

Администрация города Благовещенска

**УПРАВЛЕНИЕ
АРХИТЕКТУРЫ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

675000, Амурская область,
г. Благовещенск, ул. Ленина, 133,
тел. (4162) 233-817

Начальнику земельного
управления администрации города
Благовещенска
Покаревой О.М.

18.06.2025 № 4993з отп

На № 4993з от 11.06.2025

Уважаемая Ольга Михайловна!

Управление архитектуры и градостроительства администрации города Благовещенска, на ваш запрос о предоставлении информации в отношении земельного участка с кадастровым номером 28:01:020524:316 площадью 5660 кв.м, расположенного в квартале 524 города Благовещенска, с видом разрешённого использования – «служебные гаражи», код 4.9, сообщаем следующее.

В соответствии с Генеральным планом городского округа города Благовещенска, утверждённым решением Благовещенской городской Думы от 26.01.2023 № 52/06, рассматриваемая территория расположена в функциональной коммунально-складской зоне.

В соответствии с Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска утвержденными постановлением администрации города Благовещенска от 30.01.2025 № 479 (далее – Правила), рассматриваемый земельный участок расположен в территориальной коммунально-складской зоне (П-2).

Градостроительный регламент территориальной зоны П-2 установлен статьями 16 и 25 Правил, в соответствии с которым вид разрешённого использования «служебные гаражи» относится к основному виду разрешённого использования.

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

в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Благовещенск (Игнатьево);

в границах санитарного разрыва, отображённого от железной дороги; (незначительная часть) в границах охранной зоны ВЛ 35 кВ Центральная - Астрахановка - Заводская (реестровый номер: 28:01-6.50, учётный номер: 28.01.2.15). Согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенным в границах таких зон, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (далее – Правила установления охранных зон), охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи 35 кВ – по обе стороны линии

электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении на расстоянии 15 метров. Согласно пункту 9 Правил установления охранных зон: в охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, запрещается размещать гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов.

Территория квартала 524 не обеспечена документацией по планировке территории.

В отношении земельного участка площадью 5660 кв.м в аукционную документацию и договор аренды надлежит включить:

I. Предельные параметры разрешённого строительства:

1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

1.1. Минимальное/максимальное количество надземных этажей – не подлежит установлению/2 этажа.

1.2. Максимальная высота – не подлежит установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельного участка до стен зданий, строений, сооружений – 3 м.

3. Показатели плотности застройки земельного участка:

минимальный процент застройки – 30%;

максимальный процент застройки – 60%;

максимальный коэффициент плотности застройки – 1,2.

4. Минимальная площадь застройки земельного участка – 1698 кв.м;

Максимальная площадь застройки земельного участка – 3396 кв.м;

максимальная площадь объекта капитального строительства на земельном участке (с учётом площади под стенами) – 6792 кв.м.

5. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объекта капитального строительства, размещаемых на территории земельного участка в пределах зоны – V.

II. Ограничения использования:

1. Земельный участок расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий:

в границах приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Благовещенск (Игнатьево), установленной Приказом Федерального агентства воздушного транспорта Министерства транспорта Российской Федерации от 30.09.2024 № 889-П «Об установлении приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации гражданской авиации Благовещенск (Игнатьево)» (ограничения содержатся в приложении к вышеуказанному приказу);

в границах санитарного разрыва, отображённого от железной дороги (ограничения содержатся в статье 43 Правил землепользования и застройки);

(незначительная часть) в границах охранной зоны ВЛ 35 кВ Центральная - Астрахановка - Заводская (реестровый номер: 28:01-6.50, учётный номер: 28.01.2.15). Согласно Правилам установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенным в границах таких зон, утверждённым Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160 (далее – Правила установления охранных зон), охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередачи 35 кВ – по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении на

расстоянии 15 метров. Согласно пункту 9 Правил установления охранных зон: в охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, запрещается размещать гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов.

2. Максимальный класс опасности размещаемых объектов – V.

III. Требования в отношении застройки, которые необходимо выполнить (соблюсти):

1) при проектировании и строительстве соблюсти предельные параметры, установленные статьями 16, 25 и требования к архитектурно-градостроительному облику, установленные главой 11 Правил землепользования и застройки;

2) получить в установленном порядке разрешение на строительство;

3) все нормируемые элементы благоустройства, включая гостевую автостоянку, разместить в границах предоставленного земельного участка;

4) соблюсти требования и ограничения, установленные для приаэродромной территории аэродрома гражданской авиации Благовещенск (Игнатьево);

5) соблюсти минимальную долю (%) озеленённой территории земельного участка – 10%;

6) соблюсти требования и ограничения, в соответствии с Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон, утвержденными Постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 № 160.

Данную информацию необходимо рассматривать совместно с информацией управления архитектуры и градостроительства, содержащей заключения (согласования) комиссии по рассмотрению схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории.

Начальник управления
архитектуры и
градостроительства

А.А. Кролевецкий

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00DCC6CA71EB4C946554D0FCBF4100AD79
Владелец **Кролевецкий Андрей Анатольевич**
Действителен с 22.07.2024 по 15.10.2025

Лаврова Татьяна Сергеевна
233-850