

ОПОВЕЩЕНИЕ

о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:02:000142:5, расположенного по ул. Малиновского, д. 12 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 публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:02:000142:5, расположенного по ул. Малиновского, д. 12 в г. Белогорск (далее – Проект).

Заявитель Цюй Янян - правообладатель земельного участка с кадастровым номером 28:02:000142:5, расположенного по ул. Малиновского, д. 12 в г. Белогорск запрашивает разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка для размещения объекта капитального строительства, предназначенного для гостиничного обслуживания (код 4.7).

Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж-2 – (Зона застройки малоэтажными жилыми домами) до 4 этажей, включая мансардный.

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**.

Публичные слушания назначены на 06.06.2025 в 15-30 час. в зале заседаний Администрации г. Белогорск по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, 2.

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, до 04.06.2025 по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. Гагарина, 2.

Предложения и замечания, касающиеся Проекта, вносятся участниками публичных слушаний, прошедших идентификацию в соответствии с частью 12 статьи 5.1. Градостроительного кодекса РФ - до 04.06.2025:

- 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 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 публичных слушаний 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 публичных слушаний 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 публичных слушаний, 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 РФ, не рассматриваются в случае выявления факта представления участником публичных слушаний недостоверных сведений.

Организатором публичных слушаний обеспечивается равный доступ к проекту, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях, всех участников публичных слушаний.

Комиссия по правилам землепользования и застройки

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«АРХИТЕКТУРА»

Градостроительное обоснование

на условно разрешенное использование земельного участка
с кадастровым номером 28:02:000142:5
по ул. Малиновского, 12 в г. Белогорске Амурской области

Шифр 018-25

Директор



Л. А. Ракосеева Л. А. Ракосеева

г. Белогорск

Пояснительная записка

1. Общая часть

Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 28:02:000142:5 в г. Белогорске выполнено на основании задания заказчика и градостроительного плана земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2024-2779-0 от 23.10.2024 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 административного здания под размещение гостиницы.

2. Характеристика земельного участка

Земельный участок, на котором размещается административное здание, реконструируемое под гостиницу, расположен в центральном микрорайоне города Белогорска по улице Малиновского, 12.

Кадастровый номер земельного участка 28:02:000142:5. Площадь земельного участка составляет 2512 кв.м.

Земельный участок граничит с северо-запада, юго-запада и юго-востока с территорией многоквартирных жилых домов, с северо-востока - улица Малиновского.

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-2 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный).

На данном земельном участке расположено существующее двухэтажное административное здание общей площадью 563,6 кв. м.

В соответствии со статьей 36 ПЗЗ размещение объектов капитального строительства, предназначенных для гостиничного обслуживания (размещение гостиниц) (код 4.7*) на земельном участке является условно разрешенным видом использования. Земельный участок с северо-восточной стороны, где размещается главный вход в

здание, прилегает к улице Малиновского, являющейся территорией общего пользования.

На рассматриваемый земельный участок имеется градостроительный план № РФ-28-2-10-0-00-2024-2779-0 от 23.10.2024 г, подготовленного 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-2. Минимальные отступы от границ земельного участка с северо-западной, юго-западной и юго-восточной сторон земельного участка определены по 6,0 м. С северо-восточной стороны земельного участка по улице Малиновского отступы от границы земельного участка определены 10,2 м и 8,9 м. Для данного земельного участка определены красные линии. Красная линия со стороны улицы Малиновского проходит по рассматриваемому земельному участку. Минимальный отступ от красной линии определен 5,0 м.

Земельный участок частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории: охранный зона тепловых сетей.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 581 кв. м. При реконструкции здания, в пределах охранных зон тепловых сетей, необходимо получить письменное согласие предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети.

Технико-экономические показатели земельного участка

Наименование	Площадь, м ²	%
Общая площадь участка	2512,0	100
Площадь застройки	380,4	15,1

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 гостиничного обслуживания (код 4.7*) является условно разрешенным видом использования земельного участка.

Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка.

Административное здание, реконструируемое под гостиницу, существующее двухэтажное без подвала. Стены кирпичные, степень огнестойкости здания – II. Основные размеры в плане по наружному обмеру составляют 13,09х28,3(м) с двумя крыльцами размерами 1,65х3,28(м) и 1,72х2,7 (м). Главный вход выполнен со стороны улицы Малиновского. Вход на второй этаж осуществляется по внутренней лестнице. Со второго этажа имеются два рассредоточенных эвакуационных выхода непосредственно наружу по наружным металлическим лестницам. Общая площадь помещений существующего административного здания составляет 563,6 кв. м. Площадь помещений гостиницы определяется проектом. Здание расположено на застроенной территории квартала со сложившейся застройкой.

В соответствии с градостроительным планом земельного участка, минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий и сооружений по улице Малиновского определены 10,2м и 8,9 м, а от красной линии 5,0м. Существующее здание частично выступает за пределы допустимого размещения зданий и сооружений. 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 Ленина на переулок Товарный и далее на улицу Малиновского. Выезд осуществляется с улицы Малиновского по существующему проезду на улицу Победы, далее на переулок Товарный и на улицу Ленина. Как вариант выезд может осуществляться с разворотом на улице Малиновского и далее по переулку Товарному на улицу Ленина.

4. Обоснование решений по благоустройству территории

Земельный участок благоустроен, огорожен со всех сторон. Основными элементами благоустройства являются организация транспортных коммуникаций, освещение территории земельного участка и озеленение.

К существующему зданию имеются подъезды и возможность оборудовать стоянки для автомобилей.

Отвод атмосферных стоков осуществляется на проезжую часть улицы Малиновского и в дренажные колодцы.

Озеленение земельного участка представляет собой посев цветников и газонов из многолетних трав.

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

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

5. Выводы:

Реконструкция существующего административного здания под гостиницу на земельном участке, расположенном в зоне застройки малоэтажными жилыми домами, не окажет негативного воздействия на окружающую среду и на территории, расположенные по периметру земельного участка.

Объект недвижимости не опасен для жизни и здоровья человека, не нанесет ущерба интересам населения, не причинит вред для окружающей среды и объектов культурного наследия.

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.

Реконструкция административного здания под гостиницу на земельном участке позволит благоустроить данный земельный участок и прилегающую территорию (устройство подъездов, стоянок, газонов, тротуаров, наружного освещения), улучшить экологическую обстановку в районе, улучшить архитектурный облик квартала, преобразуя территорию в современный функциональный район с развитой социальной инфраструктурой.

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.



Наименование	Площадь, кв.м	%
Общая площадь земельного участка	2512,0	100
Площадь застройки	380,4	15,1

№ на плане	Наименование объекта	Кол-во, шт.	Этажность	Площ. застр. м²	Примечание
1	2	3	4	5	5
1	Гостиница	1	2	380,4	Реконстр.

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

- задания заказчика;

- градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 28:02:000142:5 по ул. Малиновского, 12 в г. Белогорске Амурской области № РФ-28-2-10-0-00-2024-2779-0 от 23.10.2024 года, подготовленный Отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск.

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории: охранный зона тепловых сетей. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории составляет 581 кв. м. При реконструкции здания в пределах охранных зон тепловых сетей необходимо получить письменное согласие предприятий и организаций, в ведении которых находятся эти сети.

						СПОЗУ			
						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000142:5 по ул. Малиновского, 12 в г. Белогорске			
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата		стадия	лист	листов
Директор		Ракосеева			03.25			3	
						Схема планировочной организации земельного участка М 1: 500	ООО «Архитектура» г. Белогорск		
Разработал		Ракосеева			03.25				