

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 28:02:000349:22, расположенного в г. Белогорск по ул. Никольское шоссе, 26.

Заявитель Мусаев Ф.М. – правообладатель указанного земельного участка, запрашивает разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства в части минимальных отступов от границ земельного участка с северо-восточной и северо-западной сторон с 5,0 м до 1,0 м, с юго-западной стороны – с 6,5 м до 1,5 м (по красной линии), с юго-восточной стороны – с 8,2 м до 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 08.06.2026 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 08.06.2026 по 25.06.2025 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 08.06.2026 по 25.06.2025:

- 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, 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 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 28:02:000349:22 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

1. Градостроительный план земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2026-3076-0 от 16.03.2026 г, подготовленный отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск.
2. Заключение комиссии по правилам землепользования и застройки Администрации г. Белогорск № 478 от 08.05.2026г.

Пояснительная записка

1. Общая часть

Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 28:02:000349:22 в г. Белогорске выполнено на основании задания заказчика, градостроительного плана земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2026-3076-0 от 16.03.2026 г, подготовленного отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск, и заключения комиссии по правилам землепользования и застройки Администрации г. Белогорск № 478 от 08.05.2026г.

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 ОД-2 для строительства магазина.

2. Характеристика земельного участка

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

Кадастровый номер земельного участка 28:02:000349:22. Площадь земельного участка - 1278 кв.м.

Земельный участок ограничен с северо-запада территорией, занятой под нежилое здание, с северо-востока – территорией, занятой под гаражами, с юго- востока - переулок 1-й Ледяной, с юго-запада – улица Никольское шоссе.

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 ОД-2 (Зона смешанной и общественно-деловой застройки).

На земельном участке предполагается строительство магазина самообслуживания (супермаркета).

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-28-2-10-0-00-2026-3076-0 от 16.03.2026 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 ОД-2. Земельный участок угловой, находится на пересечении улицы Никольское шоссе и переулка 1-го Ледяного. Красные линии по данным улицам с юго-восточной и юго-западной сторон проходят по территории земельного участка.

Минимальные отступы от границ земельного участка с северо-восточной и северо-западной сторон определены по 5,0 м; с юго - восточной стороны (по переулку 1-му Ледяному) минимальный отступ определен 8,2 м, с юго -западной стороны (по улице Никольское шоссе) минимальный отступ определен 6,5 м.

В границах земельного участка находятся зоны с особыми условиями использования территорий.

1. Охранная зона ВЛ-0,4 кВ – установленная.

Номер в ЕГРН 28:02-6.217. Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 30 кв. м.

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

При строительстве в пределах охранных зон необходимо получить письменное согласование сетевой организации.

В охранных зонах допускается размещение зданий и сооружений при соблюдении следующих параметров (в редакции постановления Правительства РФ от 18.02.2023 № 270);

- а) размещаемое здание или сооружение не создает препятствий для доступа к объекту электросетевого хозяйства;
- б) расстояние по горизонтали от элементов зданий и сооружений до проводов воздушных линий электропередачи должны быть не менее установленных параметров.

II. Второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения - нормативная.

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 1244,0 кв. м.

При строительстве здания магазина необходимо предусмотреть следующие мероприятия по второму поясу зоны санитарной охраны источника водоснабжения:

1. выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.
2. бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.
3. запрещение откачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.
4. запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.
5. своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

Кроме мероприятий, указанных выше, в пределах второго пояса зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения не допускается:

1. размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
2. применение удобрений и ядохимикатов;
3. рубка леса главного пользования и реконструкции.

Строительство здания магазина в зоне второго пояса санитарной охраны источника водоснабжения согласовать с органами Роспотребнадзора.

Технико-экономические показатели земельного участка

Наименование	Площадь, м ²	%
Общая площадь участка	1278,0	100
Площадь застройки	Определить проектом	
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 под строительство магазина соответствует разрешенному виду использования земельного участка, предусмотренному правилами землепользования и застройки г. Белогорск (Ст. 36 ПЗЗ, код по классификатору - 4.4).

Планировочная организация земельного участка выполнена в отведенных границах земельного участка.

Проектируемое здание магазина самообслуживания представляет собой отдельно стоящее одноэтажное здание прямоугольной формы в плане.

Наружные ограждающие конструкции здания предусматриваются из керамзитобетонных панелей, перекрытие – железобетонные плиты.

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.

Площадь застройки проектируемого магазина предполагается в 580,0 кв. м, что составит 45,4% площади всего земельного участка. На участке необходимо предусмотреть также проезд для разгрузки товара и места складирования тары.

Необходимость сокращения минимального отступа от границ земельного участка обусловлена тем, что земельный участок угловой, красные линии со стороны переулка 1-го Ледяного и со стороны улицы Никольское шоссе проходят по территории земельного участка, что сокращают площадь, разрешенную для строительства на 20%.

Учитывая, что проект планировки на квартал отсутствует, красные линии были установлены по временному порядку, то в соответствии с п. 3.3.4 Ст. 37 ПЗЗ минимальные отступы от красных линий при «точечной

застройке» в условиях застроенных территорий кварталов со сложившейся застройкой при отсутствии документации по детальной планировке и при наличии установленных красных линий - в случае если фасады зданий существующей застройки не выходят за красную линию (в сторону улиц), либо совпадают (пересекаются) с ней, допускается по существующей линии регулирования застройки либо по красной линии (заключение комиссии по правилам землепользования и застройки Администрации г. Белогорск № 478 от 08.05. 2026г.)

В соответствии с п. 3.1.3 Ст. 37 ПЗЗ минимальные отступы от остальных границ земельного участка могут сокращаться до 1,0 м. Учитывая сложившуюся конфигурацию земельного участка и существующую застройку вокруг него целесообразно сократить минимальные отступы с северо-восточной и северо-западной сторон земельного участка с 5,0м до 1,0 м, с юго-западной стороны (со стороны улицы Никольское шоссе) с 6,5м до 1,5 м, то есть по красной линии в пределах границ земельного участка. С северо-восточной стороны по переулку 1-му Ледяному минимальный отступ сократить с 8,2 м до 0,0 м, то есть по существующей линии регулирования застройки в пределах границ земельного участка. Данное предложение позволит более рационально использовать земельный участок при строительстве здания магазина.

Градостроительное обоснование выполнено с учетом противопожарных требований.

Степень огнестойкости проектируемого объекта II. Класс по функциональной пожарной опасности – Ф3.1.

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

Подъезд пожарной техники к земельному участку осуществляется с улицы Авиационной на улицу Никольское шоссе.

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 проекту.

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, реконструкции объекта капитального строительства в части сокращения минимальных отступов от границ земельного участка: с северо-восточной и северо-западной сторон с 5,0м до 1,0 м, с юго-западной стороны с 6,5м до 1,5 м, то есть по красной линии, с юго-восточной стороны с 8,2 м до 0,0м, то есть по линии регулирования застройки, что позволит более рационально использовать земельный участок для строительства.

При таком отклонении от предельных параметров, объект недвижимости не опасен для жизни и здоровья человека, и не причинит вреда для окружающей среды и объектов культурного наследия и 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.

Строительство торгового объекта на земельном участке позволит благоустроить данный земельный участок и прилегающую территорию (устройство подъездов, стоянок, газонов, тротуаров, наружного освещения), улучшить архитектурный облик квартала, преобразуя территорию в современный функциональный район с развитой социальной инфраструктурой.

Строительство супермаркета 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.

