

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний

по проекту документации по планировке территории в составе проекта
планировки территории и проекта межевания территории
квартала 88 города Благовещенска
(наименование проекта)

«31» августа 2026 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 документации по планировке
территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания
территории квартала 88 города Благовещенска (далее -Проект)
(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 07.08.2026 № 80 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» 07.08.2026.

Срок проведения публичных слушаний с 07.08.2026 по 04.09.2026 (29 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 28.08.2026 г.
(реквизиты протокола публичных слушаний)

«27» августа 2026 года на собрании участников публичных слушаний рассмотрен проект документации по планировке территории в составе проекта
планировки территории и проекта межевания территории квартала 88 города
Благовещенска.
(наименование проекта)

В публичных слушаниях приняло участие – 6 человек.
(количество участников публичных слушаний)

Информацию по Проекту представил представитель заказчика Проекта Продашанов Анатолий Юрьевич.

В ходе проведения публичных слушаний в Комиссию в установленном порядке поступило следующее предложение и замечание 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
Саяпин Игорь Васильевич	Не согласен с Проектом плана застройки и сноса дома № 93/1
Егоров Константин Евгеньевич; Егорова Светлана Юрьевна	Представленный проект не может быть утвержден в текущей редакции ввиду наличия критических нарушений земельного, градостроительного законодательства и санитарно-эпидемиологических норм. 1.Образование земельного участка: ЗУ4 путем перераспределения земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:010088:22, 28:01:010088:19, 28:01:010088:206, 28:01:010088:39, земельного участка с условным номером: ЗУ4.1 и земель, государственная собственность на которые не разграничена. Образование земельного участка: ЗУ4 будет возможно в случае перехода прав на исходные земельные участки одному лицу посредством выкупа. Площадь участка по проекту – 5813,78 м². Площадь земельного участка с К№ 28:01:010088:22 согласно сведений ЕГРН составляет 2101 кв.м. Площадь земельного участка с К№ 28:01:010088:19 согласно сведений ЕГРН составляет 640 кв.м. Площадь земельного участка с К№ 28:01:010088:206 согласно сведений ЕГРН составляет 1303 кв.м. Площадь земельного участка с К№ 28:01:010088:39 согласно сведений ЕГРН составляет 985 кв. м. Площадь земельного участка :ЗУ4.1 - 1017 кв.м. Сумма площадей по сведениям ЕГРН составляет 6046 кв.м, при этом площадь образуемого земельного участка с:ЗУ4 (согласно проекту) - 5813.78 (5814 кв.м). Данное расхождение является свидетельством того, что граница земельного участка с К№ 28:01:010088:22 была изменена по решению суда, но площадь земельного участка, отраженная в ЕГРН, осталась прежней, без изменений. Таким образом,

часть земельного участка с К№ 28:01:010088:22, по координатам является не учтённой в сведениях ЕГРН. Кроме этого, земельный участок с К№ 28:01:010088:22 требует уточнения границ (исправления реестровой ошибки в местоположении), т.к. часть границ земельного участка занята объектом недвижимости (жилым домом), который выходит за границы отведённого земельного участка, при этом жилой дом существует более 15 лет, а также северная граница участка закреплена ограждением.

В рассматриваемом проекте планировки и межевания территории данные сведения отсутствуют, а также отсутствуют сведения о приведении в соответствие границ земельного участка с К№ 28:01:010088:22.

Фактические границы земельного участка с К№ 28:01:010088:22 проходят севернее, чем граница, по сведениям ЕГРН данного земельного участка. При изменении границ земельного участка с К№ 28:01:010088:22 на север требуется изменение границ образуемых земельных участков :ЗУ7 и :ЗУ4, либо изменение способа образования земельного участка:ЗУ7.

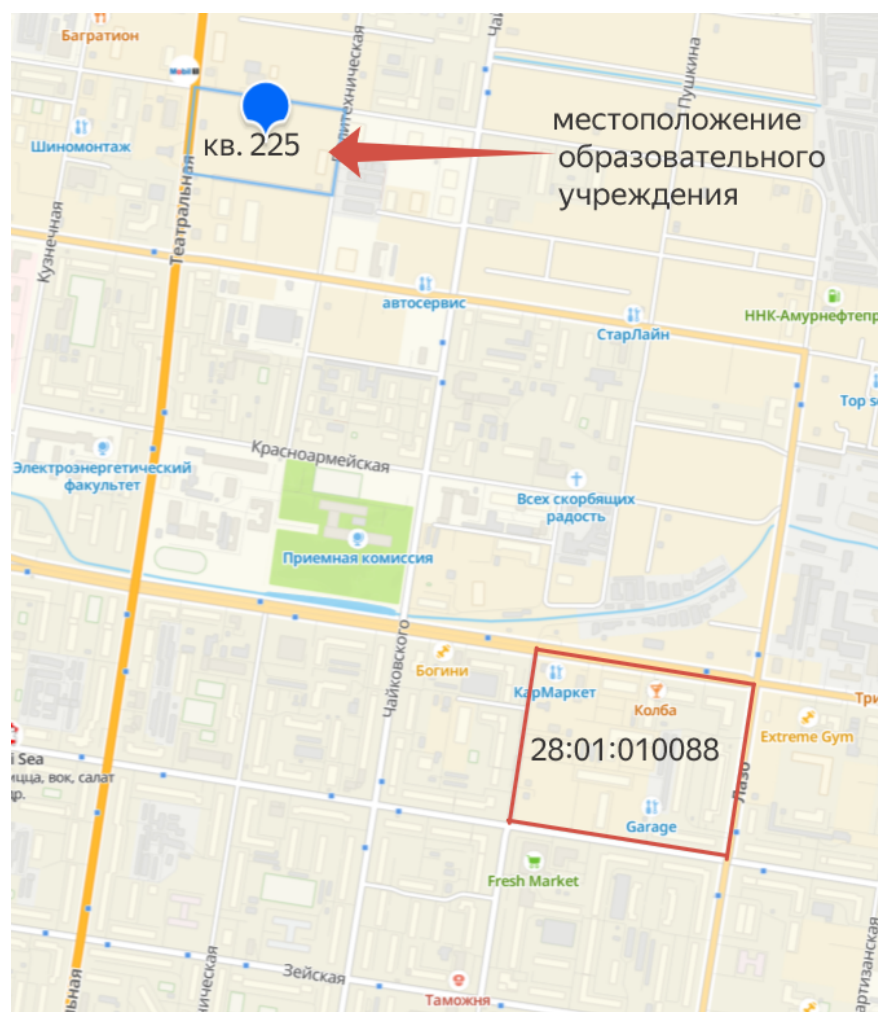
2. Согласно ст. 35 Конституции РФ, право частной собственности охраняется законом. Никто не может быть лишен своего имущества иначе, как по решению суда. Принудительное изъятие имущества для государственных или муниципальных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения. В то же время, в проекте межевания указано, что размещение объектов федерального, регионального или местного значения не предусмотрено. Следовательно, проект реализуется в интересах частного застройщика, который как указано в проекте, должен выкупить земельные участки у всех собственников, объединение же нескольких земельных участков и образование новых (до выкупа всех участков и перехода права на них одному собственнику) меняет форму собственности с индивидуальной на общую долевую (с увеличением многократно числа собственников на общие объединенные участки), с невозможностью распоряжаться своей собственностью единолично без согласования с другими собственниками планируемых к объединению земельных участков.

	Таким образом, предложенное объединение и перераспределение земельных участков нарушает конституционные права граждан на частную собственность. Также предложенное перераспределение земельных участков и их объединение нарушает положения Федерального закона Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136 ФЗ «Земельный кодекс Российской Федерации», так как «образование земельных участков допускается при наличии в письменной форме согласия землепользователей, землевладельцев, арендаторов, залогодержателей исходных земельных участков», в соответствии с п.4 ст.11.2 Земельного кодекса РФ. 3.Согласно подпункту 2 п.2 ст.11.1 Постановления Администрации города Благовещенска Амурской области от 30 января 2025 г. № 479 "Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска" земельные участки должны быть правильной геометрической формы (преимущественно прямоугольной), при образовании земельных участков не допускаются острые углы, криволинейные и изломанные границы, чересполосица, вклинивание и вкрапливание. Исключение составляют отдельные случаи, когда земельные участки образуются с учётом границ смежных земельных участков, поставленных на кадастровый учёт, либо рельефа местности и иных градостроительных ограничений, при невозможности выполнения правильной геометрической формы (прямоугольной). Образуемые земельные участки :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ10, :ЗУ12, являются смежными друг с другом в результате чего данные участки не подходят под исключение и должны формироваться в соответствии с требованиями и иметь правильную прямоугольную форму. Земельные участки образуемые по проекту планировки и межевания территории нарушают данное требование, а именно не правильной прямоугольной формы формируются земельные участки :ЗУ1, :ЗУ2, :ЗУ3, :ЗУ4, :ЗУ5, :ЗУ7, :ЗУ8, :ЗУ10, :ЗУ12, что нарушает требования Правил землепользования и застройки МО г. Благовещенск. 4.Согласно анализу проекта планировки территории
--	--

расчет обеспеченности детскими образовательными учреждениями для планируемой жилой застройки (на 276 жителей) составляет 35 школьных мест. Потребность в обеспечении образовательными услугами предполагается закрыть посредством школы, располагаемой в кв. 225, территориальная доступность – указана 790 м.

Однако данное расстояние рассчитано по прямой без учёта существующей застройки. При этом расстояние, рассчитанное по улицам и проходам проездам составляет порядка 1,4 км, что нарушает санитарные правила СП 2.4.3648-20 "Санитарно-эпидемиологические требования к организациям воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи".

Согласно п. 2.1.2. СП 2.4.3648-20 Расстояние от организаций, реализующих программы дошкольного, начального общего, основного общего и среднего общего образования до жилых зданий должно быть не более 500 м, в условиях стесненной городской застройки и труднодоступной местности - 800 м, для сельских поселений - до 1 км.



	На основании вышеизложенного Проект подлежит отклонению до устранения замечаний. Для перехода к повторному рассмотрению предлагается: ▫ получить письменные согласия собственников объединяемых земельных участков в соответствии с положениями Федерального закона № 136 ФЗ от 25 октября 2001 г.: «Земельный кодекс Российской Федерации»; ▫ внести изменения в сведения ЕГРН относительно участка 28:01:010088:22, легализовав фактически занимаемую им территорию; ▫ полностью переработать схему межевания для приведения всех образуемых участков в соответствие с требованиями действующих правил ПЗЗ г. Благовещенска о правильной геометрической форме; ▫ предоставить новый расчет социальной инфраструктуры с обоснованием реальной пешеходной доступности образовательного учреждения в пределах норматива либо включить в проект строительство нового объекта образования с доступностью, в соответствии с нормативами.
Белоусов Алексей Анатольевич; Белоусова Алексея Алексеевича	Я, Белоусов Алексей Анатольевич, являюсь собственником жилого дома и земельного участка с кадастровыми номерами: 28:01:010088:1319 и 28:01:010088:262. Я, Белоусов Алексей Алексеевич, зарегистрирован и проживаю в жилом доме с кадастровым номером: 28:01:010088:262, расположенного на земельном участке с кадастровым номером: 28:01:010088:1319. Наш земельный участок непосредственно примыкает к участку 28:01:010088:2039, на котором ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕХСТРОЙ" планирует строительство многоквартирного 12-этажного жилого дома. Ознакомившись с представленными материалами, заявляем категорическое возражение против реализации данного проекта в представленном виде по следующим основаниям: 1. Недопустимость точечной застройки и нарушение принципов комплексного развития территории Планируемый объект является классическим примером «точечной застройки» — размещение многоэтажного жилого дома на территории сложившейся индивидуальной жилой застройки

(ИЖС) без учёта градостроительной ситуации и без обеспечения необходимой инфраструктурой.

В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований устойчивого развития территорий, что предполагает обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия на окружающую среду, охрану и рациональное использование природных ресурсов. Аналогичный принцип закреплён в Статье 1 ПЗЗ г. Благовещенска — создание условий для устойчивого развития территории города.

Согласно Статье 13 ПЗЗ г. Благовещенска, на карте градостроительного зонирования установлены различные территориальные зоны. Участок застройщика находится в 88 квартале, где преобладает зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1). Размещение 12-этажного объекта (зона Ж-3 или Ж-4) на границе с зоной ИЖС либо непосредственно на её территории противоречит целевому назначению данной зоны и нарушает сложившийся градостроительный уклад.

Кроме того, пункт 2 статьи 6 ПЗЗ г. Благовещенска устанавливает, что со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории изменение вида разрешённого использования земельных участков не допускается. Проект не предусматривает комплексное развитие квартала, что подтверждает его «точечный» характер.

В силу пункта 2 статьи 4 ПЗЗ г. Благовещенска, разрешённое использование земельных участков должно осуществляться строго в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны. Размещение 12-этажного дома без учёта предельных параметров, установленных для данной зоны, является прямым нарушением градостроительного регламента.

Точечная застройка влечёт перегрузку социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники), рассчитанной на существующее население частного сектора, а не на сотни новых жильцов, а также создаёт дефицит парковочных мест и увеличивает нагрузку на внутриквартальные проезды. В ряде регионов России установлен прямой

запрет на точечную застройку без механизма комплексного развития территорий (КРТ).

2. Нарушение требований к отступам от границ земельного участка

Строительство 12-этажного здания в непосредственной близости от границы моего земельного участка грубо нарушает установленные нормативы.

В соответствии с пунктом 3.1.1 статьи 16 ПЗЗ г. Благовещенска, конструктивные элементы здания (надземные и подземные) должны размещаться исключительно в границах предоставленного земельного участка, а минимальный отступ определяется как расстояние от крайнего выступающего элемента здания до границы участка.

Для зон многоэтажной жилой застройки (Ж-3 и Ж-4) статьями 19 и 20 ПЗЗ г. Благовещенска установлены минимальные отступы от границ земельного участка — 3 метра. Размещение 12-этажного здания без соблюдения указанных отступов от границы моего участка (зона Ж-1) является прямым нарушением градостроительного регламента.

Пункт 3.1.2 статьи 16 ПЗЗ г. Благовещенска допускает сокращение отступа до 1 метра только при получении специального разрешения на отклонение от предельных параметров. Однако даже такое сокращение не обеспечивает санитарно-бытовые разрывы и противопожарные расстояния, делая строительство вплотную к границе моего участка невозможным.

Кроме того, в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», отступы от границ земельных участков должны обеспечивать требования по инсоляции, освещённости и противопожарной безопасности.

3. Нарушение норм инсоляции и естественного освещения

Мой жилой дом ориентирован окнами жилых комнат в сторону участка застройщика. Планируемый 12-этажный дом (высотой около 36–40 метров) будет расположен с южной стороны, создавая сплошную стену, полностью перекрывающую доступ солнечного света.

Согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности

и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», для центральной зоны (в которую входит Амурская область) нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции составляет не менее 2 часов в день.

В силу статьи 4 ПЗЗ г. Благовещенска, использование и застройка земельных участков должны осуществляться с соблюдением ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ, включая санитарно-эпидемиологические требования к инсоляции. При этом более строгие требования поглощают более мягкие.

Расчёт инсоляции с учётом проектируемого объекта покажет критическое затенение моего дома (снижение инсоляции до нуля), что сделает моё жильё непригодным для комфортного проживания, нанесёт вред здоровью и приведёт к существенной потере рыночной стоимости домовладения.

4. Нарушение противопожарных норм и правил

Строительство высотного здания вплотную к частному жилому дому резко повышает риски пожарной опасности.

В соответствии с Федеральным законом № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты», между зданиями различной степени огнестойкости должны соблюдаться противопожарные расстояния (разрывы).

Для высотных зданий (I–II степени огнестойкости) и частных жилых домов (III–V степени огнестойкости) минимальные противопожарные разрывы составляют от 8 до 15 метров в зависимости от степени огнестойкости. Строительство «вплотную» к границе моего участка делает соблюдение указанных разрывов невозможным.

В случае пожара существует прямая угроза перекидывания огня с моего дома на высотное здание и обратно, а также опасность падения элементов остекления и фасада с высоты 12 этажей, что может привести к уничтожению моего имущества и созданию угрозы жизни, и здоровью.

5. Опасность повреждения моего дома при строительных работах

Участок застройщика находится практически вплотную к моему дому. Технология устройства

свайного фундамента для 12-этажного дома предполагает использование тяжелой техники и забивку (вибропогружение) свай на значительную глубину, что создаёт мощные динамические и вибрационные нагрузки на грунт.

В силу пункта 3.1.1 статьи 16 ПЗЗ г. Благовещенска, подземная часть зданий должна располагаться в границах отведённого земельного участка с соблюдением предельного параметра по отступам. При строительстве вплотную к границе моего участка возникает высокая вероятность:

- появления трещин в несущих стенах и фундаменте моего дома;
- просадки грунта и крена строения;
- полного разрушения хозяйственных построек.

Согласно статье 7 Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», проектная документация должна обеспечивать безопасность окружающих зданий в процессе строительства. В соответствии с СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты», до начала работ Застройщик обязан провести обследование существующей застройки, попадающей в зону влияния строительства, установить маяки и рассчитать зону влияния.

До начала любых строительных работ обязать Застройщика: провести техническое обследование моего жилого дома с составлением акта фиксации текущего состояния; разработать проект мониторинга состояния зданий; использовать щадящие технологии устройства свай (буронабивные, вдавливаемые сваи), исключая ударные динамические нагрузки, за счет средств Застройщика.

Кроме того, во время строительных работ возникает опасность повреждения моего имущества на земельном участке и нанесению вреда здоровью членам моей семьи в следствии возможного падения строительных материалов и конструкций из-за минимальных отступов.

6. Нарушение прав смежного землепользователя

В соответствии с пунктом 1 статьи 42 Земельного кодекса РФ, собственники земельных участков обязаны соблюдать градостроительные регламенты. Строительство с нарушением отступов нарушает мои права как смежного землепользователя.

Статья 10 Гражданского кодекса РФ устанавливает

недопустимость злоупотребления правом. Действия Застройщика по «точечному уплотнению» вплотную к моему дому, с лишением меня солнечного света и комфортной среды обитания, могут расцениваться как злоупотребление правом.

Статья 15 Гражданского кодекса РФ предусматривает возмещение убытков в полном объёме. Строительство 12-этажного дома приведёт к существенному снижению рыночной стоимости моего домовладения, что является прямыми убытками.

Согласно пункту 5.1 статьи 5.1 Градостроительного кодекса РФ, мнение жителей, чьи права затрагиваются, подлежит обязательному учёту при проведении публичных слушаний.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьёй 42 Конституции РФ (право на благоприятную окружающую среду), статьёй 209 Гражданского кодекса РФ, Градостроительным кодексом РФ, Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, а также санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормами,

ПРОСИМ:

1. Не утверждать представленный проект строительства 12-этажного жилого дома в текущем виде без учёта моих замечаний.

2. Обязать Застройщика привести проект в соответствие с требованиями:

- комплексного развития территории (исключить точечную застройку);
- минимальных отступов от границ земельного участка (не менее 3 метров);
- норм инсоляции (не менее 2 часов непрерывного солнечного облучения);
- противопожарных разрывов (не менее 8–15 метров).

3. Запросить у Застройщика:

- расчёт инсоляции с учётом проектируемого объекта;
- проект организации строительства с указанием методов погружения свай;
- проект мониторинга состояния окружающей застройки в зоне влияния строительства.

4. В случае невозможности соблюдения указанных норм на данном земельном участке — отказать в

	реализации проекта строительства 12-этажного жилого дома.
Матыцин Павел Анатольевич	Я, Матыцин Павел Анатольевич, зарегистрирован и проживаю в жилом доме, расположенном на земельном участке с кадастровым номером 28:01:010088:87. Мой земельный участок непосредственно примыкает к участку 28:01:010088:2039, на котором ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "МЕХСТРОЙ" планирует строительство многоквартирного 12-этажного жилого дома. Ознакомившись с представленными материалами, заявляю категорическое возражение против реализации данного проекта в представленном виде по следующим основаниям: 1. Недопустимость точечной застройки и нарушение принципов комплексного развития территории Планируемый объект является классическим примером «точечной застройки» — размещение многоэтажного жилого дома на территории сложившейся индивидуальной жилой застройки (ИЖС) без учёта градостроительной ситуации и без обеспечения необходимой инфраструктурой. В соответствии с пунктом 1 статьи 1 Градостроительного кодекса РФ, градостроительная деятельность должна осуществляться с соблюдением требований устойчивого развития территорий, что предполагает обеспечение благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия на окружающую среду, охрану и рациональное использование природных ресурсов. Аналогичный принцип закреплён в Статье 1 ПЗЗ г. Благовещенска — создание условий для устойчивого развития территории города. Согласно Статье 13 ПЗЗ г. Благовещенска, на карте градостроительного зонирования установлены различные территориальные зоны. Участок застройщика находится в 88 квартале, где преобладает зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж-1). Размещение 12-этажного объекта (зона Ж-3 или Ж-4) на границе с зоной ИЖС либо непосредственно на её территории противоречит целевому назначению данной зоны и нарушает сложившийся градостроительный уклад. Кроме того, пункт 2 статьи 6 ПЗЗ г. Благовещенска

устанавливает, что со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории изменение вида разрешённого использования земельных участков не допускается. Проект не предусматривает комплексное развитие квартала, что подтверждает его «точечный» характер.

В силу пункта 2 статьи 4 ПЗЗ г. Благовещенска, разрешённое использование земельных участков должно осуществляться строго в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны. Размещение 12-этажного дома без учёта предельных параметров, установленных для данной зоны, является прямым нарушением градостроительного регламента.

Точечная застройка влечёт перегрузку социальной инфраструктуры (школы, детские сады, поликлиники), рассчитанной на существующее население частного сектора, а не на сотни новых жильцов, а также создаёт дефицит парковочных мест и увеличивает нагрузку на внутриквартальные проезды. В ряде регионов России установлен прямой запрет на точечную застройку без механизма комплексного развития территорий (КРТ).

2. Нарушение требований к отступам от границ земельного участка

Строительство 12-этажного здания в непосредственной близости от границы моего земельного участка грубо нарушает установленные нормативы.

В соответствии с пунктом 3.1.1 статьи 16 ПЗЗ г. Благовещенска, конструктивные элементы здания (надземные и подземные) должны размещаться исключительно в границах предоставленного земельного участка, а минимальный отступ определяется как расстояние от крайнего выступающего элемента здания до границы участка.

Для зон многоэтажной жилой застройки (Ж-3 и Ж-4) статьями 19 и 20 ПЗЗ г. Благовещенска установлены минимальные отступы от границ земельного участка — 3 метра. Размещение 12-этажного здания без соблюдения указанных отступов от границы моего участка (зона Ж-1) является прямым нарушением градостроительного регламента.

Пункт 3.1.2 статьи 16 ПЗЗ г. Благовещенска допускает сокращение отступа до 1 метра только при

получении специального разрешения на отклонение от предельных параметров. Однако даже такое сокращение не обеспечивает санитарно-бытовые разрывы и противопожарные расстояния, делая строительство вплотную к границе моего участка невозможным.

Кроме того, в соответствии с СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», отступы от границ земельных участков должны обеспечивать требования по инсоляции, освещённости и противопожарной безопасности.

3. Нарушение норм инсоляции и естественного освещения

Мой жилой дом ориентирован окнами жилых комнат в сторону участка застройщика. Планируемый 12-этажный дом (высотой около 36–40 метров) будет расположен с южной стороны, создавая сплошную стену, полностью перекрывающую доступ солнечного света.

Согласно СанПиН 1.2.3685-21 «Гигиенические нормативы и требования к обеспечению безопасности и (или) безвредности для человека факторов среды обитания», для центральной зоны (в которую входит Амурская область) нормируемая продолжительность непрерывной инсоляции составляет не менее 2 часов в день.

В силу статьи 4 ПЗЗ г. Благовещенска, использование и застройка земельных участков должны осуществляться с соблюдением ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ, включая санитарно-эпидемиологические требования к инсоляции. При этом более строгие требования поглощают более мягкие.

Расчёт инсоляции с учётом проектируемого объекта покажет критическое затенение моего дома (снижение инсоляции до нуля), что сделает моё жильё непригодным для комфортного проживания, нанесёт вред здоровью и приведёт к существенной потере рыночной стоимости домовладения.

4. Нарушение противопожарных норм и правил

Строительство высотного здания вплотную к частному жилому дому резко повышает риски пожарной опасности.

В соответствии с Федеральным законом № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной

	безопасности» и СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты», между зданиями различной степени огнестойкости должны соблюдаться противопожарные расстояния (разрывы). Для высотных зданий (I–II степени огнестойкости) и частных жилых домов (III–V степени огнестойкости) минимальные противопожарные разрывы составляют от 8 до 15 метров в зависимости от степени огнестойкости. Строительство «вплотную» к границе моего участка делает соблюдение указанных разрывов невозможным. В случае пожара существует прямая угроза перекидывания огня с моего дома на высотное здание и обратно, а также опасность падения элементов остекления и фасада с высоты 12 этажей, что может привести к уничтожению моего имущества и созданию угрозы жизни, и здоровью. 5. Опасность повреждения моего дома при строительных работах Участок застройщика находится практически вплотную к моему дому. Технология устройства свайного фундамента для 12-этажного дома предполагает использование тяжелой техники и забивку (вибропогружение) свай на значительную глубину, что создаёт мощные динамические и вибрационные нагрузки на грунт. В силу пункта 3.1.1 статьи 16 ПЗЗ г. Благовещенска, подземная часть зданий должна располагаться в границах отведённого земельного участка с соблюдением предельного параметра по отступам. При строительстве вплотную к границе моего участка возникает высокая вероятность: · появления трещин в несущих стенах и фундаменте моего дома; · просадки грунта и крена строения; · полного разрушения хозяйственных построек. Согласно статье 7 Федерального закона № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», проектная документация должна обеспечивать безопасность окружающих зданий в процессе строительства. В соответствии с СП 45.13330.2017 «Земляные сооружения, основания и фундаменты», до начала работ Застройщик обязан провести обследование существующей застройки, попадающей в зону влияния строительства,
--	---

установить маяки и рассчитать зону влияния.

До начала любых строительных работ обязать Застройщика: провести техническое обследование моего жилого дома с составлением акта фиксации текущего состояния; разработать проект мониторинга состояния зданий; использовать щадящие технологии устройства свай (буронабивные, вдавливаемые сваи), исключая ударные динамические нагрузки, за счет средств Застройщика.

Кроме того, во время строительных работ возникает опасность повреждения моего имущества на земельном участке и нанесению вреда здоровью членам моей семьи в следствии возможного падения строительных материалов и конструкций из-за минимальных отступов.

6. Нарушение прав смежного землепользователя

В соответствии с пунктом 1 статьи 42 Земельного кодекса РФ, собственники земельных участков обязаны соблюдать градостроительные регламенты. Строительство с нарушением отступов нарушает мои права как смежного землепользователя.

Статья 10 Гражданского кодекса РФ устанавливает недопустимость злоупотребления правом. Действия Застройщика по «точечному уплотнению» вплотную к моему дому, с лишением меня солнечного света и комфортной среды обитания, могут расцениваться как злоупотребление правом.

Статья 15 Гражданского кодекса РФ предусматривает возмещение убытков в полном объеме. Строительство 12-этажного дома приведёт к существенному снижению рыночной стоимости моего домовладения, что является прямыми убытками.

Согласно пункту 5.1 статьи 5.1 Градостроительного кодекса РФ, мнение жителей, чьи права затрагиваются, подлежит обязательному учёту при проведении публичных слушаний.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьёй 42 Конституции РФ (право на благоприятную окружающую среду), статьёй 209 Гражданского кодекса РФ, Градостроительным кодексом РФ, Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, а также санитарно-эпидемиологическими и противопожарными нормами,

Требую:

	1. Проект отклонить до устранения замечаний. 2. Предоставить новый расчет социальной инфраструктуры с обоснованием реальной пешеходной доступности образовательного учреждения в пределах норматива либо включить в проект строительство нового объекта образования с доступностью, в соответствии с нормативами 3. Обязать Застройщика привести проект в соответствие с требованиями: - комплексного развития территории (исключить точечную застройку); - минимальных отступов от границ земельного участка (не менее 3 метров); - норм инсоляции (не менее 2 часов непрерывного солнечного облучения); - противопожарных разрывов (не менее 8–15 метров). 4. Запросить у Застройщика: - расчёт инсоляции с учётом ранее возведенных объектов (Горького, 56, ул. Пушкина, 89) проектируемого объекта; - проект организации строительства с указанием методов погружения свай; - проект мониторинга состояния окружающей застройки в зоне влияния строительства. 5. Получить письменные согласия собственников объединяемых земельных участков в соответствии с положениями Федерального закона № 136 ФЗ от 25 октября 2001 г.: «Земельный кодекс Российской Федерации».
Предложения и замечания иных участников публичных слушаний	
ФИО участника публичных слушаний, внесшего предложение и (или) замечание	Содержание внесенных предложений и (или) замечаний
отсутствуют	отсутствуют

Комиссия рекомендует: предоставить Проект мэру города Благовещенска для утверждения.

Основания принятого решения: замечания, возражения и отрицательное мнение участников публичных слушаний не приняты во внимание, так как, по мнению Комиссии, они недостаточно обоснованы.

(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).

Заместитель председателя Комиссии

В.Б. Исаков

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 63B73F0D089ED86025E8669EDABAF0F0

Владелец **Исаков Владимир Борисович**

Действителен с 10.03.2026 по 03.06.2027