

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 28:02:000176:6, расположенного по адресу: Амурская область, г. Белогорск, ул. 50 лет Комсомола, д. 4

Заявитель Шелестова О.Л. – 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 северо-западной, юго-западной и юго-восточной сторон с 3,0 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/napravleniya-deyatelnosti/gradostroitel'naya-deyatelnost>) и в разделе **Цифровизация – Платформа обратной связи**.

Срок проведения общественных обсуждений с 10.06.2026 по 27.06.2026.

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 10.06.2026 по 25.06.2026 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 10.06.2026 по 25.06.2026:

- 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 отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000176:6 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 и озеленению территории
5. Выводы

Графическая часть обоснования

Чертежи

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. Транспортная схема проезда (лист ПЗУ-5).

Приложение

Градостроительный план земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2026-3087-0 от 03.04.2026 г, 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 28:02:000176:6 в г. Белогорске выполнено на основании задания заказчика и градостроительного плана земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2026-3087-0 от 03.04.2026 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 объектов капитального строительства на земельном участке в территориальной зоне Ж-3 для реконструкции индивидуального жилого дома под магазин.

2. Характеристика земельного участка

Участок, отведенный под строительство, реконструкцию расположен в микрорайоне «Мелькомбинат» города Белогорска.

Кадастровый номер земельного участка 28:02:000176:6. Площадь земельного участка - 703 кв.м.

Земельный участок ограничен с северо-запада и юго-запада территориями индивидуальных домовладений, с юго-востока – территорией, занятой под многоквартирным жилым домом, с северо – востока улицей 50 лет Комсомола.

Участок находится в удовлетворительном санитарно-экологическом состоянии. На участке находится двухэтажный (мансардный) жилой дом с кадастровым номером 28:02:000176:102 с площадью застройки 203,9 кв. м. Рельеф участка ровный.

По данным Выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 04.05.2026 года на земельный участок по ул. 50 лет Комсомола, 4 в г. Белогорске категория земель данного земельного участка определена как земли населенных пунктов с видом разрешенного использования – магазины.

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).

В соответствии со статьей 36 ПЗЗ размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, площадь которых составляет до 5000 кв. м является разрешенным видом использования земельного участка (код по классификатору 4.4 - магазины).

На рассматриваемый земельный участок имеется градостроительный план № РФ-28-2-10-0-00-2026-3087-0 от 03.04.2026 г, подготовленный отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск. В нем определены красные линии и минимальные отступы от границ земельного участка, в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений в зоне Ж-3.

Минимальные отступы от границ земельного участка с северо-западной, юго-западной и юго-восточной сторон определены по 3,0 м; с северо -восточной стороны минимальный отступ равен 0,0 м, то есть по границе земельного участка.

В границах земельного участка находится зона с особыми условиями использования территорий.

Охранная зона ВЛ-0,4 кВ – установленная.

Номер в ЕГРН 28:02-6.23(1). Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 2 кв. м. Реконструируемое здание индивидуального жилого дома располагается вне зоны с особыми условиями использования территории.

Ограничение прав на земельный участок предусмотрены статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации.

Технико-экономические показатели земельного участка

Наименование	Площадь, м ²	%
Общая площадь участка	703,0	100
Площадь застройки	413,9	58,9
Площадь покрытия	Определить проектом	
Площадь озеленения	Определить проектом	

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.

Функциональное назначение данного земельного участка для реконструкции индивидуального жилого дома под магазин соответствует разрешенному виду использования земельного участка, предусмотренному градостроительным планом и правилам землепользования и застройки г. Белогорск (Ст. 36 ПЗЗ, код по классификатору - 4.4).

Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка.

Реконструируемое здание, состоит из двух объемов: существующий индивидуальный двухэтажный жилой дом размерами по наружному обмеру 11,96м x17,05м и проектируемая одноэтажная пристройка к нему размерами по наружному обмеру 15,0м x14,0м.

Наружные ограждающие конструкции существующего здания из керамзитобетонных панелей, ограждающие конструкции проектируемой пристройки – из сэндвич панелей.

Потребность застройщика невозможно реализовать при установленных градостроительных ограничениях использования данной территории и рассматриваются как неблагоприятные для застройки. Предельные размеры земельного участка и 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.

Необходимость сокращения минимального отступа от границ земельного участка обусловлена тем, что на земельном участке предполагается строительство пристройки к реконструируемому индивидуальному жилому дому под размещение магазина самообслуживания (супермаркета), для которого требуется большая площадь, чем площадь, разрешенная для строительства в соответствии с градостроительным регламентом.

В соответствии с п. 3.1.3 Ст. 37 ПЗЗ минимальные отступы от границ земельного участка допускается сокращать до 1,0 м. Учитывая

сложившуюся конфигурацию земельного участка, его площадь и существующую застройку вокруг него целесообразно сократить минимальные отступы с северо-западной, юго-западной и юго-восточной сторон с 3,0 м до 1,0 м.

Данное предложение позволит выполнить строительство проектируемой пристройки в границах разрешенного строительства.

Градостроительное обоснование выполнено с учетом противопожарных требований.

Степень огнестойкости реконструируемого объекта III. Класс по функциональной пожарной опасности – ФЗ.1.

Строительные материалы, изделия и конструкции должны обладать свойствами, обеспечивающими пожарную безопасность, должны соответствовать требованиям законодательства в области пожарной безопасности.

Подъезд пожарной техники к земельному участку осуществляется с улицы Красноармейской на улицу Пушкина и далее на улицу 50 лет Комсомола.

4. Обоснование решений по благоустройству и озеленению 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 проведено благоустройство и озеленение земельного участка согласно проекта.

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

Отвод атмосферных стоков осуществляется на рельеф.

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

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:

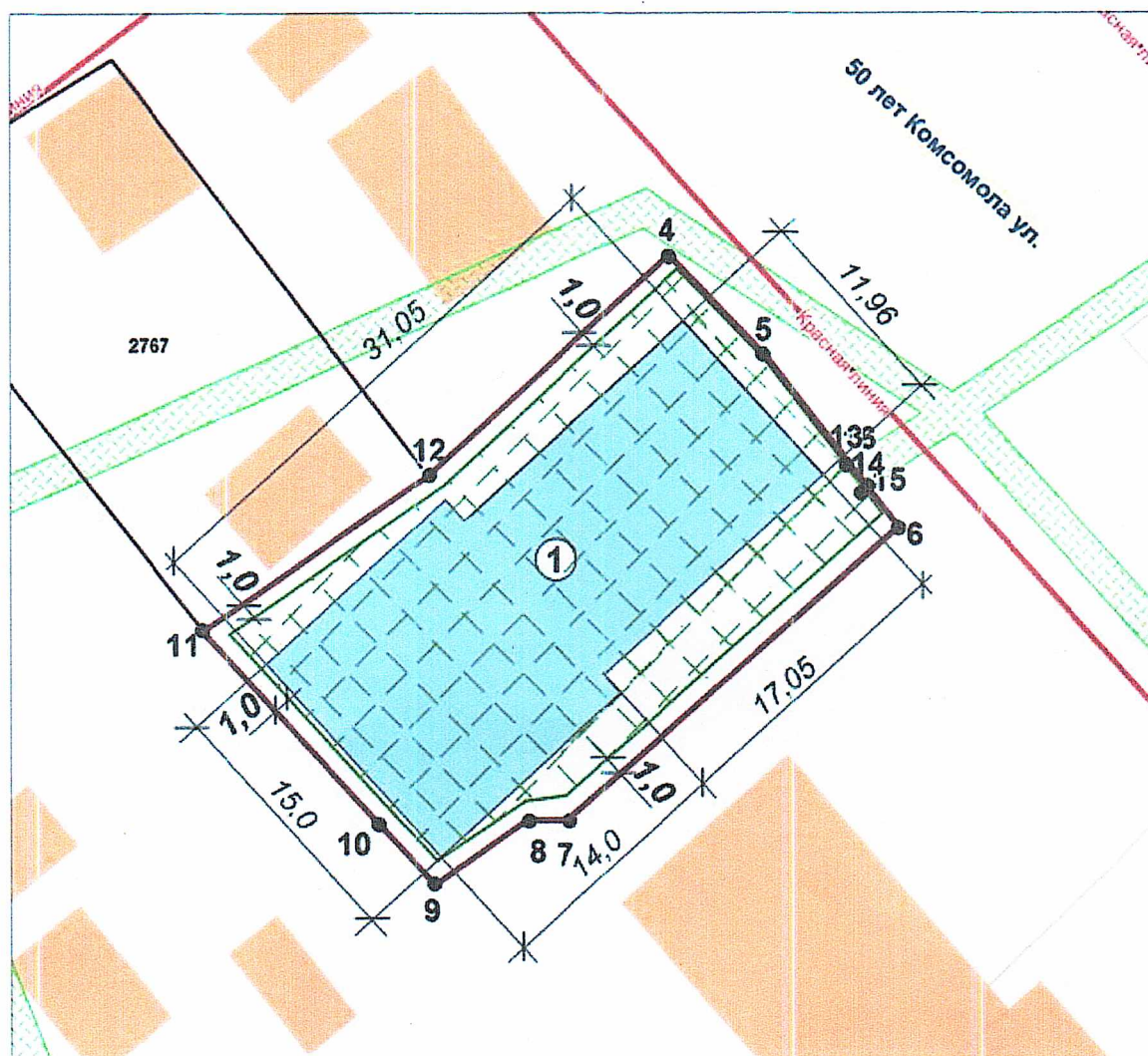
Предлагается возможным предоставить отклонение от предельных параметров разрешенного строительства для реконструкции индивидуального жилого дома под магазин, в части сокращения минимальных отступов от границ земельного участка с северо-западной, юго-западной и юго-восточной сторон с 3,0 м до 1,0 м.

При таком отклонении от предельных параметров, объект недвижимости не опасен для жизни и здоровья человека, и не причинит вред для окружающей среды, не окажет негативного воздействия на территории, расположенные 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 прилегающих территорий.

Реконструкция индивидуального жилого дома под магазин (супермаркет) на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000176:6 позволит благоустроить данный земельный участок и прилегающую территорию (устройство подъездов, стоянок, газонов, тротуаров, наружного освещения), а так же обеспечит жителей микрорайона дополнительным торговым объектом в пешеходной доступности.

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	703,0	100
Площадь застройки проектируемая	413,9	58,9

Наименование	Площадь, кв.м	%
Общая площадь земельного участка	703,0	100
Площадь застройки проектируемая	413,9	58,9