



Администрация города Благовещенска
Амурской области

СОГЛАСОВАНО

А.А. Кролевецкий

Начальник управления архитектуры
и градостроительства администрации
города Благовещенска

Градостроительный план земельного участка №

РФ - 28 - 2 - 01 - 0 - 00 - 2022 - 0517

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании пункта 6 Порядка взаимодействия отраслевых органов администрации города Благовещенска при проведении публичных торгов по продаже объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности города Благовещенска, и земельных участках, государственная собственность на которые не разграничена, утвержденного постановлением администрации города Благовещенска от 20.08.2020 № 2721

(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 91

(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	452704	3289234.82
2	452706.31	3289234.99
3	452708.35	3289221.42
4	452706.58	3289221.18
5	452694.08	3289219.35
6	452687.9	3289218.12
7	452680.74	3289217.18
8	452680.66	3289217.82
9	452678.32	3289232.16
10	452686.03	3289233.23

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 28:01:010091:114

Площадь земельного участка 409 м²

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства

В границах земельного участка расположены объекты незавершенного строительства. Количество объектов 1 единица.

Объекты отображаются на чертеже градостроительного плана под порядковыми номерами. Описание объектов капитального строительства приводится в подразделе 3.1 «Объекты капитального строительства» или подразделе 3.2 «Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» раздела 3.

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

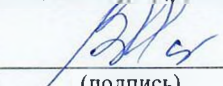
(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

*Магарламовой Викторией Юрьевной,
консультантом отдела градостроительной подготовки территории управления
архитектуры и градостроительства администрации города Благовещенска*

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

М.П.


(подпись)

Магарламова В.Ю.
(расшифровка подписи)

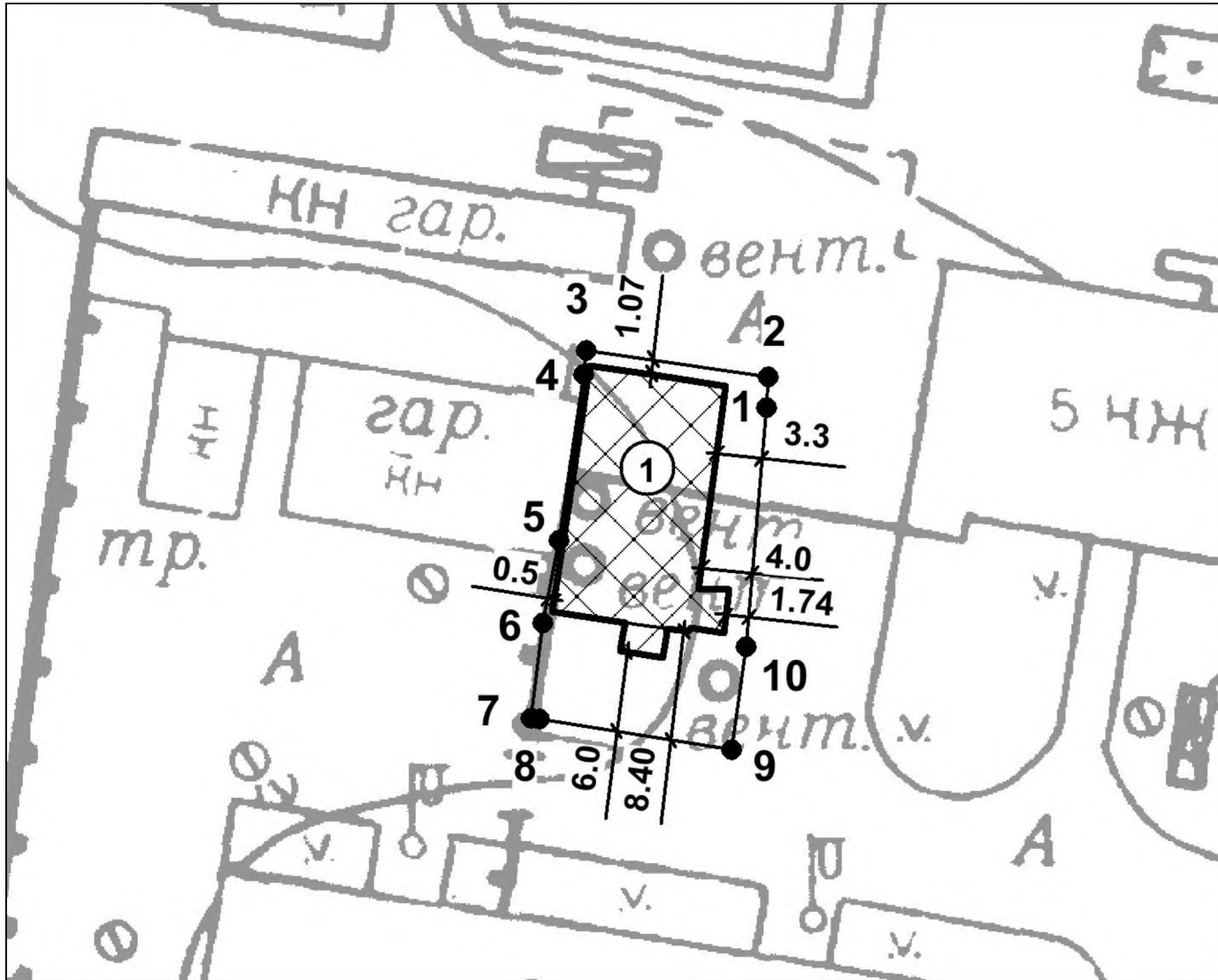
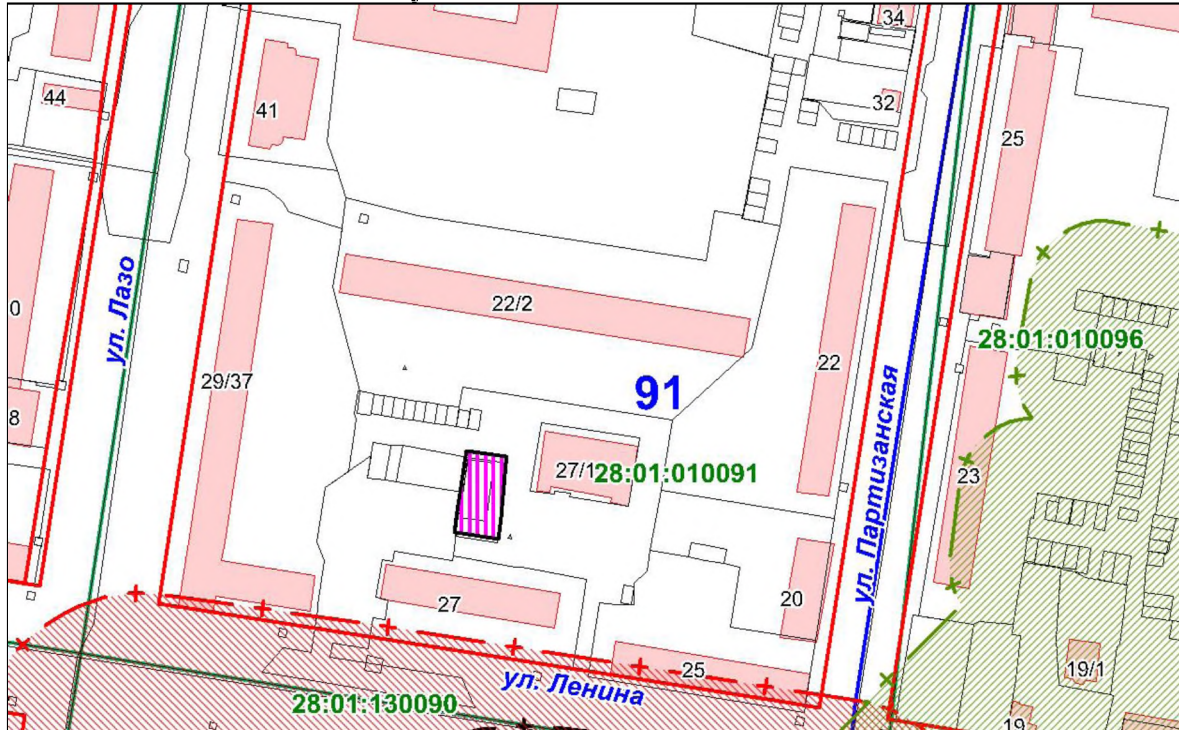
Дата выдачи

1 0 НОЯ 2022


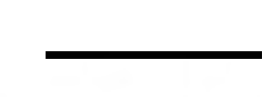

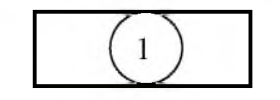


(ДД.ММ.ГГГГ)

Чертеж градостроительного плана земельного участка

Ситуационный план



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

	<p>Граница земельного участка</p>
	<p>Линия минимального отступа от границ земельного участка, за пределами которой запрещено строительство</p>
	<p>Места допустимого размещения зданий, строений или сооружений</p>
	<p>Объекты капитального строительства, расположенные на участке (границы объекта нанесены по сведениям земельного управления администрации города Благовещенска)</p>
	<p>Санитарно-защитная зона и санитарные разрывы (нормативная)</p>
	<p>Санитарно-защитная зона, установленная решением Главного санитарного врача</p>

Чертеж градостроительного плана выполнен в масштабе 1:500 на топографической основе М 1:2000 которая на данный момент является не актуальной по причине устаревания (не выполняются требования п. 5.60 СП 11-104-97 «Инженерно – геодезические изыскания для строительства»).

	Фамилия	Подпись	Дата				
				Чертеж градостроительного плана земельного участка в квартале 91 города Благовещенска			
					Стадия	Лист	Листов
						3	12
Разработал	Магарламова				М 1:500		
Проверил	Рулина Т.В.						
				Администрация города Благовещенска			

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 многоэтажной жилой застройки (Ж - 3). 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	Среднеэтажная жилая застройка	<p>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);</p> <p>Объекты обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроено-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома (*)</p>	2.5
1.2	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	<p>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);</p> <p>Благоустройство и озеленение придомовых территорий;</p> <p>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 (*)</p>	2.6

1.3	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: зданий и помещений, предназначенных для приёма физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг – РЭУ, управляющие компании	3.1
1.4	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
1.5	Бытовое обслуживание (*)	Мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, приёмные пункты химчистки	3.3
1.6	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (*)	Поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, клинические лаборатории	3.4.1
1.7	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
1.8	Культурное развитие	Музеи, выставочные залы, библиотеки, кинозалы; Устройство площадок для празднеств и гуляний	3.6
1.9	Обеспечение научной деятельности (*)	Научно-исследовательские институты, проектные институты	3.9
1.10	Деловое управление (*)	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)	4.1
1.11	Магазины (*)	Объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м	4.4
1.12	Банковская и страховая деятельность (*)	Объекты, предназначенные для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги	4.5
1.13	Общественное питание (*)	Рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары	4.6
1.14	Гостиничное обслуживание (*)	Размещение гостиниц	4.7
1.15	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
1.16	Государственное	Размещение объектов	

	управление	органов, государственного пенсионного фонда, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность или оказывающих государственные и (или) муниципальные услуги	
2. Условно разрешенные виды использования			
2.1	Хранение автотранспорта	Отдельно стоящие и пристроенные гаражи, в том числе подземные, предназначенные для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места	2.7.1
2.2	Религиозное использование	Церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома; Монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища	3.7
2.3	Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; Объекты для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; Размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации	3.8
2.4	Служебные гаражи	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	4.9
2.5	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
2.7	Размещение гаражей для общественных 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.

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 улицы: для многоквартирных жилых домов – 25 м; для объектов общественного назначения – 20 м.	Минимальная/максимальная площадь: для многоквартирных жилых домов – 1000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению; для объектов общественного назначения – 2000 кв.м / для данной зоны не подлежит установлению; для индивидуальных гаражей-автостоянок – в соответствии с п. 3.5.1 статьи 16 Правил. 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. (п. 4.9 статьи 19.3 Правил)	Не менее 6 м. Исключения установлены п. 3.1.3 статьи 16 Правил.	Минимальное/максимальное количество этажей: для многоквартирных жилых домов: минимальное – 5 / максимальное – без ограничения уровня этажности; для иных зданий, 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.	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%.	-	Статьи 16, 19.3 Правил

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 утвержденной документации 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	
				Основновные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и (или) предельная высота здания, строения, соору	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного	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, соору	Иные требования к размещению объектов капитального строительства

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 (учетный) 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 409 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.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - **зона затопления (1 % обеспеченности), подтопления (слабого, умеренного, сильного) на территории г. Благовещенск Амурской области**, реестровый (учетный) номер 28:01-6.528, (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),

площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет 409 м².

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.

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 (слабо-	-	-	-

го, умеренного, сильного) на территории г. Благовещенск Амурской области			
--	--	--	--

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 подключения) к централизованным системам теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения, выданные ООО «АКС» № 101-18-12286 от 09.11.2022 прилагаются.

Информация о точке присоединения:

Водоснабжение:

для заявителя – граница земельного участка;

для исполнителя - водопроводный колодец (реконструируемый), расположенный на водопроводной сети в районе здания по ул. Ленина, 27/1.

Водоотведение:

для заявителя – граница земельного участка;

для исполнителя - канализационный колодец (существующий), расположенный на канализационной сети в районе здания по ул. Ленина, 27/1.

Теплоснабжение:

Техническая возможность подключения от тепловых сетей ООО «АКС» отсутствует.

Информация о максимальной мощности (нагрузке) в возможных точках присоединения:

- водоснабжение – 5,0 м³/сутки;

- водоотведение – 5,0 м³/сутки;

Теплоснабжения - 0,0 Гкал/час.

Срок действия технических условий – 3 года.

В случае если в течение 12 календарных месяцев со дня выдачи технических условий 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 Благовещенска, утвержденные решением Благовещенской городской Думы от 18.07.2019 № 58/70.

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) харак- терной 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.



РКС
Благовещенск

Заместителю начальника отдела
градостроительной подготовки территории
Р.А. Волоха
Управление Архитектуры и градостроительства
администрации
г. Благовещенска

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

№	101-18- <u>18286</u>	от	<u>09.11.2022</u>
на №	2155/19	от	<u>01.11.2022 г.</u>

Сведения об исполнителе:

Общество с ограниченной ответственностью
«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: Объект, расположенный по адресу: г. Благовещенск, квартал 91 на земельном участке с кадастровым номером 28:01:010091:114

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 (реконструируемый), расположенный на водопроводной сети в районе здания по ул. Ленина, 27/1.

Водоотведение:

для заявителя – граница земельного участка;

для исполнителя – канализационный колодец (существующий), расположенный на канализационной сети в районе здания по ул. Ленина, 27/1.

Теплоснабжение:

Техническая возможность подключения от тепловых сетей ООО «АКС» отсутствует.

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

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

Исполнитель:

ООО «АКС»

Заявитель:

Отдел ГПТ УАиГ г. Благовещенска
по заявлению Администрации города
Благовещенска.

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»

Н. Громов

Согласовано:

Директор по водоснабжению и водоотведению

М.В. Пищик