

Администрация города Благовещенска

**УПРАВЛЕНИЕ
АРХИТЕКТУРЫ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА**

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

17.11.2025 № 6607 отп

Начальнику земельного
управления администрации
города Благовещенска
Покаревой О.М.

На № 6607 от 29.10.2025

Уважаемая Ольга Михайловна!

Управление архитектуры и градостроительства администрации города Благовещенска, в целях подготовки информации в отношении земельного участка с кадастровым номером 28:01:050006:25 площадью 30573 кв.м, расположенного в квартале МП-6 города Благовещенска, с видом разрешённого использования – склад (код 6.9), деловое управление (код 4.1), сообщает следующее.

В соответствии с Генпланом – функциональная коммунально-складская зона.

В соответствии с ПЗЗ – территориальная коммунально-складская зона (П-2). Виды разрешённого использования «склад» и «деловое управление» относятся к основным видам использования (статья 25).

Земельный участок расположен в границах ЗОУИТ:

в границах III пояса ЗСО источника питьевого водоснабжения водозабора «Северный»;

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

Рассматриваемая территория не обеспечена документацией по планировке территории.

Границы рассматриваемого земельного участка сформированы с учётом проектной красной линии, утвержденной постановлением мэра города Благовещенска от 11.08.2006 № 2646 «Об утверждении проекта красных линий города Благовещенска».

В отношении земельного участка площадью 30573 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 этажей – не подлежит установлению.

1.2 Максимальная высота – не подлежит установлению.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий, строений, сооружений – не менее 3 м.

3. Показатели плотности застройки земельного участка:

минимальный процент застройки – 30% (включая площадь застройки под вспомогательными строениями, для которых % застройки – не более 20 %);

максимальный процент застройки – 60% (включая площадь застройки под вспомогательными строениями);

максимальный коэффициент плотности застройки (**склад**) – 1,8 (включая вспомогательные строения);

максимальный коэффициент плотности застройки (**деловое управление**) – 3,0 (включая вспомогательные строения).

4. Суммарная минимальная площадь застройки земельного участка (**склад и деловое управление**) – 9172 кв.м (включая площадь застройки под вспомогательными строениями);

суммарная максимальная площадь застройки земельного участка (**склад и деловое управление**) – 18344 кв.м (включая площадь застройки под вспомогательными строениями);

максимальная площадь объекта капитального строительства (**склад**) на земельном участке – 55031 кв.м (включая площадь вспомогательных строений);

максимальная площадь объекта капитального строительства (**деловое управление**) на земельном участке – 91719 кв.м (включая площадь вспомогательных строений).

При совмещении видов (склад и деловое управление) общая площадь каждого из объектов принимается соразмерно занимаемой площади с учётом установленного для каждого вида коэффициента плотности застройки.

5. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны (**склад**) – V;

Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны (**деловое управление**) – не подлежит установлению.

II. Ограничения использования.

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

в границах приаэродромной территории аэродрома 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 III пояса ЗСО источника питьевого водоснабжения водозабора «Северный» (ограничения указаны в статье 40 Правил).

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 разрешения на строительство;

3) соблюсти ограничения, установленные для приаэродромной территории аэродрома Благовещенск (Игнатьево);

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

5) выполнить проект санитарно-защитной зоны (СЗЗ) в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 3 марта 2018 г. № 222 «Об утверждении правил установления санитарно-защитных зон и использования земельных участков, расположенных в границах санитарно-защитных зон»;

6) соблюсти минимальную долю (%) озеленённой территории земельного: в случае, если не требуется установление СЗЗ - 10% территории земельного участка; в случае, если требуется установление СЗЗ – дополнительная площадь озеленения земельного участка в соответствии с проектом СЗЗ.

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

В.Б. Исаков

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 15EE702D361EC327B4CF88F033452CD3

Владелец **Исаков Владимир Борисович**

Действителен с 11.06.2025 по 04.09.2026

Лаврова Татьяна Сергеевна
233-850