согласно ПЗЗ г. Белогорска расположен в территориальной зоне П-1 (Зона объектов V класса опасности). На данном земельном участке предполагается разместить стоянку открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 50 машиномест.*
*3. Согласно градостроительному плану № РФ-28-2-10-0-00-2026-3077-0 от 11.03.2026 года, подготовленного отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск и договору аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 06-Ф/17 «Т» от 14 марта 2017 года, заключенного с МКУ «Комитет имущественных отношений Администрации города Белогорск», открытые стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 50 машиномест на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000171:60 являются разрешенным видом использования (код по классификатору 14.141).*
*4. Данное градостроительное предложение не нарушит 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 28:02:000171:60 в г. Белогорске | | |
| изм. | кол. | лист | док. | подпись | дата | | | |
| Директор | | Ракосеева | | | 04.26 | | стадия | лист | листов |
| | | | | | | | | 2 | |
| Разработал | | Ракосеева | | | 04.26 | Фрагмент карты границ территориальных зон г. Белогорск. Ситуационный план. | ООО «Архитектура» г. Белогорск | | |

## Чертеж градостроительного плана земельного участка М 1:500




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

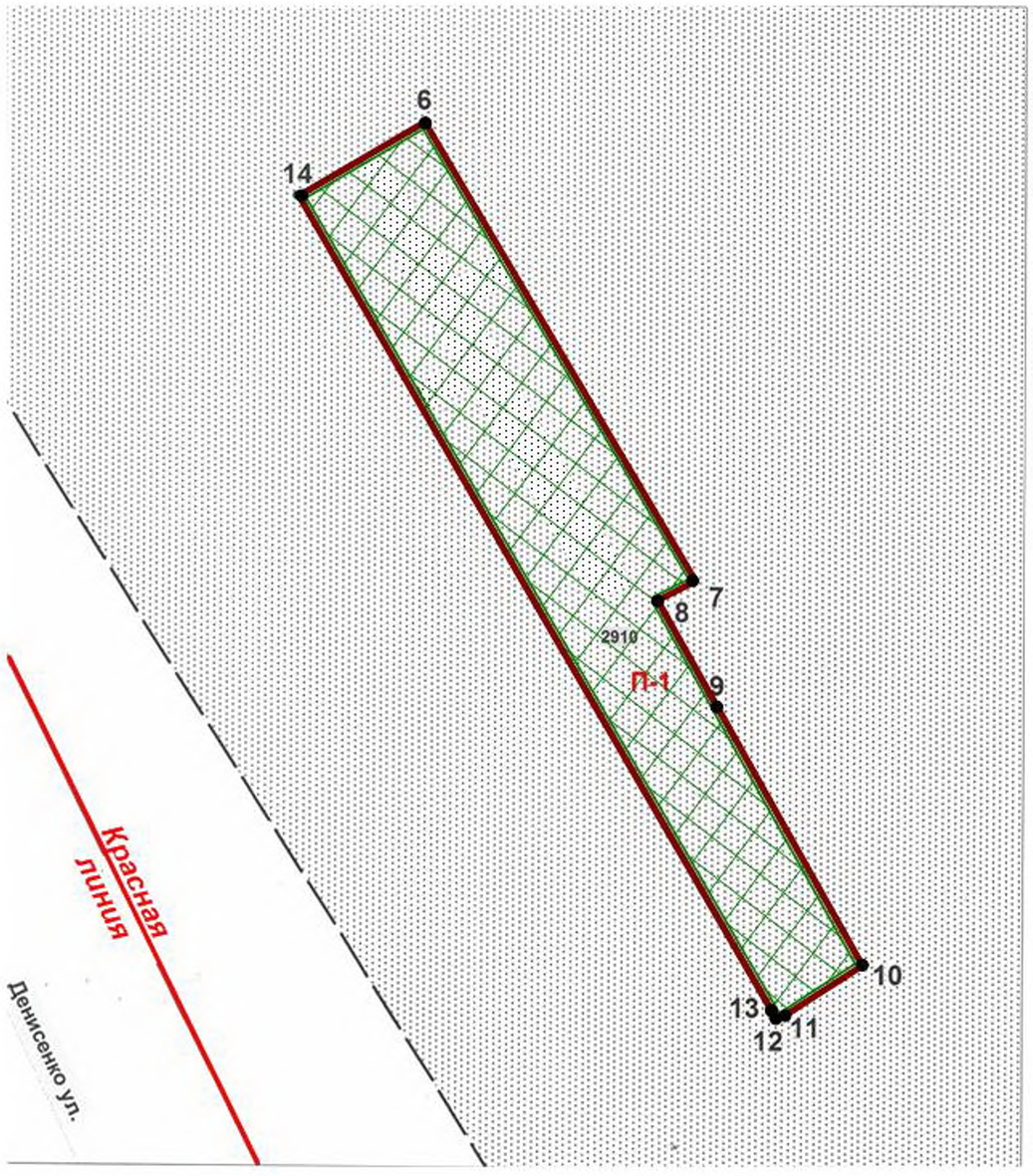



## Условные обозначения

| Обозначение | Наименование |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 14 — 6 | Границы и характерные точки границ земельного участка |
| 5,0 | Минимальные отступы от границ земельного участка |
| | Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений |
| | Санитарно-защитная зона |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ПЗУ |
| | | | | | | Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000171:60 в г. Белогорске |
| изм. | кол. | лист | док. | подпись | дата | |
| Директор | | Ракосеева | | | 04.26 | стадия / лист / листов: 3 |
| Разработал | | Ракосеева | | | 04.26 | Градостроительный план земельного участка М 1:500 — ООО «Архитектура» г. Белогорск |

## Схема планировочной организации земельного участка
## М 1:500




## Условные обозначения

| Обозначение | Наименование |
|---|---|
| 1 | 2 |
| 14 — 6 | Границы и характерные точки границ земельного участка |
| | Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений |
| | Санитарно-защитная зона |

*Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании:*
*- задания заказчика;*
*- градостроительного плана земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2026-3077-0 от 11.03.2026 года, подготовленного отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск;*
*- договора аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности № 06-Ф/17 «Т» от 14 марта 2017 года, заключенного с МКУ «Комитет имущественных отношений Администрации города Белогорск»;*
*- градостроительного плана земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2025-2910-0 от 16.05.2025 года, подготовленного отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск и в соответствии с предложением по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства.*

*Земельный участок расположен в территориальной зоне П-1 (Зона объектов V класса опасности). Ограничение использования земельного участка - санитарно-защитная зона (нормативная). Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 840,0 кв. м.*

*На земельном участке предусматривается размещение открытой стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 50 машиномест.*

*Размещение открытой стоянки индивидуального легкового автотранспорта до 50 машиномест является разрешенным видом использования земельного участка (градостроительный план земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2026-3077-0 от 11.03.2026 года, код по классификатору 14.141).*

*При строительстве предусмотреть мероприятия по использованию земельного участка в границах санитарно-защитной зоны (см. пояснительную записку).*

## Технико-экономические показатели земельного участка

| Наименование | Площадь, кв.м | % |
|---|---|---|
| Площадь земельного участка | 840,0 | 100 |

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ПЗУ | | |
| | | | | | | Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000171:60 в г. Белогорске | | |
| изм. | кол. | лист | док. | подпись | дата | | | |
| Директор | | Ракосеева | | | 04.26 | | стадия | лист | листов |
| | | | | | | | | 4 | |
| | | | | | | Схема планировочной организации земельного участка М 1: 500 | ООО «Архитектура» г. Белогорск | |
| Разработал | | Ракосеева | | | 0.26 | | | |

## Транспортная схема проезда автомобилей к земельному участку с территории общего пользования

## Условные обозначения:

| Обозначение | Наименование |
|---|---|
| 1 | 2 |
| | Земельный участок с кадастровым номером 28:02:000171:60 |
| | Подъезд автомобилей к земельному участку |
| | Путь движения пожарной техники |

Схему расположения автомобилей и их количество на открытой автостоянке определить проектом.

Подъезд пожарной техники к земельному участку осуществляется с улицы Некрасова по существующему внутриквартальному проезду из асфальтобетонного покрытия. Имеется возможность организовать дополнительный выезд с территории земельного участка на внутриквартальный проезд и далее на улицу Некрасова.

Ширина проезда должна быть не менее 3,5 м, необходимой для проезда пожарной техники. Конструкция проезда должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

| | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | ПЗУ | | |
| | | | | | | Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000171:60 в г. Белогорске | | |
| изм. | кол. | лист | док. | подпись | дата | | | |
| Директор | | Ракосеева | | | 04.26 | | стадия | лист | листов |
| | | | | | | | | 5 | |
| Разработал | | Ракосеева | | | 04.26 | Транспортная схема проезда | ООО «Архитектура» г. Белогорск | | |

**ПРОЕКТ**

# 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 28:02:000171:60, расположенного в г. Белогорск, ул. Некрасова, д. 2Б

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 городской округ Белогорск Амурской области в новой редакции», а также на основании заключения комиссии по правилам землепользования и застройки о результатах, состоявшихся _____ общественных обсуждений,

**постановляю:**

1. Предоставить Зарубе Денису Васильевичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000171:60, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Некрасова, д. 2Б, в части сокращения минимальных отступов от границ земельного участка со всех сторон с 6,0 м до 0,0 м, а также в части уменьшения площади земельного участка с 1500 м$^2$ до 840 м$^2$.
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.

Глава города Белогорск С.Ю. Мелюков