

АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА  
КОМИССИЯ ПО ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДА БЛАГОВЕЩЕНСКА

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**о результатах публичных слушаний**

по проекту документации по планировке территории в составе проекта  
планировки территории и проекта межевания территории квартала 225  
города Благовещенска  
(наименование проекта)

«14» июля 2025 г.  
(дата оформления заключения)

город Благовещенск

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

провела публичные слушания по проекту документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 225 города Благовещенска.  
(наименование проекта, рассмотренного на публичных слушаниях)

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

Постановление мэра города Благовещенска от 20.06.2025 № 54 о проведении публичных слушаний с проектом, оповещение о начале публичных слушаний были размещены в сетевом издании «Официальный сайт Администрации города Благовещенск» ([www.admblag.ru](http://www.admblag.ru)) в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» 23.06.2025.

Срок проведения публичных слушаний с 23.06.2025 по 18.07.2025 (25 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 11.07.2025 г.  
(реквизиты протокола публичных слушаний)

«10» июля 2025 года на собрании участников публичных слушаний рассмотрен документации по планировке территории в составе проекта планировки территории и проекта межевания территории квартала 225 города Благовещенска  
(наименование проекта)

В публичных слушаниях приняло участие – 1 человек.  
(количество участников публичных слушаний)

Информацию по проекту представил Каширин Александр Сергеевич – представитель разработчика Проекта.

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

<b>Предложения и замечания граждан, являющихся участниками публичных слушаний и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводились публичные слушания</b>	
ФИО участника публичных слушаний, внесшего предложение и (или) замечание	Содержание внесенных предложений и (или) замечаний
<b>Предложения и замечания иных участников публичных слушаний</b>	
ФИО участника публичных слушаний, внесшего предложение и (или) замечание	Содержание внесенных предложений и (или) замечаний
<p>Помазков Сергей Сергеевич, представитель ООО «СЗ «Амурком», действующий по доверенности</p>	<p>На публичные слушания представлена документация по планировке территории (далее по тексту ДПТ) в составе проекта планировки (далее по тексту ППТ) и проекта межевания территории (ПМТ) 225 квартала города Благовещенска (далее по тексту 225 квартал).</p> <p>В соответствии с ДПТ проектами предусмотрено размещение на территории 225 квартала общеобразовательной школы на 700 мест в территориальной зоне Ж-4 с видом разрешённого использования: дошкольное, начальное и среднее общее образование и многоквартирного жилого дома в территориальной зоне Ж-3 с видом разрешенного использования многоэтажная жилая застройка (высотная застройка), размещение озелененных территорий общего пользования и площадок различного назначения, также пешеходных тротуаров.</p> <p>Согласно ППТ реализация общеобразовательной школы предусматривается в рамках механизма комплексного развития территории. В соответствии с ПМТ выкуп (изъятие) земельных участков в порядке реализации механизма комплексного развития территории.</p> <p>Указание в ДПТ о том, что общеобразовательная школа будет реализована в рамках механизма комплексного развития территории, необходимо поставить под сомнение, так как оно противоречит требованиям законодательства РФ.</p> <p>По смыслу части 1 статьи 64 ГрК РФ целями комплексного развития территории являются: обеспечение сбалансированного и устойчивого развития поселений, городских округов путем</p>

	<p>повышения качества городской среды и улучшения внешнего облика, архитектурно-стилистических и иных характеристик объектов капитального строительства; обеспечение достижения показателей, в том числе в сфере жилищного строительства и улучшения жилищных условий граждан, в соответствии с указами Президента Российской Федерации, национальными проектами, государственными программами; создание необходимых условий для развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий поселений, городских округов, повышения территориальной доступности таких инфраструктур; повышение эффективности использования территорий поселений, городских округов, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда; создание условий для привлечения внебюджетных источников финансирования обновления застроенных территорий.</p> <p>Порядок принятия и реализации решения о комплексном развитии территории регламентирован статьей 66 ГрК РФ. Решение о комплексном развитии территории может быть принято главой местной администрации (пункт 3 части 2 названной статьи ГрК РФ).</p> <p>В части 5 статьи 66 ГрК РФ предусмотрено, что в целях принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки в случаях, указанных в пунктах 2 и 3 части 2 настоящей статьи, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации с учетом требований настоящего Кодекса, жилищного законодательства, земельного законодательства устанавливаются: порядок реализации решения о комплексном развитии территории; порядок определения границ территории, подлежащей комплексному развитию; иные требования к комплексному развитию территории, устанавливаемые в соответствии с настоящим Кодексом.</p> <p>Согласно части 7 статьи 66 ГрК РФ процедура принятия и реализации решения о комплексном развитии территории жилой застройки состоит из следующих этапов: подготовка проекта</p>
--	--

	<p>решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его согласование в случаях, установленных настоящим Кодексом; опубликование проекта решения о комплексном развитии территории жилой застройки в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, если иной порядок опубликования проекта решения о комплексном развитии территории, принимаемого Правительством Российской Федерации, не определен Правительством Российской Федерации; проведение общих собраний собственников многоквартирных домов, не признанных аварийными и подлежащими сносу или реконструкции и включенных в проект решения о комплексном развитии территории жилой застройки по вопросу включения многоквартирного дома в решение о комплексном развитии территории жилой застройки. Предельный срок для проведения таких общих собраний устанавливается нормативным актом субъекта Российской Федерации и не может быть менее одного месяца; принятие решения о комплексном развитии территории жилой застройки и его опубликование в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации; проведение торгов в целях заключения договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации); заключение договора о комплексном развитии территории жилой застройки (за исключением случаев самостоятельной реализации Российской Федерацией, субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием решения о комплексном развитии территории жилой застройки или реализации такого решения</p>
--	---

	<p>юридическими лицами, определенными Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации); подготовка документации по планировке территории, предусматривающей очередность планируемого развития территории жилой застройки (в том числе определение этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции объектов капитального строительства, включенных в решение о комплексном развитии территории жилой застройки, этапов и максимальных сроков строительства, реконструкции необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности человека объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, иных объектов), утверждение данной документации по планировке территории, а также при необходимости внесение изменений в генеральный план поселения, генеральный план муниципального округа, генеральный план городского округа, правила землепользования и застройки.</p> <p>В силу пункта 1 статьи 263 ГК РФ собственник земельного участка может возводить на нем здания и сооружения, осуществлять их перестройку или снос, разрешать строительство на своем участке другим лицам. Эти права осуществляются при условии соблюдения градостроительных и строительных норм и правил, а также требований о целевом назначении земельного участка (пункт 2 статьи 260).</p> <p>В соответствии с частью 2 статьи 64 ГрК РФ комплексное развитие территории осуществляется в соответствии с положениями настоящего Кодекса, а также с гражданским законодательством, жилищным законодательством, земельным законодательством, законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, законодательством в области охраны окружающей среды. В частности, пунктом 4 статьи 65 ГрК РФ определен такой вид комплексного развития территории, как комплексное развитие</p>
--	---

	<p>территории, осуществляемое по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости.</p> <p>В связи с чем без соответствующего решения о комплексном развитии территории, принятом в соответствии с требованиями действующего законодательства, недопустимо ссылаться в ДПТ о размещении общеобразовательной школы на территории 225 квартала в связи с реализацией механизма комплексного развития территории, так как это нарушает права и интересы собственников земельных участков и противоречит принципам градостроительной деятельности и неприкосновенности частной собственности.</p> <p>В части размещения общеобразовательной школы на 700 мест, ДПТ не соответствует требованиям нормативно-правовых актов:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- в основной части проекта планировки территории отсутствует информация об этапах и максимальных сроках сноса объектов капитального строительства, расположенных на земельном участке квартала 225, что является несоответствием требованиям Градостроительного Кодекса Российской Федерации.</li><li>- проектом планировки территории квартала 225 г. Благовещенска предусмотрено размещение элементов дорожно-уличной сети в пределах рекреационных зон, утвержденных Генеральным планом г. Благовещенска, что является несоответствием требований СП 42.13330.2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» и Генеральному плану города Благовещенска.</li><li>- размещение открытых стоянок автомобилей в охранной зоне высоковольтной линии электропередачи является несоответствием требований Постановления Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон».</li><li>- расстояние от открытых стоянок автомобилей от территории здания школы, а также</li></ul>
--	--

	<p>расстояние от открытых стоянок автомобилей до фасадов не соответствует минимальным допустимым значениям, предусмотренных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».</p> <p>- расстояние от размещаемого здания школы до красных линий улиц составляет менее допустимых минимальных значений не соответствует требованиям СП 42.13330.2016 «СНиП 2.07.01-89* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» (Приказ Минстроя России от 30 декабря 2016 г. № 1034/пр).</p> <p>Сообщаем, что для установления соответствия документации по планировке территории требованиям действующих нормативно-правовых актов, было проведено исследование специалистами, имеющим соответствующие допуски, необходимые для производства таковых исследований. Заключение специалистов прилагается.</p> <p>Кроме этого, фактическое размещение объекта образования, предусмотренного в ДПТ, в соответствии с действующими нормативными стандартами и техническими регламентами невозможно, в связи с недостаточностью территории, где можно разместить объект, выполняя при этом требования действующих требований регламентов для образовательных учреждений.</p> <p>При этом указанные выводы уже очевидны после разработки проекта планировки территории, до начала архитектурно-строительного проектирования. Основной целью планирования территории является перспективная застройка территории, и задачей планировки территории является в том числе определение фактической возможности размещения объекта на указанной территории, чтобы в дальнейшем исключить экономический ущерб различным субъектам правоотношений.</p> <p>При этом необходимо отметить потребность в местах общего образования около 650 мест.</p> <p>По поводу размещения в ДПТ многоквартирного жилого дома на территории 225 квартала возражений нет.</p>
--	---

	<p>Учитывая, большое количество ошибок, нарушений требований законодательства Российской Федерации, полагаем, что предлагаемая к обсуждению документация по планировке территории в составе проекта планировки и проекта межевания территории 225 квартала города Благовещенска не подлежит утверждению, в связи с необходимостью её доработки, а именно исключения общеобразовательной организации и размещения в документации по планировке территории только многоквартирного жилого дома, озелененных территорий общего пользования и площадок различного назначения, также пешеходных тротуаров.</p>
--	---

**Рассмотрев предложения и замечания по проекту, Комиссия рекомендует:** представить Проект мэру города Благовещенска для утверждения.

**Основание принятого решения** – замечания, возражения и отрицательное мнение участника публичных слушаний (правообладателя земельного участка с кадастровым номером 28:01:010225:203) Комиссией не приняты во внимание, как недостаточно обоснованные.

(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](http://www.admblag.ru)).

Заместитель председателя Комиссии

А.А. Кролевецкий

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН  
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

Сертификат 00DCC6CA71EB4C946554D0FCBF4100AD79  
Владелец **Кролевецкий Андрей Анатольевич**  
Действителен с 22.07.2024 по 15.10.2025