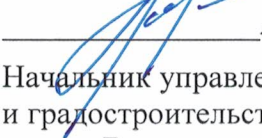




Администрация города Благовещенска
Амурской области

СОГЛАСОВАНО


А.А. Кролевецкий
Начальник управления архитектуры
и градостроительства администрации
города Благовещенска

Градостроительный план земельного участка от 07.10.2022 № РФ-28-2-01-0-00-2022-0459
считать утратившим силу.

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф - 2 8 - 2 - 0 1 - 0 - 0 0 - 2 0 2 2 - 0 5 0 8

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании
заявлений общества с ограниченной ответственностью МТК «Специализированный
застройщик» (вх. № 7533з от 25.10.2022)

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3
Градостроительного кодекса Российской Федерации, с указанием ф.и.о. заявителя – физического лица, либо реквизиты
заявления и наименование заявителя – юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

Амурская область

(субъект Российской Федерации)

г. Благовещенск

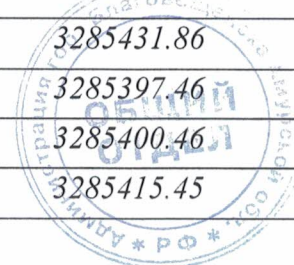
(муниципальный район или городской округ)

квартал 133

(поселение)

Описание местоположения границ земельного участка (образуемого земельного участка)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	454338.75	3285425.13
2	454336.15	3285442.02
3	454333.19	3285461.11
4	454305.49	3285456.59
5	454299.7	3285455.77
6	454299.92	3285453.96
7	454296.25	3285453.52
8	454280.08	3285451.62
9	454260.79	3285449.52
10	454263.39	3285431.86
11	454266.9	3285397.46
12	454287.69	3285400.46
13	454285.22	3285415.45



14	454302.29	3285417.36
15	454332.6	3285422.7

Примечание: координаты указаны в системе МСК – 28.

Кадастровый номер земельного участка или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории 28:01:010133:661

Площадь земельного участка 3056 м²

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

Объекты капитального строительства отсутствуют.

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Проект планировки территории не утвержден

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории

Документация по планировке территории не утверждена

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Турмора Ольгой Сергеевной,

заместителем начальника отдела градостроительной подготовки территории управления архитектуры и градостроительства администрации города Благовещенска

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

М.П.

Ольга Сергеевна
(подпись)

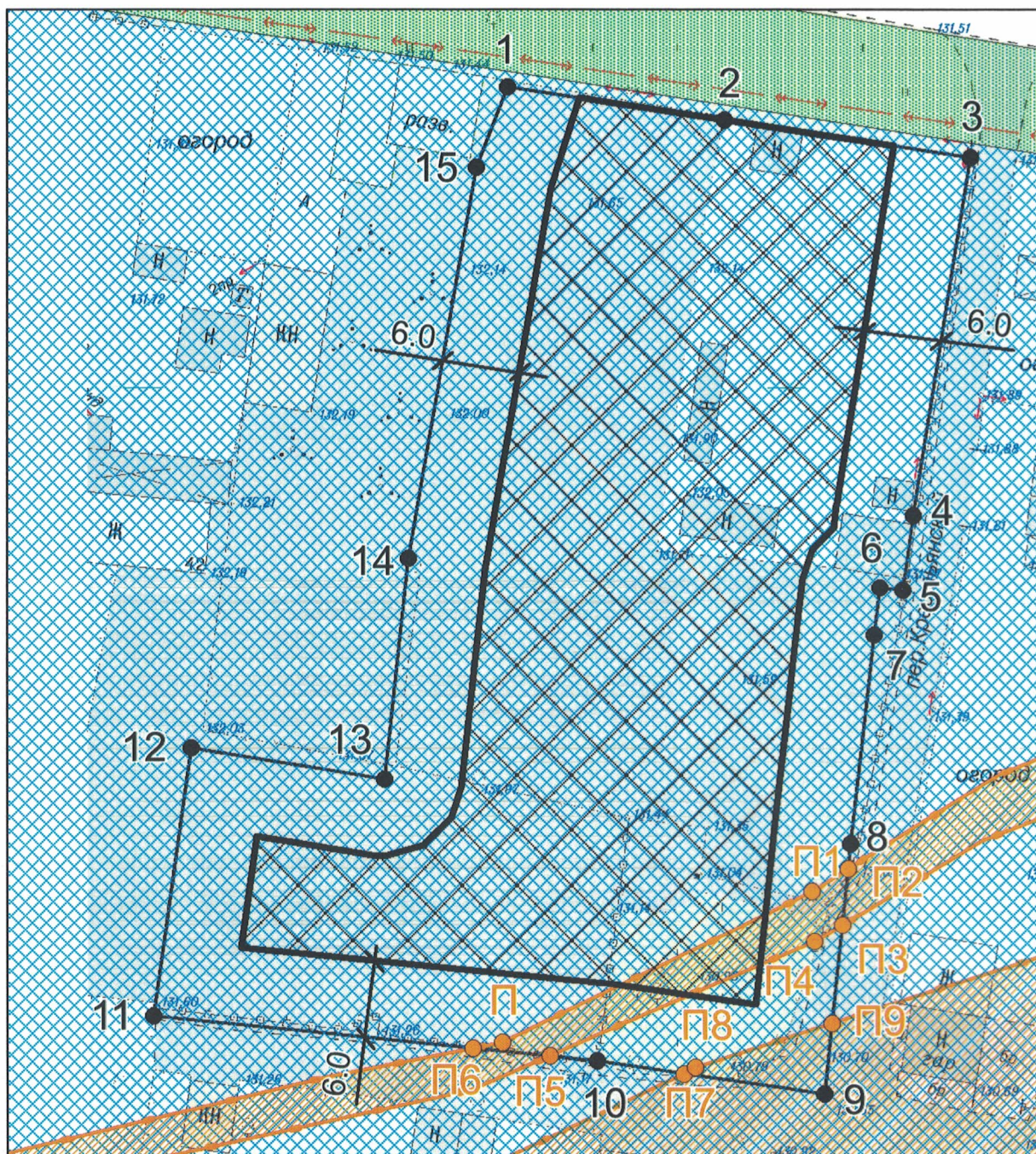
Турмора О.С.

(расшифровка подписи)

Дата выдачи

09 НОЯ 2022 Д.Д.ММ.ГГГГ

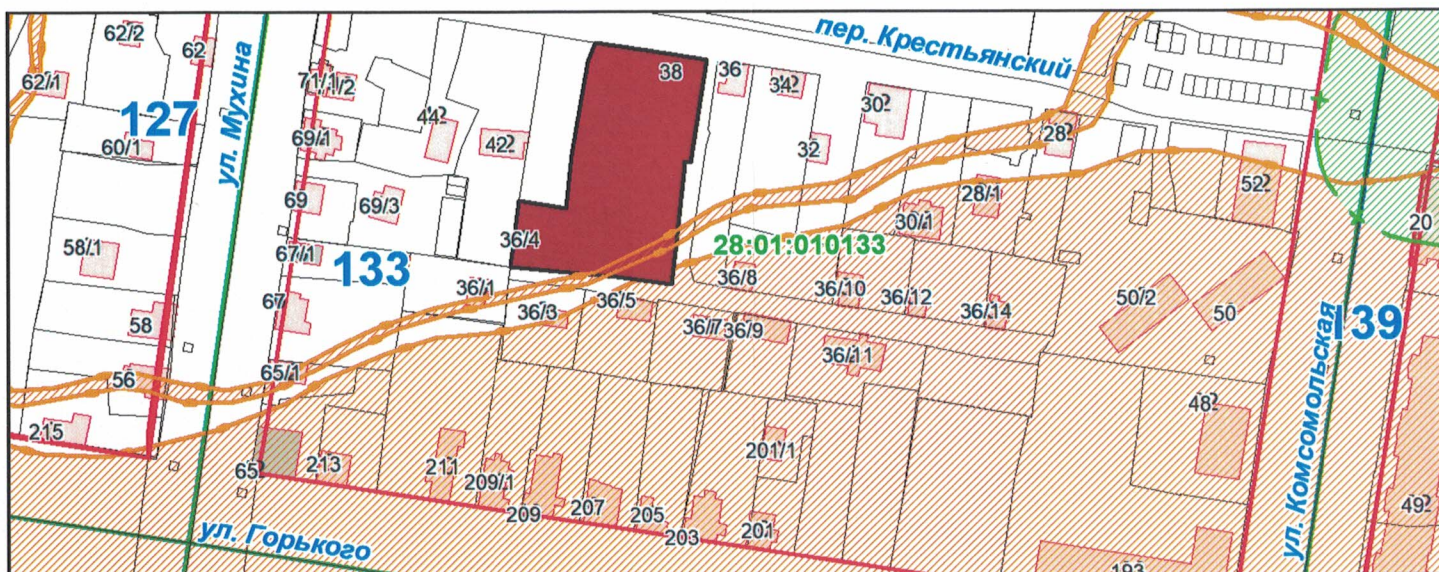




* Чертеж градостроительного плана для объектов индивидуального жилищного строительства не приводится, так как площадь земельного участка превышает максимальную площадь земельного участка, установленную п. 3.1 ст. 19.4 Правил.

Чертеж градостроительного плана выполнен в масштабе М 1:500 на топографической основе М 1:500

Ситуационный план



Условные обозначения

	Граница земельного участка.
	Линия минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которой запрещено строительство
	Места допустимого размещения зданий, строений или сооружений
	Объекты капитального строительства, расположенные на участке
	Зона затопления (1 % обеспеченности), подтопления (слабого, умеренного, сильного) на территории г. Благовещенск Амурской области; зона подтопления, территория слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2,0 до 3,0 м) город Благовещенск Амурской области
	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (регулирование застройки на территориях исторической застройки, строительство с учетом регламентов) (далее - ЗРЗ - 2), в соответствии с зонами охраны объектов культурного наследия регионального значения в кварталах 133 и 17 г. Благовещенск и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон, установленными постановлением Правительства Амурской области от 03.02.2020 № 38

	Фамилия	Подпись	Дата			
				Чертеж градостроительного плана земельного участка в квартале 190 города Благовещенска		
				Стадия	Лист	Листов
Разработал	О.С. Турмора		11.2022		3	14
Проверил	Т.В. Рулина		11.2022	Администрация города Благовещенска		
				М 1:500		

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Земельный участок расположен в территориальной зоне жилой застройки смешанной этажности (Ж - 4). Установлен градостроительный регламент.

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Постановление администрации города Благовещенска от 14.01.2022 № 149

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

№	Наименование вида разрешённого использования земельного участка	Описание видов разрешённого использования объектов капитального строительства	Код вида по классификатору
1. Основные виды разрешённого использования			
1.1	Для индивидуального жилищного строительства	Индивидуальный жилой дом; выращивание сельскохозяйственных культур; размещение гаражей для собственных нужд и хозяйственных построек	2.1
1.2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Малоэтажный многоквартирный жилой дом (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до четырёх этажей, включая мансардный); Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома (*)	2.1.1
1.3	Блокированная жилая застройка	Жилые дома блокированной застройки; разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение гаражей для собственных нужд и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок для отдыха	2.3
1.4	Среднеэтажная жилая застройка	Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделённые на две и более квартиры); Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких	2.5

		помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (*)	
1.5	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	Жилые дома, предназначенные для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой девять и выше этажей, включая подземные, разделённые на двадцать и более квартир); Благоустройство и озеленение придомовых территорий; Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома в отдельных помещениях дома, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 15% от общей площади дома (*)	2.6
1.6	Социальное обслуживание (*)	Службы занятости населения, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные и иные службы, в которых осуществляется приём граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначение социальных или пенсионных выплат; Отделения почты и телеграфа; Общественные некоммерческие организации: благотворительные организации, клубы по интересам	3.2
1.7	Бытовое обслуживание (*)	Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки	3.3
1.8	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (*)	Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, клинические лаборатории	3.4.1
1.9	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению	3.5.1
1.10	Культурное развитие	Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы; Устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6
1.11	Магазины (*)	Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
1.12	Общественное питание (*)	Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары	4.6
1.13	Спорт	Объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры)	5.1
1.14	Государственное управление	Здания, предназначенные для размещения государственных органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	3.8.1
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Для индивидуального	Индивидуальные жилые дома, со встроенно-пристроенными помещениями общественного назначения,	2.1

	<i>жилищного строительства</i>	<i>перечисленными в подпункте 2.2 настоящей таблицы</i>	
2.2	<i>Обслуживание жилой застройки (**)</i>	<i>Мастерские мелкого ремонта, ателье, парикмахерские (3.3); Фельдшерские пункты (3.4.1); Детские ясли, детские сады, образовательные кружки (3.5.1); Музеи, выставочные залы, художественные галереи, библиотеки (3.6); Оказание ветеринарных услуг без содержания животных (3.10.1); Объекты управленческой деятельности, не связанные с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями (4.1); Объекты капитального строительства, предназначенные для продажи товаров (кроме учреждений, указанных в п. 3.2.1, часть 3 статьи 15 Правил) площадью не более 200 кв.м (4.4); Кафе, закусочные, бары (4.6); если их размещение не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны</i>	2.7
2.3	<i>Хранение автотранспорта</i>	<i>Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места</i>	2.7.1
2.4	<i>Религиозное использование</i>	<i>Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома; Монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища</i>	3.7
2.5	<i>Обеспечение научной деятельности (*)</i>	<i>Научно-исследовательские институты, проектные институты</i>	3.9
2.6	<i>Деловое управление (*)</i>	<i>Объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)</i>	4.1
2.7	<i>Банковская и страховая деятельность (*)</i>	<i>Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги</i>	4.5
2.8	<i>Гостиничное обслуживание (*)</i>	<i>Размещение гостиниц</i>	4.7
2.9	<i>Служебные гаражи</i>	<i>Постоянные или временные гаражи, стоянки для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 3.0, 4.0, а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо</i>	4.9

2.10	Связь	Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания	6.8
2.11	Размещение гаражей для собственных нужд	Отдельно стоящие гаражи и (или) гаражи, блокированные общими стенами с другими гаражами в одном ряду	2.7.2

(*) - объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, прилегающих к улицам, дорогам и основным проездам, являющимся территориями общего пользования.

(**) - размещение помещений общественного назначения, которые допускаются во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях индивидуального жилого дома.

вспомогательные виды использования земельного участка:

Согласно пунктам 4.1 и 4.2 статьи 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (далее – Правила).

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3	4	5	6	7	8
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га					
Без ограничений	Минимальная ширина по фронту улиц; для индивидуального жилого дома – 15 м; для малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (по 2 дома) – 10 м (для одной жилой единицы); для малоэтажных индивидуальных жилых домов	Минимальная/максимальная площадь: для индивидуального жилого дома – 600 кв.м / 1300 кв.м; для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (по 2 дома) – 300 кв.м / 1000 кв.м (на одну жилую единицу); для размещения малоэтажных индивидуальных жилых домов блокированной застройки (до 10 домов)	Для индивидуальных жилых домов – не менее 3 м; для других зданий и сооружений – не менее 6 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.	Минимальное/максимальное количество этажей: для индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов – не более 3; для многоквартирных жилых домов: минимальное – 3 / максимальное – не более 12; для иных зданий,	Объекты индивидуального жилищного строительства (код по Классификатору 2.1): - 40% (включая площадь застройки под вспомогательными сооружениями, для которых % застройки – не более 20%). Блокированная жилая застройка	-	Статьи 16; 19.4 Правил.

	<p>блокированной застройки (до 10 домов) – 7 м (для одной жилой единицы); для объектов общественного назначения – 20 м; для многоквартирных жилых домов – 25 м.</p>	<p>– 100 кв.м / 300 кв.м (на одну жилую единицу); для объектов общественного назначения - 1000 кв.м / 2000 кв.м.; для гаражей для собственных нужд – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил; для многоквартирных жилых домов – 1000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению. Максимальная общая площадь объекта капитального строительства нежилого назначения (за исключением объектов дошкольного, начального и среднего общего образования, многоэтажных и подземных гаражей и амбулаторно-поликлинических учреждений) на территории земельных участков – 2000 кв.м.</p>		<p>строений, сооружений – не более 5. Минимальная/максимальная высота: для гаражей для собственных нужд – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил. для объектов иных видов – для данной зоны не подлежит установлению. для индивидуальных жилых домов, блокированных жилых домов – не подлежит установлению / 20 м (до конька крыши или верха парапета) в соответствии с градостроительными нормами и правилами.</p>	<p>(код по Классификатору 2.3): 1) по два дома - 40% (включая площадь застройки под вспомогательными сооружениями, для которых % застройки – не более 20%); 2) от 3 до 10 домов - 50%. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (многоквартирные дома высотой до 4 этажей включая мансардный) (код по Классификатору 2.1.1): - на свободных территориях - 40%; - на территориях кварталов в условиях реконструкции - 60%. Среднеэтажная жилая застройка (многоквартирные дома этажностью от 5 до 8 этажей) (код по Классификатору 2.5): - на свободных территориях - 32%; - на территориях кварталов в условиях реконструкции - 40%. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (многоквартирные дома этажностью от 9 этажей и выше) (код по Классификатору 2.6): - на свободных территориях - 27%; - на территориях кварталов в условиях реконструкции - 33%. Общественная застройка: 80%.</p>	
--	---	---	--	---	---	--

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации):

Причины отнесения земельного участка к виду	Реквизиты акта, регулирующего использо-	Требования к использованию земельного	Требования к параметрам объекта капитального строительства	Требования к размещению объектов капитального строительства

земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	вание земельного участка	участка	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов в капитальном строительстве
1	2	3	4	5	6	7	8
-	-	-	-	-	-	-	-

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденных документов по планировке территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов в капитальном строительстве
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства



№ Не имеется, Не имеется,
 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)

инвентаризационный или кадастровый номер Не имеется

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

№ Информация отсутствует, Информация отсутствует,
 (согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)

Информация отсутствует

(наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)

регистрационный номер в реестре Информация отсутствует от Информация отсутствует
 (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории:

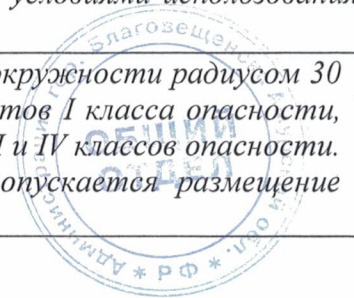
Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	3	4	5	6	7	8	9

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - пятая подзона приаэродромной территории аэропорта Благовещенск (Игнатьево), участок 5А, реестровый номер 28:10-6.364, Приказ Федерального агентства воздушного транспорта от 22.04.2020 № 410-П (в редакции приказа Федерального агентства воздушного транспорта от 06.06.2022 № 358-П);

площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3056 м².

Запрещается на участке 5А от границ участка 5В до границ окружности радиусом 30 километров от КТА размещение опасных производственных объектов I класса опасности, допускается размещение опасных производственных объектов II, III и IV классов опасности. За пределами окружности радиусом 30 километров от КТА допускается размещение опасных производственных объектов I класса опасности.



Внимание! Возможно проведение расчетов для конкретного объекта в соответствии с требованиями ФЗ от 21.07.1997 № 116-ФЗ. Допускается размещение на участках 5А и 5В объектов I-II классов опасности при наличии «Декларации промышленной безопасности ОПО».

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

- **Зона затопления (1 % обеспеченности), подтопления (слабого, умеренного, сильного) на территории г. Благовещенск Амурской области, реестровый номер 28:01-6.528, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 31 м².**

- **Зона подтопления, территория слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2,0 до 3,0 м) город Благовещенск Амурской области, реестровый номер 28:01-6.529, площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 86 м².**

Приказ Амурского Бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов «Об установлении границ зон затопления, подтопления водами рек Зeya и Амур на территории г. Благовещенск Амурской области» от 22.09.2022 № 198

В соответствии со статьей 67.1 Водного кодекса Российской Федерации в границах зон затопления, подтопления запрещается:

- 1) размещение новых населенных пунктов и строительство объектов капитального строительства без обеспечения инженерной защиты таких населенных пунктов и объектов от затопления, подтопления;
- 2) использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;
- 3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;
- 4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории – **зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (регулирование застройки на территориях исторической застройки, строительство с учетом регламентов) (далее - ЗРЗ – 2) (реестровый номер 28:01-6.154, учетный номер 28.01.2.320), постановление Правительства Амурской области от 03.02.2020 № 38 "Об установлении зон охраны объектов культурного наследия регионального значения в кварталах 133 и 17 г. Благовещенск и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон", площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 3056 м².**

В границах ЗРЗ-2 запрещается:

- 1) строительство зданий по типовым проектам;
- 2) использование земельных участков для размещения и эксплуатации зданий, строений, сооружений объектов коммунального хозяйства, объектов технического обслуживания и ремонта транспортных средств, машин и оборудования, высотных сооружений связи;
- 3) использование строительных технологий, создающих динамические нагрузки и негативное воздействие на ОКН;
- 4) изменение существующего рельефа более одного метра при вертикальной планировке;
- 5) использование кровель и фасадов, формирующих уличный фронт, для размещения и эксплуатации устройств связи антенного типа, систем кондиционирования и вентиляции воздуха;
- 6) применение при устройстве мансард крыши с переломом;
- 7) строительство, капитальный ремонт и реконструкция надземных объектов



инженерной инфраструктуры (за исключением подводящих сетей электроснабжения);

8) изменение планировочной структуры кварталов;

9) установка следующих средств наружной рекламы и информации:

- всех видов отдельно стоящих стационарных рекламных конструкций;
- средств наружной рекламы на сооружениях инженерной инфраструктуры;
- средств наружной рекламы с использованием открытого способа свечения.

В границах ЗРЗ-2 разрешается:

1) строительство объектов капитального строительства при условии обеспечения ведущей роли в ансамбле застройки за объектами исторического наследия с соблюдением параметров, данных на основном чертеже проекта зон охраны данного комплекта;

по внешнему виду: в современной стилистике, цветовое решение нейтральных (пастельных) тонов;

по детализовке фасадов: ритм архитектурных членений, размеры проёмов и детализовка в пропорциях и масштабах, не контрастирующих с ОКН, силуэт должен быть максимально нейтральным, без акцентов;

2) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не относящихся к предмету охраны ОКН и не имеющих историко-культурной ценности;

3) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (за исключением надземных сетей газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения);

4) размещение отдельно стоящего оборудования освещения;

5) устройство парковок согласно местным нормативам;

6) регенерация ландшафта, проведение работ по благоустройству территории, направленных на регенерацию историко-культурной среды;

7) реконструкция зелёных насаждений при условии формирования крон деревьев, не препятствующих восприятию ОКН;

8) проведение мероприятий, направленных на обеспечение экологической и пожарной безопасности, при отсутствии негативного влияния на ОКН и их восприятие;

9) установка следующих средств наружной рекламы и информации:

- объектов системы городской ориентирующей информации на фасадах зданий (за исключением консольных конструкций) с площадью информационного поля не более 0,5 кв.м;

- элементов информационно-декоративного оформления, мобильных информационных конструкций;

- мемориальных досок, вывесок не выше первого этажа здания, строения или сооружения с площадью информационного поля не более 0,5 кв.м;

- средств наружной рекламы (за исключением консольных конструкций) на фасадах зданий в межэтажном пространстве не выше нижнего уровня окон второго этажа с площадью информационного поля не более 3 кв.м, при соотношении ширины и длины рекламного поля как 1:5;

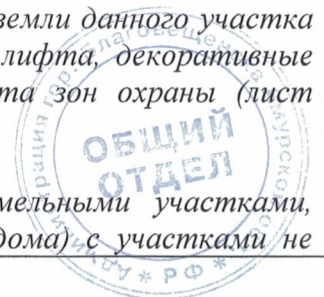
- средств наружной рекламы и информации в виде консольных конструкций не выше нижнего уровня окон второго этажа с площадью информационного поля не более 0,1 кв.м, максимальным отступом от плоскости фасада не более 0,4 м.

Градостроительные регламенты в границах ЗРЗ-2:

1) в границах ЗРЗ-2 устанавливаются высотные (максимальные) параметры разрешённого строительства от 20м до 26 и 36 м (от поверхности земли данного участка до самой верхней точки объекта – парапет, машинное помещение лифта, декоративные элементы фасада) в соответствии с основным чертежом проекта зон охраны (лист 1 проекта зон охраны);

2) коэффициент плотности застройки на территории ЗРЗ-2:

- индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, индивидуальными жилыми домами блокированной застройки (по 2 дома) с участками не



должен превышать 0,4;
 - блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками (до 10 домов) – 0,6;
 - многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности – 0,8;
 - многоквартирными многоэтажными жилыми домами – 2,64;
 - общественной застройки – 2,4;
 3) коэффициент застройки на территории ЗРЗ-2:
 - индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками, индивидуальными жилыми домами блокированной застройки (по 2 дома) с участками не должен превышать 0,2;
 - блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками (до 10 домов) – 0,3;
 - многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности – 0,4;
 - многоквартирными многоэтажными жилыми домами – 0,4;
 - общественной застройки – 0,8.

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4
пятая подзона приаэродромной территории аэропорта Благовещенск (Игнатьево), участок 5А	-	-	-
зона затопления (1 % обеспеченности), подтопления (слабого, умеренного, сильного) на территории г. Благовещенск Амурской области**	П7	14046,91	23341,96
	П8	14047,36	23342,83
	П9	14050,76	23353,42
зона подтопления, территория слабого подтопления (при глубине залегания грунтовых вод от 2,0 до 3,0 м) город Благовещенск Амурской области*	П	454264.82	3285424.55
	П1	454276.46	3285448.62
	П2	454278.18	3285451.41
	П3	454273.86	3285450.94
	П4	454272.6	3285448.8
	П5	454263.76	3285428.18
П6	454264.37	3285422.23	
ЗРЗ – 2	-	-	-

Примечание: * - координаты указаны в системе МСК – 28;

** - координаты указаны в системе СК- 91

7. Информация о границах публичных сервитутов

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-



8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок -

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию

Технические условия подключения (технологического присоединения) к централизованным системам теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, выданные ООО «АКС» от 07.10.2022 № 101-18-10912 (прилагаются).

Информация о точках присоединения сетей:

Водоснабжение:

для заявителя – граница земельного участка;

для исполнителя – водопроводный колодез (новый), расположенный на водопроводной сети по пер. Крестьянскому.

Водоотведение:

для заявителя – граница земельного участка;

для исполнителя – канализационный колодез (существующий) на канализационной сети, расположенной по ул. Комсомольской.

Теплоснабжение:

Возможной точкой подключения является тепловая камера ТК – 1056, расположенная на тепловой сети по ул. Комсомольской.

Максимальная мощность (нагрузка) в возможных точках присоединения:

водоснабжение – 245,0 м³/сутки;

водоотведение – 245,0 м³/сутки;

теплоснабжение – 1,5 Гкал/час.

Срок действия технических условий – три года.

В случае если в течение 12 календарных месяцев со дня выдачи технических условий заявителем не будет подано заявление о подключении, срок действия технических условий прекращается.

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Правила благоустройства территории муниципального образования города Благовещенка, утвержденные решением Благовещенской городской Думы от 18.07.2019 № 58/70.

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Приложение (в случае, указанном в части 3.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации): отсутствует.





PKC
Благовещенск

Начальнику отдела градостроительной
подготовки территории
Рулиной Т.В.
Управление Архитектуры и
градостроительства администрации
г. Благовещенска

ТЕХНИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ ПОДКЛЮЧЕНИЯ
(технологического присоединения) к централизованным системам
теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения

№ 101-18-10912 от 07.10.2022
на № 1993/19 от 05.10.2022 г.

Сведения об исполнителе: Общество с ограниченной ответственность
«Амурские коммунальные системы» (ООО «АКС»)
ОГРН: 1202800000369
675000 Амурская область, г. Благовещенск, ул. Мухина, д. 73
E-mail: acs@amurcomsys.ru; acs@amurcomsys.ru
тел.: +7 (4162) 494-455

Объект: Многоквартирный жилой дом, расположенный по адресу:
г. Благовещенск, квартал 133,
на земельном участке с кадастровым номером 28:01:010133:661

Информация о точке (точках) присоединения (адрес или описание местоположения точки или номер колодца или камеры)

Водоснабжение:

для заявителя – граница земельного участка;

для исполнителя - водопроводный колодец (новый), расположенный на водопроводной сети по пер. Крестьянскому.

Водоотведение:

для заявителя – граница земельного участка;

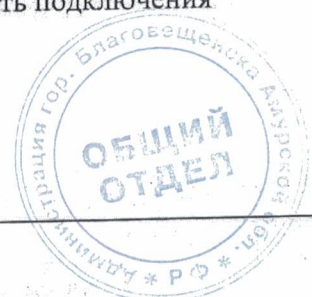
для исполнителя – канализационный колодец (существующий) на канализационной сети, расположенной по ул. Комсомольская

Теплоснабжение:

Возможной точкой подключения является тепловая камера ТК-1056, расположенная на тепловой сети по ул. Комсомольской.

Информация о максимальной мощности (нагрузке) в возможных точках присоединения, в пределах которой исполнитель обязуется обеспечить возможность подключения подключаемого объекта

водоснабжение – 245,0 м³/сутки
водоотведение – 245,0 м³/сутки
теплоснабжение – 1,5 Гкал/час



Исполнитель:

ООО «АКС»

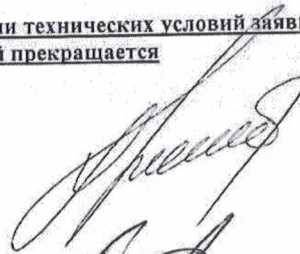
Заявитель:

Отдел ГПТ УАиГ г. Благовещенска
по заявлению ООО МТК
«Специализированный застройщик»

Срок действия технических условий: **3 года**

В случае если в течение 12 календарных месяцев со дня выдачи технических условий заявителем не будет подано заявление о подключении, срок действия технических условий прекращается

Технический директор ООО «АКС»



С.Н. Громов

Согласовано:

И.о директора по водоснабжению и водоотведению



П.В. Гудыма

