

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА
КОМИССИЯ ПО ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний

по проекту планировки территории и проекту межевания территории в границах
ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур - створ ул. Тепличная города
Благовещенска
(наименование проекта)

«24» ноября 2025 г.
(дата оформления заключения)

город Благовещенск

Комиссия по Правилам землепользования и застройки
городского округа города Благовещенска (далее – Комиссия)
(организатор проведения публичных слушаний)

провела публичные слушания по проекту планировки территории и проекту
межевания территории в границах ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур -
створ ул. Тепличная города Благовещенска.
(наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях)

Публичные слушания проведены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и Положением об организации и проведении публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности в городском округе городе Благовещенске, утвержденным решением Думы города Благовещенска от 14.06.2018 № 46/56.

Постановление мэра города Благовещенска от 01.11.2025 № 102 о проведении публичных слушаний с проектом, оповещение о начале публичных слушаний были размещены в сетевом издании «Официальный сайт Администрации города Благовещенск» (www.admblag.ru) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 06.11.2025.

Срок проведения публичных слушаний с 06.11.2025 по 26.11.2025 (20 дней)
(со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний)

Заключение о результатах публичных слушаний подготовлено на основании протокола публичных слушаний от 21.11.2025 г.
(реквизиты протокола публичных слушаний)

«20» ноября 2025 года на собрании участников публичных слушаний рассмотрен проект планировки территории и проект межевания территории в
границах ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур - створ ул. Тепличная города
Благовещенска (далее – Проект).
(наименование проекта)

В публичных слушаниях приняло участие – 11 человек.
(количество участников публичных слушаний)

Информацию по Проекту представил представитель заказчика Проекта – Захаров Евгений Валерьевич.

В ходе проведения публичных слушаний в Комиссию в установленном порядке поступили следующие предложения и замечания по проекту:

Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводились публичные слушания	
ФИО участника публичных слушаний, внесшего предложение и (или) замечание	Содержание внесенных предложений и (или) замечаний
отсутствуют	отсутствуют
Предложения и замечания иных участников публичных слушаний	
ФИО участника публичных слушаний, внесшего предложение и (или) замечание	Содержание внесенных предложений и (или) замечаний
Толкачев Сергей Александрович, представитель ООО «СитиСтрой», действующий по доверенности	ООО «СитиСтрой» является собственником земельных участков с КН 28:01:030605:586; КН 28:01:030605:181, местоположение восточная часть кадастрового квартала 605 г. Благовещенска, общей полезной градостроительной площадью 10 400 кв.м., и объектов недвижимого имущества общей площадью 10 000 кв.м. расположенных на данных земельных участках. По инициативе ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» разработан и представлена на утверждение документация по планировке территории в составе проекта планировки территории и проект межевания территории в границах ул. Ленина – пер. Пограничный – р. Амур – створ ул. Тепличная», куда включены земельные участки, принадлежащие ООО «СитиСтрой». На земельных участках (принадлежащих ООО «СитиСтрой» и смежных участках принадлежащих иным лицам) инициатором разработки ДПТ предложен к размещению объект местного значения (школа). Реализация размещения объекта местного значения предложена путем изъятия для муниципальных нужды земельных участков и объектов недвижимого имущества принадлежащих на праве собственности юридическим и физическим лицам. Ст. 49 Земельного кодекса РФ установлено, что изъятия земельных участков для муниципальных нужд допускается только в

	исключительных случаях, в том числе при не возможности размещения объектов местного значения на иной территории. Гражданский кодекс РФ регламентирует что - Под государственными или муниципальными нуждами при этом могут пониматься потребности публично-правового образования, удовлетворение которых направлено на достижение интересов общества (общественно полезных целей), но является невозможным без изъятия имущества, принадлежащего частному субъекту. Соответственно, принудительное изъятие не может производиться только или преимущественно в целях получения выгоды другими частными субъектами, деятельность которых лишь опосредованно служит интересам общества. ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» на льготных основаниях предоставлен большой свободный муниципальный участок, под коммерческую застройку с КН 28:01:000000:2934. Целях обеспечения застройки данного участка полностью коммерческими объектами (МККД, торговые центры, наибольшем получении коммерческой выгоды), ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» размещает объект местного значения (который должен обеспечить их коммерческую застройку) на земельных участках, принадлежащих на праве собственности иным физическим и юридическим лицам. В данном случае размещение объекта местного значения на земельных участках, принадлежащих на праве собственности иным физическим и юридическим лицам является не законным, направленно на их принудительное изъятие, и не может производиться только или преимущественно в целях получения наибольшей выгоды ООО «СЗ Регион Девелопмент-8». Размещение объекта местного значения на земельных участках, принадлежащих на праве собственности иным физическим и юридическим лицам повлечет за собой значительные бюджетные траты, ограничит собственников земельных участков реализации своего права собственности, принесет им значительные будущие коммерческие потери. Размещение объекта местного значения
--	--

	обеспечивающего будущую коммерческую застройку ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» возможно разместить в границах земельного участка с КН 28:01:000000:2934, который предоставлен последнему на льготных условиях (варианты размещения объекта местного значения предлагаем – 2 варианта). Размещение объекта местного значения обеспечивающего будущую коммерческую застройку ООО «СЗ Регион Девелопмент-8» на земельных участках, принадлежащих на праве собственности иным физическим и юридическим лицам не соответствует Генеральному плану муниципального образования г. Благовещенск. Начиная с 2022 года ООО «СитиСтрой» предпринимает действия направленные на реализацию своего права собственности на строительства на собственной территории (ЗУ с КН 28:01:030605:181; КН 28:01:030605:586; КН 28:01:030605:183), в том числе как комплексное развитие собственной территории, о чем неоднократно уведомляло администрацию города Благовещенска. Уведомлением №19/25 от 01.09.2025 ода Администрация города Благовещенска уведомили инициатора разработки представленной ДПТ о предложении ООО «СитиСтрой» размещении на ЗУ с КН 28:01:030605:586 с КН 28:01:030605:181 объекта МКД, от инициатора разработки представленной ДПТ возражений на данный счет не поступало. Указанные возражения, замечания а также дополнительные замечания, указанные на дополнительном листе прошу включить в протокол публичных слушаний. На основании изложенного прошу Вас: - отклонить представленный проект планировки и проекта межевания территории как не соответствующий действующему законодательству. В случае исправления (доработки, переделки и иное) представленного проекта планировки и проекта межевания территории предусмотреть в нем: - в случае необходимости размещения объекта местного значения, разместить указанный объект в границах земельного участка с КН
--	--

28:01:000000:2934;

- исключить из представленного проекта планировки и проекта межевания территории - размещения объекта местного значения на земельных участках, принадлежащих на праве собственности иным физическим и юридическим лицам (в том числе ООО «СитиСтрой» ЗУ с КН 28:01:030605:586; КН 28:01:030605:181) и оставить существующую застройку; включить в исправленный проекта планировки и проекта межевания территории - размещение объекта – «Многоквартирный жилой дом с помещениями общественного назначения» на земельных участках, принадлежащих на праве собственности ООО «СитиСтрой» (ЗУ с КН 28:01:030605:586; КН 28:01:030605:181).

Предложения и замечания по обсуждаемой документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории в границах ул. Ленина – пер. Пограничный – р. Амур – створ ул. Тепличная города Благовещенска для включения в протокол публичных слушаний

1. Согласно ст.6 п.2 Водного кодекса РФ «Каждый гражданин вправе иметь доступ к водным объектам общего пользования ...». Для этой цели п.6 ст.6 Водного Кодекса РФ установлено, что «Полоса земли вдоль береговой линии (границы водного объекта) водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования...» Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования, согласно требованиям ВК РФ, для реки Амур должна составлять двадцать метров (не менее).

Согласно Градостроительного кодекса РФ, Глава 1, ст. 1. ч.12 территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары). Территории общего пользования отграничиваются от других участков красными линиями, которые подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории (п.11 ст.1 ГрК РФ).

Согласно ст.262 п.1 Гражданского Кодекса РФ Граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться на не закрытых для общего доступа земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом...

В предоставленном проекте межевания при формировании ЗУ 1-4 не учтены приведенные требования законодательства по береговой полосе реки Амур. Значительные части данных участков находятся на территориях фактического общего пользования (собственно пляжи и прибрежные части р.Амур, находящиеся за парапетом набережной), проектом не установлены территории общего пользования вдоль набережной р. Амур, данные территории не выделены красными линиями, не обеспечивается доступ неограниченного круга лиц, как того требует законодательство

Вывод: В рассматриваемой документации по планировке территории допущены нарушения Гражданского, Градостроительного и Водного кодексов РФ. Исправление указанных нарушений повлечёт корректировку всех разделов документации по планировке территории.

2. В границы формируемых земельных участков ЗУ 1-4 необоснованно включена набережная р.Амур, в т.ч. инженерные сооружения (гидротехнические сооружения - подпорная стенка, парапет, сети ливневой канализации, наружного освещения, а также проезды и тротуары), построенные по федеральной программе берегоукрепления и финансируемые за счёт федерального бюджета. Данные объекты зарегистрированы под кадастровыми №№ 28:01:000000:13955; 28:01:000000:13958; 28:01:000000:13959; 28:01:000000:13960; 28:01:000000:13953; 28:01:000000:13964; 28:01:000000:13957 и являются муниципальной собственностью.

Указанные сооружения возведены с целями: обеспечения защиты городских территорий от наводнений и паводков, повышения уровня городского благоустройства в интересах муниципального образования и его жителей. Они

нуждаются в регулярном техническом мониторинге и обслуживании. В контексте защиты города от наводнений обслуживание гидротехнических сооружений имеет очень серьёзное значение.

Согласно ст.43 п.7 ч.3 Градостроительного Кодекса РФ в материалах по обоснованию проекта межевания должно быть указано местоположение существующих объектов капитального строительства. Данное требование проектом не выполнено – указанные сведения отсутствуют.

Согласно ст.27 п.5 ч.10 Земельного Кодекса земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, расположенные под объектами гидротехнических сооружений, ограничиваются в обороте. Согласно ст. 27 п.2 ЗК земельные участки, отнесенные к землям, ограниченным в обороте, не предоставляются в частную собственность, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

С учётом вышеизложенного рассматриваемым проектом под существующими ОКСами должен быть сформирован земельный участок, отнесенный к муниципальной собственности, с соответствующим целевым назначением (ВРИ), в т.ч. необходимый для их обслуживания.

В предоставленном проекте данный участок не сформирован, что является нарушением прав собственника (муниципалитета), и требований законодательства, не оговорены условия его использования, оборота и т.п. Существующие ОКСы включены в состав общедомовых территорий многоквартирной застройки, не оговорены условия их сохранности, обслуживания и т.п.

Вывод: В рассматриваемой документации по планировке территории допущены нарушения Земельного, Градостроительного кодексов РФ, нарушены права муниципального образования как собственника имущества, не предусмотрены мероприятия, обеспечивающие сохранность муниципального имущества (в перспективе – безопасность города и его жителей). Исправление указанных нарушений повлечёт корректировку всех разделов документации по планировке

территории.

Данные нарушения, допущенные проектом, в соответствии с требованиями законодательства - подлежат исправлению, что повлечет полную переработку всех разделов документации по планировке территории, как в части проекта планировки, так и в части проекта межевания.

В связи с этим в дальнейших замечаниях отмечаются только основные, критические положения документации по планировке территории.

3. В пояснительной записке утверждаемых основных положений ППТ в разделе 2 приведены основные положения очередности планируемого развития территории.

Согласно схеме, прилагаемой к данному разделу, к первой и второй очереди строительства отнесены многоквартирные жилые дома, расположенные вдоль ул. Краснофлотская. Многоквартирные жилые дома, расположенные вдоль набережной реки Амур, отнесены к третьей-шестой очередям строительства.

Данное положение проекта не отражено в проекте межевания: не сформированы земельные участки под отдельные объекты, вводимые на различных очередях строительства. Территории МКД, вводимые в первую очередь должны обеспечиваться общедомовыми территориями и элементами благоустройства согласно действующих требований НГП и ПЗЗ г. Благовещенска, согласно ст.11.2 ПЗЗ п.3 К каждому образуемому земельному участку для МКД должен быть обеспечен доступ на территорию общего пользования, не допускается проезд через территорию земельного участка МКД на территории смежных земельных участков. По внутридомовым проездам придомовой (дворовой) территории не должно быть транзитного движения транспорта, в том числе транспорта, обслуживающего встроенные/пристроенные, встроенно-пристроенные в МКД помещения общественного назначения. К площадкам мусоросборников необходимо предусматривать подъезд для специального транспорта.

К домам третьей-шестой очереди проектом не предусмотрены пути подъезда для организации

строительства, доставки строительных материалов, прокладки сетей и т.п. В период строительства это означает транзитное движение по земельным участкам МКД, возведенным в первую очередь.

В период эксплуатации это также повлечет нарушение интересов жильцов МКД первой очереди строительства. Поскольку в МКД вдоль набережной р.Амур на первых этажах предусматриваются встроенно-пристроенные помещения общественного назначения, к которым проектом не предусмотрены выделенные земельные участки общего пользования (проезды, тротуары, гостевые стоянки) – возникает транзитный проезд через территорию МКД, что является нарушением прав и интересов жильцов, требований ПЗЗ.

Кроме указанного – приведенные в проекте показатели, соответствующие требованиям ПЗЗ - не подтверждены для каждой вводимой очереди строительства. Согласно прим.10 к табл.14 НПП г. Благовещенска - при комплексной застройке, комплексном развитии территорий в случае поэтапного ввода в эксплуатацию объектов на одном земельном участке допускается обеспечивать расчетные показатели обеспеченности населения машино-местами (м/м) на объектах хранения легковых автомобилей в минимально необходимом объеме обеспечивающим эксплуатацию вводимого объекта, но не менее 0,3 от расчетного показателя при условии если полное обеспечение необходимого расчетного показателя предусмотрено проектной документацией на которую выдано разрешение на строительство, за исключением ввода в эксплуатацию последних объектов площадью не менее 0,25 от общей площади объектов возводимых при комплексной застройке, комплексном развитии территории. Также согласно прим.12 к табл.27 - при комплексной застройке, комплексном развитии территорий в случае поэтапного ввода в эксплуатацию объектов на одном земельном участке допускается обеспечивать расчетные показатели для объектов благоустройства и озеленения территории в минимально необходимом объеме обеспечивающим

эксплуатацию вводимого объекта, но не менее 0,15 от расчетного показателя при условии если полное обеспечение необходимого расчетного показателя предусмотрено проектной документацией на которую выдано разрешение на строительство, за исключением ввода в эксплуатацию последних объектов площадью не менее 0,2 от общей площади объектов возводимых при комплексной застройке, комплексном развитии территории. В материалах по обоснованию ППТ и в утверждаемой части ППТ – подтверждения соблюдения данных требований НГП отсутствуют, что является нарушением ст.42.п.4 ч.7 ГрК : Материалы по обоснованию проекта планировки территории должны содержать обоснование соответствия планируемых параметров, местоположения и назначения объектов регионального значения, объектов местного значения нормативам градостроительного проектирования и требованиям градостроительных регламентов, а также применительно к территории, в границах которой предусматривается осуществление комплексного развития территории, установленным правилами землепользования и застройки расчетным показателям минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетным показателям максимально допустимого уровня территориальной доступности таких объектов для населения.

Предлагаемые документацией решения: значительные земельные участки, на котором располагаются 7 многоподъездных МКД повышенной этажности, вводимые в разное время – потенциально чреваты многолетним проживанием собственников первой очереди на строительной площадке, с уменьшенными показателями благоустройства и озеленения, транзитным движением транспорта, и перерывными подъездами к дому (прокладка коммуникаций).

Приведенные в обосновании ППТ чертежи схематичны, показатели эмпиричные, т.к. не учтены многие факторы. При рабочем проектировании могут значительно измениться

планировка и технические решения, что в свою очередь повлечет изменение показателей застройки и необходимость корректировки ППиМТ

Вывод: В рассматриваемой документации по планировке территории допущены нарушения Земельного. Градостроительного и Жилищного кодексов РФ, не предусмотрены мероприятия, обеспечивающие соблюдение действующих ПЗЗ и НПП, законные права и интересы собственников жилья первой очереди строительства. Исправление указанных нарушений повлечёт корректировку всех разделов документации по планировке территории. Представленные показатели не подтверждены соответствующими проработками. Реализация документации в представленном виде с представленными показателями сомнительна и может потребовать последующей корректировки документации по планировке территории.

Рекомендации:

Необходимо в проекте планировки увязать решения с планируемой очередностью строительства с выделением транспортных и инженерных коридоров для поздних очередей строительства, проработать решения по благоустройству территории, подземным стоянкам ; в проекте межевания – предусмотреть возможность поочередного ввода жилья с закреплением земельных участков (или их части) с целью соблюдения прав и интересов жителей первой очереди.

4. Согласно ст. 42 п.4 ч.8, ч.13 ГрК РФ в материалах по обоснованию ППТ должны содержаться: варианты планировочных и (или) объемно-пространственных решений застройки территории в соответствии с проектом планировки территории (в отношении элементов планировочной структуры, расположенных в жилых или общественно-деловых зонах); схему вертикальной планировки территории, инженерной подготовки и инженерной защиты территории.

В материалах документации по планировке территории указанные решения отсутствуют, либо проработаны не полностью. С учетом особой градостроительной и архитектурной

важности осваиваемого земельного участка, его представительской функции (как лицо города, области, страны) – в составе проекта должны обязательно присутствовать необходимые обоснования и архитектурные решения. Данные решения должны быть рассмотрены и одобрены в рамках архитектурно-градостроительного совета при администрации области, Центра по развитию территорий. В связи с отсутствием представленных материалов – невозможно оценить проект на соответствие требованиям ПЗЗ, в частности требованиям АГО.

В составе проекта раздел организации инженерной подготовки и инженерной защиты территории отсутствует. Вертикальная планировка территории выполнена частично, по существующим проездам, без решения по осваиваемым земельным участкам. В целях сохранения гидротехнических сооружений, других работ, реализованных в рамках федеральной программы по берегоукреплению р. Амур – данный раздел документации нуждается в доработке.

Вывод: Состав рассматриваемой документации по планировке территории не соответствует требованиям Градостроительного кодекса РФ, ПЗЗ (АГО). С учётом высокой градостроительной и архитектурной ценности территории требуется доработка документации по планировке территории, возможно, необходимо ее согласование с ЦРТ, архитектурно-градостроительным советом.

5 Согласно ст. 42 п.3 ч.2, п.4 ч.4 ГрК РФ утверждаемая часть ППТ и материалы по обоснованию ППТ должны включать в себя:

положение о характеристиках планируемого развития территории, в том числе о плотности и параметрах застройки территории и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов транспортной инфраструктур, в том числе объектов, включенных в программы комплексного развития транспортной инфраструктуры. Для зон планируемого размещения объектов местного значения в такое положение включаются сведения о плотности и параметрах застройки территории, необходимые

для размещения указанных объектов, а также в целях согласования проекта планировки территории информация о планируемых мероприятиях по обеспечению сохранения применительно к территориальным зонам, в которых планируется размещение указанных объектов, фактических показателей обеспеченности территории объектами транспортной, инфраструктур и фактических показателей территориальной доступности таких объектов для населения;

схему организации движения транспорта (включая транспорт общего пользования) и пешеходов, отражающую местоположение объектов транспортной инфраструктуры и учитывающую существующие и прогнозные потребности в транспортном обеспечении на территории, а также схему организации улично-дорожной сети

Приведенный анализ транспортной инфраструктуры выполнен без учета проектируемых и предусмотренных многоквартирных жилых комплексов, иной перспективной застройки. Не приведена методика проведенных расчётов по загрузке дорожной сети, приведенные расчёты выполнены локально, не учитывают реальной пропускной способности ул. Ленина – Зейская. Предлагаемая транспортная схема при реализации неизбежно повлечёт в итоге осознание необходимости развития городских дорог всего района – с целью разгрузки ул. Ленина как собственно единственной полноценной улицы.

При выполнении ППиМТ в целях сбалансированного развития территории необходимо выполнить анализ загруженности ул. Ленина и ул. Зейская, пер. Пограничный с учетом информации о планируемой и перспективной застройке. Недостаточны запроектированные транспортные (всего три проезда на предполагаемые 1200 а\м), а также пешеходные связи набережной, жилой застройки Серебряной мили с ул. Ленина – Краснофлотская.

Пешеходная доступность остановок общественного транспорта (стр.62, 91) в такой ситуации – значительно превышает нормативные 400 м, т.к. нет прямых пешеходных маршрутов.

	Не предусмотрены внутриквартальные проезды к набережной для обслуживания общественных объектов. Поскольку транзитное движение через территорию жилых домов запрещено – возникает нежелательное движение обслуживающего транспорта и транспорта посетителей по пешеходной зоне набережной. Учитывая значительный объем общественных помещений – это может впоследствии негативно повлиять на образ набережной как пешеходной зоны и работу (реализацию) этих объектов. Вывод: Состав рассматриваемой документации по планировке территории не соответствует требованиям Градостроительного кодекса РФ. Необходима доработка разработанной документации с учетом замечаний. Рекомендации: Предлагается устройство (пробивка) улицы в створе с ул. Железнодорожной от ул. Краснофлотская до ул. Ленина. Это позволит связать проектируемую территорию с ул. Зейская, возможно ул. Красноармейская, включит район в дорожно-транспортную инфраструктуру города. снизит транспортную нагрузку ул. Ленина
--	---

Комиссия рекомендует: отклонить и отправить на доработку проект планировки территории и проекту межевания территории в границах ул. Ленина - пер. Пограничный - р. Амур - створ ул. Тепличная города Благовещенска.

Основания принятого решения: отрицательное мнение участников публичных слушаний – правообладателей земельных участков на территории, в пределах которой проводятся публичные слушания, несоответствие Проекта части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации и требованиям технических регламентов.

(аргументированные рекомендации о целесообразности или нецелесообразности учета внесенных участниками публичных слушаний предложений и замечаний и выводы по результатам публичных слушаний)

Публичные слушания признаны состоявшимися.

Настоящее заключение подлежит обязательному опубликованию посредством размещения в сетевом издании «Официальный сайт Администрации города Благовещенск» (www.admblag.ru).

Председатель Комиссии

А.Е. Воронов

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00C98268CBAF2AC434518C904E95CC8BC1

Владелец Воронов Александр Евгеньевич

Действителен с 07.08.2025 по 31.10.2026