

ОПОВЕЩЕНИЕ

о проведении общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:02:000147:659, 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 кадастровым номером 28:02:000147:659 в г. Белогорск (далее – Проект).

Заявитель Степанян Арам Спартакович- правообладатель земельного участка с кадастровым номером 28:02:000147:659 в г. Белогорск запрашивает разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка для строительства объекта капитального строительства, предназначенного под гостиничное обслуживание (код 4.7).

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 03.02.2026 по 16.02.2026.

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 03.02.2026 по 14.02.2026 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 РФ - с 03.02.2026 по 14.02.2026:

- 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 общественных обсуждений 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 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 кадастровым номером 28:02:000147:659 по ул. Коммунальной, 27 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. Схема планировочной организации земельного участка (лист ПЗУ-3).
4. Транспортная схема проезда (лист 4).

Приложение

Градостроительный план земельного участка № № РФ-28-2-10-0-00-2025-2948-0 от 22.07.2025 г.

Пояснительная записка

1. Общая часть

Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 28:02:000147:659 по ул. Коммунальной, 27 в г. Белогорске выполнено на основании задания заказчика и градостроительного плана земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2025-2948-0 от 22.07.2025г, 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 размещения гостиницы.

2. Характеристика земельного участка

Земельный участок для размещения гостиницы расположен в микрорайоне «Центральный» города Белогорска.

Кадастровый номер земельного участка 28:02:000147:659. Площадь земельного участка составляет 852,35 кв.м.

Земельный участок граничит с северо-востока и юго-востока с рядами каменных гаражей, с северо-запада – территория индивидуального домовладения, с юго-запада – улица Коммунальная. 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 Ж-3 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Виды разрешенного использования земельного участка согласно ПЗЗ и данных выписки из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости предусматривают: индивидуальное жилищное строительство, общежитие, общественное питание. Предлагается дополнить виды разрешенного использования - для размещений гостиниц.

В соответствии со статьей 36 ПЗЗ размещение гостиниц (код по классификатору 4.7**) на земельном участке является условно разрешенным видом использования. Согласно коду по классификатору 4.7** размещение помещений общественного назначения допускаются во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях индивидуального жилого дома.

На рассматриваемый земельный участок имеется градостроительный план № РФ-28-2-10-0-00-2025-2948-0 от 22.07.2025 г, подготовленный Отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск. Для зоны Ж-3 установлен градостроительный регламент. В нем определены минимальные отступы от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений. Для данного земельного участка определены красные линии. С юго-западной стороны земельного участка по улице Коммунальной красная линия проходит по границе земельного участка.

Согласно градостроительному регламенту минимальная площадь земельного участка составляет 600 м², максимальная площадь 1500 м², минимальные отступы от границ земельного участка не менее 3,0 м - на застроенной территории, предельное количество этажей -3, предельная высота -20 м, минимальная ширина по фронту улицы - 20м.

Минимальные отступы от границ земельного участка для размещения гостиниц определены по 5,0 м, со всех сторон земельного участка. Так как на данном земельном участке уже находится существующее здание, то в соответствии с п. 3.1.2 Ст. 37 ПЗЗ минимальные отступы в отношении существующих частей здания не применяются.

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(1). Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 852,35 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 объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередач, вокруг подстанций) –нормативная.

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 21,0 кв. м.

Юридическим и физическим лицам запрещается строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений в пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций.

Технико-экономические показатели земельного участка

Наименование	Площадь, м ²	%
Общая площадь участка	852,35	100
Площадь застройки	416,8	48,9

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.

Площадь рассматриваемого земельного участка составляет 852,35 кв. м. Данный земельный участок расположен в застроенной территории квартала со сложившейся застройкой. Земельный участок огорожен со всех сторон и частично застроен. На земельном участке находится индивидуальный трехэтажный жилой дом и гараж. Существующие здания подключены к сетям инженерно-технического обеспечения. Размещение гостиницы во встроенно-пристроенном помещении индивидуального жилого не нарушит существующую схему транспортных и пешеходных потоков.

Градостроительное обоснование выполнено с учетом противопожарных и санитарных требований. Подъезд пожарной техники к земельному участку осуществляется с улицы Скорикова по улице Коммунальной с выездом на улицу Красноармейскую.

4. Обоснование решений по благоустройству территории

Земельный участок благоустроен, по фронту улицы огорожен сплошным забором, со стороны соседних участков огорожен сетчатым забором. Основными элементами благоустройства являются организация транспортных коммуникаций и освещение территории земельного участка. Освещение территории – существующее.

Для сбора твердых бытовых отходов использовать существующую хозяйственную площадку в пределах квартала. На хозяйственной площадке установить дополнительный контейнер для сбора ТБО 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 входов в здание предусмотреть установку урн, которые необходимо периодически прочищать.

5. Выводы:

Размещение гостиницы во встроенно-пристроенном помещении индивидуального жилого дома на земельном участке в зоне Ж-3 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 предложение не нарушит существующую дорожную инфраструктуру, не повлечет за собой ухудшение условий безопасного проживания граждан прилегающих индивидуальных жилых домов, не причинит ущерб правам и законным интересам правообладателей смежно-расположенных объектов недвижимости, не нанесет ущерба общественным интересам населению города и не ухудшит архитектурный облик города.

ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Получение разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка

Адрес земельного участка: г. Белогорск,
ул. Коммунальная, 27

Кадастровый номер земельного участка:
28:02:000147:659

Наименование объекта:
Под размещение гостиницы

Заказчик: Степанян Арам Спартакович

Характеристика участка:

Площадь земельного участка - 852,35 кв. м.

Кадастровый номер - 28:02:000147:659

*Категория земель –
земли населенных пунктов*

Виды разрешенного использования –

***Индивидуальное жилищное строительство, общежитие,
общественное питание, размещение гостиниц***

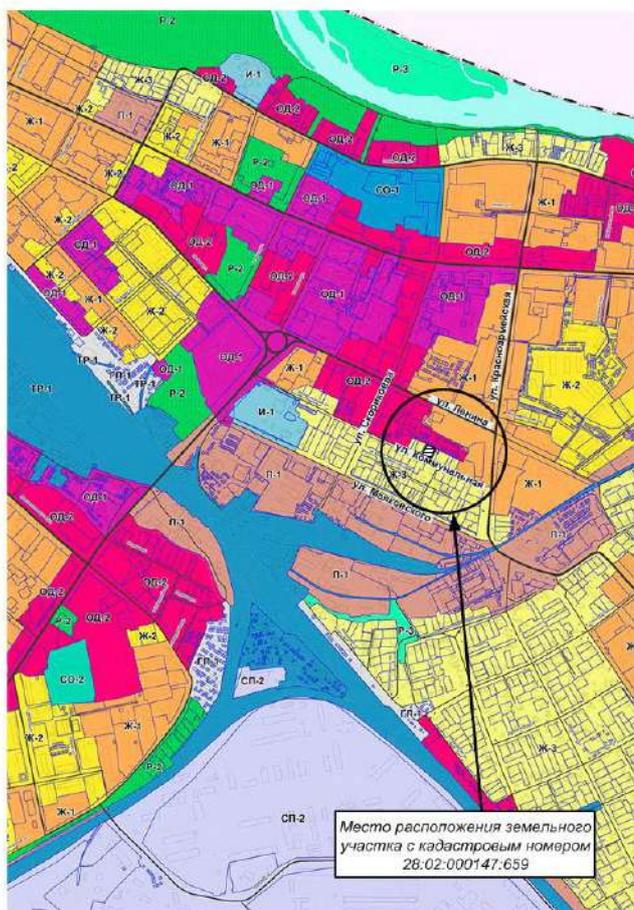
*Градостроительный регламент –
Зона Ж-3*

Зона застройки индивидуальными жилыми домами

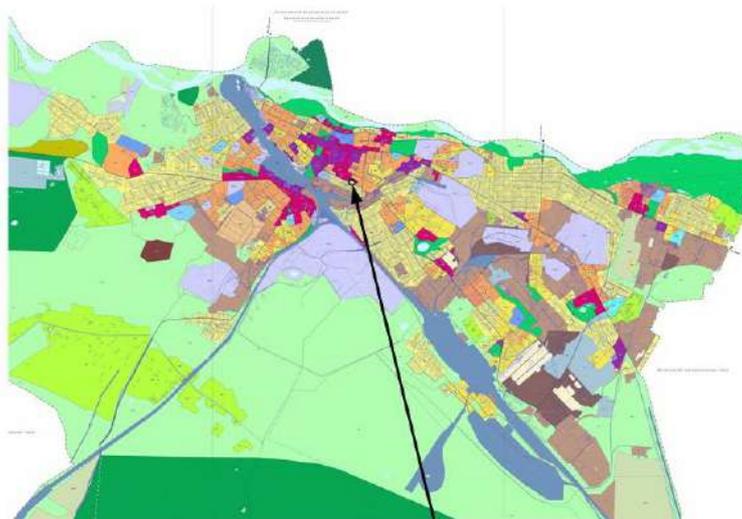
Адрес участка –

г. Белогорск, ул. Коммунальная, 27

Фрагмент карты границ территориальных зон города Белогорска



Карта границ территориальных зон



Земельный участок с кадастровым номером 28.02.000147.659

Место расположения земельного участка с кадастровым номером 28.02.000147.659

						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28.02.000147.659 по ул. Коммунальной, 27 в г. Белогорске			
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата		этадия	лист	листова
Директор				Ракошеева	12.25			1	
						Схема размещения земельного участка на зенплане г. Белогорска. Карта границ территориальных зон.			
Разработал				Ракошеева	12.25		ООО «Архитектура» г. Белогорск		

**Схема планировочной организации земельного участка
М 1:400**



Экспликация зданий и сооружений

№ на плане	Наименование объекта	Этажность	Площ. застр. м ²	Примечание
1	2	3	4	5
1	Индивидуальный жилой дом общей площадью 364,7 кв. м	3	220,2	Существ.
2	Гараж	1	196,6	Существ.

**Технико-экономические показатели
земельного участка**

Наименование	Площадь, кв. м	%
Общая площадь земельного участка	852,35	100
Площадь застройки	416,8	48,9

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
1	2
	Границы и характерные точки границ земельного участка
	Минимальные отступы от границ земельного участка
	Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	Зона слабого подтопления (от 2 до 3 метров)
	Охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций)
	Зона с особыми условиями использования территорий

Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании:
 - задания заказчика;
 - градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 28:02:000147:659 в г. Белогорске Амурской области № РФ-28-2-10-0-00-2025-2948-0 от 22.07.2025 года, подготовленного Отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск.
 Земельный участок частично застроен, на участке имеется трехэтажный индивидуальный жилой дом и гараж.

1. Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - зона слабого подтопления (от 2 до 3 метров) – установленная, (номер в ЕГРН 28:02-6-249(1), площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 852,35 кв. м.
 2. Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - охранная зона объектов электросетевого хозяйства (вдоль линий электропередачи, вокруг подстанций) – нормативная, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 21,0 кв. м.
 Предусмотреть мероприятия по размещению объектов в границах зон с особыми условиями использования территории (см. пояснительную записку).

						ПЗУ		
						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000147:659 по ул. Коммунальной, 27 в г. Белогорске		
изм.	гол.	лист	док.	подпись	дата	стадия	лист	листов
					12.25		3	
						Схема планировочной организации земельного участка М 1:400	ООО «Архитектура» г. Белогорск	
Разработал						Ракошева	12.25	

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



Условные обозначения:

Обозначение	Наименование
1	2
	Земельный участок с кадастровым номером 28:02:000147:659
	Подъезд автотранспорта к земельному участку
	Путь движения пожарной техники

Подъезд пожарной техники к земельному участку осуществляется с улицы Скорикова по улице Коммунальной с выездом на улицу Красноармейскую. Ширина проезда должна быть не менее 3,5 м, необходимой для проезда пожарной техники. Конструкция проезда должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей. Подъезд автомобильного транспорта к земельному участку осуществляется как с улицы Скорикова, так и с улицы Красноармейской.

изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000147:659 по ул. Коммунальной, 27 в г. Белогорске			
Директор		Ракошева			12.25		страниц	лист	листов
								4	
Разработал		Ракошева			12.25	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 кадастровым номером 28:02:000147:659 в г. Белогорск

В соответствии со статьями 5.1, 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Уставом г. Белогорск, статьёй 10 «Правил землепользования и застройки Муниципального образования городской округ Белогорск Амурской области в новой редакции», утвержденных решением Белогорского городского Совета народных депутатов от 29.04.2021 № 59/20, а также на основании заключения комиссии по правилам землепользования и застройки Администрации г. Белогорск о результатах состоявшихся общественных обсуждений (начало _____, завершение _____),

постановляю:

1. Предоставить Степаняну Араму Спартаковичу разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:02:000147:659, расположенного в г. Белогорск, ул. Коммунальная, 27, Код вида по классификатору – «4.7». Наименование вида условно разрешенного использования земельного участка – «Гостиничное обслуживание». Описание вида условно разрешенного использования земельного участка – «Размещение гостиниц».
2. Разместить 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