

## 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 28:02:000071:7, расположенном по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Серышева, д. 12.

Заявитель Гордеева К.И. – собственник жилого помещения в многоквартирном доме, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Серышева, д. 12, кв. 1, 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 28:02:000071:7 с северо-восточной, юго-восточной сторон земельного участка с 6,0 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/npravleniya-deyatelnosti/gradostroitel'naya-deyatelnost>) и в разделе **Цифровизация – Платформа обратной связи**.

Срок проведения общественных обсуждений с 10.09.2025 по 26.09.2025.

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 10.09.2025 по 24.09.2025 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 10.09.2025 по 24.09.2025:

- 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

## Содержание

**градостроительного обоснования на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000071:7 по ул. Серышева, 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. Схема размещения балкона и пандуса на топографической съемке (лист ПЗУ-5)

### Приложение

Градостроительный план земельного участка РФ-28-2-10-0-00-2025-2931-0 от 23.06.2025г, 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 28:02:000071:7 в г. Белогорске выполнено на основании задания заказчика и градостроительного плана земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2025-2931-0 от 23.06.2025 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.

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

Участок, на котором предполагается реконструкция многоквартирного жилого дома, расположен в микрорайоне «Транспортный» города Белогорска по улице Серышева, 12. Реконструкция предполагает строительство балкона с пандусом для маломобильных групп населения к квартире № 1. Квартира расположена на первом этаже.

Кадастровый номер земельного участка 28:02:000071:7. Площадь земельного участка - 3598 кв.м.

Земельный участок граничит с северо-запада с застройкой индивидуальными жилыми домами, с северо-востока – с земельным участком многоквартирного жилого дома № 12-а, с юго-востока – улица 10-я Магистральная, с юго-запада – улица Серышева.

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 Ж-1 (Зона многоэтажной жилой застройки).

Согласно статьи 36 ПЗЗ размещение многоквартирных жилых домов этажностью не выше восьми этажей (код 2.5) на земельном участке является разрешенным видом использования.

На рассматриваемый земельный участок имеется градостроительный план № РФ-28-2-10-0-00-2025-2931-0 от 23.06.2025 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-1. Минимальные отступы от границ земельного участка определены с северо-запада, северо-востока и юго-востока по 6,0 м, с юго-запада – 5,0 м от границы земельного участка. Для данного земельного участка определены красные линии. С юго-запада по улице Серышева красная линия проходит по границе земельного участка.

Земельный участок расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - охранный зона тепловых сетей (нормативная). Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 76 кв. м. Проектируемые сооружения к квартире № 1 находятся вне зоны с особыми условиями использования территории

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

Наименование	Площадь, м <sup>2</sup>	%
Общая площадь участка	3598,0	100
Площадь застройки проектируемых сооружений	33,2	0,92

### **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 муниципального образования «городской округ Белогорск», утвержденных постановлением Администрации города № 57/36 от 27.04.2017г., Правил землепользования и застройки Муниципального Образования городского округа Белогорск и других регламентирующих документов.

Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка. Предусматривается размещение балкона с пандусом для МГН к квартире № 1 многоквартирного жилого дома по ул. Серышева, 12.

Границы земельного участка под многоквартирным жилым домом № 12 по ул. Серышева, а также наличие зоны с особыми условиями использования

территории (охранная зона тепловых сетей) не позволяют выполнить строительство балкона и пандуса для МГН со стороны двора. Предлагается выполнить строительство данных сооружений к квартире № 1 со стороны улицы Серышева, с выездом на существующий тротуар.

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, характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений;

В соответствии с п. 3.1.3 Ст. 37 ПЗЗ в случае предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров, в части минимального отступа от границ земельного участка до зданий, строений, сооружений допускается сокращение размера отступа до 1,0 м. В силу вышеизложенного предлагается с северо-восточной и юго-восточной сторон земельного участка принять отступ равный 1,0 м.

Градостроительное обоснование выполнено с учетом противопожарных требований. Проектируемые сооружения не нарушают требования противопожарных норм и не препятствуют проезду пожарной техники к зданию многоквартирного жилого дома.

#### **4. Обоснование решений по благоустройству 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 восстановление нарушенной отмостки здания.

Предлагается выполнить планировочные работы с юго-восточной стороны жилого дома, устроить съезды с тротуара и демонтировать бордюрные камни, где необходимо (определить по месту), для беспрепятственного движения на кресле-коляске от тротуара до двора жилого дома.

## **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 северо-восточной и юго-восточной сторон земельного участка с 6,0 м до 1,0 м.

При таком отклонении от предельных параметров, проектируемые сооружения (балкон с пандусом для МГН к квартире № 1) не опасны для жизни и здоровья человека, и не причинят вред для окружающей среды и территориям, расположенным 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 многоквартирного жилого дома.

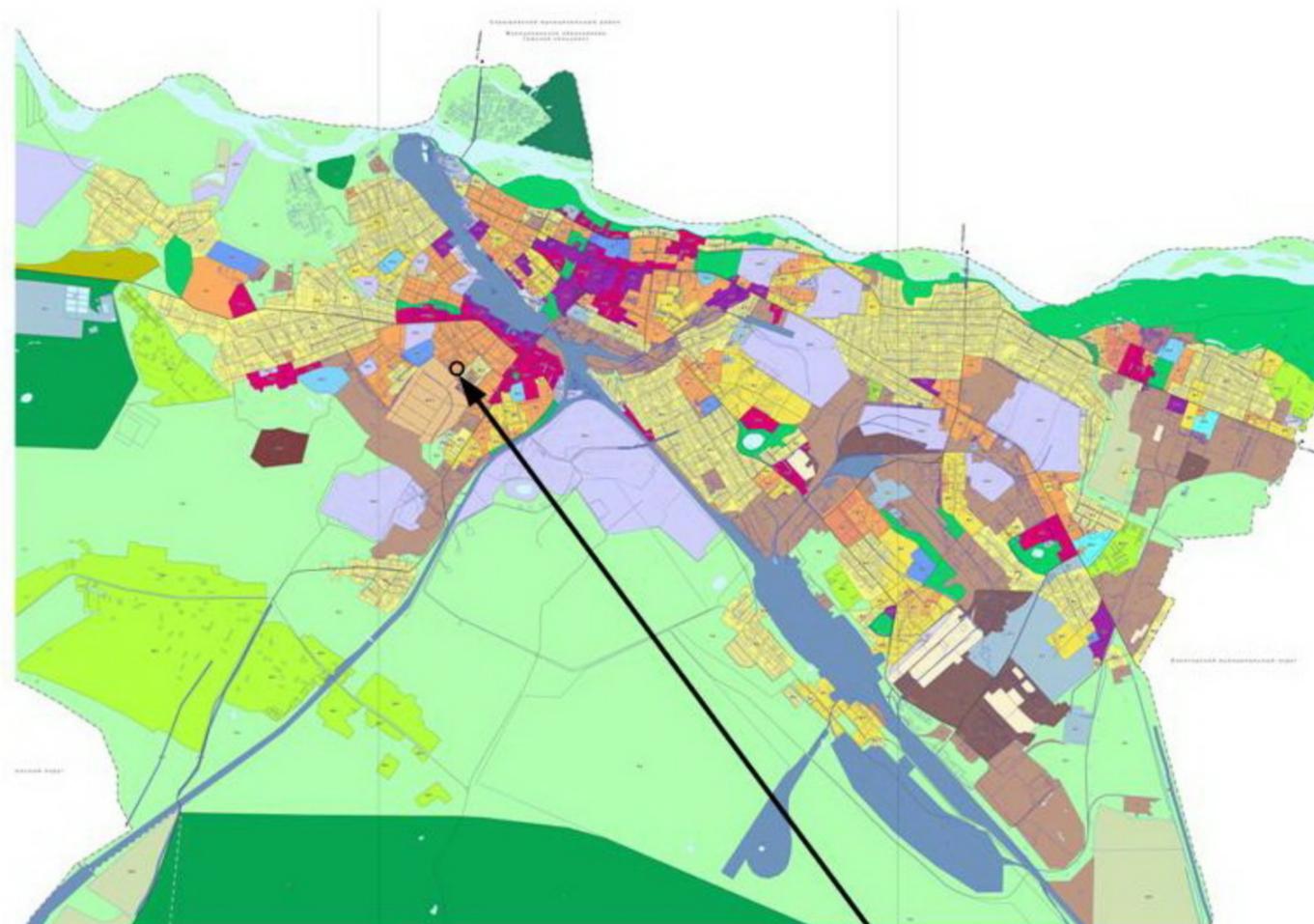
Строительство данных сооружений (балкон с пандусом для МГН) к квартире № 1 на земельном участке позволит человеку с ограниченными возможностями более комфортно и беспрепятственно передвигаться по дворовой территории.

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 Белогорска



Карта границ территориальных зон



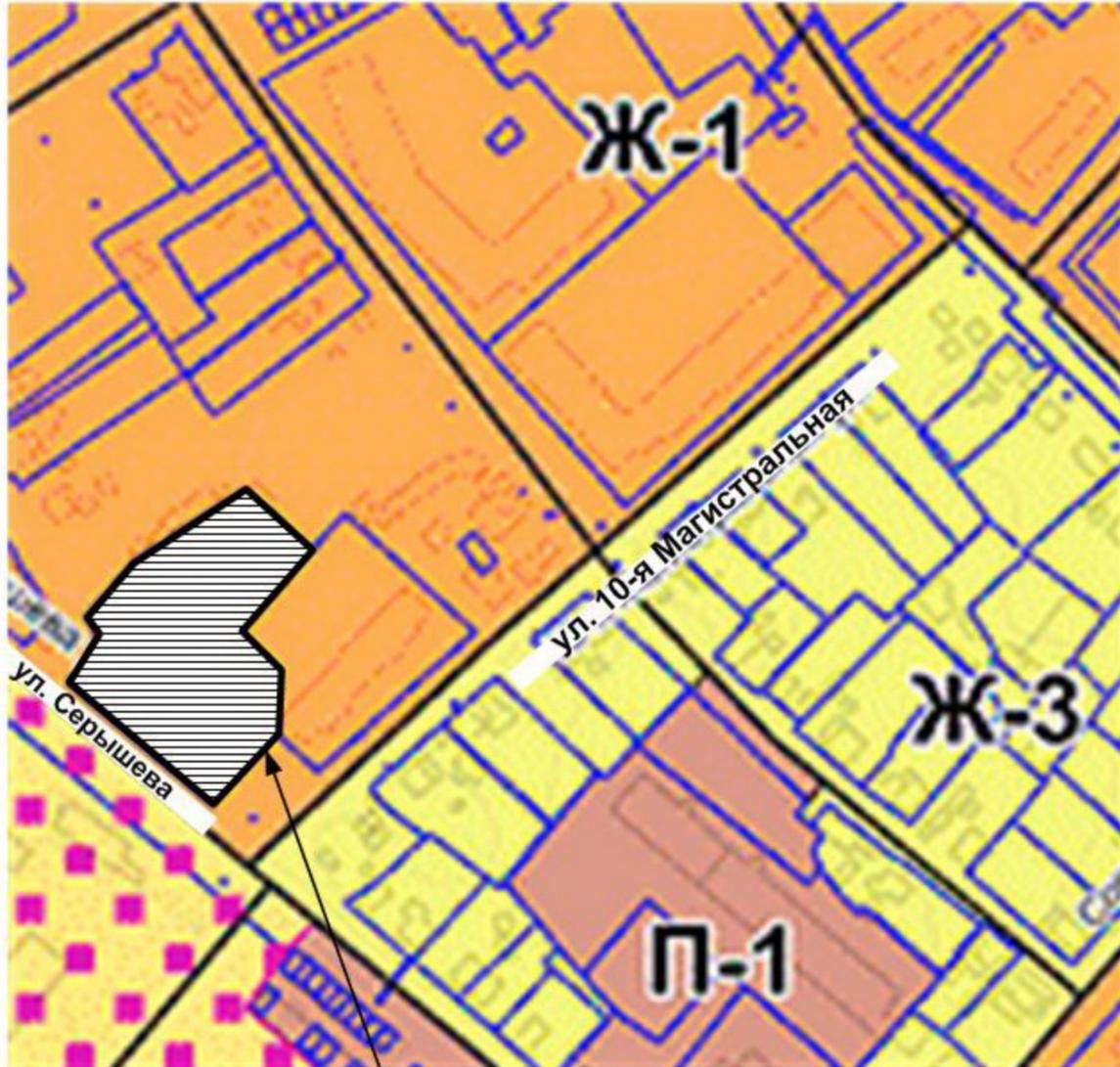
Место расположения земельного участка с кадастровым номером 28:02:000071:7 на генплане города Белогорск

Земельный участок с кадастровым номером 28:02:000071:7

						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000071:7 по ул. Серьшева, 12 в г. Белогорске			
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	стадия		лист	листов
				Директор	Ракосеева			1	
						Схема размещения земельного участка на генплане г. Белогорска.		ООО «Архитектура» г. Белогорск	
						Карта границ территориальных зон.			
						Разработал		Ракосеева	
								08.25	

Фрагмент карты границ территориальных зон города Белогорска

Ситуационный план земельного участка



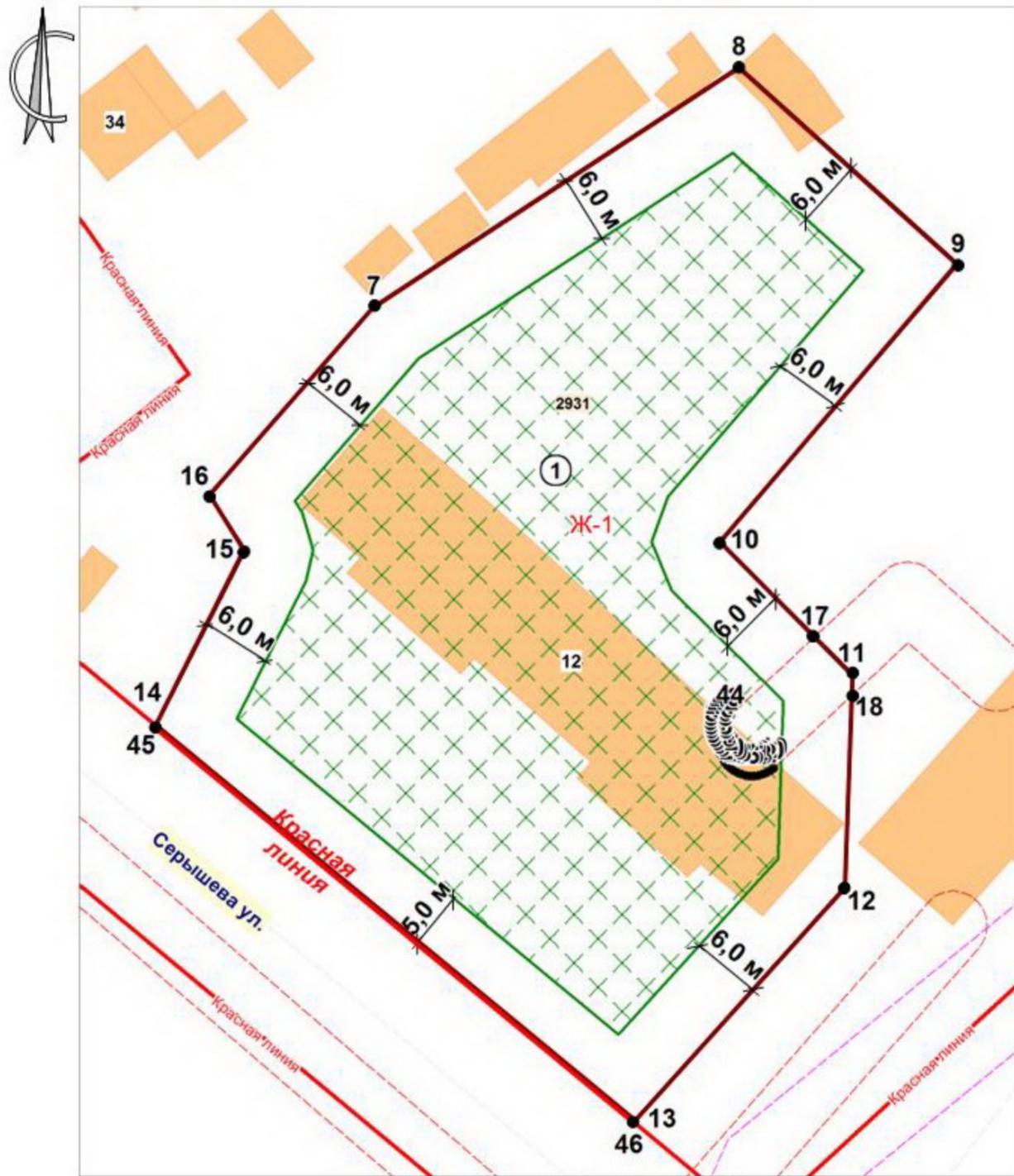
Место расположения земельного участка с кадастровым номером 28:02:000071:7

Место расположения земельного участка с кадастровым номером 28:02:000071:7

1. Границы земельного участка даны в координатах, согласно кадастровому плану.
2. Земельный участок с кадастровым номером 28:02:000071:7 согласно ПЗЗ г. Белогорска расположен в территориальной зоне Ж-1 (Зона многоэтажной жилой застройки). Установлен градостроительный регламент. Размещение многоквартирного жилого дома в данной зоне является разрешенным видом использования земельного участка.
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 28:02:000071:7 по ул. Серышева, 12 в г. Белогорске		
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата					стадия	лист	листов
											2	
Разработал				Ракосеева	08.25					Фрагмент карты границ территориальных зон г. Белогорск. Ситуационный план.	ООО «Архитектура» г. Белогорск	

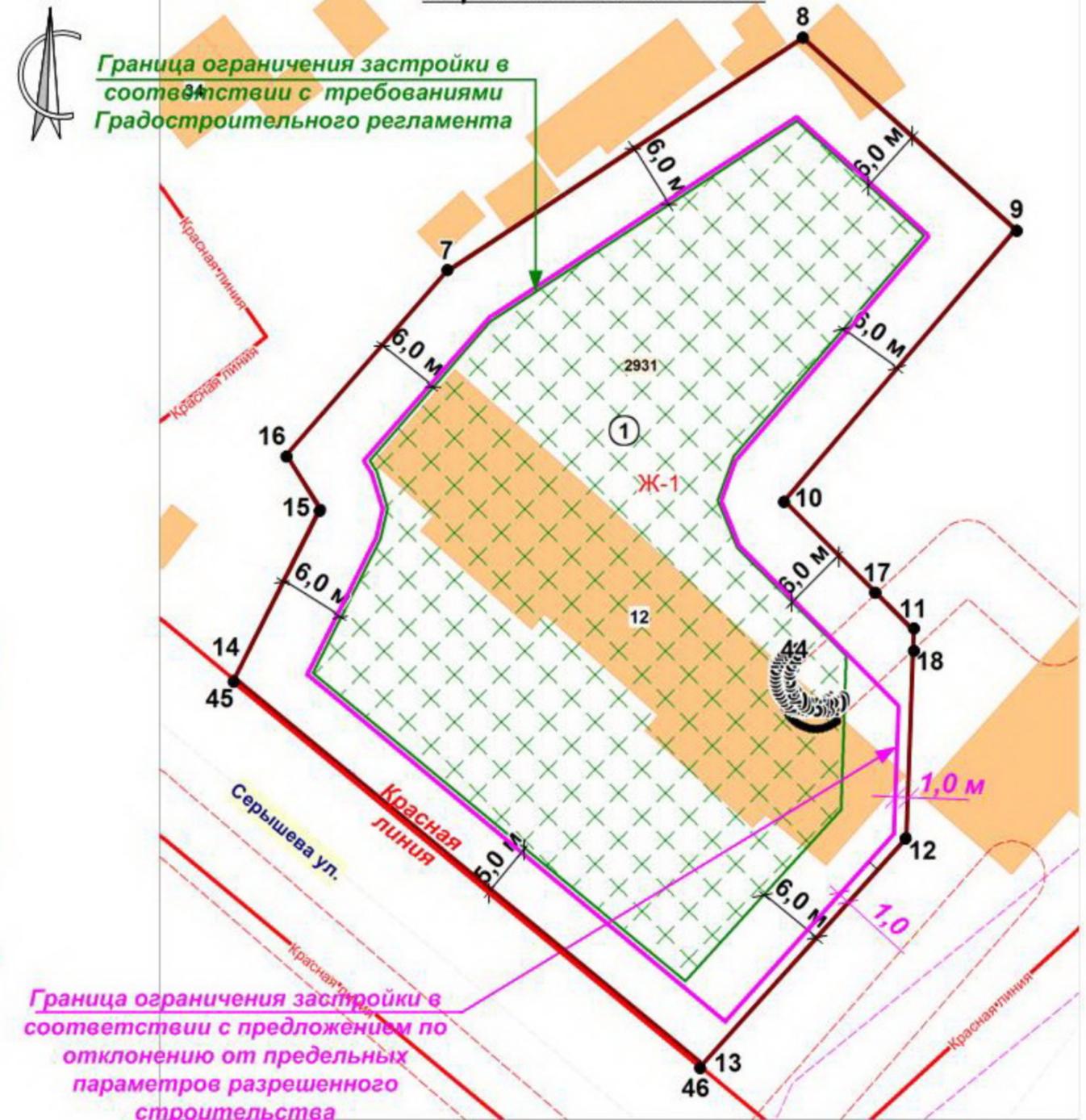
**Чертеж градостроительного плана земельного участка  
М 1:500**



**Условные обозначения:**

Обозначение	Наименование
8 — 9	Границы и характерные точки границ земельного участка
6,0 м	Минимальные отступы от границ земельного участка
	Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	Охранная зона тепловых сетей

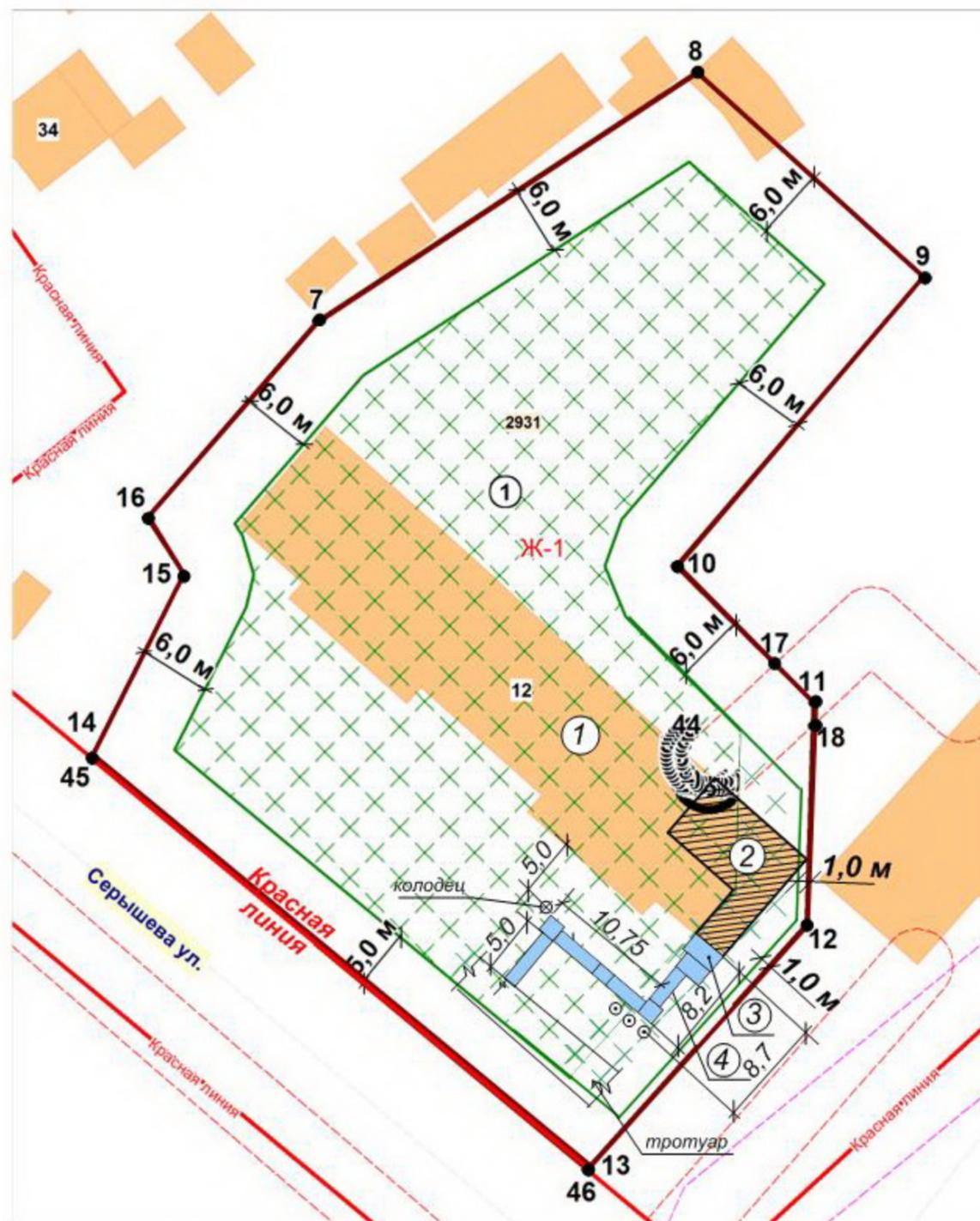
**Схема  
на отклонение от предельных параметров разрешенного  
строительства М 1:500**



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

изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	ПЗУ		
						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000071:7 по ул. Серышева, 12 в г. Белогорске		
Директор		Ракосеева			08.25	стадия	лист	листов
							3	
Разработал		Ракосеева			08.25	Чертеж градостроительного плана земельного участка М 1:500		ООО «Архитектура» г. Белогорск

**Предлагаемая схема планировочной организации земельного участка М 1:500**



**Технико-экономические показатели земельного участка**

Наименование	Площадь, кв.м	%
Общая площадь земельного участка	3598,0	100
Площадь застройки проектируемая	33,2	0,92

**Экспликация зданий и сооружений**

№ на плане	Наименование объекта	Этажность	Площ. застр. м <sup>2</sup>	Примечание
1	2	3	4	5
1	Многоквартирный жилой дом	6	-	Существ.
2	Квартира № 1	1	-	Существ.
3	Балкон размером 3,0 x 1,7 (м)	-	5,1	Проект.
4	Пандус для МГН	-	28,1	Проект.

**Условные обозначения**

Обозначение	Наименование
1	2
	Граница земельного участка
	Существующая квартира № 1
	Проектируемые балкон с пандусом
	Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	Охранная зона тепловых сетей
	Существующие деревья

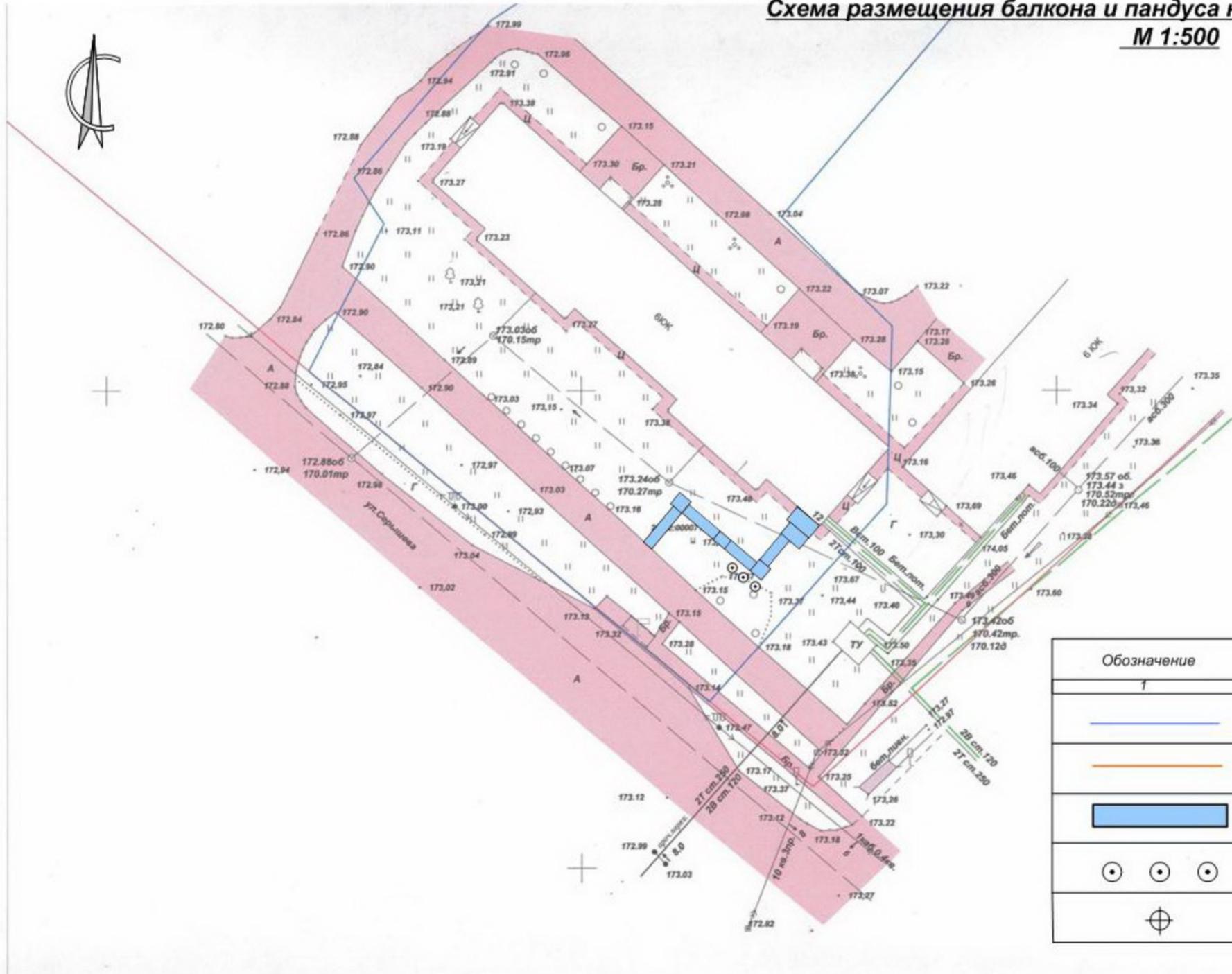
Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании:

- задания заказчика;
- градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 28:02:000071:7 по ул. Серышева, 12 в г. Белогорске Амурской области № РФ-28-2-10-0-00-2025-2931-0 от 23.06.2025 года и в соответствии с предложением по отклонению от предельных параметров разрешенного строительства.

Ограничение использования земельного участка – Охранная зона тепловых сетей (нормативная). Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории – охранная зона тепловых сетей. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 76 кв. м. Проектируемые балкон с пандусом для МГН для квартиры № 1 находятся вне зоны с особыми условиями использования территории.

						ПЗУ
						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000071:7 по ул. Серышева, 12 в г. Белогорске
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	стадия
					08.25	лист
Директор		Ракосеева				4
						листов
						Схема планировочной организации земельного участка М 1: 500
Разработал		Ракосеева			08.25	ООО «Архитектура» г. Белогорск

**Схема размещения балкона и пандуса на топографической съемке  
М 1:500**



**Условные обозначения**

Обозначение	Наименование
1	2
— (blue line)	Граница земельного участка
— (orange line)	Красная линия
■ (blue rectangle)	Проектируемые балкон с пандусом
○ (circles)	Существующие деревья
⊕ (circle with cross)	Канализационный колодец

						ПЗУ
						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000071:7 по ул. Серышева, 12 в г. Белогорске
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	стадия
					08.25	лист
Директор		Ракосеева				5
						листов
Разработал		Ракосеева			08.25	Схема размещения балкона и пандуса на топографической съемке М 1: 500
						ООО «Архитектура» г. Белогорск



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 28:02:000071:7 в г. Белогорск, по ул. Серышева, д. 12

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 Гордеевой К.И. разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000071:7, расположенном по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Серышева, д. 12, в части сокращения минимальных отступов от границ земельного участка с северо-восточной и юго-восточной сторон земельного участка с 6,0 м до 1,0 м, не выходя за пределы красной линии.
2. Разместить настоящее постановление на Официальном портале правовой информации города Белогорск [www.belogorck-nra.ru](http://www.belogorck-nra.ru).
3. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы по развитию территорий О.В. Звереву.