

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 28:02:000205:466, расположенного в г. Белогорск

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 условно разрешенный вид использования земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000205:466 в г. Белогорск (далее – Проект).

Заявитель Ай Цзюнь – правообладатель указанного земельного участка, запрашивает разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства для размещения нежилого здания (магазина).

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 13.02.2026 по 04.03.2026.

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 13.02.2026 по 02.03.2026 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 13.02.2026 по 02.03.2026:

- 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

Пояснительная записка

1. Общая часть

Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 28:02:000205:466 в г. Белогорске выполнено на основании задания заказчика и градостроительного плана земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2024-2563-0 от 10.04.2024 г, 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 для реконструкции существующего нежилого здания под размещение магазина промышленных товаров и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Характеристика земельного участка

Земельный участок, на котором размещается нежилое здание (гараж), реконструируемое под магазин промышленных товаров, расположен в микрорайоне «Амурсельмаш» города Белогорска по улице 9 Мая, 188.

Кадастровый номер земельного участка 28:02:000205:466. Площадь земельного участка составляет 100 кв.м.

Земельный участок граничит с юго-востока и юго-запада с производственной территорией, с северо-востока – проезд, с северо-запада - улица 9 Мая.

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.

На данном земельном участке расположено существующее одноэтажное нежилое здание гаража общей площадью по внутреннему обмеру 83,1 кв. м, площадь застройки – 99,8 кв.м.

В соответствии со статьей 36 ПЗЗ размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. (код по классификатору 4.4) на земельном участке является условно разрешенным видом использования. Земельный участок с северо-западной стороны, где предполагается главный вход в здание магазина, прилегает к улице 9 Мая, являющейся территорией общего пользования.

На рассматриваемый земельный участок имеется градостроительный план № РФ-28-2-10-0-00-2024-2563-0 от 10.04.2024 г, подготовленный Отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск. Для данного земельного участка определены красные линии. Для зоны П-1 установлен градостроительный регламент. Согласно градостроительному регламенту минимальная площадь земельного участка составляет 1000 м², минимальные отступы от границ земельного участка - не менее 5,0 м, предельное количество этажей, предельная высота не подлежат установлению, минимальная ширина по фронту улицы не подлежит установлению.

Границы земельного участка определены по существующим границам нежилого здания. Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 100 м².

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».

Реконструируемое нежилое здание расположено вне зоны с особыми условиями использования территории

Технико-экономические показатели земельного участка

Наименование	Площадь, м ²	%
Общая площадь участка	100,0	100
Площадь застройки	99,8	99,8

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.

Функциональное назначение данного земельного участка для размещения объектов капитального строительства, реконструкции, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. (код 4.4) на земельном участке является условно разрешенным видом использования. Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка.

Нежилое здание, реконструируемое под магазин промышленных товаров, существующее одноэтажное без подвала. Наружные стены выполнены из силикатного кирпича и полистиролбетонных блоков, степень огнестойкости здания – II. Основные размеры в плане по наружному обмеру составляют 6,2х16,04(м). С обоих торцов здания имеются ворота шириной 4,3 м. Главный вход в здание магазина предполагается выполнить со стороны улицы 9 Мая.

Функциональное назначение объекта – торговое обслуживание населения прилегающего района и города.

При реконструкции здания не предполагается изменение конфигурации здания и строительство дополнительных пристроек, здание остается в прежних размерах. Предусматривается часть проемов для ворот заложить силикатным кирпичом и на их месте выполнить дверные проемы. Внутренняя планировка остается без изменений с выделением отдельных зон торговым оборудованием.

Данный земельный участок расположен в сложившейся застройке и на значительном расстоянии от красных линий и имеет конфигурацию, неблагоприятную для застройки (по границам здания), что затрудняет соблюдение разрешенных параметров. При реконструкции здания под магазин не нарушается существующая схема транспортных и пешеходных потоков. В предлагаемом варианте показано, что реконструируемое здание расположено без отступов от границ земельного участка (0,00 м). Так как на данном земельном участке уже находится существующее здание, то в соответствии с п. 3.1.2 Ст. 37 ПЗЗ, при реконструкции объектов капитального строительства минимальные отступы от границ

земельного участка применяются только в отношении вновь возводимых частей здания, в отношении существующих частей здания данный параметр не применяется.

Градостроительное обоснование выполнено с учетом противопожарных и санитарных требований. Подъезд пожарной техники к существующему зданию осуществляется с улицы 9 Мая по существующим проездам.

4. Обоснование решений по благоустройству территории

Основными элементами благоустройства являются организация транспортных коммуникаций и освещение территории земельного участка.

К существующему зданию имеются подъезды с улицы 9 Мая с асфальтобетонным покрытием. Поскольку площадь земельного участка определена по контуру здания, организовать парковочные места для автомобилей не представляется возможным. Планируется размещение стоянок для временного хранения автомобилей на территории общего пользования в непосредственной близости от магазина. Для гостевого транспорта имеется возможность использовать стоянку для автомобилей рядом стоящего трехэтажного административного здания. Для загрузки магазина товаром имеется проезд к загрузочной двери со стороны дворового фасада здания.

Для сбора твердых бытовых отходов предусмотреть хозяйственную площадку. На хозяйственной площадке установить контейнер для сбора ТБО на твердом водонепроницаемом основании в соответствии с требованиями действующих санитарно-гигиенических норм. Для сбора мелкого мусора у входов в здание предусмотреть установку урн, которые необходимо периодически прочищать.

Предусмотреть мероприятия, обеспечивающие доступность зданий и сооружений общественного назначения маломобильными группами населения.

5. Выводы:

Реконструкция нежилого здания под магазин промышленных товаров в зоне объектов V класса опасности не окажет негативного воздействия на окружающую среду и на территории, расположенные по периметру 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.

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 1000 м² до 100 м². При таком отклонении от предельных параметров, объект недвижимости не опасен для жизни и здоровья человека, и не причинит вред для окружающей среды.

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.

Содержание

градостроительного обоснования на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:02:000205:466 и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства по ул. 9 Мая, 188 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

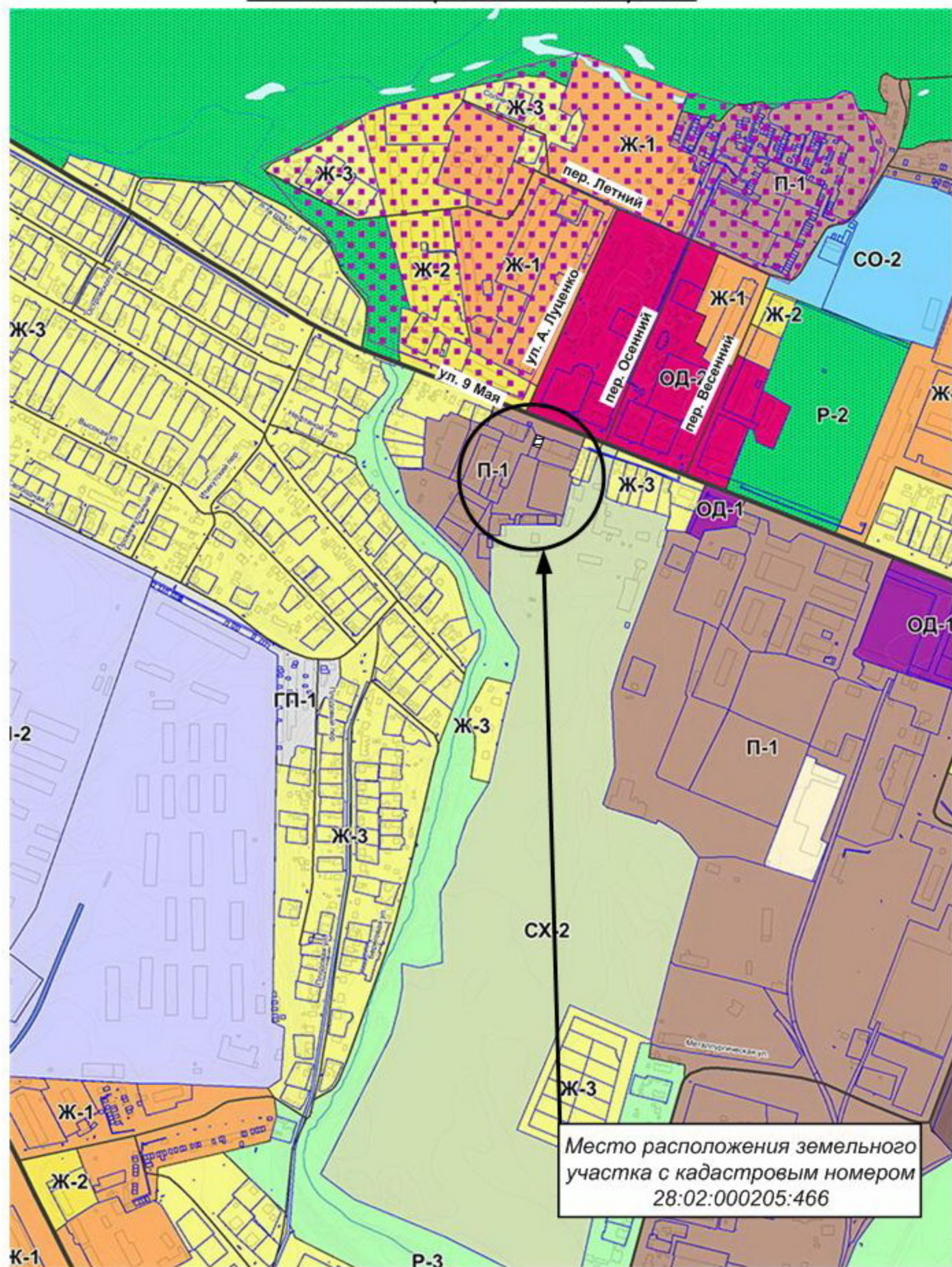
Графическая часть обоснования

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. Благоустройство территории. Транспортная схема проезда (лист 5).

Приложение

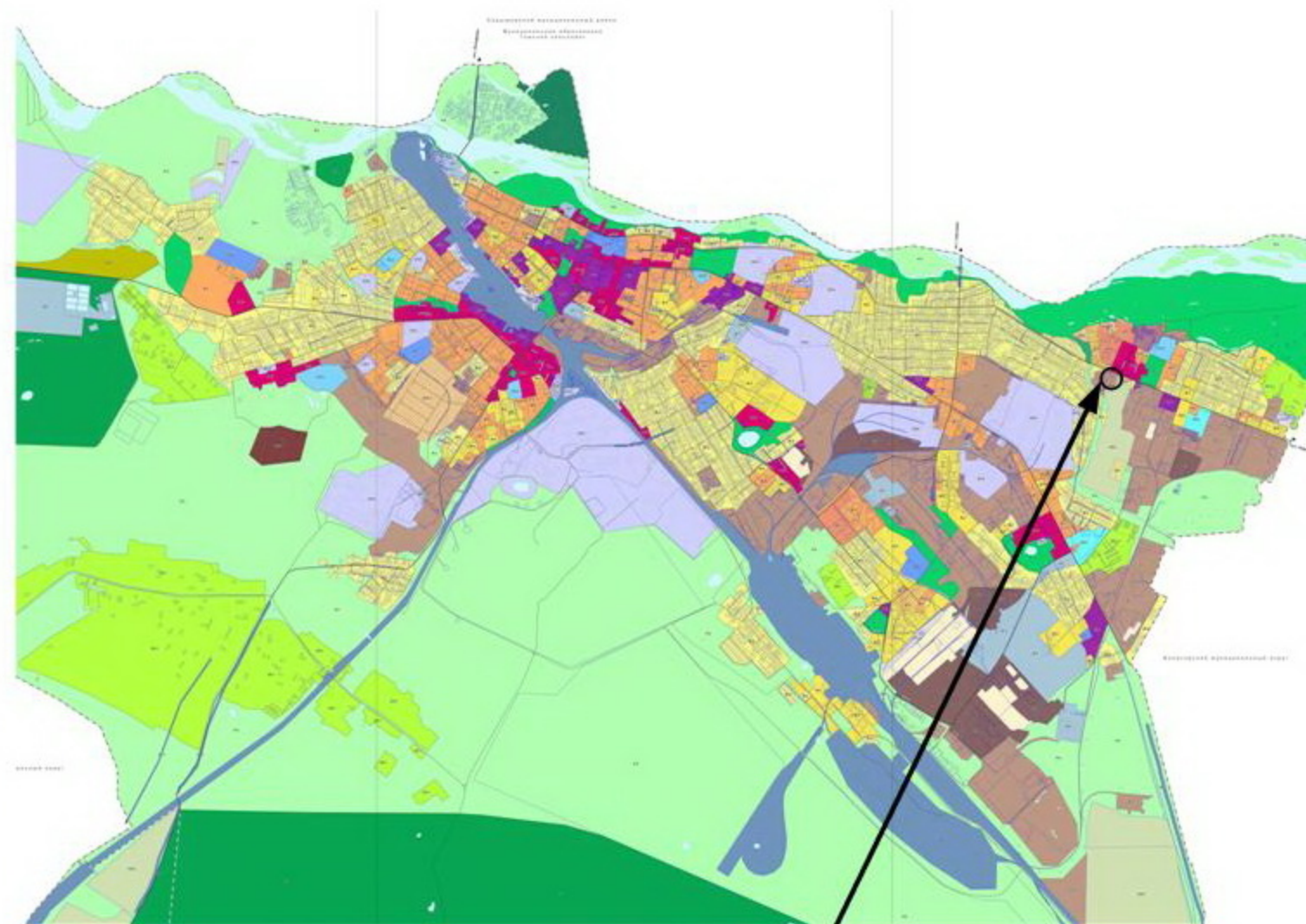
Градостроительный план земельного участка № № РФ-28-2-10-0-00-2024-2563-0 от 10.04.2024 г.

Схема размещения земельного участка на генплане города Белогорска



Место расположения земельного участка с кадастровым номером 28:02:000205:466

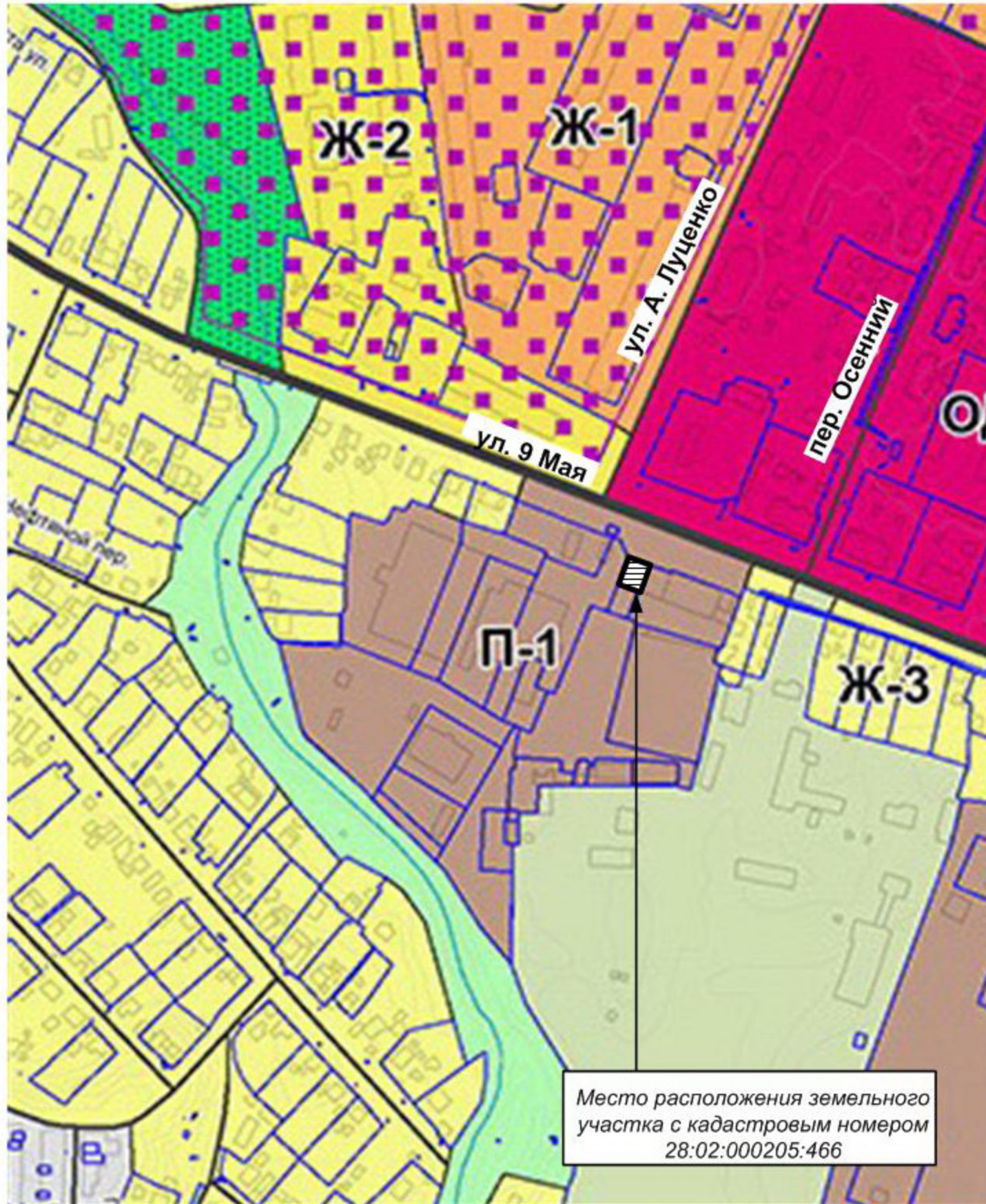
Карта границ территориальных зон



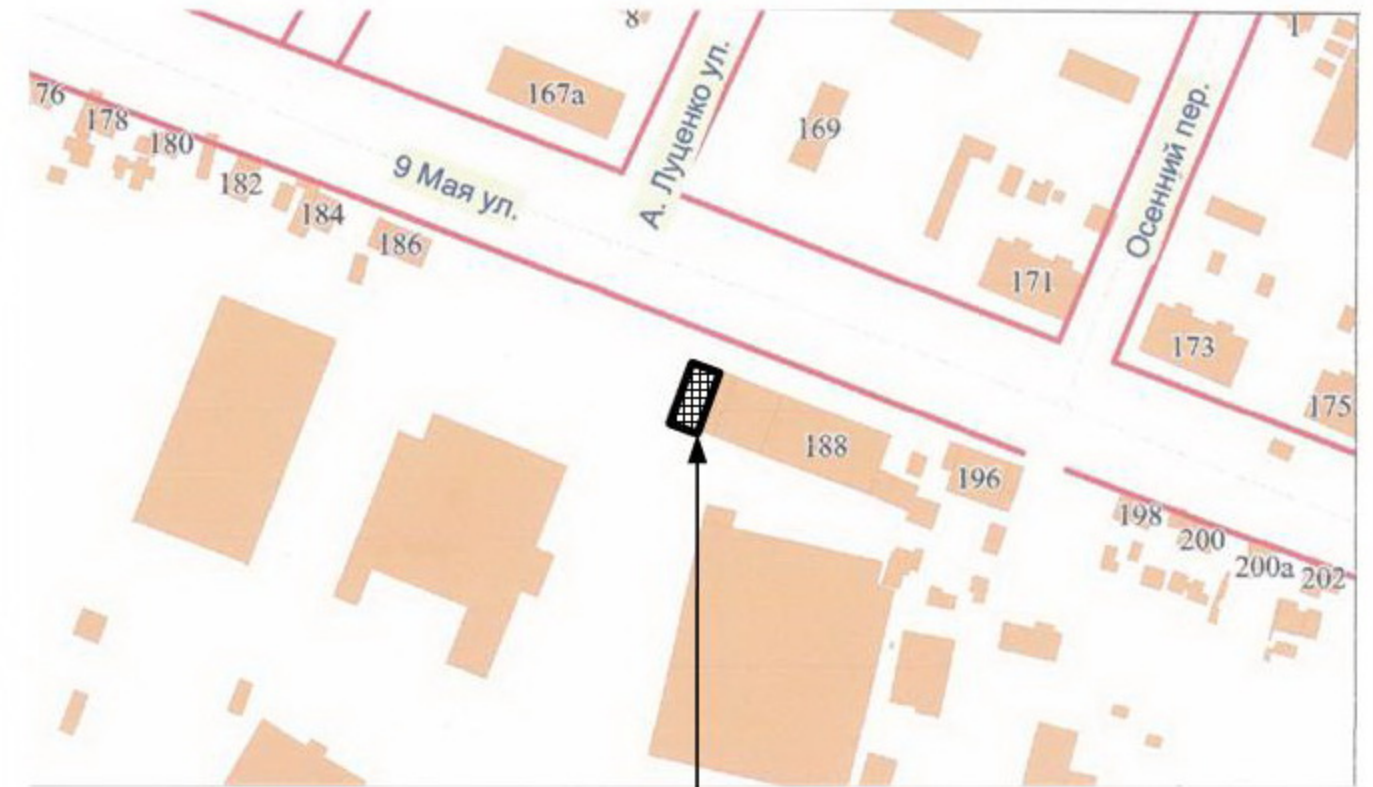
Земельный участок с кадастровым номером 28:02:000205:466

						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000205:466 по ул. 9 Мая, 188 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
				Разработал	Ракосеева				

Фрагмент карты границ территориальных зон
города Белогорска



Ситуационный план земельного участка

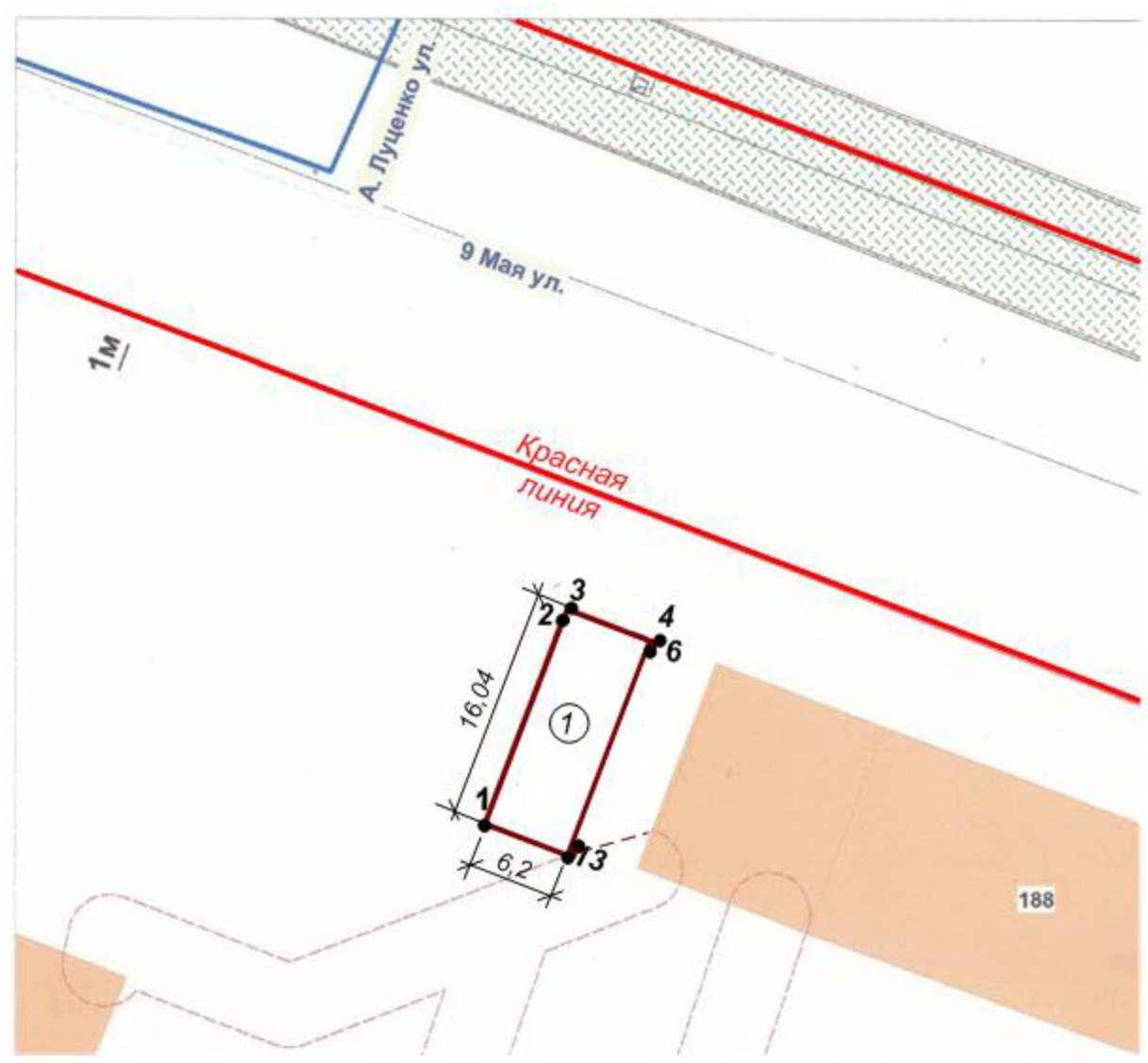


Место расположения земельного участка с кадастровым номером 28:02:000205:466

1. Границы земельного участка даны в координатах, согласно кадастровому плану.
2. Земельный участок с кадастровым номером 28:02:00020:466 согласно ПЗЗ г. Белогорска расположен в территориальной зоне П-1 - Зона объектов V класса опасности. На данном земельном участке размещается существующее одноэтажное нежилое здание гаража, реконструируемое под магазин промышленных товаров. Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м в данной зоне является условно-разрешенным видом использования земельного участка (код по классификатору 4.4).
3. 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 28:02:000205:466 по ул. 9 Мая, 188 в г. Белогорске			
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	стадия		лист	листов
				Директор	Ракосеева			2	
						Фрагмент карты границ территориальных зон г. Белогорск. Ситуационный план.			
Разработал				Ракосеева	09.25			ООО «Архитектура» г. Белогорск	

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

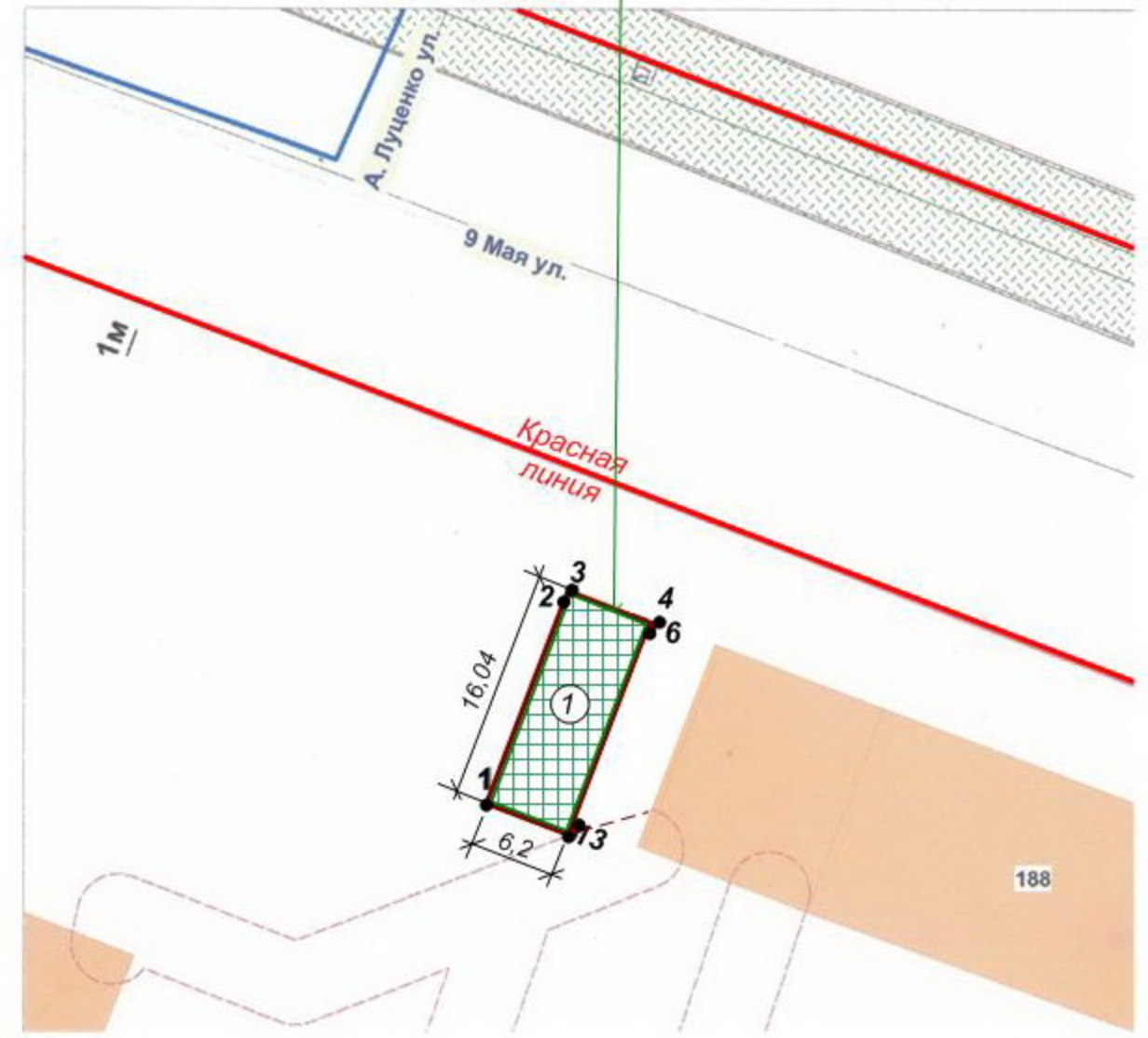


Условные обозначения:

Обозначение	Наименование
1	2
3 ● — ● 4	Границы и характерные точки границ земельного участка
⊃	Минимальные отступы от границ земельного участка
	Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	Охранная зона тепловых сетей

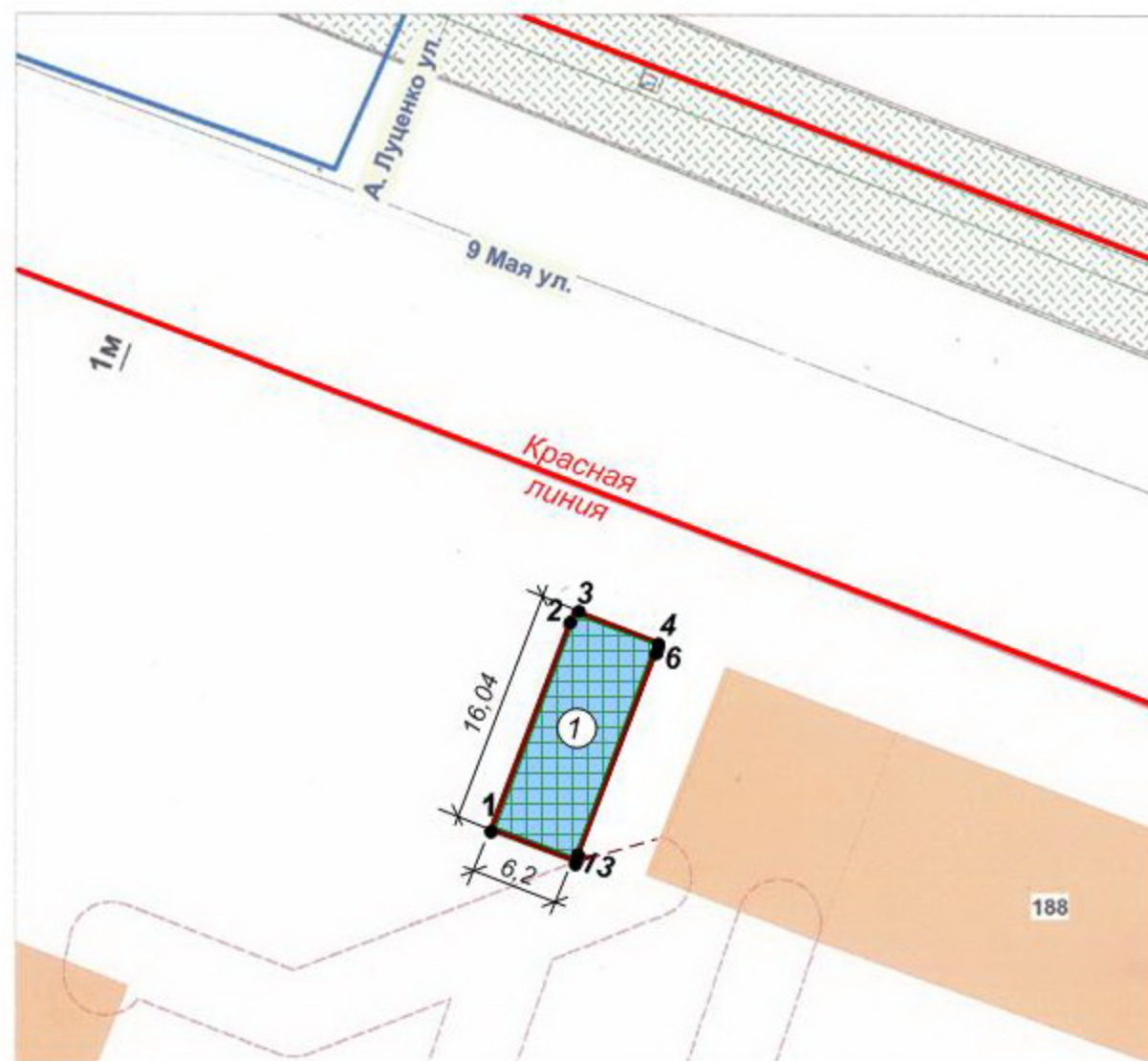
**Схема
на отклонение от предельных параметров разрешенного
строительства М 1:500**

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



						ПЗУ		
						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000205:466 по ул. 9 Мая, 188 в г. Белогорске		
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	стадия	лист	листов
				Директор	Ракосеева		3	
Разработал				Ракосеева	09.25	Чертеж градостроительного плана земельного участка		ООО «Архитектура» г. Белогорск

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



**Технико-экономические показатели
земельного участка**

Наименование	Площадь, кв.м	%
Общая площадь земельного участка	100,0	100
Площадь застройки	99,8	99,8

Экспликация зданий и сооружений

№ на плане	Наименование объекта	Кол-во, шт.	Этажность	Площ. застр. м²	Примечание
1	2	3	4	5	5
1	Магазин промышленных товаров	1	1	99,8	Реконстр.

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
1	2
	Граница земельного участка
	Реконструируемое нежилое здание под магазин
	Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	Охранная зона тепловых сетей

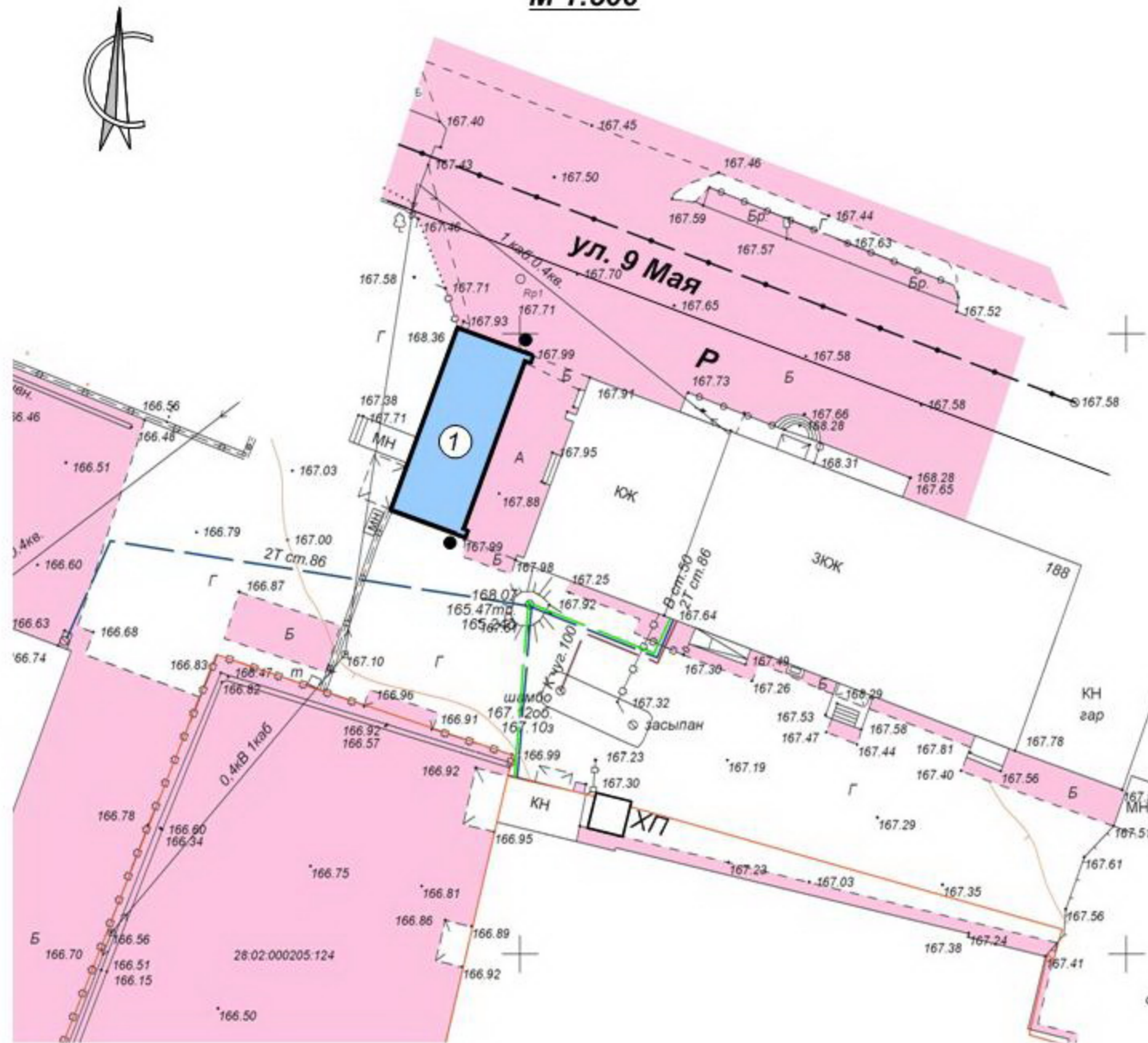
Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании:

- задания заказчика;
- градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 28:02:000205:466 по ул. 9 Мая, 188 в г. Белогорске Амурской области № РФ-28-2-10-0-00-2024-2563-0 от 10.04.2024 года, подготовленного Отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск.

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: охранная зона тепловых сетей. Реконструируемое здание находится вне зоны с особыми условиями использования территории.

изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	ПЗУ		
						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000205:466 по ул. 9 Мая, 188 в г. Белогорске		
Директор		Ракосеева			09.25	стадия	лист	листов
							4	
Разработал		Ракосеева			09.25	Схема планировочной организации земельного участка М 1: 500		ООО «Архитектура» г. Белогорск

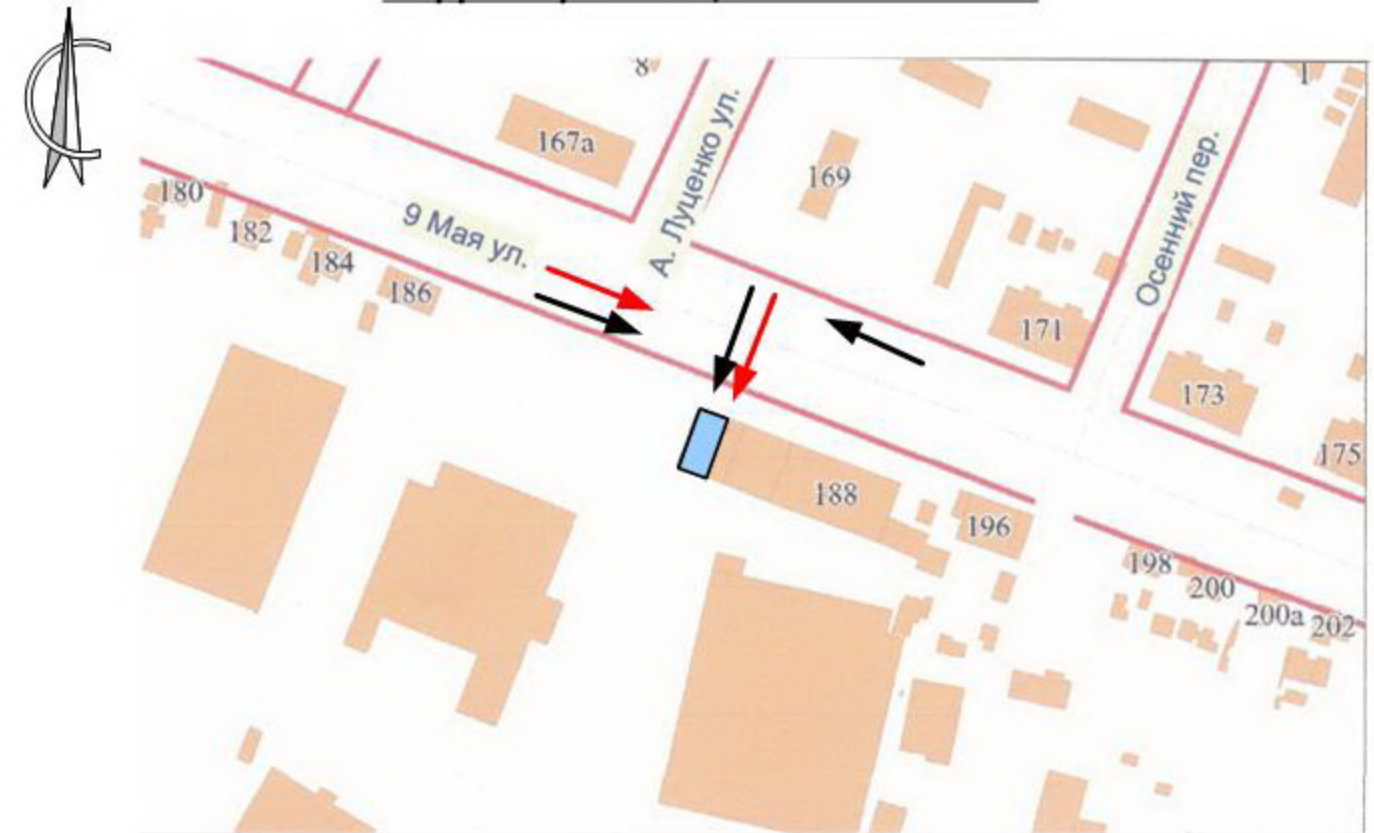
**План благоустройства территории
М 1:500**



Экспликация зданий и сооружений

№ на плане	Наименование объекта	Кол-во, шт.	Этажность	Площ. застр. м ²	Примечание
1	2	3	4	5	5
1	Магазин промышленных товаров	1	1	99,8	Реконстр.

Транспортная схема проезда автомобилей к зданию с территории общего пользования



Условные обозначения:

Обозначение	Наименование
1	2
	Реконструируемое нежилое здание под магазин
	Урна для сбора мелкого мусора (2 шт)
	Существующая хозяйственная площадка
	Стоянка для автомобилей (сущ.)
	Подъезд к зданию магазина
	Путь движения пожарной техники

Подъезд пожарной техники к реконструируемому нежилому зданию под магазин промышленных товаров осуществляется с улицы 9 Мая. Ширина проезда принята не менее 3,5м, необходимой для проезда пожарной техники.

изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	стадия	лист	листов
						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000205:466 по ул. 9 Мая, 188 в г. Белогорске	5	
Директор		Ракосеева			09.25			
Разработал		Ракосеева			09.25	План благоустройства территории. Транспортная схема проезда		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 28:02:000205:466 в г. Белогорск

В соответствии со статьями 5.1, 39, 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Уставом г. Белогорск, статьями 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 Ай Цзюню разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:02:000205:466, расположенного в г. Белогорск. Код вида по классификатору – «4.4». Наименование условно разрешенного вида использования земельного участка – «Магазины». Описание вида разрешенного использования земельного участка – «Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м».
2. Предоставить Ай Цзюню разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000205:466, расположенного в г. Белогорск, в части сокращения минимальных отступов от границ земельного участка с 5,0 м до 0,0 м, а также в части уменьшения площади земельного участка с 1000 м² до 100 м².
3. Разместить настоящее постановление на Официальном портале правовой информации города Белогорск www.belogorsk-npa.ru.
4. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы по развитию территорий О.В. Звереву.