

ОПОВЕЩЕНИЕ

о проведении общественных обсуждений по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков с кадастровыми номерами 28:02:000080:66, 28:02:000080:68, расположенных по ул. Серышева 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 земельных участков с кадастровыми номерами 28:02:000080:66, 28:02:000080:68 по ул. Серышева в г. Белогорск (далее – Проект).

Заявитель Черникова Олеся Олеговна - правообладатель земельных участков с кадастровыми номерами 28:02:000080:66, 28:02:000080:68 по ул. Серышева в г. Белогорск запрашивает разрешение на условно разрешенный вид использования земельных участков для размещения объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м (код 4.4).

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 11.12.2025 по 23.12.2025.

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 11.12.2025 по 21.12.2025 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 11.12.2025 по 21.12.2025:

- 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 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 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

Пояснительная записка

1. Общая часть

Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 28:02:000080:66 в г. Белогорске выполнено на основании задания заказчика и градостроительного плана земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2025-3029-0 от 27.10.2025 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 строительства магазина.

2. Характеристика земельного участка

Земельный участок, на котором предполагается строительство магазина, расположен в микрорайоне «Транспортный» города Белогорска.

Кадастровый номер земельного участка 28:02:000080:66. Площадь земельного участка составляет 5087,0 кв.м.

Земельный участок граничит с северо-востока, северо-запада и юго-запада с индивидуальными домовладениями, с юго-востока - производственная территория.

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 предполагается строительство магазина.

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.

На рассматриваемый земельный участок имеется градостроительный план № РФ-28-2-10-0-00-2025-3029-0 от 27.10.2025 г, подготовленный Отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск. Для зоны П-1 установлен градостроительный регламент. Согласно градостроительному регламенту минимальная площадь земельного участка составляет 1000 м², максимальная площадь 5000 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.

Земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

I. Охранная зона тепловых сетей (нормативная). Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории. Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 113,0 кв. м.

В пределах территории охранных зон тепловых сетей без письменного согласия предприятий и организаций, в ведении которых находятся сети, запрещается:

1. производить строительство, капитальный ремонт, реконструкцию или снос любых зданий и сооружений;
2. производить земляные работы, планировку грунта, посадку деревьев и кустарников, устраивать монументальные клумбы;
3. производить погрузо-разгрузочные работы, а также работы, связанные с разбиванием грунта и дорожных покрытий;
4. сооружать проезды и переходы через трубопроводы тепловых сетей.

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 4712,0 кв. м. При строительстве здания магазина необходимо предусмотреть следующие мероприятия по второму поясу зоны санитарной охраны источника водоснабжения:

1. выявление, тампонирующее 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.

III. Первый 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 129,0 кв. м. При строительстве здания магазина необходимо предусмотреть следующие мероприятия по первому поясу зоны санитарной охраны источника водоснабжения:

1. территория первого пояса зоны санитарной охраны источника водоснабжения должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной;
2. не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющего непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений;
3. здания должны быть оборудованы канализацией, с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации, или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса зоны санитарной охраны с учетом санитарного режима на территории второго пояса;
4. в исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых

- отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса зоны санитарной охраны при их вывозе;
5. водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов;
 6. все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для системного контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ зоны санитарной охраны.

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.

Данный земельный участок расположен в сложившейся застройке и на значительном расстоянии от красных линий. При строительстве здания магазин не нарушается существующая схема транспортных и пешеходных потоков. Проектируемое здание магазина должно располагаться в соответствии с градостроительными регламентами с соблюдением отступов от границ земельного участка.

Градостроительное обоснование выполнено с учетом противопожарных и санитарных требований. Подъезд пожарной техники к земельному участку осуществляется с улицы Серышева по существующему проезду с асфальтобетонным покрытием.

4. Обоснование решений по благоустройству территории

При выполнении земляных и планировочных работ при строительстве здания магазина 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.

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

Свободная от застройки территория должна иметь асфальтобетонное покрытие и озеленение.

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

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.

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

К земельному участку имеется подъезд с улицы Серышева с асфальтобетонным покрытием. Планируется размещение стоянок для временного хранения автомобилей на территории земельного участка в непосредственной близости от проектируемого магазина. Количество машино-мест на стоянке определяется проектом по расчету.

5. Выводы:

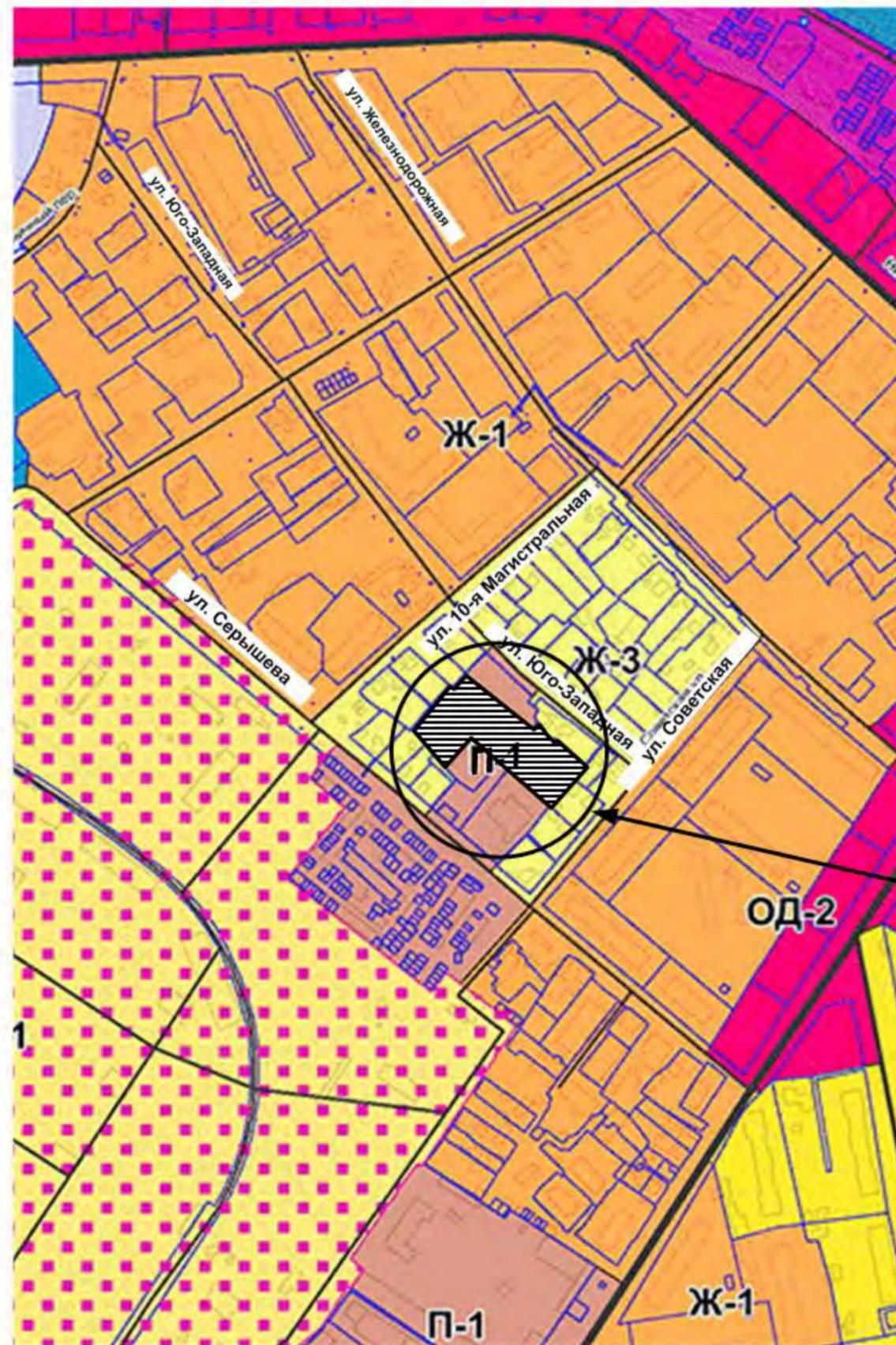
Строительство здания магазина в зоне объектов V класса опасности не окажет негативного воздействия на окружающую среду и на территории, расположенные по периметру земельного участка при соблюдении мероприятий для зон с особыми условиями использования территорий.

На земельном участке не предполагается строительство объектов с применением производственных и технологических процессов с выбросом вредных веществ в окружающую среду. Данное решение не нарушит

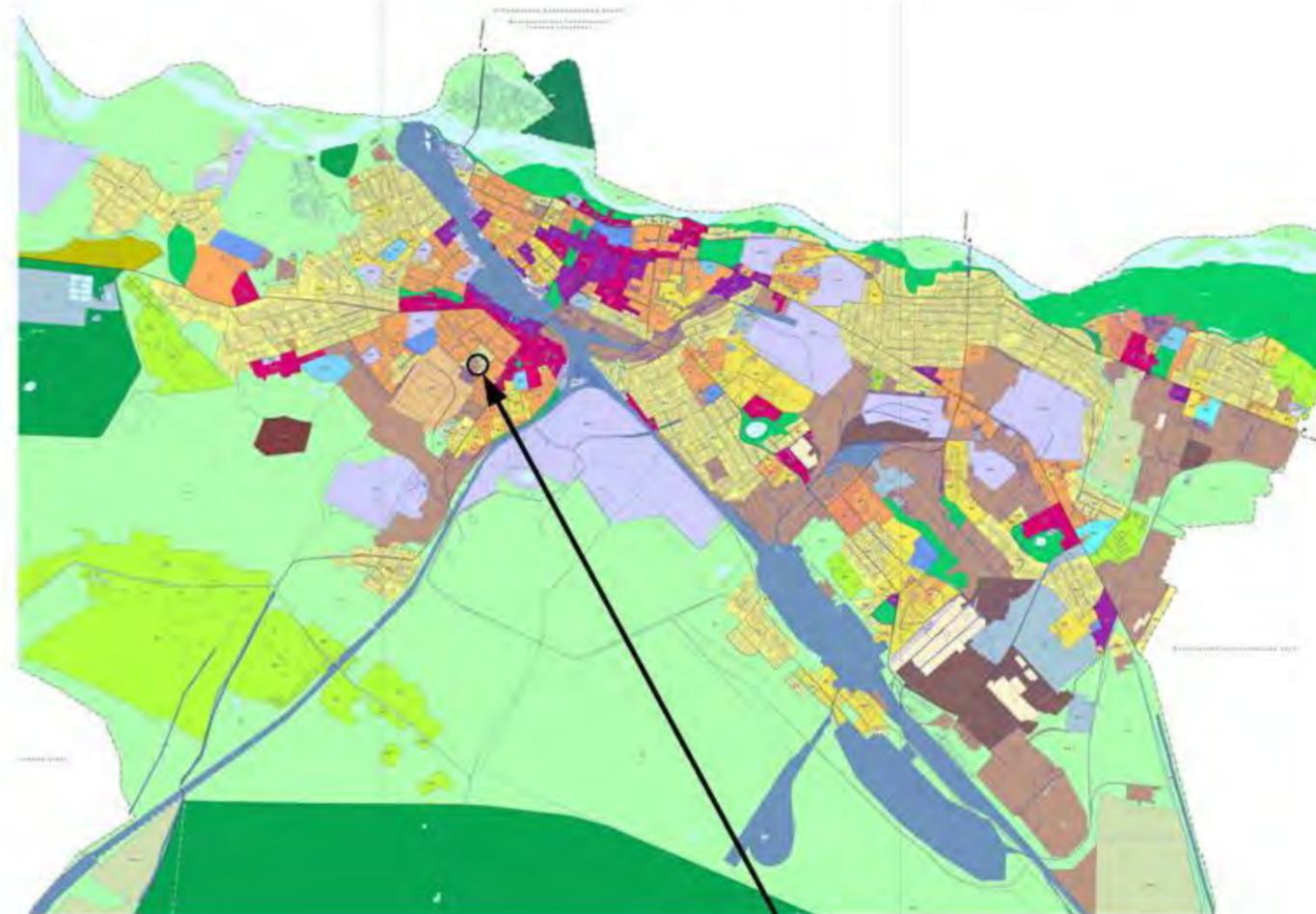
существующую дорожную инфраструктуру, не повлечет за собой ухудшение архитектурного облика города, не причинит ущерб и не нарушит законных интересов правообладателей смежно расположенных объектов недвижимости, правам иных граждан и юридическим лицам.

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.

Фрагмент карты границ территориальных зон города Белогорска



Карта границ территориальных зон

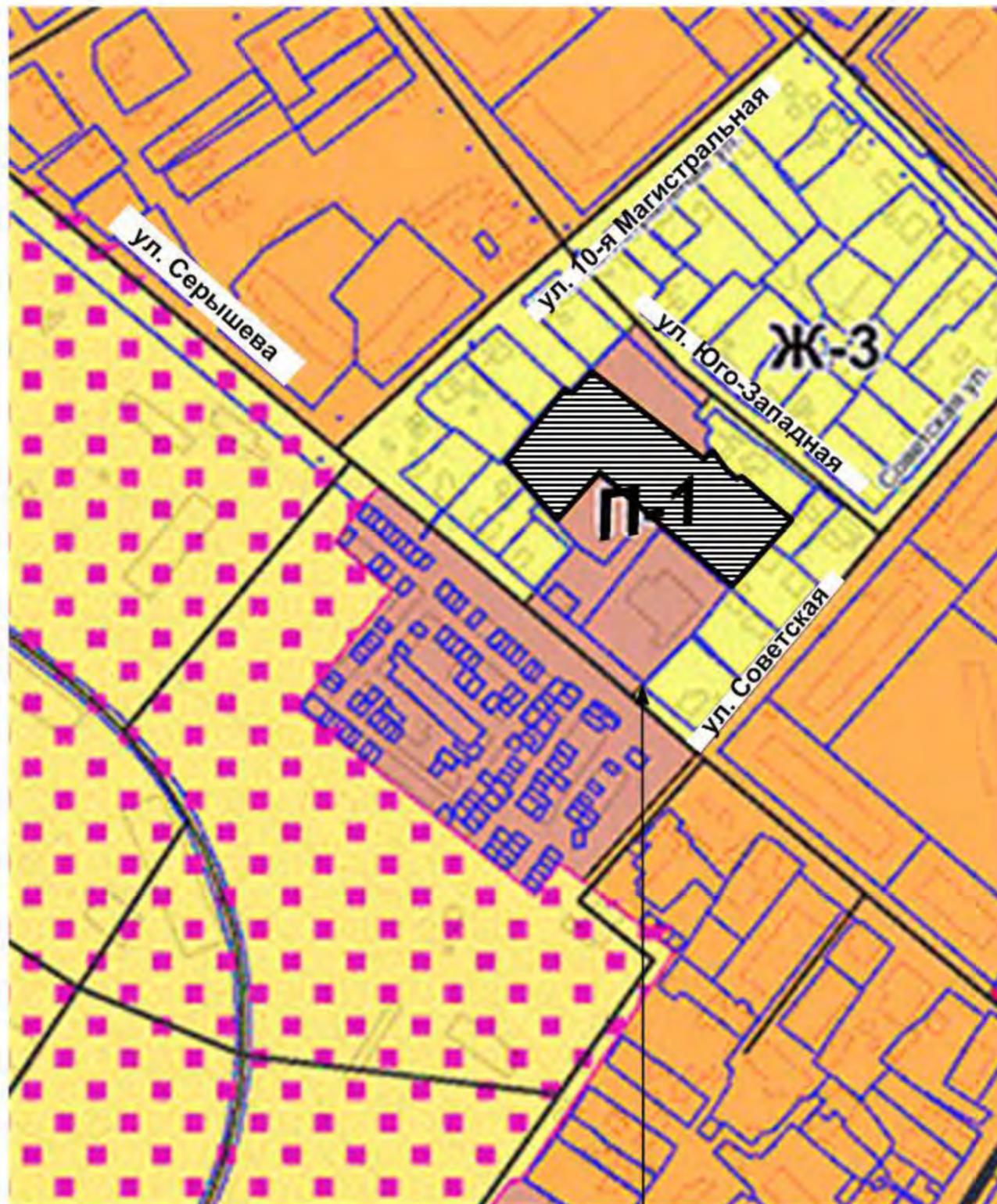


Земельный участок с кадастровым номером 28:02:000080:66

Место расположения земельного участка с кадастровым номером 28:02:000080:66

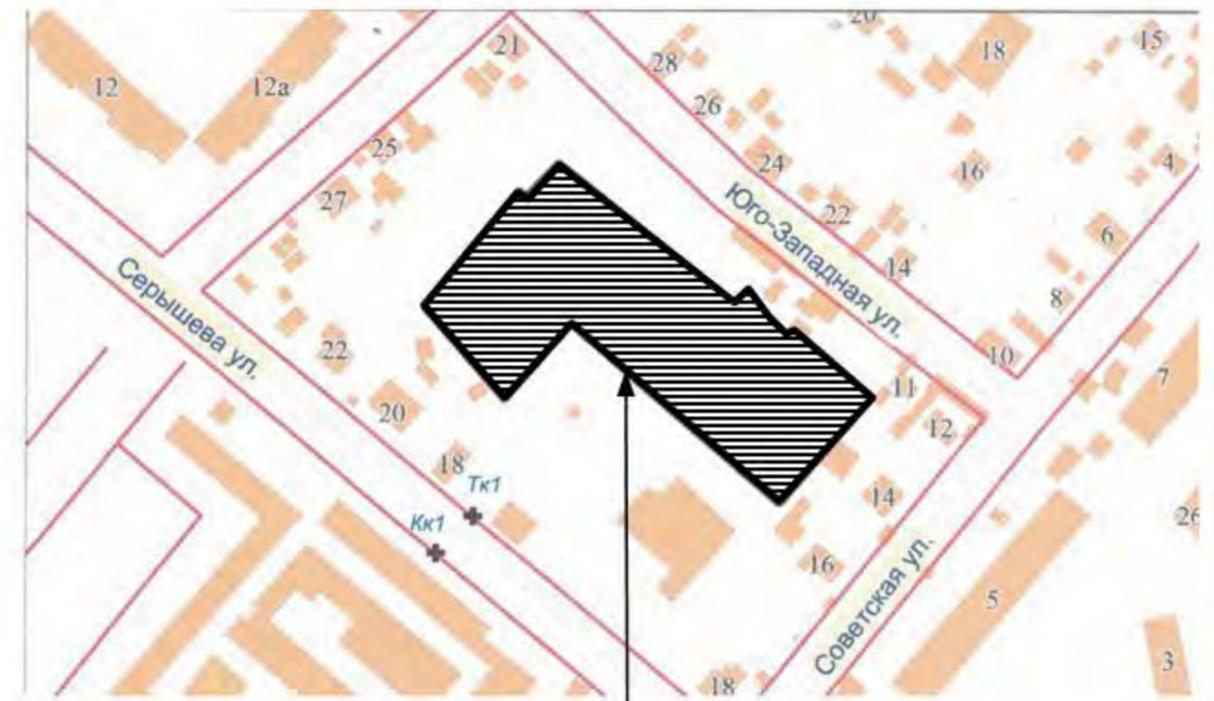
						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000080:66 в г. Белогорске		
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	стадия	лист	листов
				Директор	Ракосеева		1	
						Схема размещения земельного участка на генплане г. Белогорска. Карта границ территориальных зон.		ООО «Архитектура» г. Белогорск
Разработал				Ракосеева	11.25			

Схема размещения земельного участка на генплане города Белогорска



Место расположения земельного участка с кадастровым номером 28:02:000080:66

Ситуационный план земельного участка

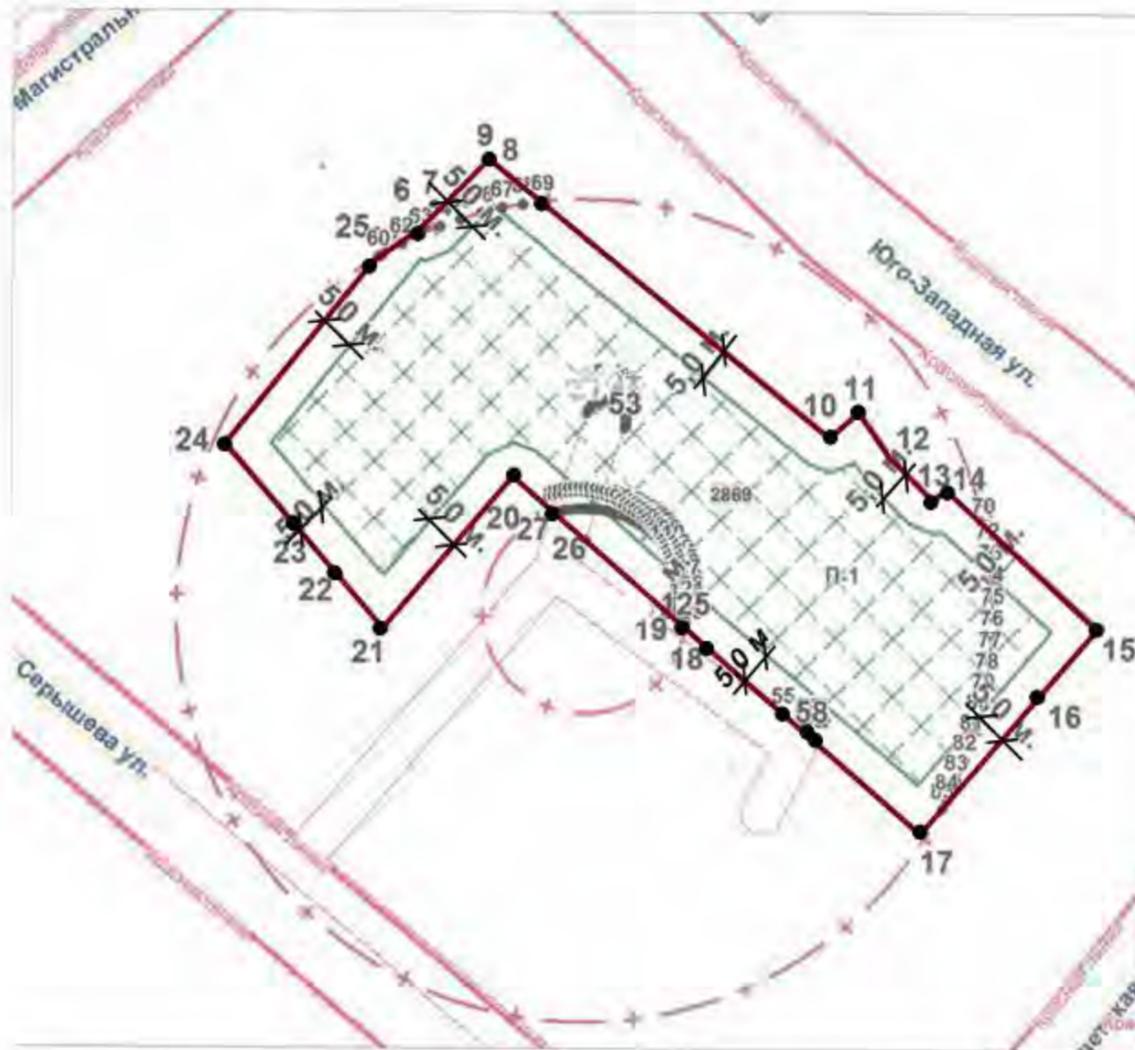


Место расположения земельного участка с кадастровым номером 28:02:000080:66

1. Границы земельного участка даны в координатах, согласно кадастровому плану.
2. Земельный участок с кадастровым номером 28:02:000080:66 согласно ПЗЗ г. Белогорска расположен в территориальной зоне П-1 - Зона объектов V класса опасности. Земельный участок свободен от застройки. На данном земельном участке предусматривается строительство магазина. 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 28:02:000080:66 в г. Белогорске		
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	стадия	лист	листов
				Директор	Ракосеева		2	
						Фрагмент карты границ территориальных зон г. Белогорск. Ситуационный план.		ООО «Архитектура» г. Белогорск
Разработал				Ракосеева	11.25			

**Схема планировочной организации земельного участка
М 1:1000**



Условные обозначения

Обозначение	Наименование
1	2
8 — 10 	Границы и характерные точки границ земельного участка
	Минимальные отступы от границ земельного участка
	Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
	Охранная зона тепловых сетей
	Второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
	Первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения

Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании:

- задания заказчика;
- градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 28:02:000080:66 в г. Белогорске Амурской области № РФ-28-2-10-0-00-2025-3029-0 от 27.10.2025 года, подготовленного Отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск.

Земельный участок частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

- охранная зона тепловых сетей (нормативная) площадью 113 кв.м;
- первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения (нормативная) площадью 129 кв.м;
- второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения (нормативная) площадью 4712 кв.м.

Место расположения здания магазина на земельном участке определить проектом. При строительстве здания магазина предусмотреть мероприятия по охранной зоне тепловых сетей и по первому и второму поясам зон санитарной охраны источников водоснабжения (см. пояснительную записку).

						ПЗУ			
						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000080:66 в г. Белогорске			
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата		стадия	лист	листов
					11.25			3	
Разработал					11.25	Схема планировочной организации земельного участка М 1: 1000		ООО «Архитектура» г. Белогорск	

Пояснительная записка

1. Общая часть

Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства в границах земельного участка с кадастровым номером 28:02:000080:68 в г. Белогорске выполнено на основании задания заказчика и градостроительного плана земельного участка № РФ-28-2-10-0-00-2025-3030-0 от 27.10.2025 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.

2. Характеристика земельного участка

Земельный участок, на котором размещается нежилое здание (котельная), реконструируемое под магазин, расположен в микрорайоне «Транспортный» города Белогорска по улице Серышева.

Кадастровый номер земельного участка 28:02:000080:68. Площадь земельного участка составляет 2371,0 кв.м.

Земельный участок граничит с северо-востока и северо-запада с производственными территориями, с юго-востока – индивидуальные домовладения, с юго-запада - улица Серышева.

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 котельной с площадью застройки 398,3 кв. м, которое предполагается реконструировать под магазин.

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.

На рассматриваемый земельный участок имеется градостроительный план № РФ-28-2-10-0-00-2025-3030-0 от 27.10.2025 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, максимальная площадь 5000 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. Рассматриваемый земельный участок соответствует градостроительному регламенту.

Земельный участок с юго-западной стороны, где предполагается главный вход в здание магазина, прилегает к улице Серышева, являющейся территорией общего пользования.

Земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

I. Охранная зона тепловых сетей (нормативная). Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 190,0 кв. м. Реконструируемое нежилое здание под магазин расположено вне зоны с особыми условиями использования территории.

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 1986,0 кв. м. Реконструируемое нежилое здание под магазин расположено в зоне санитарной охраны источника водоснабжения.

Мероприятия, которые необходимо выполнить при реконструкции здания, находящегося в зоне второго пояса 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.

III. Охранная зона инженерных коммуникаций (охранная зона ВЛ-0,4 кВ) номер в ЕГРН 28:02-6.217 (установленная).

Земельный участок частично расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 150 м. Реконструируемое нежилое здание под магазин расположено вне зоны с особыми условиями использования территории.

Технико-экономические показатели земельного участка

Наименование	Площадь, м ²	%
Общая площадь участка	2371,0	100
Площадь застройки	398,3	16,8

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, существующее одноэтажное без подвала. Наружные стены выполнены из силикатного кирпича, степень огнестойкости здания – II. Главный вход в здание магазина предполагается выполнить со стороны улицы Серышева.

При реконструкции здания не предполагается изменение конфигурации здания и строительство дополнительных пристроек, здание остается в прежних размерах. Предусматривается выполнить внутреннюю перепланировку помещений и отделочные работы.

Данный земельный участок расположен в сложившейся застройке и на значительном расстоянии от красных линий. При реконструкции здания под магазин не нарушается существующая схема транспортных и пешеходных потоков. В предлагаемом варианте показано, что реконструируемое здание расположено в соответствии с градостроительными регламентами с соблюдением отступов от границ земельного участка.

Градостроительное обоснование выполнено с учетом противопожарных и санитарных требований. Подъезд пожарной техники к существующему зданию осуществляется с улицы Серышева.

4. Обоснование решений по благоустройству территории

Основными элементами благоустройства являются организация транспортных коммуникаций, освещение территории земельного участка и озеленение. Озеленение земельного участка представляет собой посев цветников и газонов из многолетних трав.

К существующему зданию имеются подъезды с улицы Серышева с асфальтобетонным покрытием. Планируется размещение стоянок для временного хранения автомобилей на территории земельного участка в непосредственной близости от магазина. Количество машино-мест на стоянке определяется проектом по расчету. Для загрузки магазина товаром предусматривается проезд к загрузочной двери со стороны главного фасада здания.

Для сбора твердых бытовых отходов использовать существующую хозяйственную площадку в пределах квартала (смотреть по месту). На хозяйственной площадке установить дополнительный мусорный контейнер. 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.

При проектировании предусмотреть мероприятия, обеспечивающие доступность зданий и сооружений общественного назначения маломобильными группами населения.

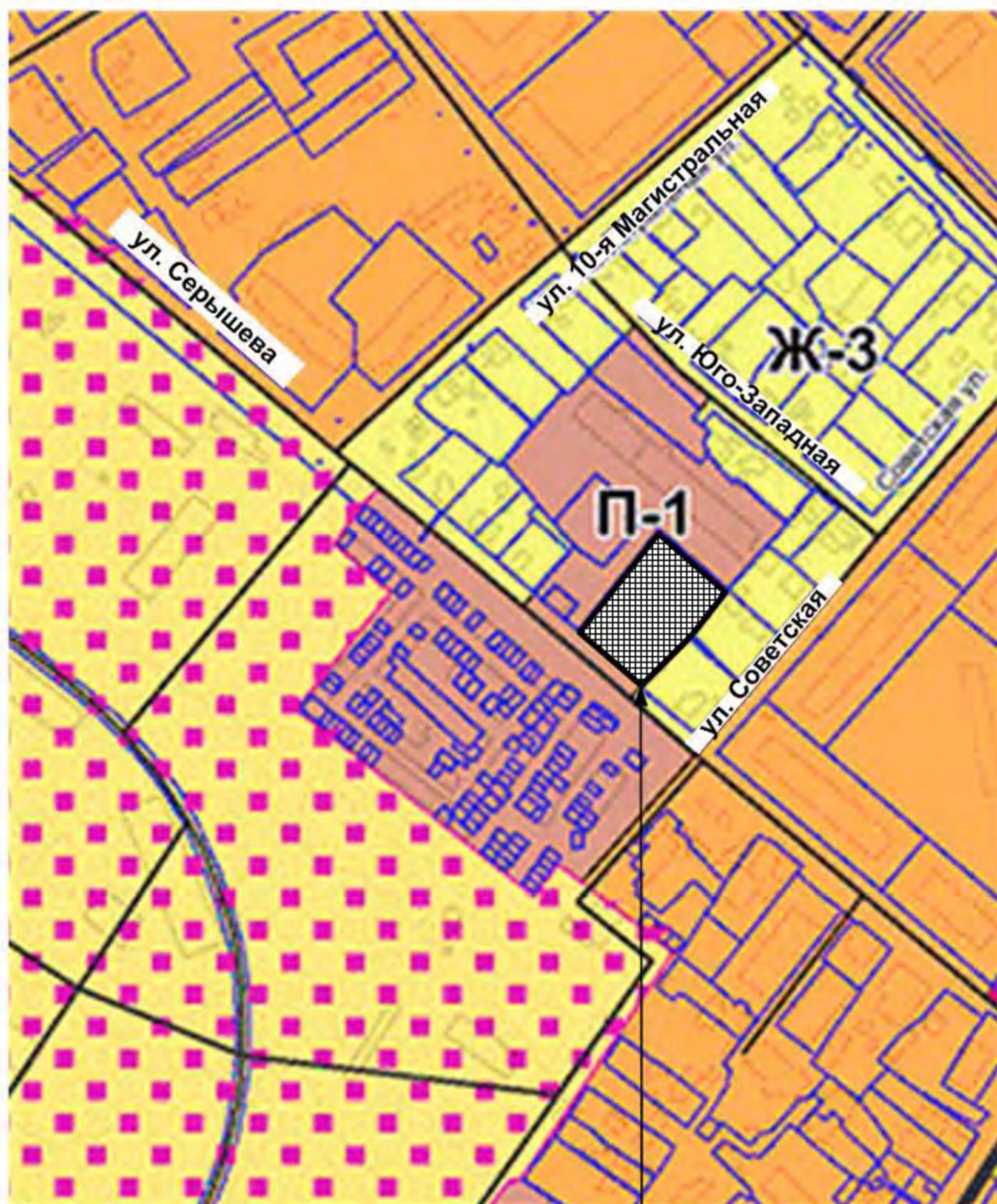
5. Выводы:

Реконструкция нежилого здания под магазин 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.

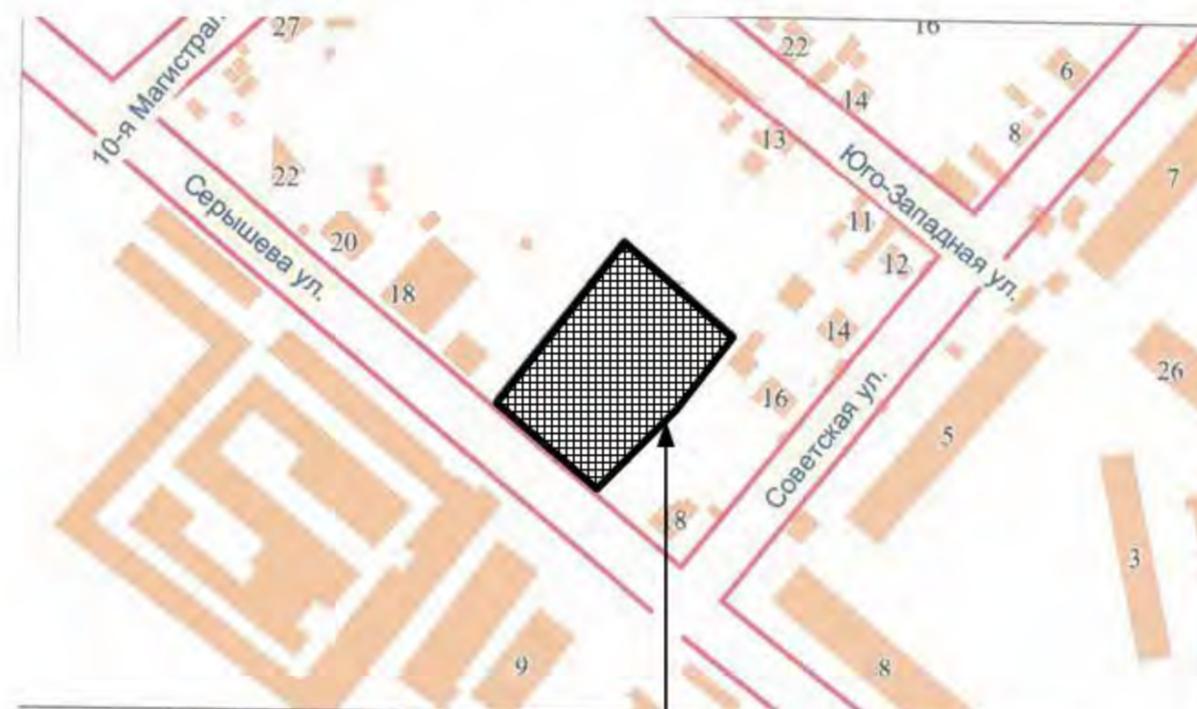
Технические решения соответствуют требованиям экологических, санитарных, противопожарных и других норм, действующих на территории Российской Федерации, и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта.

Схема размещения земельного участка на генплане города Белогорска



Место расположения земельного участка с кадастровым номером 28:02:000080:68

Ситуационный план земельного участка



Место расположения земельного участка с кадастровым номером 28:02:000080:68

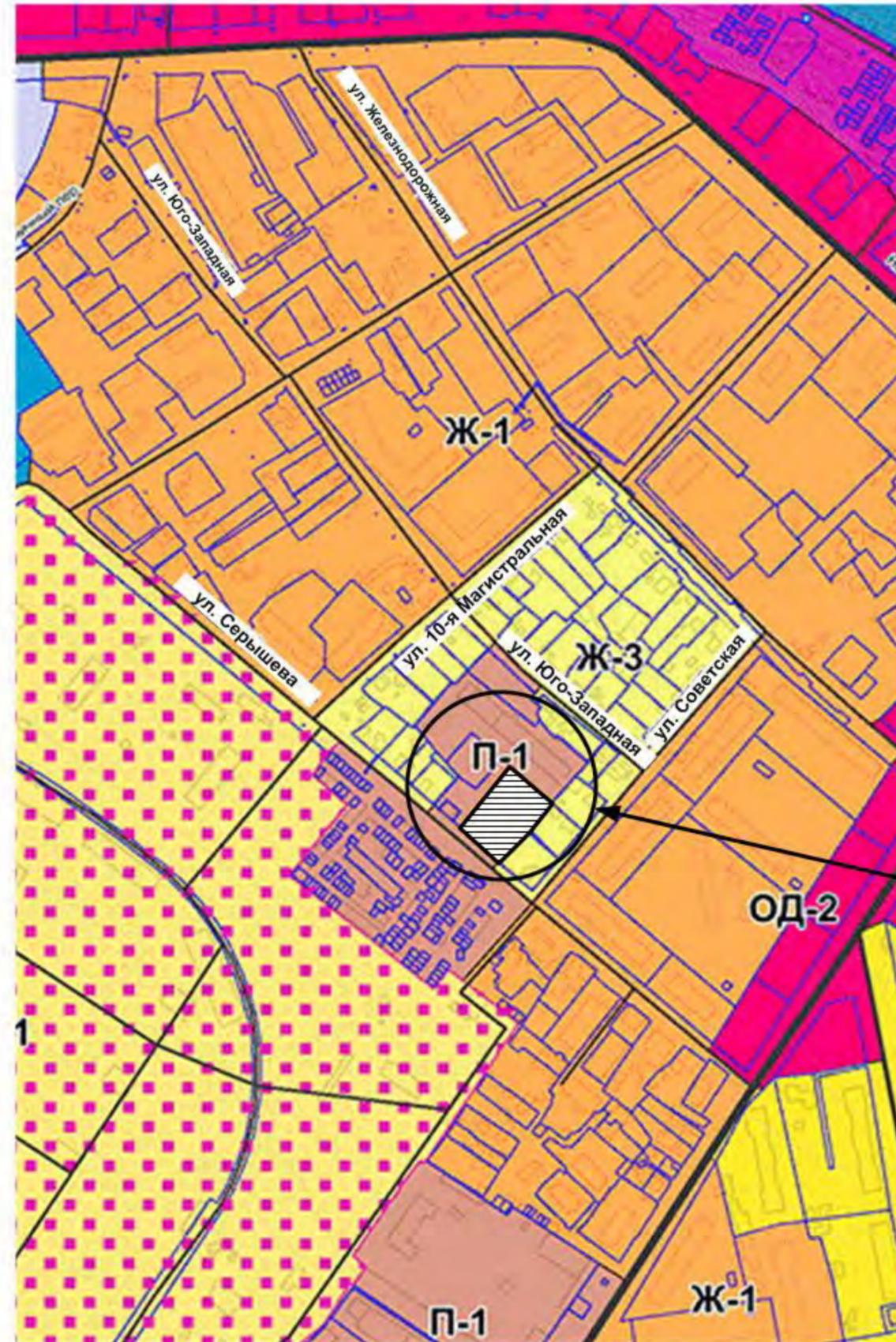
Границы земельного участка даны в координатах, согласно кадастровому плану. Земельный участок с кадастровым номером 28:02:000080:68 согласно ПЗЗ г. Белогорска расположен в территориальной зоне П-1 - Зона объектов V класса опасности. На данном земельном участке размещается существующее одноэтажное нежилое здание котельной. Предлагается выполнить реконструкцию нежилого здания котельной под магазин.

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).

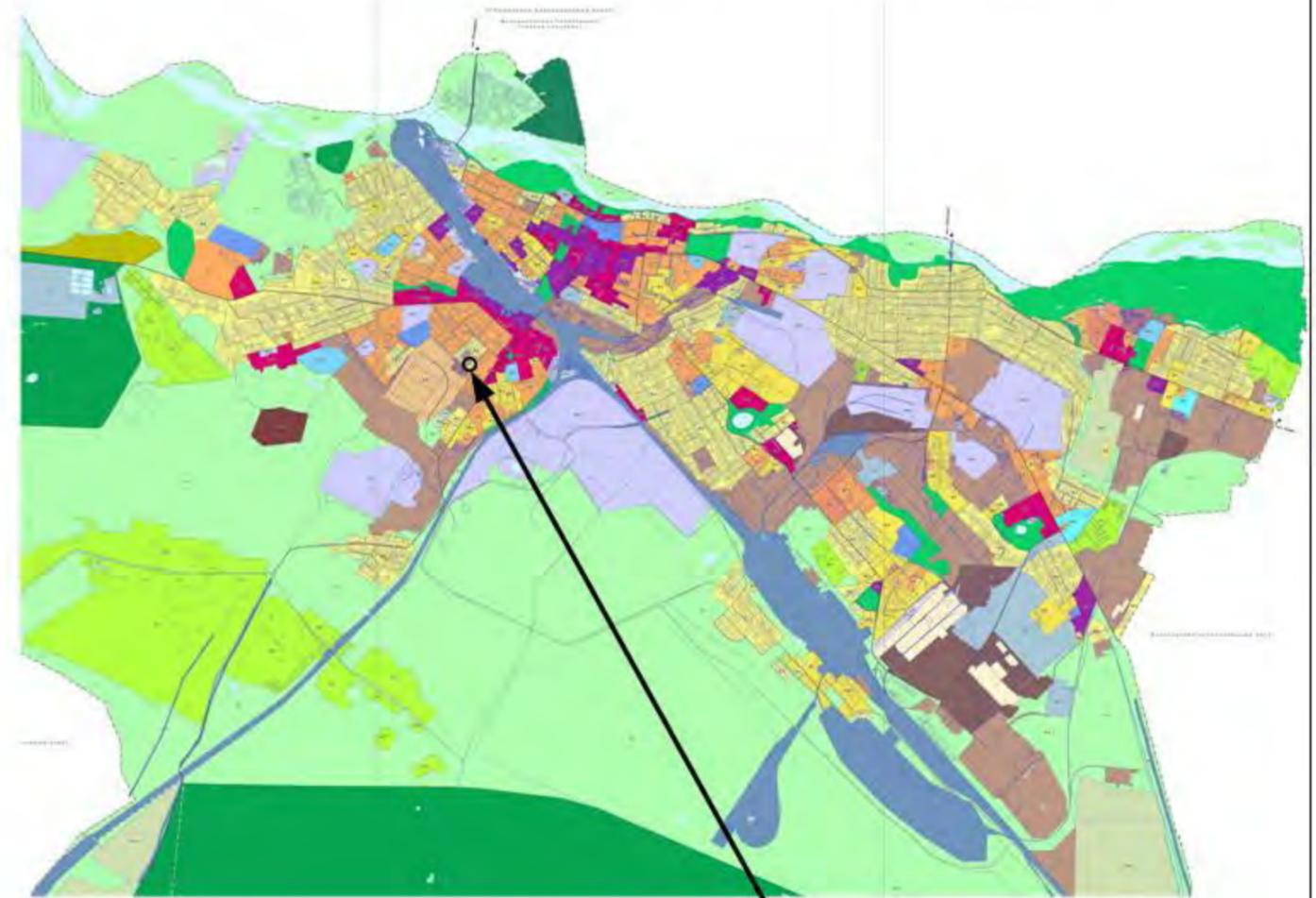
Данное градостроительное предложение не нарушает действующих на территории Российской Федерации норм пожарной, санитарно-гигиенической и экологической безопасности.

						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000080:68 в г. Белогорске		
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	стадия	лист	листов
				Директор	Ракосеева		2	
						Фрагмент карты границ территориальных зон г. Белогорск. Ситуационный план.		ООО «Архитектура» г. Белогорск
Разработал				Ракосеева	11.25			

Фрагмент карты границ территориальных зон города Белогорска



Карта границ территориальных зон



Земельный участок с кадастровым номером 28:02:000080:68

Место расположения земельного участка с кадастровым номером 28:02:000080:68

						Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000080:68 в г. Белогорске		
изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	стадия		листьев
				Директор	Ракосеева			1
						Схема размещения земельного участка на генплане г. Белогорска.		ООО «Архитектура» г. Белогорск
						Карта границ территориальных зон.		
				Разработал	Ракосеева			
					11.25			

Схема планировочной организации земельного участка

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	1	1	398,3	Реконстр.

Условные обозначения

Обозначение	Наименование
1	2
18 — 55	Границы и характерные точки границ земельного участка
5,0 м	Минимальные отступы от границ земельного участка
①	Реконструируемое нежилое здание под магазин
[Green hatched box]	Места допустимого размещения зданий, строений, сооружений
[Red dashed box]	Охранная зона тепловых сетей
[Red dashed box with dots]	Второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
[Red dashed box with dots]	Первый пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения
[Green hatched box]	Зона с особыми условиями использования территорий

Технико-экономические показатели земельного участка

Наименование	Площадь, кв.м	%
Общая площадь земельного участка	2371,0	100
Площадь застройки	398,3	16,8

Схема планировочной организации земельного участка выполнена на основании:
 - задания заказчика;
 - градостроительного плана земельного участка с кадастровым номером 28:02:000080:68 в г. Белогорске Амурской области № РФ-28-2-10-0-00-2025-3030-0 от 27.10.2025 года, подготовленного Отделом территориального планирования и градостроительной деятельности Администрации г. Белогорск.

Земельный участок частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территории:

- охранная зона тепловых сетей (нормативная) площадью 190 кв.м. Реконструируемое здание находится вне зоны с особыми условиями использования территории.
- охранная зона инженерных коммуникаций (охранная зона ВЛ-0,4 кВ (номер в ЕГРН 28:02-6.217-установленная) площадью 150 кв.м. Реконструируемое здание находится вне зоны с особыми условиями использования территории.
- второй пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения (нормативная) площадью 1986 кв.м. Реконструируемое здание находится в зоне с особыми условиями использования территории. Мероприятия, которые необходимо предусмотреть в этой зоне см. пояснительную записку.

изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	ПЗУ		
Директор		Ракосеева			11.25	Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000080:68 в г. Белогорске		
						стадия	лист	листов
							3	
Разработал		Ракосеева			11.25	Схема планировочной организации земельного участка М 1: 500		
						ООО «Архитектура» г. Белогорск		

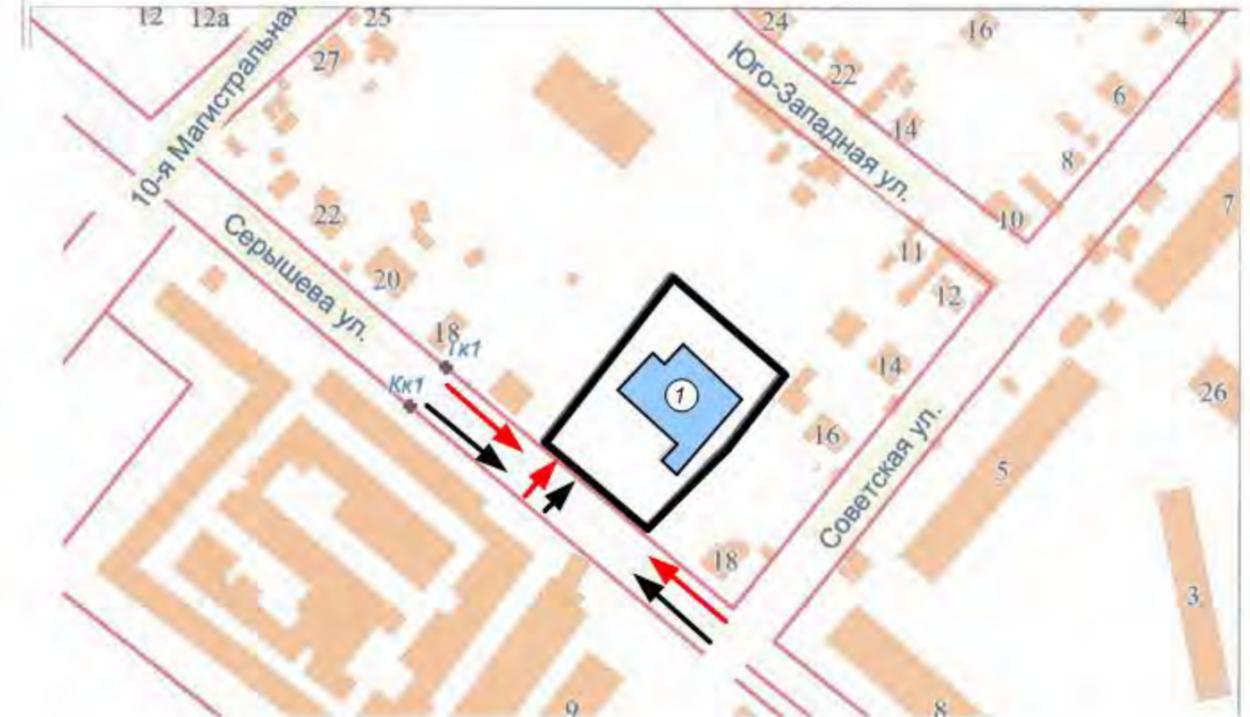
**План благоустройства
М 1:500**



Условные обозначения:

Обозначение	Наименование
1	2
	Реконструируемое нежилое здание под магазин
P	Стоянка для автомобилей (количество м/мест определить проектом)
	Урна для сбора мелкого мусора (2 шт)
	Подъезд к зданию магазина
	Путь движения пожарной техники

Транспортная схема проезда автомобилей к зданию с территории общего пользования



Подъезд пожарной техники к реконструируемому нежилому зданию под магазин осуществляется с улицы Серышева по проезду из асфальтобетонного покрытия.

Ширина проезда должна быть не менее 3,5 м, необходимой для проезда пожарной техники. Конструкция проезда должна быть рассчитана на нагрузку от пожарных автомобилей.

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	1	1	398,3	Реконстр.

изм.	кол.	лист	док.	подпись	дата	Градостроительное обоснование для размещения объектов капитального строительства на земельном участке с кадастровым номером 28:02:000080:68 в г. Белогорске		
Директор		Ракосеева			11.25	стадия	лист	листов
							4	
Разработал		Ракосеева			11.25	План благоустройства. Транспортная схема проезда		ООО «Архитектура» г. Белогорск



АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЕЛОГОРСК
АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

_____ 2025

№ _____

О предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков с кадастровыми номерами 28:02:000080:66, 28:02:000080:68 по ул. Серышева 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 г. Белогорск, а также на основании заключения комиссии по правилам землепользования и застройки г. Белогорск о результатах, состоявшихся _____ общественных обсуждений,

постановляю:

1. Предоставить Черниковой Олесе Олеговне разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:02:000080:66, расположенного по ул. Серышева в г. Белогорск. Код вида по классификатору – «4.4». Наименование вида условно разрешенного использования земельного участка – «Магазины». Описание вида условно разрешенного использования земельного участка – «Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м».
2. Предоставить Черниковой Олесе Олеговне разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка с кадастровым номером 28:02:000080:68, расположенного по ул. Серышева в г. Белогорск. Код вида по классификатору – «4.4». Наименование вида условно разрешенного использования земельного участка – «Магазины». Описание вида условно разрешенного использования земельного участка – «Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м».
3. Разместить постановление на Официальном портале правовой информации города Белогорск www.belogorck-npa.ru.
4. Контроль за выполнением настоящего постановления возложить на заместителя Главы по развитию территорий О.В. Звереву.