Введение.

«Обоснование получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для земельного участка с кадастровым номером 28:02:000123:129 в г. Белогорск» для объекта «Многоквартирный жилой дом на земельном участке с к/н 28:02:000123:129 в г. Белогорске Амурской области» разработано на основании задания заказчика, Правил землепользования и застройки муниципального образования города Белогорска от 31.01.2019 № 24/01, с учетом требований правовых актов и технических регламентов в части, не противоречащей Федеральному закону от 27.12.202 №184-ФЗ о техническом регулировании, и Градостроительным кодексом Российской федерации.

Анализируемая территория расположена в Центральном районе МО «Городской округ Белогорск» в квартале №123, по ул. Ленина между ул. Северная, ул. Кирова и ул. Скорикова.

Согласно «Правил землепользования и застройки МО г. Белогорска» участок №28:02:000123:129 по градостроительным регламентам относится к зоне Ж1: Зона многоэтажной жилой застройки. Запрашиваемый участок под строительство относится к основным видам разрешенного использования. (Ст. 24.1, табл. 1 Правил).

Для участка 28:02:000123:129 получен Градостроительного план №RU28304000-1739.

Требуется обоснование получения разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, установленные градостроительным планом, в части Минимальных отступов от восточной границы участка – до 1 м вместо 6м.

Характеристика участка, предоставленного для размещения объекта капитального строительства.

Общая площадь рассматриваемого участка 28:02:000123:129 - 2973 кв.м.

На территории участка 28:02:000123:129 объекты капитального строительства отсутствуют.

Зон с особыми условиями на территории участка нет.

Зона планируемой застройки находится в юго-восточной части участка.

**Размещение участка по отношению к окружающей территории.**

Участок расположен на территории 123 кадастрового квартала в Центральном районе МО «Городской округ Белогорск».

С северной стороны территория квартала ограничена ул. Кирова; с востока - ул. Скорикова; с запада - ул. Северная; с юга - ул. Ленина.

В настоящее время территория квартала представлена застройкой:

* в восточной части (со стороны ул. Скорикова) расположены 5-ти этажные многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями;
* в южной части (со стороны ул. Ленина) - 5-ти этажные многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями и 3-х этажное административное здание;
* в западной части (со стороны ул. Северная) находятся административные здания с этажностью не более 4 этажей и здание детского сада (2-х этажное);
* в северной части (со стороны ул. Кирова) - 2-х этажные административные здания, спортивная школа (3 этажа), 4-5-ти этажные многоквартирные жилые дома со встроенными нежилыми помещениями;
* в центральной части квартала расположены административные здания (1-2-х этажные) с хозяйственными корпусами и гаражи.

Территория земельного участка с кадастровым номером 28:02:000123:129 площадью 2973 м. кв., в отношении которого производится данное градостроительное обоснование, расположена в юго-западной части квартала и граничит с западной стороны с ул. Северная, с южной стороны - с ул. Ленина, с северной и восточной сторон - с административными зданиями.

Правилами землепользования и застройки г. Белогорска, помимо градостроительных регламентов (т.е. видов разрешенного использования) установлены предельные параметры разрешенного строительства, в том числе по минимальным отступам от границ участка, отступам от красной линии.

4. Благоустройство территории.

Основные планировочные решения, выполненные на чертеже плана благоустройства, обусловлены следующими факторами: выполнение санитарных и противопожарных требований, увязкой проектных решений с существующей застройкой.

На проектируемом участке предполагается разместить 9-ти этажный многоквартирный жилой дом.