

ОПОВЕЩЕНИЕ

о проведении общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000123:74, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Северная, 23.

В соответствии со ст. 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 условно разрешенный вид использования земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000123:74, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Северная, 23 (далее – Проект).

Заявитель Желтоножко Сергей Сергеевич - правообладатель земельного участка с кадастровым номером 28:02:000123:74, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Северная, 23 запрашивает разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для размещения объекта капитального строительства, предназначенного для размещения служебных гаражей (код 2.7.1).

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 08.05.2026.

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 06.05.2026 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 ст. 5.1. Градостроительного кодекса РФ – с 20.04.2026 по 06.05.2026:

- 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, дом 2;

- в рабочие дни в журнале учета посетителей экспозиции Проекта по адресу Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, дом 2, каб. 112.

Участниками общественных обсуждений являются граждане г. Белогорск, постоянно проживающие на территории г. Белогорск, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

Участники общественных обсуждений в целях идентификации представляют сведения о себе (фамилию, имя, отчество (при наличии), дату рождения, адрес места жительства (регистрации) - для физических лиц; наименование, основной государственный регистрационный номер, место нахождения и адрес - для юридических лиц, с приложением документов, подтверждающих такие сведения. Участники общественных обсуждений, не предоставивших вышеуказанные сведения, либо указавшие недостоверные сведения – не подлежат идентификации.

Обработка персональных данных участников публичных слушаний осуществляется с учетом требований, установленных Федеральным законом от 27 июля 2006 года № 152-ФЗ "О персональных данных".

Предложения и замечания, внесенные в соответствии с частью 10 ст. 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 условно разрешенный вид использования земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000123:74 по ул. Северной, 23 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

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

Градостроительный план земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2026-3078-0 от 18.03.2026 г, 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 28:02:000123:74 в г. Белогорске выполнено на основании задания заказчика и градостроительного плана земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2026-3078-0 от 18.03.2026г, подготовленного отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск.

Основной целью данного градостроительного обоснования является получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельном участке в территориальной зоне ОД-1 для размещения двух гаражей, сблокированных между собой, предназначенных для хранения служебного автотранспорта.

2. Характеристика земельного участка

Участок, отведенный под строительство двух гаражей для хранения служебного автотранспорта, расположен в центральной части города Белогорска по улице Северной, 23.

Кадастровый номер земельного участка 28:02:000123:74. Площадь земельного участка - 1051,0 кв.м.

Рассматриваемый земельный участок граничит: с северо-востока - территория жилого дома, с юго-востока – ряд каменных гаражей, сблокированных между собой, с юго – запада – проезд, с северо-запада – улица Северная.

Земельный участок находится в удовлетворительном санитарно-экологическом состоянии, частично застроен. Рельеф участка ровный.

Публичные сервитуты не установлены.

Земельный участок расположен в соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования «Городской округ Белогорск» (далее ПЗЗ), утвержденных решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 29 апреля 2021г. № 59/20 в новой редакции, на территории с установленным градостроительным регламентом ОД-1 (многофункциональная общественно-деловая зона).

На данном земельном участке, по заданию заказчика, предполагается строительство двух гаражей, сблокированных между собой, предназначенных для хранения служебного автотранспорта.

Согласно статьи 36 ПЗЗ (код 7.2.1) размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, является условно разрешенным видом использования земельного участка. Также согласно коду по классификатору 4.9 размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта относится к вспомогательным видам разрешенного использования.

На рассматриваемый земельный участок имеется градостроительный план № РФ- 28-2-10-0-00-2026-3078-0 от 18.03.2026г, 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 ОД-1. Для зоны ОД-1 установлен градостроительный регламент. С северо-западной стороны земельного участка по улице Северной красная линия проходит по границе земельного участка.

Конфигурация земельного участка имеет Г-образную форму. Земельный участок частично застроен, со стороны улицы Северной расположено трехэтажное с мансардным этажом нежилое здание. Часть земельного участка с юго-восточной стороны свободна от застройки.

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

I. Зона слабого подтопления (от 2 до 3 метров) - установленная.

Номер в ЕГРН 28:02-6.249. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1051,0 кв. м.

Режим использования территории.

В границах зон затопления, подтопления запрещается:

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

II. Охранная зона тепловых сетей (нормативная). Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории. Площадь земельного участка, покрываемая

зоной с особыми условиями использования территории, составляет 225,0 кв. м.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся сети, запрещается:

1. производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
2. производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;
3. производить погрузо-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;
4. сооружать переезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

3. Техничко-экономические показатели земельного участка

Наименование	Площадь, м ²	%
Общая площадь земельного участка	1051,0	100
Площадь застройки, всего:	436,7	41,6
- в т. ч. проектируемая	96,0	9,1

4. 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 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 отдельно-стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта соответствует условно разрешенному виду использования территории, предусмотренному градостроительным планом и правилами землепользования и застройки г. Белогорск (код 2.7.1 Ст. 36 ПЗЗ). Поэтому необходимо получить разрешение на условно-разрешенный вид использования земельного участка.

Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного транспорта соответствует вспомогательным видам разрешенного использования (код 4.9 Ст. 36 ПЗЗ).

Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка.

На свободном от застройки участке предполагается строительство двух двухэтажных каменных гаражей, сблокированных между собой. Размеры в плане каждого гаража составляют 6,0х8,0 м. Общая площадь застройки составит 96,0 кв. м. На первом этаже располагаются места для хранения служебного автотранспорта. На втором этаже предполагается разместить санитарно-бытовые помещения и комнаты отдыха для рабочих. Этажи соединяются между собой посредством внутренней металлической лестницы.

Наружные ограждающие конструкции зданий выполняются из керамзитобетонных панелей с железобетонным перекрытием, кровля выполняется из профилированного стального листа по деревянной обрешетке, ворота – металлические утепленные с калиткой, полы – бетонные.

Въезд в гаражи предусматривается с улицы Северной по существующему проезду.

Предельные размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для кода 2.7.1 (хранение автотранспорта) включают в себя: минимальная площадь определена в 18,0 кв.м, максимальная площадь 48,0 кв.м, максимальная высота здания - 3,0 м, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, составляют не менее 5,0 м. Минимальная ширина по фронту улицы не подлежит установлению. Предельные параметры для кода 4.9 (служебные гаражи)) включают в себя: минимальная площадь определена в 18,0 кв.м, максимальная площадь - 1000 м², максимальное количество этажей - 2, максимальная высота – 30,0 м. минимальные отступы от границ земельного участка не менее 5,0 м. Минимальная ширина по фронту улицы не подлежит установлению.

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

Необходимость сокращения минимального отступа от границ земельного участка обусловлены следующими факторами:

- на данном земельном участке уже имеется нежилое здание, а часть земельного участка с юго-восточной стороны имеет узкую вытянутую форму и при данных ограничениях не используется.
- невозможность экономической целесообразности освоения земельного участка при условии соблюдения градостроительных регламентов.

В соответствии с п. 3.1.3 Ст. 37 ПЗЗ в случаях предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров, в части минимального отступа от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений допускается сокращение размера отступа до 1,0 м. В силу вышеизложенного, учитывая сложную конфигурацию земельного участка и существующую застройку на нем, целесообразно сократить минимальные отступы с юго-западной, северо-восточной и юго-восточной (не застроенных частей) сторон с 5,0 м до 1,0 м и максимальную высоту здания увеличить с 3,0 м до 8,5 м.

Данное предложение позволит более рационально использовать земельный участок.

Градостроительное обоснование выполнено с учетом противопожарных требований.

Степень огнестойкости проектируемого объекта II. Класс по функциональной пожарной опасности – Ф5.2.

Строительные материалы, изделия и конструкции должны обладать свойствами, обеспечивающими пожарную безопасность, должны соответствовать требованиям законодательства в области пожарной безопасности.

Подъезд пожарной техники к земельному участку осуществляется с улицы Северной.

4. Обоснование решений по благоустройству и озеленению территории

Земельный участок частично застроен, огорожен, выполнено благоустройство территории.

При строительстве двух гаражей в юго-восточной части земельного участка при выполнении земляных и планировочных работ почвенный слой, пригодный для последующего использования, должен предварительно сниматься и складироваться в специально отведенных местах и применяться при озеленении территории.

По завершении строительства должен быть убран весь строительный мусор, ликвидированы ненужные выемки и насыпи, засыпаны овраги, выполнены планировочные работы и проведено благоустройство и озеленение земельного участка. Основными элементами благоустройства являются организация транспортных коммуникаций и освещение территории.

Отвод атмосферных стоков осуществляется на рельеф.

Для сбора твердых бытовых отходов использовать существующую хозяйственную площадку в пределах квартала. На хозяйственной площадке имеется контейнер для сбора ТБО на твердом водонепроницаемом основании в соответствии с требованиями действующих санитарно-гигиенических норм. Вывоз ТБО на полигон осуществляется по договору с региональным оператором. Для сбора

мелкого мусора у входов в здания предусмотреть установку урн, которые необходимо периодически прочищать.

5. Выводы:

Предлагается возможным предоставить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части сокращения минимальных отступов от границ земельного участка с юго-западной, северо-восточной и юго-восточной (не застроенных частей) сторон с 5,0м до 1,0 м. в части предельной высоты здания с 3,0 до 8,5 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 гаражей на земельном участке позволит более рационально использовать земельный участок и обеспечить хранение служебного автотранспорта, необходимого для обслуживания существующего нежилого здания.

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.

Карта границ территориальных зон

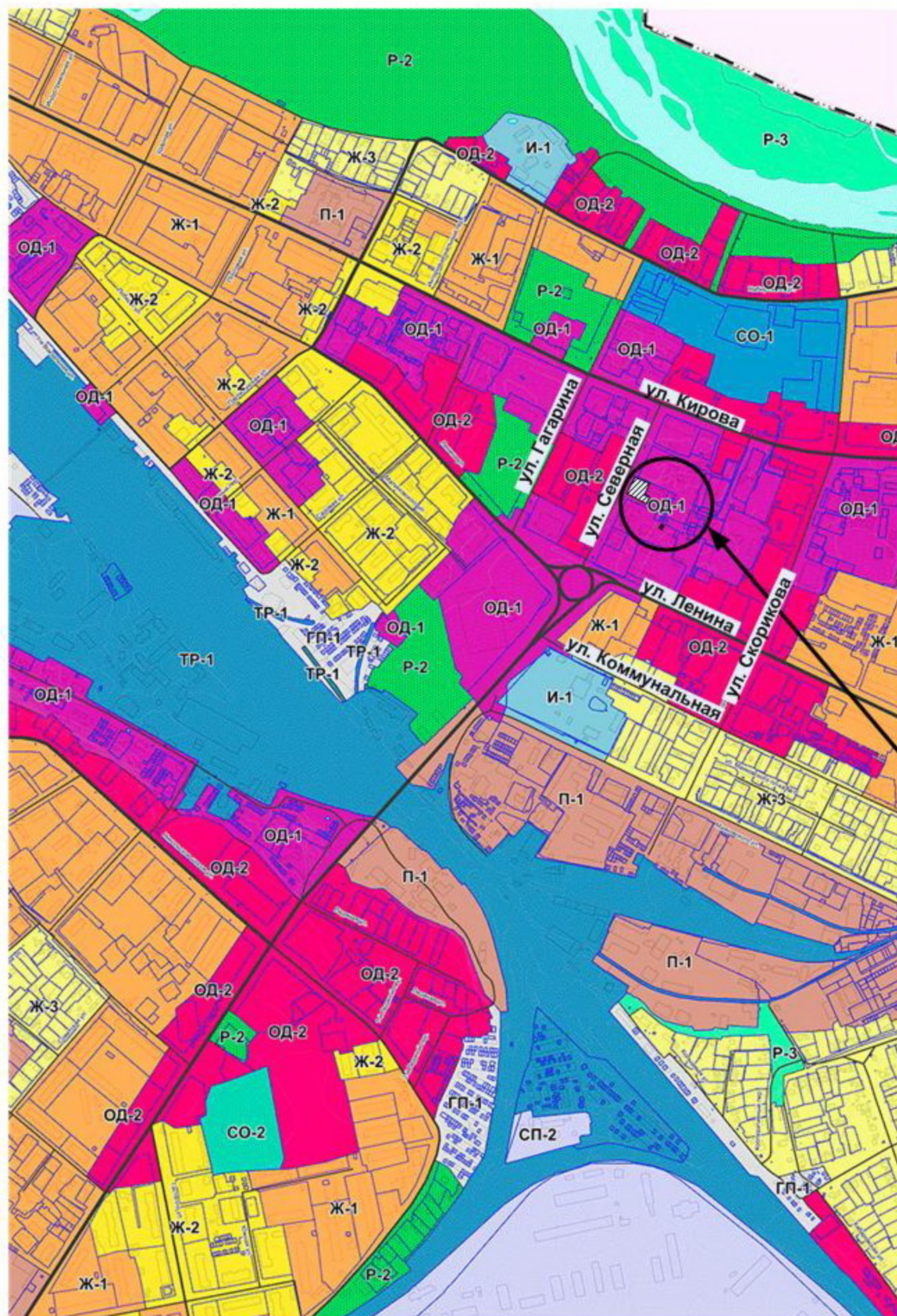
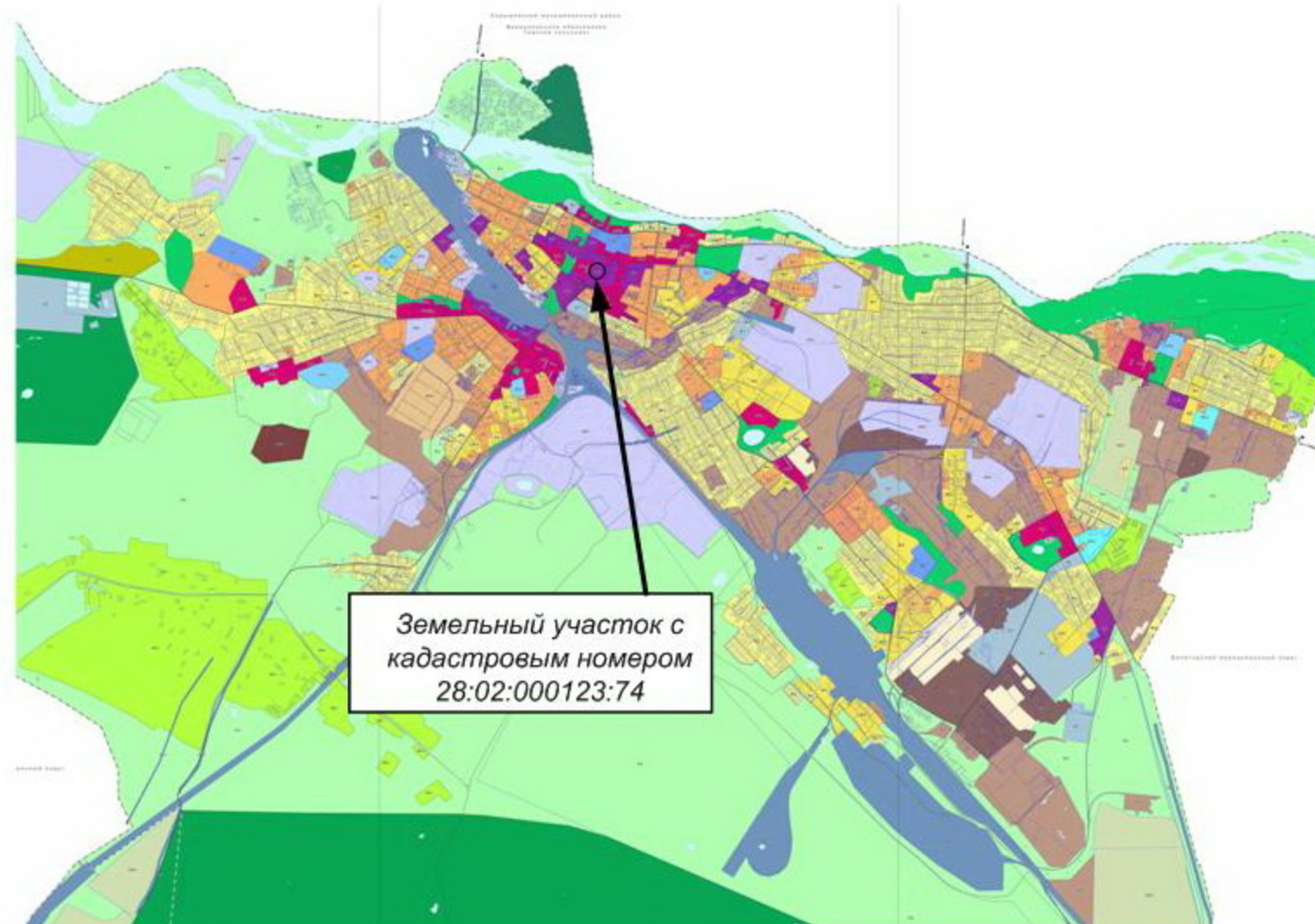


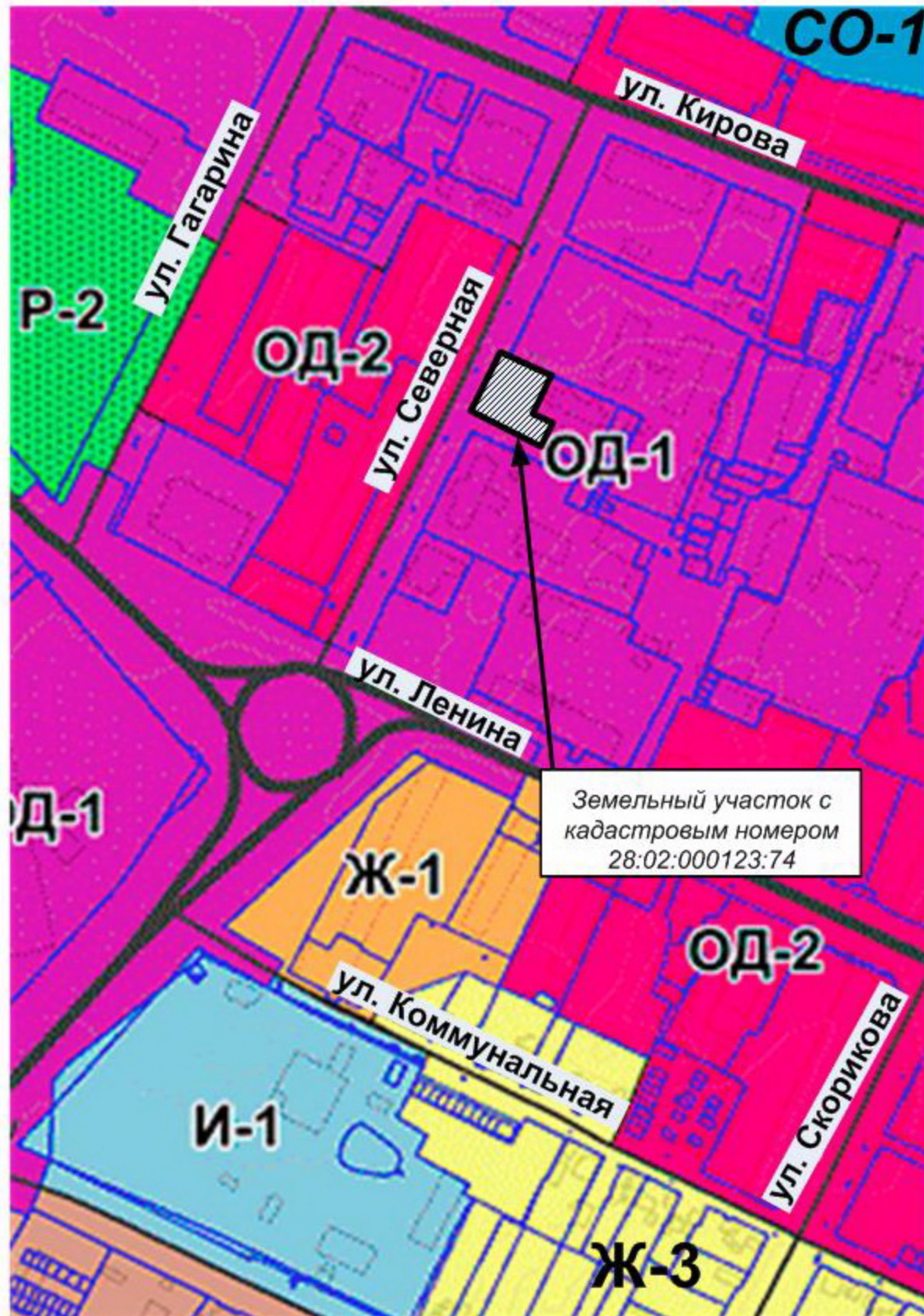
Схема размещения земельного участка на генплане города Белогорск



Место расположения земельного участка с кадастровым номером 28:02:000123:74

						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000123:74 по ул. Северной, 23 в г. Белогорске			
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	стадия		лист	листов
				Директор	Ракосеева			1	
						Схема размещения земельного участка на генплане г. Белогорска. Карта границ территориальных зон.		ООО «Архитектура» г. Белогорск	
Разработал				Ракосеева	04.26				

Фрагмент карты границ территориальных зон
города Белогорск



Ситуационная схема земельного участка



Земельный участок с
кадастровым номером
28:02:000123:74

1. Границы земельного участка даны в координатах, согласно кадастровому плану.
2. Земельный участок с кадастровым номером 28:02:000123:74 согласно ПЗЗ г. Белогорска расположен в территориальной зоне ОД-1 (Многофункциональная общественно-деловая зона). На данном земельном участке предполагается разместить два гаража, сблокированных между собой для хранения служебного автотранспорта.
3. Размещение зданий и сооружений для хранения автотранспорта (размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места в данной зоне является условно-разрешенным видом использования земельного участка (код по классификатору 2.7.1).
4. Размещение постоянных или временных гаражей - стоянок для хранения служебного автотранспорта относятся к вспомогательным видам разрешенного использования, код по классификатору 4.9 – служебные гаражи.
5. Данное градостроительное предложение не нарушает действующих на территории Российской Федерации норм пожарной, санитарно-гигиенической и экологической безопасности.

						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000123:74 по ул. Северной, 23 в г. Белогорске			
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	стадия		лист	листов
								2	
						Фрагмент карты границ территориальных зон г. Белогорск. Ситуационная схема земельного участка.			
Разработал		Ракосеева			04.26			ООО «Архитектура» г. Белогорск	



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛОГОРСК
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

_____ 2026

№ _____

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000123:74 расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Северная, 23.

В соответствии со ст. 5.1, 39, 40 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Уставом г. Белогорск, ст. 10, 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 Желтоножке Сергею Сергеевичу разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:02:000205:466, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск (код вида по классификатору – «2.7.1.», наименование вида разрешенного использования земельного участка – «Хранение автотранспорта», описание условно разрешенного вида использования земельного участка – «Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за

исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием видов разрешенного использования с кодами 2.7.2, 4.9».

2. Предоставить Желтоножку Сергею Сергеевичу разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000123:74, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Северная, 23, в части сокращения отступов проектируемого объекта капитального строительства с юго-западной, северо-восточной и юго-восточной (не застроенных частей) сторон с 5,0 м до 1,0 м.
3. Разместить настоящее постановление на Официальном портале правовой информации города Белогорск www.belogorck-пра.ru.
4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы по развитию территорий О.В. Звереву.

Глава города Белогорск

С.Ю. Мелюков