

Градостроительный план земельного участка от 14.05.2025 № РФ-28-2-01-0-00-2025-0307-0
считать утратившими силу

Градостроительный план земельного участка №

Р Ф – 2 8 – 2 – 0 1 – 0 – 0 0 – 2 0 2 6 – 0278 – 0

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

постановления администрации города Благовещенска от 28.04.2025 № 2354

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, иного лица в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 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)

Благовещенск

(муниципальный район или городской округ)

(поселение)

Описание 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	454929,84	3288980,12
2	454927,57	3288995,98
3	454924,76	3288994,31
4	454917,23	3288992,99
5	454913,02	3288992,35
6	454911,73	3288992,17
7	454904,34	3288991,13
8	454868,58	3288986,09
9	454873,66	3288953,27
10	454874,52	3288953,51
11	454904,08	3288957,00
12	454901,02	3288976,00
1	454929,84	3288980,12

Примечание: координаты указаны в системе МСК – 28

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случаях, предусмотренных частями 1.1 и 1.2 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 **28:01:010244:253**

Площадь земельного участка **1448 кв. м.**

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): **Зона среднеэтажной жилой застройки**

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	454929.84	3288980.12
-	454927.57	3288995.98
-	454924.76	3288994.31
-	454917.23	3288992.99
-	454913.02	3288992.35
-	454911.73	3288992.17
-	454904.34	3288991.13
-	454868.58	3288986.09
-	454873.66	3288953.27
-	454874.52	3288953.51
-	454904.08	3288957.00
-	454901.02	3288976.00

Примечание: координаты указаны в системе МСК – 28.

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:

Постановление администрации города Благовещенска от 02.12.2021 № 4841 «Об утверждении проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 244 город Благовещенска» (далее – ППиМ)

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

Информация о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории

-

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой принято решение о комплексном развитии территории и (или) заключен договор о комплексном развитии территории)

Градостроительный план подготовлен **Исаковым Владимиром Борисовичем**
Исполняющим обязанности начальника управления архитектуры и градостроительства администрации города Благовещенска
(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа или организации)

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 63B73F0D089ED86025E8669EDABAF0F0

Владелец **Исаков Владимир Борисович**

Действителен с 10.03.2026 по 03.06.2027

/ **Исакова В.Б.** /
(расшифровка подписи)

Дата выдачи 21 04 2026

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 застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более) (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 30.01.2025 № 479

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка

основные виды разрешенного использования земельного участка: см. таблицу 2.3.1

условно разрешенные виды использования земельного участка: см. таблицу 2.3.1

вспомогательные виды использования земельного участка:

В соответствии с п. 4 статьи 15 Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска (далее – Правила) с учётом вида разрешенного использования и назначения основного объекта.

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, кв.м.					
-	-	-	-	-	-	-	См. ППМ

См. таблицу 2.3.1.

Регулирование иных вопросов землепользования и застройки установлены главой 7 Правил.
Общие требования к предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установлены статьей 16 Правил.

Таблица 2.3.1.

1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:					
№ п/п	Виды разрешенного использования земельных участков	Код	Виды разрешенного использования объектов капитального строительства	Предельные размеры земельных участков; предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	Вспомогательные виды объектов капитального строительства
1.2	Среднеэтажная жилая застройка (**)	2.5	многоквартирные дома этажностью от пяти до восьми этажей (включительно); многоквартирные дома этажностью от пяти до восьми этажей (включительно) с подземными гаражами и автостоянками, с объектами 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 (***)	<u>1. Предельные размеры ЗУ:</u> площадь минимальная - 1000 кв.м; площадь максимальная - не подлежит установлению; минимальная ширина ЗУ – 25 м. <u>2. Предельные параметры ОКС:</u> минимальная этажность – 5 эт.; максимальная этажность – 8 эт.; максимальная высота - не подлежит установлению; минимальные отступы - 3 м; минимальный отступ от красной линии - без отступа; минимальный процент застройки - не подлежит установлению; максимальный процент застройки на свободных территориях - 32%; максимальный процент застройки в условиях реконструкции - 40%; коэффициент плотности на свободных территориях – 1,6; коэффициент плотности в условиях реконструкции – 2,4; максимальный класс опасности по СанПиН - не подлежит установлению	площадки для отдыха, спортивные и детские площадки; гостевые автостоянки, встроенные автостоянки; озеленение, элементы благоустройства, малые архитектурные формы; хозяйственные площадки (для сушки белья, выгула собак, для мусоросборников)
Примечание: (**) объекты указанных видов использования допускаются при условии, если их размещение определено утверждённой документацией по планировке территории (проектом планировки и проектом межевания территории). (***) объекты указанных видов использования могут размещаться только на земельных участках, прилегающих к улицам, дорогам и основным проездам, являющимся территориями общего пользования.					

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 земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			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 капитального строительства
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 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	
				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 капитального строительства
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)

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

регистрационный номер в реестре _____ от _____
(дата)

Реестровый номер _____

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:

Устанавливается в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования города Благовещенска.

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

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) не допускается размещение объектов, причиняющих вред окружающей среде и санитарному благополучию населения;

2) не допускается размещение объектов спортивного назначения (за исключением спортивно-оздоровительных учреждений закрытого типа) в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке;

3) в случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью

требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 10 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории - **Зона затопления территории г. Благовещенск, с. Верхнеблаговещенское, п. Зазейский Амурской области, затапливаемая водами р. Зея и р.Амур при половодьях и паводках 1 % обеспеченности**, реестровый номер 28:01-6.528 (приказ Амурского Бассейнового водного управления Федерального агентства водных ресурсов от 27 сентября 2022 г. № 202 "Об установлении границ зон затопления, подтопления водами реки Амур на территории с. Верхнеблаговещенское, Благовещенский городской округ Амурской области").

Ограничения использования земельного участка установлены статьей 67.1 Водного кодекса Российской Федерации.

Площадь земельного участка, покрываемая зоной с особыми условиями использования территории, составляет - 1448 м².

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
Зона затопления территории г. Благовещенск, с. Верхнеблаговещенское, п. Зазейский Амурской области, затапливаемая водами р. Зея и р.Амур при половодьях и паводках 1 % обеспеченности № 28:01-6.528	1	454929,84	3288980,12
	2	454901,02	3288976,00
	3	454904,08	3288957,00
	4	454874,52	3288953,51
	5	454873,66	3288953,27
	6	454868,58	3288986,09
	7	454904,34	3288991,13
	8	454911,73	3288992,17
	9	454913,02	3288992,35
	10	454917,23	3288992,99
	11	454924,76	3288994,31
	12	454927,57	3288995,98
	1	454929,84	3288980,12

Примечание: координаты указаны в системе МСК – 28.

7. Информация о границах зон действия 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

Информация прилагается

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 30.11.2023 № 63/108.

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
-	454873.83	3288953.32
-	454868.76	3288986.05

Примечание: координаты указаны в системе МСК – 28/

12. Информация о требованиях к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства _____:

№ п/п	Требования к АГО ОКС	Описание требований к АГО ОКС в границах территорий АГО-2
1	Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства	<p>1.1 Застройка периметральная смежными и (или) отдельно стоящими рядовыми и угловыми объектами капитального строительства по красным линиям или сложившимся линиям застройки, с учетом установленного градостроительным регламентом территориальной зоны минимального отступа от границ земельного участка</p> <p>-</p> <p>1.3 Высота помещений первых этажей объектов капитального строительства, предназначенных для общественного использования или предпринимательства, обращенных к территориям общего пользования, должна быть не менее 3,5 метра* от уровня чистого пола до нижней отметки перекрытия этажа * за исключением объектов группы 2 и 4</p> <p>-</p> <p>1.5 В случае если для территории, в границах которой планируется строительство или реконструкция объекта капитального строительства, разработаны мастер-план, архитектурно-художественная концепция либо дизайн-код – объемно-пространственные характеристики должны выполняться на основании определенных в них рекомендаций</p>
2	Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства	<p>2.1 Архитектурно-стилистическое оформление фасадов, обращенных к территориям общего пользования и просматриваемых со стороны улиц должно сочетаться с общим архитектурным обликом города Благовещенска, учитывать композиционные приемы современной архитектуры, создавая выразительный образ, выделяя «архитектурный акцент», формирующий зрительную доминанту пространства городской среды</p> <p>2.2 Фасады первых этажей объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, должны иметь площадь остекления не менее 30%. Не требуется для объектов группы 4, расположенных в производственных зонах, на земельных участках, не примыкающих к центральным улицам города, а также к улицам, имеющим важное градостроительное значение</p> <p>2.3 Входные группы в жилые и (или) общественные помещения (кроме вспомогательных и аварийных входов и выходов) должны иметь площадь остекления не менее 30%, единое архитектурное решение в пределах всего фасада, дифференцированное с учетом функционального назначения помещений, для доступа в которые устраиваются входные группы (в том числе цвет, конструкцию и рисунок дверных полотен по всему фасаду), располагаться с привязкой к композиционным осям фасада.</p> <p>2.4 Наличие балконов/лоджий должно быть предусмотрено для каждой квартиры независимо от этажа</p> <p>2.5 Балконы/лоджии и их внешний вид (габаритные размеры и цветовое решение) должны иметь единый характер</p> <p>2.6 Балконы /лоджии каждой квартиры должны быть с остеклением</p> <p>2.7 В многоквартирных жилых домах (с этажностью от 5 и выше) на фасадах, ориентированных на южную, восточную и западную стороны рекомендуется предусматривать балконы /лоджии с полным остеклением</p> <p>2.8 Конструктивные элементы фасадов (козырьки, навесы, ограждения, решетки и прочее) их размер, очертания, цвет, рисунок элементов и деталей должны соответствовать архитектурной стилистике фасада и носить согласованный характер с общим архитектурным обликом фасада</p> <p>2.9 Для реконструируемых объектов капитального строительства необходимо учитывать стилистику исходного архитектурного облика фасадов</p> <p>2.10 Допускается выступ не более чем на 2,5 метра крылец, навесов, эркеров, балконов, террас, приямков из плоскости наружной стены фасада объекта капитального строительства, обращенного к территориям общего пользования</p> <p>2.11 Для общественных помещений должны быть запроектированы места размещения объектов наружной информации (вывесок, указателей, меню, таблички, пилоны, информационные табло, щиты, стелы, стенды, знаки адресации и иные конструкции, сооружения, технические приспособления, художественные элементы и другие носители, предназначенные для распространения информации, за исключением рекламных конструкций)</p> <p>2.12 В случае если у объекта капитального строительства и земельного участка предусмотрено ограждение, его внешний вид необходимо отразить в проекте. Внешний вид ограждения (стиль, размеры, отделочные материалы и цветовое решение) должен гармонизировать с фасадом объекта капитального строительства</p> <p>2.13 В случае если для территории, в границах которой планируется строительство или реконструкция объекта капитального строительства, разработаны мастер-план, архитектурно-художественная концепция либо дизайн-код, архитектурно-стилистические характеристики объекта капитального строительства должны выполняться на основании определенных в них рекомендаций</p>
3	Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	<p>3.1 Фасады объектов капитального строительства рекомендуется выполнять с применением нейтрального цветового решения по отношению к сложившейся застройке. Разрешено применять светлые, спокойные, приглушенные тона, близкие к натуральному цвету материалов исторической застройки города Благовещенска</p> <p>3.2 При выполнении цветового решения объектов капитального строительства рекомендуется применять цвета, приведенные в п.3.3, цветовой модели Natural Color System (NCS) и аналогичные цвета цветовых моделей WoodColor (WC), RAL, TEKC, Tikkurila и других цветовых моделей, используемых застройщиком</p>

№ п/ п	Требования к АГО ОКС	Описание требований к АГО ОКС в границах территорий АГО-2
		<p>3.3 Основной цвет: NCS S 2030-Y50R NCS S 1515-Y20R NCS S 2010-Y20R Допускаются все цвета облицовочного кирпича. Дополнительный цвет: NCS S 4030-Y60R NCS S 3020-Y50R NCS S 4010-Y30R NCS S 5020-Y40R NCS S 7010-Y70R NCS S 5500-N NCS S 4040-Y80R NCS S 5500-N NCS S 7005-R NCS S 6020-G50Y NCS S 7500-N NCS S 7020-R10B NCS S 4040-Y60R NCS S 7020-Y90R NCS S 6030-Y70R NCS S 2070-Y80R NCS S 4050-Y90R NCS S 8005-B20G NCS S 7020-G50Y NCS S 5040-G70Y NCS S 6020-B NCS S 5030-B30G NCS S 6020-R70B NCS S 4010-B70G NCS S 5030-Y60R NCS S 4020-G70Y NCS S 3010-Y10R NCS S 2030-G70Y NCS S 2005-G NCS S 3050-Y70R NCS S 5502-R NCS S 4000-N NCS S 0540-G70Y NCS S 5030-Y80R</p> <p>Нейтральный фон, декоративные элементы: NCS S 2005-Y NCS S 1502-Y50R NCS S 0300-N</p> <p>Цоколь: NCS S 7010-Y70R NCS S 6020-Y60R NCS S 5500-N NCS S 7500-N Допускается использовать цвета близкие по оттенку представленных в п.3.3. цветов</p> <p>3.4 Не допускается применение в сплошной отделке стен фасада (в том числе первых этажей) черных и темных оттенков (графит, темно серый, темно коричневый); Применение черных и темных оттенков (графит, темно серый, темно коричневый) допускается в процентном соотношении не более 50 % от стороны фасада</p> <p>3.5 Для остекления применяются нейтральные цвета – зеркальный, серый, бежевый или прозрачный материал, гармонирующий с колористическим решением зданий</p> <p>3.6 Места стыковки наружных стеновых панелей необходимо выполнять в тон их отделки. Торцы межэтажных плит должны быть выполнены в едином решении фасада, в том числе, выполненном из кирпича.</p> <p>3.7 Все элементы окон (за исключением стекла) должны выполняться в едином цветовом решении (для всех групп ВРИ). Допускается применение разных цветов для разных по назначению групп проемов для группы 1, либо отличающегося цвета для окон первого этажа для группы 2</p> <p>3.8 В случае если для территории, в границах которой планируется строительство или реконструкция объекта капитального строительства, разработаны мастер-план, архитектурно-художественная концепция либо дизайн-код – цветовое решение объекта определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства выбираются на основании определенных в них рекомендаций</p> <p>3.9 Все фасады объекта, обращенные к территориям общего пользования и просматриваемые со стороны улиц, должны быть выполнены в едином концептуальном цветовом решении объекта, исключив упрощение композиции фасадов за исключением объектов группы 4.</p>
4	Требования к отделочным и (или) строительным материалам,	<p>4.1 Все фасады объекта, обращенные к территориям общего пользования и просматриваемые со стороны улиц, должны быть выполнены в единой отделке строительных и отделочных материалов</p> <p>4.2 Рекомендуемые к использованию материалы: кирпич облицовочный; клинкерный кирпич;</p>

№ п/ п	Требования к АГО ОКС	Описание требований к АГО ОКС в границах территорий АГО-2
	определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства	<p> клинкерная фасадная плитка; фальцевый металлический лист; натуральный камень; штукатурка; минеральная штукатурка; листовая медь; HPL панель под дерево; стекло; керамика и иные натуральные материалы, предназначенные для внешней отделки фасада </p> <p> 4.3 Не рекомендуемые к использованию материалы: ***сайдинг (металлические или пластиковые панели, имитирующие деревянную обшивку) **профилированный металлический лист (профнастил), битумная плитка; *кирпич силикатный; **ондулин *** сэндвич-панели цементно-стружечная плита ***металлокассеты ориентированно-стружечная плита (ОСП); фанера ячеистый поликарбонат ****панели ПВХ асбестоцементный лист ****зеркальное остекление </p> <p> *Допускается использовать для объектов группы 4, расположенных в производственных зонах на земельных участках, не примыкающих к центральным улицам города, а также к улицам, имеющим важное градостроительное значение. Для объектов группы 1, 2, 3 не более чем на 20% общей площади фасадов. **Допускается использовать для покрытия кровли, козырьков, для объектов группы 4 на фасаде. ***Допускается использовать для объектов группы 4. ****Допускается использовать в качестве акцентов. </p> <p>4.4 Не допускается применение в качестве облицовочного материала керамических или композитных плит с глянцевой поверхностью на большей площади фасада</p> <p>4.5 Не допускается применять окрашенный керамический и силикатный кирпич, в том числе окрашенного в процессе строительства, за исключением окрашенного в заводских условиях</p> <p>4.6 Торцы межэтажных плит должны быть выполнены в едином отделочном решении с фасадом, в том числе, выполненном из кирпича</p> <p>4.7 При реконструкции объектов капитального строительства, имеющих ярко выраженный архитектурный стиль и (или) уникальный образ, декоративную отделку и элементы оформления, не допускается облицовка фасадов другими материалами (панели, плитка и подобное)</p> <p>4.8 Для глухих фасадов объектов капитального строительства, выходящих на главные улицы, въезды в город, речные фасады и другие территории важного градостроительного значения, рекомендуется использовать тематические декоративные панно (мозаики, фрески)</p> <p>4.9 В случае если для территории, в границах которой планируется строительство или реконструкция объекта капитального строительства, разработаны мастер-план, архитектурно-художественная концепция либо дизайн-код – отделочные и (или) строительные материалы, определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства выбираются на основании определенных в них рекомендаций</p>
5	Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства	<p>5.1 Размещение технического и инженерного оборудования (антенн, кабелей, наружных блоков вентиляции и кондиционирования, вентиляционных труб, элементов систем газоснабжения и др.) на фасадах, силуэтных завершениях объектов капитального строительства (башнях, куполах), на парапетах, ограждениях кровли, вентиляционных трубах, ограждениях балконов, лоджий допускается исключительно в предусмотренных проектной документацией местах, скрытых для визуального восприятия, или с использованием декоративных маскирующих ограждений.</p> <p>Маскирующие ограждения должны иметь окраску, соответствующую одному из колеров элементов здания (стен, перекрытий, элементов окон, коколя). Не требуется для объектов группы 4, расположенных в производственных зонах на земельных участках, не примыкающих к центральным улицам города, а также к улицам, имеющим важное градостроительное значение</p> <p>5.2 Элементы систем кондиционирования (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции, отверстия для монтажа бризера), а также антенны должны: размещаться упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой композиционной (вертикальной, горизонтальной) системе осей; размещаться с использованием стандартных конструкций крепления и с использованием маскирующих ограждений; оснащаться кабель-каналами, скрытыми за фасадом или замаскированными в тон колера соответствующей плоскости фасада</p> <p>5.3 Для вновь строящихся и реконструируемых объектов капитального строительства, а также для объектов, подлежащих капитальному ремонту, необходимо предусматривать устройство (установку) на фасадах специальных ниш, полок, корзин для размещения наружных блоков кондиционеров.</p> <p>Требования распространяются для всех объектов капитального строительства, не оснащенных единой системой кондиционирования и расположенных во всех территориальных зонах.</p> <p>Вариант устройства (установки) специальных ниш, полок, корзин для размещения наружных блоков кондиционеров необходимо предусматривать при разработке проектов строительства, реконструкции и капитального ремонта зданий и сооружений любого назначения и отражать в графической форме в паспорте цветового решения фасада.</p> <p>Количество мест для наружных блоков кондиционеров определять с учетом количества помещений в здании, ориентации по сторонам света, количества комнат (квартир) и площади помещения.</p> <p>Места размещения наружных блоков кондиционеров на фасадах зданий и сооружений необходимо проектировать с учетом следующих требований:</p> <p>1) с учетом общего архитектурного, объемно-планировочного и цветового решения фасадов объекта;</p>

№ п/п	Требования к АГО ОКС	Описание требований к АГО ОКС в границах территорий АГО-2
		<p>2) упорядоченно с привязкой к единой системе осей - в створ с вертикальными и верхними горизонтальными границами оконных и дверных проемов либо других элементов фасада;</p> <p>3) в границах внешних стен фасада, относящихся к помещению, исключив крепления к границам стен и ограждающим конструкциям соседних помещений, не допуская перекрытия соседних оконных и дверных проемов, конструкций лоджий и балконов;</p> <p>4) учитывать техническую возможность последующего обслуживания (содержания) наружных блоков кондиционеров;</p> <p>5) предусматривать техническую возможность отведения конденсатной воды от кондиционера в систему водостока объекта;</p> <p>6) при установке полок и корзин необходимо предусматривать декоративные экраны с 3 сторон в цветовом решении с учетом отделки фасада объекта</p> <p>5.4 В случае если для территории, в границах которой планируется строительство или реконструкция объекта капитального строительства, разработаны мастер-план, архитектурно-художественная концепция либо дизайн-код - размещение технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства должно выполняться на основании определенных в них рекомендаций</p>
6	Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства	<p>6.1 Проект подсветки должен содержать визуализацию и описание осветительного оборудования (марка, цвет корпуса, температура свечения, количество). Подсветка фасада не должна приводить к нарушению восприятия пропорций и иных визуальных характеристик объекта капитального строительства, нарушать гигиенические нормативы освещенности окон жилых зданий, палат лечебных учреждений, палат и спальных комнат объектов социального обеспечения, предусмотренные федеральными санитарными правилами, ослеплять участников дорожного движения. Температура источников освещения 2700 – 3000К (теплый желтый свет). Допускается введение цветовых акцентов, подчеркивающих архитектурные детали фасада в теплом спектре. При подсветке фасадов используется исключительно отраженный свет. Цвет корпусов источников света соответствует цвету части фасада, на которой они размещаются. Подсветка фасадов не требуется для объектов группы 4, расположенных в производственных зонах на земельных участках, не примыкающих к центральным улицам города, а также к улицам, имеющим важное градостроительное значение</p> <p>6.2 В случае если для территории, в границах которой планируется строительство или реконструкция объекта капитального строительства, разработаны мастер-план, архитектурно-художественная концепция либо дизайн-код – подсветка фасадов осуществляется на основании определенных в них рекомендаций</p> <p>6.3 Фасады объектов капитального строительства, обращенные к территориям общего пользования, оборудуются осветительными приборами для подсветки фасадов</p>

АГО ОКС подлежит согласованию с уполномоченным органом администрации города Благовещенска в порядке, установленном Правительством Российской Федерации и административным регламентом на предоставление данной муниципальной услуги, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящей статьи.

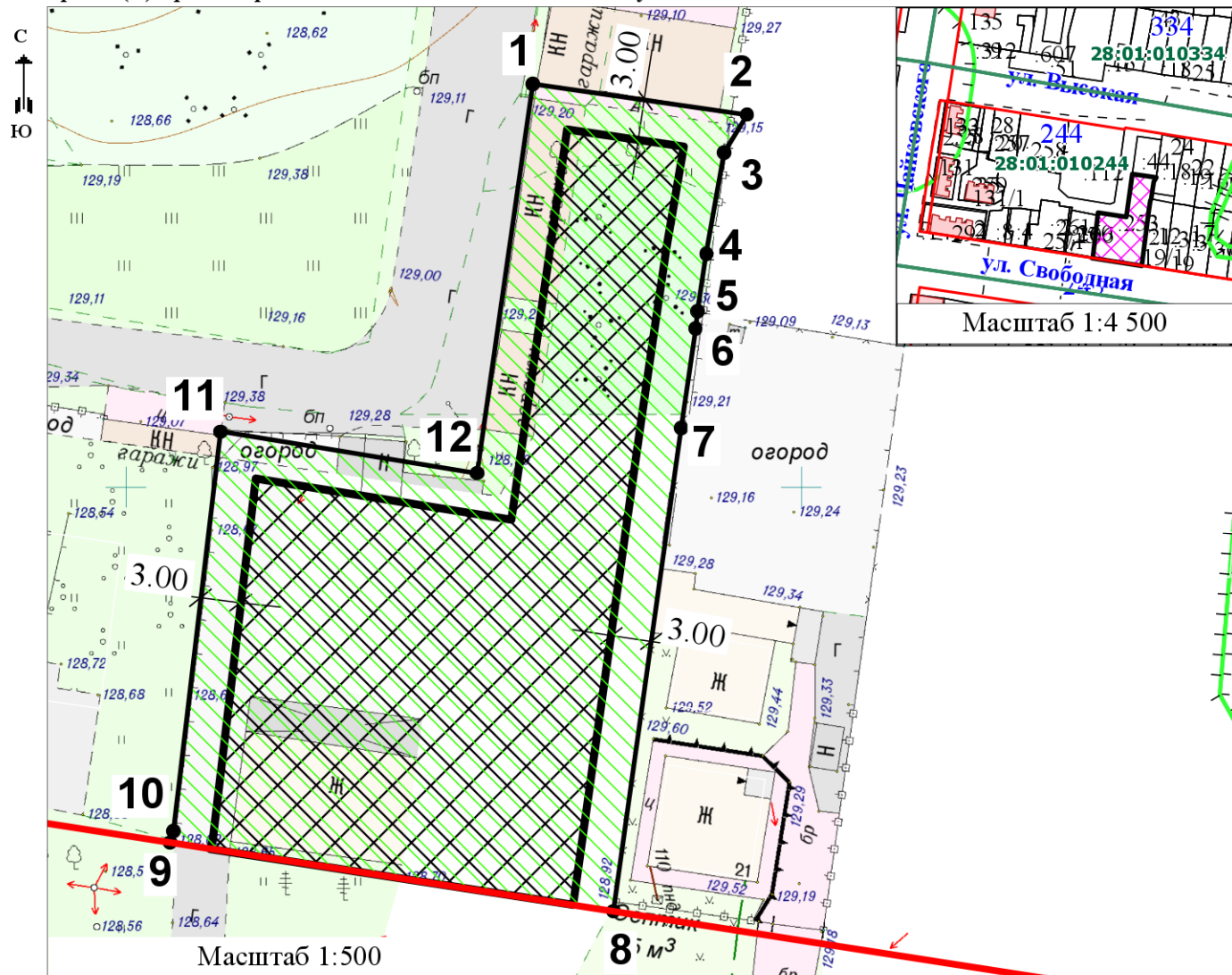
Согласование АГО ОКС не требуется в отношении:

- 1) объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, действие градостроительного регламента на которые не распространяется;*
- 2) объектов, для строительства или реконструкции которых не требуется получение разрешения на строительство в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;*
- 3) объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в пользовании учреждений, исполняющих наказание;*
- 4) объектов обороны и безопасности, объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства;*
- 5) гидротехнических сооружений;*
- 6) объектов и инженерных сооружений, предназначенных для производства и поставок товаров в сферах электро-, газо-, тепло-, водоснабжения и водоотведения;*
- 7) подземных сооружений;*
- 8) объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв и водных объектов;*
- 9) объектов капитального строительства, предназначенных (используемых) для обработки, утилизации, обезвреживания и размещения отходов производства и потребления;*
- 10) объектов капитального строительства, предназначенных для обезвреживания, размещения и утилизации медицинских отходов;*
- 11) объектов капитального строительства, предназначенных для хранения, переработки и утилизации биологических отходов;*
- 12) объектов капитального строительства, связанных с обращением с радиоактивными отходами;*
- 13) объектов капитального строительства, связанных с обращением веществ, разрушающих озоновый слой;*
- 14) объектов использования атомной энергии;*
- 15) опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.*

Требования к АГО ОКС в отношении объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленного объекта культурного наследия применяются в части, не противоречащей требованиям охраны объектов культурного наследия, объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка



2 3
1 1

Условные обозначения:

- граница земельного участка
- объекты капитального строительства
- номера объектов капитального строительства
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории (при наличии)
- границы, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства, устанавливаемые с учетом минимальных отступов от границ земельного участка

- границы публичных сервитутов
- границы зон с особыми условиями использования территорий
- границы территорий объектов культурного наследия
- красные линии
- сети инженерно-технического обеспечения (трубопроводы)
- сети инженерно-технического обеспечения (воздушно-кабельные)
- линия минимального отступа от границ земельного участка, в пределах которого разрешается строительство объектов капитального строительства

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) на топографической основе в масштабе (1 : 500).

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы) в апреле 2026 г.

Подготовил	Магарламова В.Ю.	
Проверил	Хилько А.В.	

Заместителю
начальника управления
В.Ю. Вишневекому
Управление ЖКХ администрации
г. Благовещенска

ИНФОРМАЦИЯ О ВОЗМОЖНОСТИ ПОДКЛЮЧЕНИЯ
(технологического присоединения) к централизованным системам
теплоснабжения, холодного водоснабжения и водоотведения

№ _____ от _____
на № 101-18-28-26 от
04-37/2052 от

12.04.2025

08.04.2025 г.

Сведения об исполнителе:

Общество с ограниченной ответственностью
«Амурские коммунальные системы» (ООО «АКС»)
ОГРН: 1202800000369
675011, Амурская область, г. Благовещенск, ул. Мухина, д. 73
e-mail: aks@amurcomsys.ru
тел.: +7 (4162) 494-455

Объект (среднеэтажная жилая застройка, расположенный по адресу: г. Благовещенск, квартал 244 на
земельном участке с кадастровым номером 28:01:010244:253
(наименование объекта, адрес места расположения, кадастровый номер земельного участка, номер квартала)

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 (существующий), расположенный на водопроводной сети

по ул. Свободной.

Водоотведение:

для заявителя – граница земельного участка;

для исполнителя – канализационный колодец (существующий), расположенный на

канализационной сети по ул. Свободной.

Теплоснабжение:

Объект находится в зоне действия источника теплоснабжения АО «ДГК».

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

водоснабжение – 10,0 м³/сутки;
водоотведение – 10,0 м³/сутки;
теплоснабжение – 0,0 Гкал/час.

Исполнитель:

ООО «АКС»

Заявитель:

Управление ЖКХ г. Благовещенска

Директор по водоснабжению и
водоотведению

И.о.директора по теплоснабжению

Исп.: Фистик Т.Н., тел. +7 (4162) 494-455, доб. 1361

М.В. Пищик

В.В. Задорожный

СП «Амурские тепловые сети»

ул. Нагорная, 19,
г. Благовещенск,
Российская Федерация, 675007

т.: +7(4162) 39-83-39
ф: +7(4162) 39-87-39

doc-ats@dgk.ru
www.dgk.ru

от 09.04.2025 № Исх-230-10/965
на № 04-37/2052 от 08.04.2025г

Об информации

Заместителю
начальника управления
ЖКХ г. Благовещенска
В.Ю. Вишневскому

675000, Амурская область,
г. Благовещенск,
ул. Б/Хмельницкого, 8

Уважаемый Виталий Юрьевич !

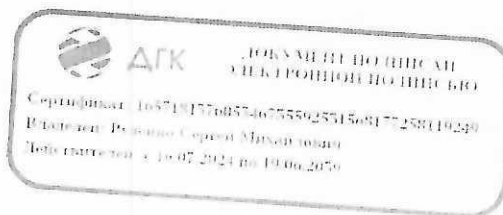
На Ваше письмо № 04-37/2052 от 08.04.2025г о предоставлении информации о возможности подключения объекта капитального строительства, с видом разрешённого использования (среднеэтажная жилая застройка), расположенного в квартале 244, на земельном участке с кадастровым номером 28:01:010244:253, сообщаем следующее.

Порядок подключения объекта, регламентируется Федеральным законом от 27.07.2010 №190-ФЗ «О теплоснабжении», а также «Правилами подключения (технологического присоединения) к системам централизованного теплоснабжения, включая правила недискриминационного доступа к услугам по подключению (технологическому присоединению) к системам теплоснабжения», утверждёнными постановлением Правительства РФ от 30.11.2021г № 2115.

Ближайшей точкой присоединения объекта является теплотрасса к зданию школы № 17 в квартале 236, запитанная через распределительную теплосеть по ул. Политехническая от ТК-24С3 (ул. Конная - Политехническая) т/м № 2 Северо-западного района.

Также сообщаем, что т/м №2 Северо-западного района имеет техническое ограничение по пропускной способности трубопроводов и, кроме того, в настоящее время, на Благовещенской ТЭЦ отсутствует резерв свободной тепловой мощности.

Директор
СП «Амурские тепловые сети»



С.М. Руденко