

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

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний

по проекту внесения изменений в документацию по планировке территории
квартала 92 города Благовещенска, утвержденную постановлением мэра города
Благовещенска от 14.04.2009 № 636 «Об утверждении документации по
планировке территории квартала 92 города Благовещенска»
(наименование проекта)

«17» 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 внесения изменений в документацию по
планировке территории квартала 92 города Благовещенска, утвержденную
постановлением мэра города Благовещенска от 14.04.2009 № 636 «Об
утверждении документации по планировке территории квартала 92 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 27.07.2026 № 77 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» 27.07.2026.

Срок проведения публичных слушаний с 27.07.2026 по 21.08.2026 (26 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 14.08.2026 г.
(реквизиты протокола публичных слушаний)

«13» августа 2026 года на собрании участников публичных слушаний рассмотрен проект внесения изменений в документацию по планировке
территории квартала 92 города Благовещенска, утвержденную постановлением
мэра города Благовещенска от 14.04.2009 № 636 «Об утверждении документации
по планировке территории квартала 92 города Благовещенска».
(наименование проекта)

В публичных слушаниях приняло участие – 25 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 предложения и замечания по проекту не поступили.

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
1. Трапезникова Татьяна Владимировна	Возражаю против размещения 16-ти этажного дома в непосредственной близости от существующего 10-ти этажного дома. Прошу провести расчет инсоляции, освещенности и ветрового воздействия, с учетом уже имеющих проблем с отоплением нижних этажей в зимний период. Прошу сохранить существующий проезд за домом и обеспечить беспрепятственный проезд пожарной и специальной техники. Прошу не допустить ухудшение условий проживания жителей существующего дома.
2. Трапезникова Татьяна Владимировна (коллективная заявка 58 человек)	Мы, нижеподписавшиеся жители и собственники помещений многоквартирного дома по адресу: г. Благовещенск, ул. Лазо, д. 55/1, ознакомившись с представленными материалами проекта планировки и межевания территории квартала № 92, возражаем против утверждения проекта в существующей редакции до устранения перечисленных ниже недостатков и представления проверяемых расчетов. Дом по адресу ул. Лазо, 55/1 обозначен на чертеже проекта номером 9. Дом имеет 10 жилых этажей, над которыми расположен технический нежилой уровень. Земельный участок нашего дома имеет кадастровый номер 28:01:010092:76. Проектом предусматриваются два 16-этажных жилых корпуса общей вместимостью 454 квартиры и ориентировочно 821 житель. Один из корпусов располагается в непосредственной близости от нашего дома. Проектом также предусмотрено подключение новой тепловой нагрузки 1,5296 Гкал/час к ТК-242, в районе пересечения улиц Амурской и Лазо. Представленные материалы не позволяют в

достаточной мере оценить влияние строительства на инсоляцию и естественную освещенность квартир, ширину и правовой режим проезда, пожарный доступ, транспортную нагрузку, состояние существующего дома и надежность теплоснабжения.

ПРОСИМ:

1. Не рекомендовать проект к утверждению в существующей редакции и направить его на доработку.

2. Рассмотреть исключение ближайшего к дому Лазо, 55/1 корпуса либо его перенос на большее расстояние.

3. При сохранении ближайшего корпуса рассмотреть снижение его этажности, уменьшение габаритов и изменение расположения.

4. Указать точное расстояние в метрах от стен и окон дома Лазо, 55/1 до стены и окон ближайшего проектируемого корпуса.

5. Указать полную высоту проектируемых зданий в метрах, включая технические уровни и выступающие конструкции.

6. Предоставить расчеты инсоляции и естественной освещенности помещений дома Лазо, 55/1 до и после строительства с указанием конкретных квартир, этажей, окон и исходных данных.

7. Предоставить схему затенения дома Лазо, 55/1 по сезонам и времени суток.

8. Объяснить, почему в официальной таблице Литер 2 указан как односекционный дом на 90 квартир, и подтвердить, какая редакция архитектурного решения выносится на утверждение.

9. Предоставить читаемую схему существующих и проектируемых границ земельных участков, проездов, ограждений и публичных сервитутов.

10. Указать собственника земельного участка под существующим проездом за домом Лазо, 55/1.

11. Указать существующую и проектируемую ширину проезда во всех узких местах.

12. Показать расположение будущих заборов, ворот, шлагбаумов и въездов в подземную автостоянку.

13. Подтвердить сохранение

беспрепятственного доступа жителей, скорой помощи, пожарной техники, коммунальных и аварийных служб к дому Лазо, 55/1.

14. Предоставить схему пожарных проездов, разворотных пожарных гидрантов.

15. Исключить использование земельного участка дома Лазо, 55/1 для проезда, стоянки и складирования материалов без законного основания и решения собственников.

16. Предоставить технические условия на подключение новых домов к системе теплоснабжения либо выписку из них с указанием точки подключения, нагрузки, мероприятий и сроков.

17. Сообщить, подключен ли дом Лазо, 55/1 к тому же источнику, тепловой сети или гидравлическому контуру, на котором расположена ТК-242.

18. Предоставить сведения о резерве тепловой мощности источника до и после подключения новой нагрузки 1,5296 Гкал/час.

19. Предоставить сведения о резерве пропускной способности тепловых сетей и гидравлический расчет с учетом всех существующих потребителей.

20. Указать прогнозные давление, расход и температуру теплоносителя на вводе дома Лазо, 55/1 до и после подключения новых домов при расчетных зимних условиях.

21. Указать, какие участки сети, насосное оборудование и тепловые камеры будут реконструированы до подключения новых домов.

22. Предоставить письменное заключение уполномоченной теплоснабжающей или теплосетевой организации о том, что подключение не ухудшит надежность и качество отопления существующих домов.

23. Учесть существующие обращения жителей дома Лазо, 55/1 по недостаточному отоплению, особенно на нижних этажах.

24. Предоставить подробную схему всех парковочных мест и расчет фактической транспортной: нагрузки на внутриквартальные проезды.

25. До начала строительства провести техническое обследование дома Лазо, 55/1 с

участием представителей собственников и управляющей организации.

26. Предусмотреть мониторинг трещин, осадки грунта и вибраций в период строительства.

27. Предоставить схему движения строительной техники, график шумных работ и порядок возмещения ущерба.

28. Включить настоящие замечания и предложения в протокол публичных слушаний.

29. Предоставить представителю жителей выписку из протокола с отражением настоящих замечаний.

30. Дать мотивированный письменный ответ по каждому блоку вопросов.

Рассмотреть предложения и вопросы в рамках публичных слушаний.

ВЫСТУПЛЕНИЕ

от собственника помещения многоквартирного дома по адресу: г. Благовещенск, ул. Лазо, 55/1

Уважаемые участники публичных слушаний!

Я представляю жителей многоквартирного дома по адресу: г. Благовещенск, ул. Лазо, 55/1.

Наш дом имеет 10 жилых этажей и технический нежилой уровень. Мы не выступаем против развития города и строительства как такового. Однако считаем, что интересы жителей уже существующего дома должны быть защищены, а проект нового строительства не может утверждаться без подтверждения того, что он не ухудшит условия проживания людей.

Рядом с нашим домом планируется строительство двух 16-этажных домов.

То есть рядом с существующим 10-этажным домом появятся значительно более высокие здания. В связи с этим у жителей возникают обоснованные вопросы, на которые до принятия решения должны быть даны конкретные и документально подтверждённые ответы.

1. Естественная освещённость и инсоляция

Мы опасаемся ухудшения естественного освещения квартир нашего дома вследствие строительства двух значительно более высоких зданий.

Поэтому просим предоставить расчёты

инсоляции и естественной освещённости именно для существующего дома по адресу Лазо, 55/1, с указанием конкретных квартир, этажей, окон и исходных данных.

Нас не устраивает общий ответ о том, что «проект соответствует нормативам». Просим показать конкретные расчёты и на их основании подтвердить, что условия проживания жителей нашего дома после строительства не ухудшатся.

2. Теплоснабжение нашего дома

Это для нас особенно важный вопрос.

В отопительные периоды последние 4-5 лет жители нашего дома уже обращают внимание на недостаточное отопление, особенно в квартирах нижних этажей.

В связи с появлением двух новых высотных домов и новых потребителей тепловой энергии мы опасаемся ухудшения параметров теплоснабжения существующих домов.

Поэтому просим предоставить письменное техническое обоснование от соответствующей теплоснабжающей или теплосетевой организации, подтверждающее, что подключение новых объектов не приведёт к снижению надёжности, качества и параметров теплоснабжения нашего дома.

Мы считаем недопустимой ситуацию, когда сначала будет утверждён проект и построены новые дома, а уже после этого жители существующих домов столкнутся с ухудшением отопления.

3. Проезд к нашему дому

Отдельно и категорически возражаем против возможной ликвидации или существенного изменения существующего проезда за нашим домом, который используется для подъезда к парковке и к территории со стороны торца здания, в районе второго подъезда.

Для жителей это не просто удобство. Это вопрос безопасности.

Проезд должен обеспечивать возможность беспрепятственного доступа к дому пожарной техники, скорой помощи, коммунальных и аварийных служб.

Если существующий проезд планируется убрать, сузить либо изменить, просим до

утверждения проекта показать конкретную схему организации движения и подъезда к нашему дому, включая возможность проезда специальной техники.

Мы не согласны с ликвидацией существующего проезда без предоставления полноценного и безопасного решения, обеспечивающего постоянный доступ к нашему дому.

4. Просим показать жителям конкретные проектные решения

Мы просим предоставить возможность ознакомиться с планом размещения обоих 16-этажных домов и показать непосредственно на схеме:

- точное расположение каждого нового здания;
- расстояние от каждого нового здания до нашего дома;
- высотные отметки существующего и проектируемых зданий;
- результаты расчётов инсоляции и естественной освещённости;
- решение по теплоснабжению новых объектов и влияние их подключения на существующие дома;
- схему существующего и проектируемого проезда к нашему дому;
- возможность подъезда пожарной, скорой и другой специальной техники.

Наша позиция

Мы считаем, что до предоставления этих материалов и получения убедительных документально подтверждённых ответов проект не должен быть рекомендован к утверждению в текущем виде.

Мы просим направить проект на доработку и рассмотреть возможность переноса либо снижения этажности ближайшего к нашему дому корпуса, если это необходимо для недопущения ухудшения условий проживания жителей.

Мы не просим ничего сверх необходимого. Мы просим обеспечить, чтобы новое строительство не создавало проблем для людей, которые уже живут в этом районе.

Новый объект не должен строиться за счёт

	ухудшения условий проживания жителей существующего дома. Поэтому просим: 1. Не рекомендовать проект к утверждению в текущем виде до рассмотрения всех поставленных вопросов. 2. Предоставить жителям запрошенные расчёты и технические обоснования. 3. Обеспечить сохранение нормального и безопасного проезда к нашему дому. 4. Исключить ухудшение условий естественного освещения и теплоснабжения существующего дома. 5. Рассмотреть перенос или снижение этажности ближайшего к нашему дому 16-этажного корпуса. 6. Все наши замечания, вопросы и ответы на них обязательно внести в протокол публичных слушаний. Также прошу зафиксировать в протоколе, что жители дома по адресу г. Благовещенск, ул. Лазо, 55/1 возражают против утверждения проекта в текущем виде до предоставления запрошенных расчётов, решения вопроса с проездом и подтверждения отсутствия ухудшения условий проживания.
3. Куликов Андрей Павлович	Близость застройки к дому по адресу Лазо 55/1, лишение возможности проезда на автостоянку по дороге ранее являвшейся общественной к домам выкупленной застройщиком, снижение параметров отопления, снижение индекса освещения естественного в квартирах. Предложение: отмена ДПТ утверждения постановления от 26.12.2024 № 6683. Снижение количества этажей до 10. Оставить только один дом вдоль ул. Партизанской.
4. Бурмистрова Елена Александровна	Возражаю против высокой этажности и размещения 16-ти этажных домов в непосредственной близости от расположенного 10-ти этажного дома по Лазо 55/1! Требую сохранить существующий проезд за данным домом и обеспечить беспрепятственный проезд пожарной и спецтехники. Соблюдение Закона РФ о тишине! Требую отмены постановления № 6683 от 26.12.24!

5.Береговенко Наталья Анатольевна	Возражаю против высокоэтажности (размещения 16-этажного дома)
6. Леонова Татьяна Викторовна	Возражаю против строительства 16-ти этажных домов, подключение к нашему источнику теплоснабжения, внутренний проезд к стоянке нашего дома оставить нам. Планируемая гостевая стоянка от застройщика рядом с детским садом представляет угрозу здоровью и жизни детей!!! Выхлопные газы от работающих машин, для которых планируется место. Регламентировать график строительных работ спецтехникой.
7. Шумов Юрий Александрович	Возражаю против строительства 16-ти эт. домов. а за строительство 9-ти (девяти) этажных домов. Внутренний проезд к стоянке дома по адресу Лазо 55/1 оставить в полном объеме за жильцами дома Лазо 55/1. Подключение к источнику теплоснабжения нашего дома не согласен. Стоянку гостевую рядом с детским садом, считаю угрозой для здоровья жизни детей. Соблюдать регламент работы спецтехники, согласно законодательству РФ.
8. Попова Оксана Валерьевна	Дом строится высокоэтажный, что загорудит поступление солнечного света на детскую площадку и дом (ул. Зейская, 33). Предложение: построить дом Г-образным образом, не загораживая пространства дома (ул. Зейская). Если дом будет постоянно в тени, то это влечет образованию плесени, сырости
9. Никулина Светлана Юрьевна	1. Вопрос о дороге (проезде) за домом по ул. Лазо, 55/1. 2. Об этажности домов – они затеняет и закрывает свет.
10. Умрилов Игорь Михайлович	Выступаю против застройки 16-этажного здания и перекрытия проезда для машин спецслужб, также прошу соблюдать закон о тишине.
11. Кувалдина Анастасия Викторовны	Возражаю против высокой этажности и размещения 16-ти эт. домов в непосредственной близости от расположенного 10 эт. дома по Лазо 55/1. Требую сохранить существующий проезд за данным домом и обеспечить беспрепятственный проезд пожарной и спецтехники. Соблюсти закон о тишине при стройке. Не нарушать ухудшение условий проживания жителей дома. При постройке 16-ти этажного дома будет загорожен естественный свет. А также может нарушить ветровой режим и рост шума.

	Не создавать отсутствия уединения, из-за чего придется постоянно держать шторы закрытыми. Постройка нового дома может привести к перегрузке коммуникаций, риск трещин в доме или просадку грунта под домом. Прошу Вас учесть пожелания и замечания и не делать нашу жизнь хуже, а также отменить ДПТ от 26.12.2024 № 6683.
12. Проскурякова Елена Владимировна	Отменить ДПТ от 26.12.2024 № 6683, оставить земельный участок (дорогу) в общей долевой собственности жильцов дома Лазо 55/1 и обеспечить беспрепятственный проезд к дому. Снизить этажность постройки домов квартала 92.
13. Царева Ольга Владимировна	Возражение против многоэтажной застройки, 16 этажей, в непосредственной близости к 10-этажному дому Лазо 55/1.
14. Медведева Любовь Васильевна	Возражение против размещения 16-этажного дома в непосредственной близости от существующего 10-этажного дома. Прошу сохранить существующий проезд за домом и обеспечить беспрепятственный проезд для спецтехники. Соблюдать закон о тишине.
15. Пантилеева Елена Викторовна	Возражаю против высокой этажности и размещения 16 этажей домов в непосредственной близости от расположенной 10-ти этажного дома по Лазо 55/1. Требую сохранить существующий проезд за данным домом и обеспечить беспрепятственный проезд пожарной и спецтехники. Соблюдения закона РФ о защите, постановление № 6683 от 26.12.2024 требую отменить.
16. Волкова Лариса Сергеевна	Я являюсь собственником помещения в многоквартирном доме по адресу: г. Благовещенск, ул. Лазо, 55/1. В рамках проекта планировки территории квартала № 92 предусматривается строительство новых многоквартирных жилых домов высотой 16 надземных этажей. Один из проектируемых корпусов планируется разместить непосредственно напротив существующего дома по ул. Лазо, 55/1. С утверждением проекта в представленном виде не согласна по следующим основаниям. 1.Размещение 16-этажного дома напротив дома Лазо, 55/1 Размещение нового 16-этажного здания

непосредственно напротив существующего дома вызывает обоснованные опасения в связи с возможным существенным ухудшением инсоляции и естественной освещенности квартир, прежде всего на нижних и средних этажах, а также с ухудшением существующих видовых характеристик квартир.

Считаю необходимым рассмотреть альтернативное расположение ближайшего проектируемого жилого корпуса, при котором он не будет находиться непосредственно напротив дома Лазо, 55/1. В частности, прошу рассмотреть возможность изменить взаимное расположение проектируемого жилого дома и парковочной / дворовой территории: со стороны дома Лазо, 55/1 разместить открытое пространство, парковку или иные элементы благоустройства, а проектируемый жилой корпус перенести в сторону, дальше от существующего дома.

Такое решение позволит увеличить расстояние между домами, уменьшить затенение квартир и сохранить более благоприятные условия проживания. Если перенос невозможен, прошу рассмотреть снижение этажности, изменение конфигурации корпуса либо увеличение расстояния до дома Лазо, 55/1.

ПРОШУ:

1. Не утверждать проект в существующем виде без рассмотрения изложенных замечаний и альтернативных вариантов размещения ближайшего к дому Лазо, 55/1 проектируемого корпуса.

2. Рассмотреть возможность переноса ближайшего проектируемого жилого корпуса в другую часть территории, в том числе путем изменения взаимного расположения жилого здания и парковочной / дворовой территории, чтобы непосредственно напротив дома Лазо, 55/1 находилось открытое пространство, а не 16-этажное здание.

3. В случае невозможности переноса рассмотреть снижение этажности, изменение конфигурации здания и увеличение расстояния до дома Лазо, 55/1.

4. Предоставить расчёты инсоляции, естественной освещённости и затенения

	помещений дома Лазо,55/1. 5. Включить настоящее заявление и изложенные в нем замечания и предложения в протокол публичных слушаний по проекту планировки территории квартала №92.
17. Жилкова Надежда Юрьевна	1. Нарушение СанПиНа: строящейся 16 этажей дом параллельно ул. Амурской будет создавать низкое солнечное освещение, что отразится на здоровье граждан, проживающих по ул. Амурская, 22 (пятиэтажный дом). 2. Существующая детская площадка в плане заменена на проезд и парковочные места. Где детская площадка? 3. Со стороны ул. Партизанская отсутствует пешеходный тротуар. С увеличением автомобильного потока, т.к. пешеходы передвигаются по проезжей части не исключен травматизм. 4. На дворовой территории Амурская 22 располагаются парковочные места для жителей дома подземная автостоянка и два гаража для посторонних. Если ещё вместо детской площадки будет расположен автопроезд. Возникает вопрос: чем мы жители дома и наши дети будут дышать и где играть?
18. Аринкин Евгений Александрович	Возражаю против высокой этажности и размещения 16-ти этажных домов в непосредственной близости от расположенного 10 эт. Дома по адресу Лазо 55/1, требую сохранить существующий проезд за данным домом и обеспечить свободный проезд пожарной и спецтехники. Требую отмены постановления № 6683 от 26.12.2021г.
19. Аринкина Ольга Алексеевна	Возражаю против высокой этажности и размещения 16-ти этажных домов в непосредственной близости от расположенного 10 эт. Дома по адресу Лазо 55/1, требую сохранить существующий проезд за данным домом и обеспечить свободный проезд пожарной и спецтехники. Требую отмены постановления № 6683 от 26.12.2021г.
Предложения и замечания иных участников публичных слушаний	
ФИО участника публичных слушаний, внесшего	Содержание внесенных предложений и (или) замечаний

предложение и (или) замечание	
1. Косолапов Константин Викторович от имени экспертной группы архитектурно- градостроительного совета при Губернаторе Амурской области	1. Резолютивная часть Экспертная группа заявляет категорически отрицательное мнение по рассматриваемому проекту документации по планировке территории (далее — ДПТ) и настаивает на отказе в его утверждении в представленной редакции с направлением на переработку по существу планировочного и архитектурно-градостроительного замысла. Проект выполнен как обслуживающий инструмент одного коммерческого объекта: формирует один укрупнённый лот под размещение двух высотных корпусов и подчиняет этой посадке границы, проезды, отступы и красные линии всего квартала. Задачи квартала как самостоятельной планировочной единицы — сохранение сложившейся уличной ткани, обеспечение пространственной связности, поддержание характера центрально-исторической части города, защита интересов существующих домовладений — проектом не ставятся и не решаются. Заявленные объёмно-пространственные характеристики нового строительства не соответствуют требованиям к архитектурно-градостроительному облику территории АГО-1, установленным Правилами землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, и не соответствуют характеру и масштабу сложившейся застройки квартала. 2. Планировка территории Ключевое возражение Экспертной группы относится не к отдельным техническим решениям, а к самому проектному замыслу. В границах сложившегося квартала, полностью застроенного, обжитого и много десятилетий функционирующего как единый пространственный организм, проектом формируется укрупнённый лот под нового застройщика за счёт перераспределения границ и пространственного ресурса, ранее фактически обслуживавшего существующих жителей.

Проектом межевания к участку застройщика **присоединяются неразграниченные земли**, примыкающие к существующему десятиэтажному многоквартирному дому № 10 по экспликации. Это именно та полоса, которая на протяжении всего срока эксплуатации дома обеспечивала подъезд пожарной техники, обслуживание фасада и цоколя, проход и озеленение придомовой территории. После утверждения проекта в предложенных границах эта земля перестаёт быть общественным ресурсом и переходит в состав частного лота нового застройщика; жители существующего дома лишаются ресурса безопасности и эксплуатационного отступа, ранее им фактически принадлежавшего.

Одновременно проект межевания фиксирует, что **территории общего пользования в квартале «отсутствуют»**. Пространственный каркас квартала — внутриквартальные проезды, разворотные площадки, участки, обеспечивающие доступ пожарной техники к каждому дому, — не выделяется как земли общего пользования, а распределяется по частным земельным участкам с закреплением связности через публичные сервитуты. Тем самым публичное по своей природе пространство квартала переводится в режим частного обременения, находящегося в зоне интересов и решений одного правообладателя. Сервитут не создаёт пространства, не гарантирует его габаритов и характера, не сопровождается обязательствами по содержанию, освещению, уборке и озеленению и может быть фактически ограничен ограждениями, шлагбаумами и парковкой.

К этому добавляются **сквозные и транзитные проезды через дворовые территории** существующих многоквартирных домов, заложенные схемой организации улично-дорожной сети. Дворы соседних домов, по замыслу проекта, должны принимать на себя подъездный и обслуживающий трафик нового объекта, включая транспорт, обслуживающий его встроенные нежилые помещения. Это прямое использование чужой придомовой территории

как коммерческого ресурса объекта.

К тому же ряду относится вынесение общеквартальной площадки для выгула собак за пределы квартала, на земли общего пользования вне территории проектирования.

Совокупность этих решений имеет один и тот же смысл: сложившийся пространственный, эксплуатационный и социальный ресурс квартала, накопленный за десятилетия его существования, переоформляется проектом в актив нового частного объекта. Существующие жители при этом теряют часть придомовой территории, противопожарный проезд у одного из домов, спокойный режим внутриквартальных проездов, буферное пространство между зданиями и общеквартальную инфраструктуру благоустройства, не получая взамен ни одного нового элемента общественного пространства.

Программа комплексного развития застроенных территорий и увязка ввода жилья с созданием объектов социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры проектом «не предусмотрены». Это прямое признание того, что территориальные задачи не решаются: нагрузка от нового строительства принимается на себя существующей средой квартала и соседними кварталами, а планировочный документ, который должен был бы синхронизировать эту нагрузку с развитием инфраструктуры, такой синхронизации не устанавливает.

3. Габариты и объёмно-пространственное решение проектируемого объекта не соответствуют требованиям к архитектурно-градостроительному облику территории АГО-1, характеру застройки центрально-исторической части города и требованиям Правил землепользования и застройки

3.1. Территориальный контекст

92 квартал расположен в центрально-исторической части Благовещенска, в регулярной сетке улиц Лазо — Амурская — Зейская — Партизанская. Согласно статье 51 Правил землепользования и застройки города Благовещенска квартал отнесён к территории АГО-1 — центрально-исторической части города, охватывающей основные магистрали и

центральные улицы, требования которой распространяются в том числе на объекты, расположенные в пределах установленной статьёй нормативной удалённости от осей центральных улиц.

Сложившаяся среда квартала характеризуется регулярной уличной сеткой, периметральной и полупериметральной застройкой умеренной высотности, распознаваемым масштабным шагом уличного фронта, глубокими озеленёнными дворами, наличием внутри квартала объектов обслуживания. Именно эти признаки — регулярность, масштаб, ритм и пропорции уличного фронта, наличие дворового пространства — образуют характер территории, охраняемый требованиями АГО-1 и Правилами землепользования и застройки применительно к зоне Ж-4 в её положении в центре города.

3.2. Заявленное решение: пластина в створ красной линии

Проектом предусматривается размещение по улице Партизанская протяжённого многосекционного корпуса значительной высоты, при полном совмещении линии застройки с красной линией улицы, без предзонья, без пластики уличного фронта, без буферной полосы озеленения и без масштабного перехода к сложившейся застройке. К этому корпусу добавляется второй высотный объём, размещаемый в той же логике.

В морфологических терминах предлагается не дом и не группа домов, встраиваемых в сложившийся уличный фронт, а непрерывная вертикальная плоскость — пластина, — выставленная в створ красной линии и подчиняющая себе всё уличное пространство. Такая масса не встраивается в квартал: она перекрывает его. Улица Партизанская в границах квартала перестаёт быть улицей как пространством с двумя равнозначными сторонами застройки и превращается в ущелье с односторонней вертикальной стеной. Восприятие уличного фронта, силуэт квартала и его роль в панораме центральной части города меняются необратимо.

3.3. Несоответствие требованиям АГО-1 (пункт 2.1 таблицы 1 статьи 52 Правил)

Норма требует, чтобы архитектурно-стилистическое оформление фасадов, обращённых к территориям общего пользования и просматриваемых со стороны улиц, сочеталось с обликом окружающей застройки, учитывало композиционные приёмы современной архитектуры и создавало выразительный образ, органично вписывающийся в пространство городской среды города Благовещенска.

Заявленные объёмно-пространственные характеристики проектируемого объекта исключают выполнение этой нормы в принципе. Непрерывная плоскость значительной протяжённости и высоты, выставленная по красной линии в центральной части города:

- не сочетается с обликом окружающей застройки: она подавляет её кратным превышением масштабного шага уличного фронта и высотности;

- не реализует композиционные приёмы современной архитектуры: отсутствуют дробление фронта на разновысотные объёмы, ритмические разрывы, силуэтная проработка завершения, пластика уличного фасада;

- не создаёт выразительного образа: пластина по определению лишена образной пластики, её выразительность сводится к масштабу подавления;

- не вписывается органично в городскую среду: она формирует глухую границу, обесценивает сложившееся уличное пространство и нарушает пропорции регулярной уличной сетки центральной части города.

3.4. Несоответствие характеру района и регламенту зоны Ж-4 в её положении в центре города

Зона Ж-4 в границах центрально-исторической части города должна применяться с учётом её территориального положения. Правила землепользования и застройки прямо связывают параметры застройки с характером

окружающей среды — через требования АГО-1, через нормы, регулирующие организацию придомовой территории и её функциональное зонирование, через положения о территориях общего пользования и о недопустимости транзитного движения по внутридворовым проездам.

Заявленный проектом объём и характер посадки не согласуются с характером района ни в одной из этих составляющих:

- по высотности и протяжённости фронта объект многократно превышает масштабный шаг сложившейся застройки квартала и уличного окружения; уличный фронт центра города характеризуется дробным, ритмически разработанным периметром, а не сплошной вертикальной плоскостью;

- посадка «по красной линии» без формирования переходного пространства разрушает пропорции улицы Партизанская и лишает её общественного качества, характерного для центральных улиц города;

- размещение на первых этажах, обращённых к территориям общего пользования, встроенных нежилых помещений значительного объёма без пространства для организации общественного фронта улицы (тротуара, предзонья входных групп, буферного озеленения) превращает уличное пространство в служебное — обслуживающее посетителей и грузовой транспорт объекта;

- силуэт квартала и его роль в панораме центральной части города при появлении протяжённой высотной пластины меняются радикально и необратимо, без какой-либо проработки этого вопроса в материалах проекта.

Выводы

1. Проект документации по планировке территории в границах 92 квартала города Благовещенска в представленной редакции подчинён размещению одного коммерческого объекта и не решает задач квартала как самостоятельной планировочной единицы. Планировочная процедура использована как инструмент оформления частной посадки, а не как инструмент организации пространства

квартала.

2. Проектом за счёт перераспределения границ и подмены территорий общего пользования сервитутами частный лот пополняется пространственным и эксплуатационным ресурсом, ранее обслуживавшим существующих жителей квартала, — в том числе за счёт лишения существующего десятиэтажного многоквартирного дома № 10 по экспликации противопожарного проезда и придомового отступа. Существующие жители несут необратимые пространственные и эксплуатационные потери в интересах нового частного застройщика.

3. Заявленные габариты и объёмно-пространственное решение проектируемого объекта № 1/1 — протяжённая многосекционная пластина значительной высоты, выставленная в створ красной линии, — не соответствуют требованиям к архитектурно-градостроительному облику территории АГО-1 (пункт 2.1 таблицы 1 статьи 52 Правил), не согласуются с иными обязательными требованиями АГО-1 и не отвечают характеру центрально-исторической части города Благовещенска, сложившемуся масштабу, ритму и пропорциям уличного фронта квартала.

4. Утверждение документации по планировке территории в предложенной редакции закрепляет за застройщиком право на архитектурно-градостроительно неисполнимую посадку и предопределяет последующее понижение требований к архитектурно-градостроительному облику под уже утверждённый объём. Такое утверждение приведёт к необратимой утрате качества городской среды 92 квартала и уличного фронта его центральной части.

Итог. В нынешней редакции проект решает одну задачу — обеспечение размещения одного коммерческого объекта в границах квартала. Все остальные составляющие городской среды — уличный фронт, силуэт квартала, дворовое пространство, связность проездов, интересы

существующих домовладений проектом игнорируются.

Предложения Экспертной группы

На основании изложенного Экспертная группа предлагает:

1. Отклонить проект документации по планировке территории в границах 92 квартала города Благовещенска в представленной редакции и не рекомендовать его к утверждению. Отобразить настоящее отрицательное мнение в протоколе публичных слушаний и в заключении о результатах публичных слушаний в полном объеме, с изложением мотивов, а не в виде краткой ссылки.

2. Переработать документацию как проект планировки квартала, а не как проект размещения одного объекта. Определить задачи 92 квартала как самостоятельной планировочной единицы: сохранение сложившегося масштаба и ритма уличного фронта, обеспечение пространственной связности внутри квартала, поддержание характера центрально-исторической части города, защита интересов существующих домовладений. Проектные решения по любому новому строительству увязать с этими задачами и подчинить им.

3. Восстановить пространственный каркас квартала как систему территорий общего пользования: выделить внутриквартальные проезды и придомовые полосы, обеспечивающие самостоятельный доступ каждого домовладения к улично-дорожной сети без транзита и без сквозных проездов через дворовые территории, в виде земельных участков общего пользования, а не в виде обременений частных участков сервитутами.

4. Исключить перераспределение в пользу застройщика неразграниченных земель, примыкающих к существующему десятиэтажному многоквартирному дому № 10 по экспликации; отнести эти земли к территориям общего пользования квартала с закреплением противопожарного проезда и нормативного эксплуатационного отступа для

	существующего дома. 5. Переработать объёмно-пространственное решение проектируемого нового строительства исходя из требований АГО-1 и характера сложившейся застройки квартала: заменить протяжённую пластину дискретной структурой сомасштабных объёмов с ритмическими разрывами уличного фронта, понижением высотности в сторону сложившейся застройки, формированием предзона по улице Партизанская и силуэтной проработкой завершения. 6. Направить объёмно-пространственную и архитектурно-стилистическую концепцию нового строительства на рассмотрение с привлечением представителей экспертного сообщества в порядке, предусмотренном статьёй 52 Правил, — до утверждения документации по планировке территории, а не после. 7. Решить задачу размещения объектов и площадок общеквартального назначения, а также социальной нагрузки, создаваемой новым строительством, в границах 92 квартала, а не выносом на земли общего пользования вне территории проектирования и на соседние кварталы. До устранения нарушений, изложенных в разделах 2–4 настоящего мнения (изъятие пространственного и эксплуатационного ресурса у существующих жителей квартала в пользу частного лота; несоответствие габаритов и объёмно-пространственного решения требованиям АГО-1, регламенту зоны Ж-4 в её положении в центральной части города и характеру сложившейся застройки квартала), утверждение документации по планировке территории в границах 92 квартала города Благовещенска недопустимо.
--	---

Комиссия рекомендует: отклонить и направить на доработку Проект.

Основание принятого решения: отрицательное мнение участников публичных слушаний.

(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