



Мэр города Благовещенска
Амурской области

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

19.02.2020

10

№ _____

г. Благовещенск

О проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в документацию по планировке территории, ограниченной пер. Св. Иннокентия, ул. Краснофлотской, ул. Пионерской, ул. Ленина, ул. Островского, ул. Краснофлотской, ул. Театральной, р. Амур города Благовещенска

В соответствии с главой 5 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании Генерального плана города Благовещенска, утвержденного решением Благовещенской городской Думы от 26.07.2007 № 30/75, Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска, утвержденных решением Благовещенской городской Думы от 27.10.2016 № 26/100

п о с т а н о в л я ю:

1. Провести с 21 февраля 2020 года по 27 марта 2020 года публичные слушания по проекту внесения изменений в документацию по планировке территории, ограниченной пер. Св. Иннокентия, ул. Краснофлотской, ул. Пионерской, ул. Ленина, ул. Островского, ул. Краснофлотской, ул. Театральной, р. Амур города Благовещенска (приложение к настоящему постановлению).

2. Установить срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования об их проведении до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний – 36 дней.

3. Собрание участников публичных слушаний провести 19 марта 2020 года в 17.00 в административном здании по адресу: г. Благовещенск, ул. Ленина, д. 108/2, кабинет 117.

4. Управлению по документационному обеспечению управления администрации города Благовещенска (далее – управление по ДОУ) обеспечить опубликование в газете «Благовещенск»:

1) настоящего постановления и материалов проекта внесения изменений в документацию по планировке территории, ограниченной пер. Св. Иннокентия, ул. Краснофлотской, ул. Пионерской, ул. Ленина, ул. Островского, ул. Краснофлотской, ул. Театральной, р. Амур города Благовещенска» – 21 февраля 2020 года;

2) оповещения о начале публичных слушаний – 21 февраля 2020 года;

3) заключения о результатах публичных слушаний – 27 марта 2020 года.

5. Комиссии по Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска обеспечить проведение публичных слушаний и направить заключение о результатах публичных слушаний в управление по ДОУ – не позднее 26 марта 2020 года.

6. Управлению единой муниципальной информационной системы администрации города Благовещенска обеспечить размещение на официальном сайте администрации города Благовещенска настоящего постановления, оповещения о начале публичных слушаний, информационных материалов к рассматриваемому проекту внесения изменений в документацию по планировке территории, ограниченной пер. Св. Иннокентия, ул. Краснофлотской, ул. Пионерской, ул. Ленина, ул. Островского, ул. Краснофлотской, ул. Театральной, р. Амур города Благовещенска.

7. Управлению архитектуры и градостроительства администрации города Благовещенска обеспечить размещение настоящего постановления и заключения о результатах публичных слушаний в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

8. Настоящее постановление вступает в силу со дня официального опубликования в газете «Благовещенск» (без приложений), полный текст постановления (с приложениями) подлежит размещению в официальном сетевом издании pra.admblag.ru.

9. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на первого заместителя мэра города Благовещенска О.Г. Имамеева.

Мэр города Благовещенска



В.С. Калита

**ПРОЕКТ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ.
ПОЛОЖЕНИЕ О ХАРАКТЕРИСТИКАХ ПЛАНИРУЕМОГО РАЗВИТИЯ
ТЕРРИТОРИИ.**

Проектом планировки территории в границах территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта планировки отменена часть ранее установленной (существующей) красной линии. Установлена новая красная линия.

1 Плотность и параметры застройки

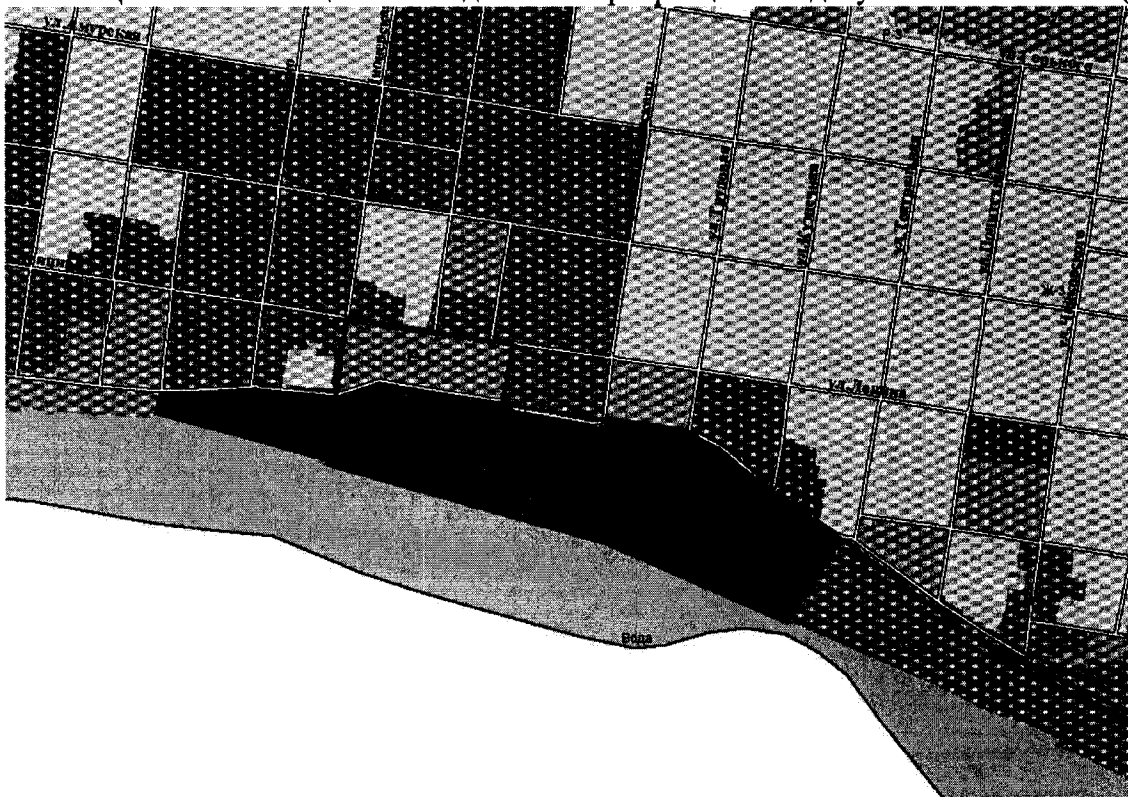
Согласно Градостроительному кодексу Российской Федерации параметры застройки устанавливаются градостроительными регламентами, определенными в составе правил землепользования и застройки.

Порядок использования земель г. Благовещенска определяется в соответствии с зонированием их территории, отображенным на картах градостроительного зонирования (территориальные зоны), где отображаются границы и кодовые обозначения зон с учетом ограничений в использовании земельных участков, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий.

В соответствии с градостроительными регламентами по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства территории проектирования расположена в двух территориальных зонах:

Р-1 Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных с ограничениями по условиям охраны памятников истории и культуры;

Ц – ОР Зона общественно-деловой и рекреационно-досуговой активности (рис. 2).



**Рисунок 2 - Фрагмент карты территориальных зон
Правил землепользования и застройки МО города Благовещенск**

1.1 Зона городских парков, скверов, бульваров и набережных с ограничениями по условиям охраны памятников истории и культуры (Р - 1)

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах при соблюдении нижеследующих видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Развлечения - объекты капитального строительства, предназначенные для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок. Код вида по классификатору 4.8.

- Отдых (рекреация) - обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими прогулками, отдыха, наблюдения за природой; создание и уход за парками, садами и скверами, прудами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Код вида по классификатору 5.0.

- Обеспечение внутреннего правопорядка - опорные пункты полиции. Код вида по классификатору 8.3.

- Деятельность по особой охране и изучению природы - дендрологические парки, ботанические сады. Код вида по классификатору 9.0.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Амбулаторно-поликлиническое обслуживание - фельдшерские пункты, пункты здравоохранения. Код вида по классификатору 3.4.1.

- Культурное развитие - музеи, выставочные залы, дома культуры, библиотеки, кинозалы. Код вида по классификатору 3.6.

- Религиозное использование - церкви, соборы, храмы, часовни, мечети. Код вида по классификатору 3.7.

- Общественное питание - рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары. Код вида по классификатору 4.6.

- Спорт - объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры). Код вида по классификатору 5.1.

- Причалы для маломерных судов - сооружения, предназначенные для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов. Код вида по классификатору 5.4.

- Связь - размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. Код вида по классификатору 6.8.

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены, если их применение не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений. При этом учитывается компенсационное озеленение в границах района зонирования.

Вспомогательные виды:

- вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- игровые площадки; спортплощадки;
- элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства, малые архитектурные формы.

Предельные размеры образуемых земельных участков:

1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

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

3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – для данной зоны не устанавливается

4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – для данной зоны не устанавливается.

5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – 70% территории земельного участка

6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков – для данной зоны не устанавливается.

7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный коэффициент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

7.1. Общественная застройка:

коэффициент застройки - 0,3;

коэффициент плотности застройки – 0,9.

4.8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V.

1.2 Зона общественно-деловой и рекреационно-досуговой активности (Ц-ОР)

Территориальная зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков и объектов капитального строительства (в том числе федерального, регионального и местного значения) с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, спортивных, рекреационных и коммерческих видов использования.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– Культурное развитие - объекты капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний. Код вида по классификатору 3.6.

– Религиозное использование - соборы, храмы, часовни; воскресные школы, семинарии, духовные училища. Код вида по классификатору 3.7.

– Общественное управление - объекты для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность. Код вида по классификатору 3.8.

– Деловое управление - объекты управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения

между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности). Код вида по классификатору 4.1.

– Магазины - объекты, предназначенные для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5 000 кв.м. Код вида по классификатору 4.4.

– Банковская и страховая деятельность - объекты организаций, оказывающих банковские и страховые услуги. Код вида по классификатору 4.5.

– Общественное питание - рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары. Код вида по классификатору 4.6.

– Гостиничное обслуживание - гостиницы, здания, используемые с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них. Код вида по классификатору 4.7.

– Развлечения - объекты, предназначенные для размещения: ночных клубов, боулинга, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр). Код вида по классификатору 4.8.

– Спорт - объекты капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения). Код вида по классификатору 5.1.

– Железнодорожный транспорт - наземные сооружения специальных дорог (канатных, монорельсовых). Код вида по классификатору 7.1.

– Обеспечение обороны и безопасности - объекты, обеспечивающие осуществление таможенной деятельности. Код вида по классификатору 8.0.

– Охрана Государственной границы Российской Федерации - инженерные сооружения и заграждения, пограничные знаки, коммуникации и другие объекты, необходимые для обеспечения защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации; размещение пунктов пропуска через Государственную границу Российской Федерации. Код вида по классификатору 8.2.

– Обеспечение внутреннего правопорядка - опорные пункты полиции. Код вида по классификатору 8.3.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

– Обслуживание автотранспорта - размещение постоянных или временных автостоянок с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), в том числе многоярусных. Код вида по классификатору 4.9.

– Связь - размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания. Код вида по классификатору 6.8.

Предельные размеры образуемых земельных участков:

1. Минимальная/максимальная площадь – для данной зоны не подлежит установлению.

2. Минимальная ширина – для данной зоны не подлежит установлению.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

1. Количество надземных этажей и высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка:

1.1. Минимальное/максимальное количество этажей – для данной зоны не подлежит установлению.

1.2. Минимальная/максимальная высота – для данной зоны не подлежит установлению.

1.3. На земельные участки, прилегающие к территориям объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), требуется получить техническое задание от министерства культуры и архивного дела Амурской области.

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий, строений, сооружений – не менее 3 м. Объекты капитального строительства допускается размещать без отступов от границ земельных участков в случаях если граница земельного участка проходит по линии застройки, совпадающей с красной линией, и отмостка здания совмещается с тротуаром улицы (п. 3.1.3 статьи 16 Правил).

3. Максимальные выступы лестниц, крылец, приямков балконов, эркеров, козырьков за красную линию – не допускаются выступы за красную линию

4. Минимальные отступы от красных линий улиц до зданий, строений, сооружений – не менее 6 м.

5. Минимальная доля (% , площадь) озеленённой территории земельных участков – 15% территории земельного участка.

6. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков:

6.1. К погрузочно-разгрузочным площадкам относятся части территории участков, предназначенные для проведения работ по погрузке и выгрузке грузов, доставляемых для объектов, расположенных на территории земельного участка.

6.2. Площадь мест на погрузочно-разгрузочных площадках определяется из расчета 60 кв.м на одно место.

6.3. Минимальное количество мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков определяется из расчета 1 место для объектов общей площадью от 500 кв.м до 2 000 кв.м и плюс одно место на каждые дополнительные 5 000 кв.м общей площади объектов.

6.4. Требования по минимальному количеству мест на погрузочно-разгрузочных площадках на территории земельных участков, указанные в п. 6.3, относятся к вновь строящимся объектам следующих видов разрешенного использования: объекты торговли, объекты общественного питания, промышленные объекты, складские объекты, предприятия по первичной переработке, расфасовке сельскохозяйственной продукции и техническому обслуживанию сельхозпроизводства (ремонт, складирование).

7. Показатели плотности застройки земельных участков (максимальный коэффициент застройки, максимальный коэффициент плотности застройки):

Общественная застройка: коэффициент застройки – 0.8; коэффициент плотности застройки – 2.4.

8. Максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V (за исключением объектов внутригородского транспорта).

2 Основные технико-экономические показатели

Таблица 2.1 - Основные технико-экономические показатели

№	Наименование показателя	Величина показателя			
		Гостиничный комплекс международного уровня	Многофункциональный комплекс со спортивными объектами	Большой городской центр «Трибуна Холл»	Православный храм
1	Площадь застройки (с запасом)	6 000 м ²	около 9 000 м ²	3 975.8 м ²	3 000 м ²
2	Расчетное количество работающих	90 чел	40 чел	42 чел.	35 чел.
3	Расчетное количество	392 чел.	3 500 чел.	4 000 чел.	2 500 чел.

	посетителей				
4	Количество машиномест	111 м/м	389 м/м	38 м/м	12 м/м
5	Процент застройки	37%	34%	3%	26%
6	Доля озеленения	25 %	28%	46.2%	25 %
7	Выступы лестниц, крылец, козырьков за красную линию	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
8	Минимальный отступ от границ з/у до стен зданий, строений, сооружений	8.00 м	10.00 м	30.00 м	40.00 м

* Данные являются ориентировочными и могут уточняться на последующих стадиях проектирования.

3 Характеристика объектов капитального строительства общественно-делового и иного назначения

Основой предложений проекта планировки по развитию проектируемой территории явились решения «Концепции реализации инвестиционного проекта «Золотая миля», утвержденной губернатором Амурской области от 15.10.2019 г.

В соответствии с концепцией планируется разделение участка намывной территории на пять основных комплексов (рис. 3).

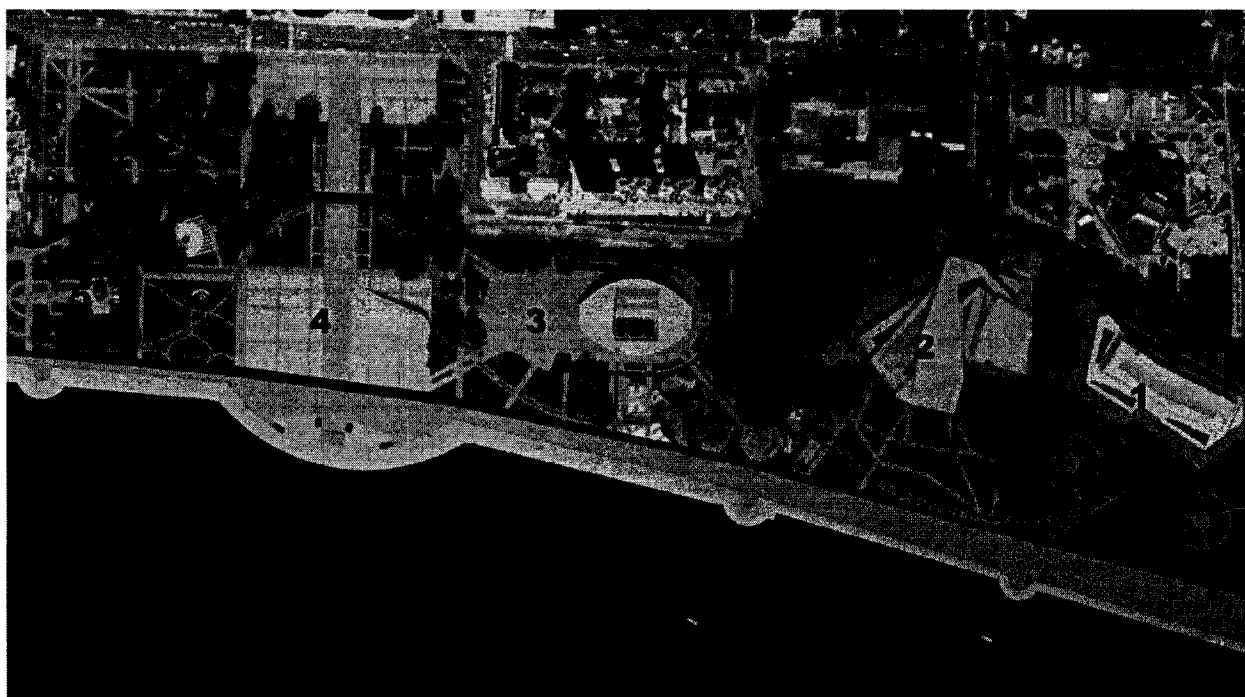


Рисунок 3 - Фрагмент проекта намывной территории города Благовещенск

Комплекс № 1 – Территория зоны предполагает возможность создания объектов для проведения международных, российских и региональных мероприятий различной направленности. Как вариант, рассматривается возможность строительства многофункциональных зданий с гостиницами, деловым центром, visit-центром (в формате туристско-информационного центра), музея российско-китайской дружбы. Планировка сооружений предполагает наличие встроенных (пристроенных) помещений, обеспечивающих удобство и эффективность функционирования объектов.

Комплекс № 2 - Зона трансграничной канатной дороги. Комплекс представляет собой территорию, включающую уникальный мировой транспортный объект - канатную дорогу, а также всю необходимую сопутствующую инфраструктуру.

Канатная дорога, не имеющая аналогов в отечественной и зарубежной практике, соединит границы двух государств России и Китая и позволит осуществлять круглогодичное пассажирское сообщение.

Предполагается формирование современной, отвечающей международным стандартам и требованиям, зоны обслуживания пассажиров, включающей:

а) Пассажирский терминал:

- зал обслуживания пассажиров с сервисной зоной;
- помещение для размещения государственных контрольных служб;
- две посадочные пассажирские станции (верхняя и нижняя);
- помещения для технического и энергетического оборудования, службы безопасности и др.

б) Торговый комплекс зоны беспошлинной торговли (duty free) площадью.

в) Обеспечивающую инфраструктуру (подъезды к городской улично-дорожной сети; автостоянка; линии электропередач).

Комплекс № 3 – Зона общественного, спортивного и коммерческого значения. Территорию комплекса планируется использовать для создания благоустроенной зоны отдыха для жителей и гостей Амурской области.

Зона общественного, спортивного и коммерческого значения включает:

- спортивно-развлекательные площадки;
- зона отдыха, сочетающая в себе различные виды проведения досуга: оздоровительного, развлекательного, спортивного, событийного.

Комплекс № 4 - Культурно - досуговая зона отдыха. Предполагается создание единого открытого пространства за счет реконструкции и благоустройства существующей площади Ленина и ее плавного перехода на намывную территорию. Территория зоны предполагается использоваться для проведения культурно - зрелищных мероприятий и активного отдыха жителей и гостей Амурской области.

Зона культурно-досугового центра включает размещение:

- большой городской центр «Трибуна Холл»;
- детский центр;
- многофункциональная площадка;
- аллея фонтанов;
- холмы на набережной.

Комплекс № 5 - Зона духовно - культурного центра. На территории предполагается строительство православного храма с прилегающей к нему существующей благоустроенной территорией набережной р. Амур. Православный храм олицетворяет культурное и религиозное наследие России.

Таблица 2.2 – Ориентировочные параметры зданий и сооружений

Наименование зоны	Характеристика трассы	Показатели
1	2	3
Зона делового, общественного и коммерческого назначения	Гостиничный комплекс международного уровня:	4 звезды
	площадь	7 309 м ²
	этажность	10 этажей
	количество номеров	224 номера
Зона трансграничной канатной дороги*	Пассажирская подвесная канатная дорога:	1 шт.
	режим работы	круглогодично
	тип дороги	маятниковая канатная дорога АТ110
	длина по горизонтали	976.28 ±15 м
	Пассажирский терминал с предприятиями торговли, пунктом пропуска через государственную	

