

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

**ЗАКЛЮЧЕНИЕ**

**о результатах публичных слушаний**

по проекту Генерального плана городского округа города Благовещенска  
(наименование проекта)

« 5 » сентября 2022 г.  
(дата оформления заключения)

город Благовещенск

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

провела публичные слушания по проекту Генерального плана городского округа города Благовещенска (далее – Проект Генерального плана).  
(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 муниципальном образовании городе Благовещенске, утвержденным решением Благовещенской городской Думы от 14.06.2018 № 46/56.

Публичные слушания проводились на всей территории муниципального образования города Благовещенска в населенных пунктах – в городе Благовещенске, селах Белогорье, Плодопитомник, Садовое, посёлке Мухинка и железнодорожных станциях Белогорье и Призейская.

Постановление мэра города Благовещенска от 10.08.2022 № 44 о проведении публичных слушаний, оповещение о начале публичных слушаний были опубликованы в газете «Благовещенск» от 12.08.2022, размещены в официальном сетевом издании [pra.admblag.ru](http://pra.admblag.ru) и на официальном сайте администрации города Благовещенска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Проект Генерального плана был размещен в официальном сетевом издании [pra.admblag.ru](http://pra.admblag.ru) и на официальном сайте администрации города Благовещенска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Экспозиция Проекта Генерального плана, была размещена:

в г. Благовещенске - административном здании по адресу: ул. Ленина, 131, 2 этаж (кабинет 205);

в с. Садовое - в здании территориального управления с. Садовое по адресу: ул. Садовая, 2;

в с. Плодопитомник - в здании территориального управления с. Плодопитомник по адресу: ул. Панорамная, 1;

в с. Белогорье - в здании территориального управления с. Белогорье по адресу: ул. Мухина, 44.

Срок проведения публичных слушаний с 12.08.2022 по 09.09.2022  
(28 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 2 сентября 2022.

(реквизиты протокола публичных слушаний)

«1» сентября 2022 года на собрании участников публичных слушаний рассмотрен Проект Генерального плана.

(наименование проекта)

В публичных слушаниях приняло участие – 32 человека.

(количество участников публичных слушаний)

В период публичных слушаний с 12.08.2022 по 31.08.2022 (включительно) в установленном порядке поступило 32 заявки с предложениями и замечаниями для включения в протокол публичных слушаний, из них:

в городе Благовещенске – 31 заявка;

в селе Садовое – 1 заявка.

От жителей сёл Белогорье, Плодопитомник, посёлка Мухинка и железнодорожных станций Белогорье и Призейская заявок с предложениями и замечаниями не поступило.

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

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
Желонкина Екатерина Николаевна	«В квартале 186 г. Благовещенска территорию вдоль р. Бурхановка, где предлагается зона озеленения, перевести в зону многоэтажной застройки, чтобы территория всего квартала была в одной функциональной зоне, согласно включённому в мониторинг предложению по заявлению Сторожкова И.В. В настоящее время по обращению Сторожкова И.В. разрабатывается проект планировки и межевания квартала 186 г. Благовещенска для развития территории и планируется строительство многоквартирного жилого дома.»
Стрекалова Екатерина Павловна, действующая по доверенности за Абрамова Сергея Николаевича	«Заменить функциональную зону улично-дорожной сети в отношении земельного участка с кадастровым номером 28:01:150005:36 на функциональную зону застройки индивидуальными жилыми домами высотой до 3-х этажей включительно с земельными участками.»
Маркин Антон Николаевич	«Являясь собственником земельного участка с кадастровым номером 28:01:010167:5, считаю необходимым установить зону транспортной инфраструктуры по ул. Пролетарская с учётом фактического землепользования.»

<p>Гуляев Сергей Викторович</p>	<p>«Мне на праве общей долевой собственности принадлежит <math>\frac{1}{2}</math> доля в жилом доме и земельном участке, местоположение: г. Благовещенск, ул. Горького д. 304/4.</p> <p>В настоящее время смежные земельные участки по адресам: ул. Горького 304, 306, 306/1, ул. Загородная 47 уже выкуплены строительной компанией для дальнейшей высотной застройки. Между нами достигнута договоренность о приобретении моего имущества. От представителя строительной компании я узнал о планируемых изменениях в генеральный план, в связи с этим прошу в представленной редакции генерального плана городского округа г. Благовещенска в карте границ функциональных зон внести следующие изменения:</p> <p>5 квартал отнести к функциональной зоне «зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)». В представленной редакции генерального плана указанный квартал отнесен к функциональной зоне «зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).»</p>
<p>Туз Александр Николаевич</p>	<p>«Мне на праве общей долевой собственности принадлежит <math>\frac{1}{2}</math> доли индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: ул. Горького, д. 304/2, в 5 квартале г. Благовещенска. Индивидуальный жилой дом 1951 года постройки является единственным моим жильём.</p> <p>Согласно действующего Генерального плана г. Благовещенска 5 квартал относится к зоне жилой застройки смешанной этажности.</p> <p>Согласно статьи 19.4 Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска в зоне жилой застройки смешанной этажности (Ж-4), одним из основных видов разрешённого использования является индивидуальное жилищное строительство (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей). Таким образом, Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска позволяют на принадлежащем мне земельном участке произвести реконструкцию существующего индивидуального жилого дома, как и строительство нового индивидуального жилого дома в результате приведения в негодность (аварийности) существующего жилого дома.</p> <p>В настоящее время в данном квартале смежные земельные участки по адресу: ул. Горького, д. 304, 306, 306/1, ул. Загородная, д.47 уже выкуплены строительной компанией с целью многоэтажной жилой застройки. Данный застройщик также планирует изменить вид разрешённого использования квартала 5 г. Благовещенска с зоны жилой застройки смешанной этажности на зону многоэтажной жилой застройки.</p> <p>Я, Туз Александр Николаевич, возражаю относительно внесения изменений в Генеральный план г. Благовещенска относительно изменений зоны жилой застройки 5 квартала смешанной этажности на зону многоэтажной жилой застройки, так как это приведёт к нарушению моих Конституционных прав.»</p>

<p>Старкова Наталья Александровна</p>	<p>«В квартале 186 исключить функциональную зону зелёных насаждений вдоль реки Бурхановка, установить функциональную зону многоэтажных жилых домов, которые находятся по проекту Генплана в зелёной зоне.</p> <p>Прошу внести изменения в Генеральный план города Благовещенска в отношении земельных участков в квартале 186:</p> <p>КН 28:01:010186:20, площадью – 897 кв.м, местоположение: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Северная, 140.</p> <p>КН 28:01:010186:179, площадью – 3 139 кв.м, местоположение: Амурская область, г. Благовещенск, ул. 50 лет Октября.</p> <p>КН 28:01:010186:14, площадью – 438 кв.м, местоположение: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Северная, 144.</p> <p>КН 28:01:010186:26, площадью – 791 кв.м, местоположение: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Северная, 142.</p> <p>КН 28:01:010186:29, площадью – 774 кв.м, местоположение: Амурская область, г. Благовещенск, ул. Северная, 146.</p> <p>Изменить функциональную зону скверов, бульваров, набережных и уличного озеленения на функциональную зону застройки многоэтажными жилыми домами высотой от 9 до 15 этажей включительно.»</p>
<p>Мурзин Дмитрий Александрович</p>	<p>«Являясь собственником земельного участка с кадастровым номером 28:01:010167:109, считаю необходимым установить зону транспортной инфраструктуры по ул. Пролетарская с учётом фактического землепользования.»</p>
<p>Клюшниченко Сергей Сергеевич</p>	<p>«С целью соблюдения моих прав на жилищное строительство, изменения изломанности границ функциональных зон (в частности зоны «сельскохозяйственных угодий»), а также увеличения налоговых поступлений в бюджет г. Благовещенска за счет увеличения площади налогооблагаемой территории, предлагаю изменить границы функциональных зон «иные зоны» и небольшой площади территории «зоны сельскохозяйственных угодий» путем отнесения территорий к функциональной «зоне застройки индивидуальными жилыми домами». Обзорные схемы и координаты прилагаются.»</p>
<p>Гармаш Станислав Алексеевич (представитель по доверенности – Ковальчук С.Е.)</p>	<p>«На территории квартала 353 города Благовещенска изменить границы зон, в части изменения зоны озеленения территории на зону транспортной инфраструктуры в отношении земельного участка, прилегающего и являющегося смежным для земельного участка с кадастровым номером 28:01:210353:1861 (в границах согласно прилагаемой схемы земельного участка на кадастровом плане территории).</p> <p>Обоснование:</p> <p>В квартале 353 г. Благовещенска мне на праве собственности принадлежит земельный участок с кадастровым номером 28:01:210353:1861 на прилегающем и являющемся смежным земельном участке рассматривается строительство причала для перевозки сельскохозяйственной продукции и иных грузов.</p> <p>Изменение границ зон позволит в дальнейшем внести изменения в Правила землепользования и застройки</p>

	<p>муниципального образования города Благовещенска, а именно в границах согласно прилагаемой схемы земельного участка на кадастровом плане территории, изменить границу территориальной зоны озеленения территории (Р-4) на территориальную зону транспортной инфраструктуры (Тр-2), для последующего проведения аукциона в целях использования – причал для судов и барж.»</p>
<p>Тонконогов Юрий Павлович</p>	<p>«Являясь собственником земельного участка с кадастровым номером 28:01:010167:61, считаю необходимым установить зону транспортной инфраструктуры по ул. Пролетарская с учетом фактического землепользования.»</p>
<p>Судакова Олеся Алексеевна</p>	<p>«Являясь собственником земельного участка с кадастровым номером 28:01:010167:11, считаю необходимым установить зону транспортной инфраструктуры по ул. Пролетарская с учетом фактического землепользования.</p> <p>Также территории кварталов, прилегающих к улице Пролетарской (167, 167А и др.) отнести к функциональной зоне смешанной и общественно-деловой застройки.»</p>
<p>Туз Наталья Александровна</p>	<p>«Мне на праве общей долевой собственности принадлежит <math>\frac{1}{2}</math> доли индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: ул. Горького, д. 304/2, в 5 квартале г. Благовещенска. Индивидуальный жилой дом 1951 года постройки является единственным моим жильем.</p> <p>Согласно действующего Генерального плана г. Благовещенска 5 квартал относится к зоне жилой застройки смешанной этажности.</p> <p>Согласно статьи 19.4 Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска в зоне жилой застройки смешанной этажности, одним из основных видов разрешённого использования является индивидуальное жилищное строительство (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей). Таким образом Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска позволяют на принадлежащем мне земельном участке произвести реконструкцию существующего индивидуального жилого дома, как и строительство нового индивидуального жилого дома в результате приведения в негодность (аварийности) существующего жилого дома.</p> <p>В настоящее время в данном квартале смежные земельные участки по адресу: ул. Горького, д. 304, 306, 306/1, ул. Загородная, д. 47 уже выкуплены строительной компанией с целью многоэтажной жилой застройки. Данный застройщик также планирует изменить вид разрешённого использования квартала 5 г. Благовещенска с зоны жилой застройки смешанной этажности на зону многоэтажной жилой застройки, а так же при строительстве многоквартирного 14-ти этажного жилого дома, рядом находящиеся частные участки теряют ликвидность и возможность дальнейшей продажи при возникновении острой необходимости у собственников.</p>

	<p>Я, Туз Наталья Александровна, возражаю относительно внесения изменений в Генеральный план г. Благовещенска относительно изменений зоны жилой застройки 5 квартала смешанной этажности на зону многоэтажной жилой застройки, так как это приведет к нарушению моих Конституционных прав и гражданских интересов.»</p>
<p>Зима Любовь Васильевна</p>	<p>«Мне на праве собственности принадлежит жилой дом, расположенный по адресу: ул. Горького, д. 308, в 5 квартале г. Благовещенска. Индивидуальный жилой дом 1911 года постройки является единственным моим жильем.</p> <p>Согласно действующего Генерального плана г. Благовещенска 5 квартал относится к зоне жилой застройки смешанной этажности.</p> <p>Согласно статьи 19.4 Правил землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска в зоне жилой застройки смешанной этажности одним из основных видов разрешённого использования является индивидуальное жилищное строительство (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трёх надземных этажей). Таким образом Правила землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска позволяют на принадлежащем мне земельном участке произвести реконструкцию существующего индивидуального жилого дома, как и строительство нового индивидуального жилого дома в результате приведения в негодность (аварийности) существующего жилого дома.</p> <p>В настоящее время в данном квартале смежные земельные участки по адресу: ул. Горького, д. 304, 306, 306/1, ул. Загородная, д. 47 уже выкуплены строительной компанией с целью многоэтажной жилой застройки. Данный застройщик также планирует изменить вид разрешённого использования квартала 5 г. Благовещенска с зоны жилой застройки смешанной этажности на зону многоэтажной жилой застройки, а так же при строительстве многоквартирного 14-ти этажного жилого дома, рядом находящиеся частные участки будут отрезаны от солнечного света, что повлияет на урожай. Так же участки теряют ликвидность и возможность дальнейшей продажи при возникновении острой необходимости у собственников.</p> <p>Я, Зима Любовь Васильевна, возражаю относительно внесения изменений в Генеральный план г. Благовещенска относительно изменений зоны жилой застройки 5 квартала смешанной этажности на зону многоэтажной жилой застройки, так как это приведет к нарушению моих Конституционных прав и гражданских интересов.»</p>
<p>Сыщенко Марина Юрьевна</p>	<p>«Являясь собственником земельного участка с кадастровым номером 28:01:010167:108, считаю необходимым установить зону транспортной инфраструктуры по ул. Пролетарская с учетом фактического землепользования.»</p>
<p>Камболина Ольга Юрьевна</p>	<p>Прошу изменить зону садоводства на зону застройки индивидуальными жилыми домами высотой до 3-х эт. с южной</p>

	стороны, расположенной в квартале ограниченного ул. пер. Западный – ул. Нагорная – гаражи.»
Калуш Владислав Александрович	«Прошу исключить указанную мной территорию в квартале 396А из функциональной зоны транспортной инфраструктуры и отнести к коммунально-складской зоне (согласно прилагаемым схемам на 2-х листах).»
Опрокиднева Елена Анатольевна, действующая по доверенности за Пироженко Г.А.	«Прошу увеличить зону застройки индивидуальными жилыми домами по ул. Спортивной, с. Садовое от ул. Молодёжной до ул. Полевой в целях включения границ земельного участка с кадастровым номером 28:01:090002:20 полностью в зону застройки индивидуальными жилыми домами.»
Сафина Татьяна Валерьевна	«Рассмотреть возможность размещения онкологического диспансера в границах земельных участков с кад. № 28:01:090033:7 – 28:01:090033:12, 28:01:000000:10616 – 28:01:000000:10619.»
Лаврова Татьяна Сергеевна	«Уточнить и изменить функциональное зонирование согласно приложению на 9-ти листах (15 предложений).»
село Садовое:	
Пироженко Галина Александровна	«Прошу увеличить зону застройки индивидуальными жилыми домами по ул. Спортивной села Садовое от ул. Молодёжной до ул. Полевой в целях включения границ земельного участка с кадастровым номером 28:01:090002:20 полностью в зону застройки индивидуальными жилыми домами.»
<b>Предложения и замечания иных участников публичных слушаний</b>	
ФИО участника публичных слушаний, внесшего предложение и (или) замечание	Содержание внесенных предложений и (или) замечаний
АО Специализированный застройщик «АНК» (представитель по доверенности – Туманов М.Л.)	<p>«АО СЗ «АНК» на протяжении последних нескольких лет осуществляет высотную застройку центральной части города в 172, 180, 188 кварталах, так в январе 2022 г. введен в эксплуатацию первый литер 12 этажного МКД в 188 квартале г. Благовещенска, в 2023 г. намечена сдача второго литеры 12 этажного МКД в этом же квартале.</p> <p>В 2022 г. планируется осуществить ввод в эксплуатацию следующего 12 этажного МКД в 172 квартале. Кроме этого уже ведутся строительные-монтажные работы по возведению очередного 12 этажного МКД в смежном 180 квартале. Так же на основании полученного градостроительного плана начаты работы по проектированию очередного 12 этажного МКД в 189 квартале.</p> <p>Таким образом, существующие и строящиеся МКД в указанных кварталах выполнены в едином архитектурном стиле с высотностью в 12 наземных этажей.</p>

	<p>В настоящее время достигнуты договорённости с собственниками части 187 квартала о выкупе земельных участков для дальнейшей высотной застройки, в перспективе есть намерения продолжить работы по выкупу земельных участков в 189 и 201 кварталах.</p> <p>Принимая во внимание расходы строительной компании по выкупу земельных участков, затраты по перекладке и устройству новых инженерных сетей, а так же уже существующий единый архитектурный облик и утвержденную стилистику высотной застройки нескольких смежных кварталов в центральной части г. Благовещенска, прошу в представленной редакции генерального плана городского округа г. Благовещенска в карте границ функциональных зон внести следующие изменения:</p> <p>187, 189, 201 кварталы отнести к функциональной зоне «зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)». В представленной версии генерального плана указанные кварталы отнесены к функциональной зоне «зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).»</p>
<p>ООО «Диспетчер» (представитель по доверенности – Астафьев А.В.)</p>	<p>«В связи с проведением публичных слушаний по проекту Генерального плана городского округа города Благовещенска, в городе Благовещенске, селе Плодопитомник, селе Садовое, селе Белогорье, поселке Мухинка и железнодорожных станциях Белогорье и Призейская.</p> <p>Предлагаю:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. изменить в Генеральном плане назначения функциональных зон земельных участков в планировочном районе Астрахановка согласно границ, приведенных на схеме в Приложении 1: с «зона коммунально-складского хозяйства», «зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары, городские леса)», «производственная зона», «иные зоны», на «зона транспортной инфраструктуры»;</li> <li>2. внести в Генеральный план планируемые к строительству железнодорожные пути в планировочном районе Астрахановка, согласно проекту, приведенному в Приложении 2.</li> <li>3. рассмотреть возможность убрать из Генерального плана путепровод, в створе ул. Центральная, либо перенести на другой участок, поскольку его наличие в Генеральном плане ограничивает возможности строительства планируемого логистического терминала (Приложение 3).</li> <li>4. рассмотреть возможность смещения планируемого газопровода из створа ул. Центральная, поскольку его наличие в Генеральном плане ограничивает возможности строительства планируемого логистического терминала (Приложение 4).</li> </ol> <p>Краткое обоснование:</p> <p>ООО «Диспетчер» заключило соглашение с Правительством Амурской области о реализации приоритетного инвестиционного проекта Амурской области «Строительство современного транспортно-логистического терминала в Благовещенске с объемом грузопереработки свыше 300 000 тонн» 10.03.2022 г. Забайкальской железной дорогой</p>



	<p>согласовано строительство примыкания пути необщего пользования ООО «Диспетчер» к пути общего пользования № 1 станции Благовещенск.</p> <p>В ходе подготовки документов ООО «Диспетчер» неоднократно подавало обращения в администрацию города о внесении изменения в Генеральный план города Благовещенска в связи с будущим размещением в планировочном районе Астрахановка железнодорожных путей и логистического терминала (№ 943з от 12.02.2021 г., № 7150з от 10.11.2021 г., № 565 от 26.01.2022 г., № 3508з от 25.05.2022 г.). Данные предложения были рассмотрены Комиссией по Правилам землепользования и застройки МО города Благовещенска и включены в мониторинг. Однако, в редакции Генерального плана, вынесенной на публичные слушания согласно Постановлению мэра г. Благовещенска, № 44 от 10.08.2022 г., предложения учтены не в полном объеме, что препятствует строительству на выбранной территории логистического терминала, отнесенного к приоритетным инвестиционным проектам Амурской области.»</p>
<p>ООО СЗ Монтажжилстрой (представитель по доверенности – Саяпина И.Н.)</p>	<p>«Начиная с 2016 г. строительная компания ООО «СЗ НСК» осуществляет строительство многоквартирных жилых домов в 425, 114, 120, 121 кварталах г. Благовещенска. На сегодняшний день введены в эксплуатацию три 10 этажных дома в 425 квартале, один 12 этажный дом в 114 квартале, три дома в 120 квартале с этажностью от 7 до 14 этажей. В конце 2022 г. намечена сдача 4 литера в 425 квартале. Так же получено разрешение на строительство 12 этажного жилого дома в 121 квартале (застройщик ООО «Монтажжилстрой», входящее в структуру холдинга ООО «СЗ НСК»).</p> <p>Таким образом, уже возведенные и строящиеся многоквартирные жилые дома строительной компании в указанной части города выполнены в едином архитектурном стиле с высотностью от 10 до 14 наземных этажей (ул. Красноармейская 217, 164, ул. Новая 42, ул. Горького 318, пер. Серышевский 1, 3). Существующая застройка в 113 смежном квартале города преимущественно представлена 9-10 этажными зданиями - ул. Горького 235, ул. Артиллерийская 64/2, 188/2.</p> <p>В настоящее время можно отметить ежегодное увеличение количества молодых семей, нуждающихся в отдельном жилье, нарастающую привлекательность проживания в нашем городе для граждан, переезжающих с других городов Амурской области и регионов РФ, налаживания международных связей с азиатскими странами (увеличение туристического потока). Все это дает основание полагать прогнозируемое увеличение населения и гостей города, что возможно только при возведении современных, высотных, комфортных для проживания многоквартирных домах.</p> <p>На текущую дату уже выкуплены четыре смежных земельных участка в 5 квартале (пересечение ул. Горького – ул. Загородная), так же есть договорённости с собственниками двух участков о заключении сделок по их приобретению.</p>

	<p>Принимая во внимание расходы строительной компании по выкупу земельных участков, затраты по перекладке и устройству новых инженерных сетей, а так же уже существующий единый архитектурный облик, высотность и утвержденную стилистику застройки вышеуказанных смежных кварталов прошу в представленной редакции генерального плана городского округа г. Благовещенска в карте границ функциональных зон внести следующие изменения:</p> <p>5 квартал отнести к функциональной зоне «зона застройки многоэтажными жилыми домами (9 этажей и более)». В представленной редакции генерального плана указанный квартал отнесены к функциональной зоне «зона застройки среднеэтажными жилыми домами (от 5 до 8 этажей, включая мансардный).»</p>
<p>ООО «Специализированный застройщик «Вектор» (представитель по доверенности – Ковальчук С.Е.)</p>	<p>«На территории квартала 322 города Благовещенска изменить границы зон, в части изменения функциональной зоны центра обслуживания, деловой и коммерческой активности жилого района многоэтажной застройки (Ц-2) на функциональную зону застройки смешанной этажности (Ж-4) в отношении земельного участка с кадастровым номером 28:01:010322:305, площадью 2490 кв.м, расположенного по адресу г. Благовещенск, квартал 322 (ул. Театральная - ул. Заводская - ул. Кузнечная - ул. Литейная).</p> <p>Обоснование:</p> <p>В квартале 322 функциональная зона центра обслуживания, деловой и коммерческой активности жилого района многоэтажной застройки (Ц-2), к которой в настоящее время относится территория земельного участка с кадастровым номером 28:01:010322:305, является граничащей с жилой застройкой, относящейся к функциональной зоне жилой застройки смешанной этажности (Ж-4).</p> <p>Территориальная зона Ж-4 примыкает к южной, западной и северной стороне указанного земельного участка, а также остальные земельные участки в 322 квартале отнесены к территориальной зоне Ж-4, таким образом, при внесении изменений в Генеральный план города Благовещенска путем отнесения территории земельного участка с кадастровым номером 28:01:010322:305 к территориальной зоне жилой застройки смешанной этажности (Ж-4) будет существенно ликвидировано вклинивание зоны Ц-2 в зону застройки смешанной этажности (Ж-4), и соблюден баланс между индивидуальной жилой застройкой и жилой застройкой смешанной этажности, а также будет отсутствовать СЗЗ от указанного земельного участка, что позволит вовлечь в оборот смежные земельные участки для дальнейшей их застройки. Изменение границ территориальной зоны земельного участка с кадастровым номером 28:01:010322:305 не будет противоречить комплексной застройке данного квартала и позволит осуществить проектирование и застройку в указанном квартале.»</p>

<p>Акционерное общество «СЗ «Амурстрой» (представитель по доверенности – Мокрецов Е.О.)</p>	<p>«Предлагаю внести изменения в проектное решение Генерального плана ГО Благовещенска: Часть 7, Карту границ функциональных зон ГО Благовещенска, Часть 3 Карты планируемого размещения ОМЗ в области автомобильных дорог и объектов транспортной инфраструктур – спрямление ул. Красноармейская в районе квартала № 133 (между ул. Комсомольская и Мухина).</p> <p>Данное изменение предлагается с целью улучшения транспортного обслуживания центральной части города, разгрузки ул. Горького и Октябрьская.»</p>
<p>Акционерное общество «СЗ «Амурстрой» (представитель по доверенности – Мокрецов Е.О.)</p>	<p>«Предлагаю изменить в проектном решении Генерального плана ГО Благовещенска предлагаемую карту функциональных зон кварталов № 607, 604, 605, а также транспортную схему прилегающих территорий.</p> <p>Данное изменение предлагается с целью перспективного развития жилой застройки территорий кварталов, приведения планируемых функциональных зон в соответствие с фактическим использованием территорий, а также развития транспортной инфраструктуры западной части города (с учетом перспективной застройки, в т.ч. берега р. Амур).»</p>
<p>Акционерное общество «СЗ «Амурстрой» (представитель по доверенности – Мокрецов Е.О.)</p>	<p>«Предлагаю изменить в проектном решении Генерального плана ГО Благовещенска предлагаемую карту функциональных зон квартал № 352 в соответствии с принятым проектом комплексного развития территории квартала.»</p>
<p>Акционерное общество «СЗ «Амурстрой» (представитель по доверенности – Мокрецов Е.О.)</p>	<p>«Предлагаю изменить в проектном решении Генерального плана ГО Благовещенска предлагаемую карту функциональных зон ЗПУ-2 (микрорайон «Подсолнухи»).»</p>
<p>ООО «Проектстройинвест» Генеральный директор Ижендеев В.Ю.</p>	<p>«Проект освоения новой территории для создания спортивно-туристического комплекса «Бронзовая миля».</p> <p>Пояснительная записка:</p> <p>В связи с завершением мостового перехода через реку Амур и строительством канатной дороги, город Благовещенск становится более привлекательным для туризма, как для жителей России, так и стран Азиатско - Тихоокеанского региона.</p> <p>ООО «Проектстройинвест» предлагает для дополнительного привлечения туристов проект застройки новой намывной территории вдоль реки Амур, спортивно-туристический комплекс под названием «Бронзовая миля», который позволит проводить международные соревнования Азиатско - тихоокеанского региона.</p> <p>Архитектурная составляющая проекта предусматривает единый ансамбль и ограничено входит в завершение видового состава береговой линии города Благовещенска со стороны реки Амура.</p> <p>Все здания и сооружения комплекса проектируются индивидуально за счет инвесторов в соответствии с архитектурным ансамблем.</p>

В состав комплекса входят:

1. Отдельная многоярусная автостоянка (земельный участок 1,1 га) на 400 машино-мест в районе конечной автобусной конечной остановки маршрута автобуса № 5.

2. Парк динозавров (земельный участок 1,0 га) с движущимися фигурами динозавров, которые жили в этом месте (кладбище Динозавров в одном км от конечной остановки маршрута №5).

3. Крытый аквапарк (земельный участок 1,5 га) с размером водной чаши 50 метров олимпийского стандарта одной из сторон, что даст возможность дополнительно проводить тренировки и соревнования. Аквапарк, соединенный галерей с гостиницей позволит оказывать услуги в вечернее время лицам, проживающим в гостинице.

4. Гостиница (земельный участок 1,1 га) с гостевой автостоянкой.

5. Крытый велотрек (земельный участок 1,5 га), с треком 250 метров олимпийского стандарта. Велотрек предусматривает трибуны на 3500 посадочных мест, что позволит проводить международные соревнования и сборы различного уровня. Здание велотрека соединяется с гостиницей галереей. Для полноценных тренировок велосипедистов по проекту будет предоставлено два зала – для общефизической подготовки и для занятий на тренажерах. Для любителей бега велотрек предлагает, расположенную над кольцом велотрека беговую дорожку протяжённостью 400 м.

6. В холодный период времени предусмотрена верхняя беговая дорожка длиной 400 м.

7. Кольцевая велотрасса (земельный участок 11,2 га), функционально связанная с велотреком. Трасса шириной 7 метров и длиной более 10 км. Суммарный подъём на 1 круг не менее 100 метров. Покрытие велотрассы – асфальт, проложенный вне автодорог, позволит проводить соревнования, тренировки велосипедистам, и обеспечить безопасную езду, как для жителей, так и гостей г. Благовещенска.

Территория земельного участка комплекса (бронзовая миля) будет спроектирована специалистами по ландшафтному дизайну.

В настоящий момент Россия имеет три крытых велосипедных трека, соответствующих всем требованиям международных соревнований: «Крылатское» (Москва), «Локосфинкс» (Санкт-Петербург), и ближайший из них «Омский велотрек» (Омск).

Только в спорткомплекс расположенный в Крылатском входит и кольцевая велотрасса, функционально связанная с велотреком.

Крытый велотрек расположенный в городах Санкт-Петербург и Омск физически не имеет возможности расположить рядом велотрассу.

Комплекс позволит проводить летние и зимние соревнования по биатлону, триатлону.

Триатлон - это 3 вида спорта, которые преодолеваются последовательно и без остановки. Различают летний и зимний триатлон.

	<p>На треке, возможно, проводить все виды соревнований - от спринта до гонок за лидером.</p> <p>В соответствии с требованиями Международного Олимпийского комитета полотно трека запланировано длиной 250 метров. Межтрековое пространство укладывается синтетическим ковром, похожим на траву. Оно является трансформирующимся и дает возможность использовать крытый зал также для соревнований по гимнастике, минифутболу, баскетболу, бадминтону, прыжки на батуте и настольному теннису. Под трибунами размещаются раздевалки для спортсменов, судейские комнаты, помещения для велосипедов, автоматизированная система управления.</p> <p>При треке будут заложены спортзалы для гимнастики, спортивных игр и силовой подготовки спортсменов, сауна, душевые и массажные, комната отдыха, медпункт (врачебно - физкультурный диспансер).»</p>
<p>АО Зейский лесоперевалочный комбинат (представитель по доверенности – Калинин С.В.)</p>	<p>«Прошу применить в отношении части квартала 605 г. Благовещенска (ограниченного улицами - ул. Ленина - пер. Пограничный - ул. Краснофлотская, СПОШ № 22) или в отношении земельных участков с КН 28:01:030605:586 и с КН 28:01:030605:181 в новом генеральном плане г. Благовещенска функциональную зону «Смешанной и общественной застройки» или функциональную зону «Застройка многоэтажными жилыми домами», согласно прилагаемых документов.»</p>
<p>ООО «АмурТехИмпорт» В лице генерального директора Голудько Т.В.</p>	<p>«Прошу применить в отношении части квартала 605 г. Благовещенска (ограниченного улицами - ул. Ленина - пер. Пограничный - ул. Краснофлотская, СПОШ № 22) или в отношении земельных участков с КН 28:01:030605:931 в новом генеральном плане г. Благовещенска функциональную зону «Застройка многоэтажными жилыми домами» или функциональную зону «Смешанной и общественной застройки», согласно прилагаемых документов.»</p>
<p>Министерство имущественных отношений Амурской области</p>	<p>«Министерство имущественных отношений Амурской области (далее – минимущество области), рассмотрев проект Генерального плана городского округа города Благовещенска (далее – генеральный план), размещенного в соответствии с постановлением мэра города Благовещенска Амурской области от 10.08.2022 № 44 «О проведении публичных слушаний по проекту Генерального плана городского округа города Благовещенска» на официальном сайте администрации г. Благовещенска, сообщает следующее.</p> <p>В целях создания, реконструкции, модернизации и эксплуатации объектов инфраструктуры международного аэропорта Благовещенск (Игнатьево) для обслуживания международных и внутренних авиалиний заключено концессионное соглашение, которым определены территории для строительства. Для обеспечения развития объектов воздушного транспорта, развития комплекса грузовых и пассажирских терминалов возникает необходимость расположения указанной территории в функциональной зоне</p>

	<p>транспортной инфраструктуры, предназначенной для размещения линейных объектов и обслуживающей инфраструктуры внешнего транспорта.</p> <p>Письмом минимущества области от 14.07.2021 № 06-11/4468 в адрес администрации города Благовещенск было направлено предложение о включении в мониторинг изменений Генерального плана города Благовещенска в том числе земельных участков с кадастровыми номерами 28:01:060010:37 и 28:01:000000:12732 в части отнесения их к функциональной зоне транспортной инфраструктуры. По результатам рассмотрения предложения комиссией по Правилам землепользования и застройки муниципального образования города Благовещенска на заседании № 15 от 30.07.2021 принято решение о включении предложения в мониторинг.</p> <p>При анализе карты границ функциональных зон городского округа города Благовещенска, являющейся составной частью проекта генерального плана, земельные участки с кадастровыми номерами 28:01:060010:37 (полностью) и 28:01:000000:12732 (частично) расположены в границах функциональной зоны режимных территорий.</p> <p>В связи с изложенным, просим скорректировать проект генерального плана согласно принятому решению комиссии и проинформировать минимущество области в возможно короткие сроки.»</p>
--	--

Все содержащиеся в заявках предложения и замечания были озвучены на публичных слушаниях.

**Комиссия рекомендует:**

**1. При доработке Проекта по результатам публичных слушаний:**

**1.1. Учесть предложения и замечания, содержащиеся в заявках:**

- 1) Желонкиной Е.Н.;
- 2) Стрекаловой Е.П., действующей по доверенности за Абрамова С.Н.;
- 3) АО Специализированный застройщик «АНК» (представитель по доверенности – Туманов М.Л.);
- 4) Гуляева С.В.;
- 5) Старковой Н.А.;
- 6) ООО СЗ Монтажилстрой (представитель по доверенности – Саяпина И.Н.);
- 7) Ключниченко С.С.;
- 8) Гармаш С.А. (представитель по доверенности – Ковальчук С.Е.);
- 9) ООО «Специализированный застройщик «Вектор» (представитель по доверенности – Ковальчук С.Е.);
- 10) Акционерное общество «СЗ «Амурстрой» (представитель по доверенности – Мокрецов Е.О.) – 4 заявки;
- 11) Камболиной О.Ю.;
- 12) Калуш В.А.;
- 13) АО Зейский лесоперевалочный комбинат (представитель по доверенности – Калинин С.В.);
- 14) ООО «АмурТехИмиорт» (в лице генерального директора Голудько Т.В.);

15) Министерство имущественных отношений Амурской области;

16) Сафиной Т.В.;

17) Лавровой Т.С.

18) ООО «Диспетчер» (представитель по доверенности – Астафьев А.В.) – в части отнесения рассматриваемой территории к функциональной зоне транспортной инфраструктуры.

**1.2. Не учитывать** предложения и замечания, содержащиеся в заявках:

1) Маркина А.Н., Мурзина Д.А., Тонконогова Ю.П., Судаковой О.А., Сыщенко М.Ю.

Согласно карте планируемого размещения объектов местного значения городского округа города Благовещенска в области автомобильных дорог местного значения и объектов транспортной инфраструктуры проекта Генерального плана ул. Пролетарская является – магистральной улицей общегородского значения регулируемого движения.

Проектом Генерального плана предлагается развитие транспортной инфраструктуры города с реконструкцией улично-дорожной сети. Предложение по установлению функциональной зоны транспортной инфраструктуры ул. Пролетарская по границам земельных участков, поставленным на кадастровый учёт не согласуется с градостроительными нормами и не учитывает потребности развития автотранспортной инфраструктуры города на среднесрочную и долгосрочную перспективу с учётом возрастающей транспортной нагрузки на основные городские магистрали, в том числе и в данном районе.

2) Туз А.Н., Туз Н.А., Зима Л.В.

Проект Генерального плана закладывает перспективу развития территории на расчётный срок до 2042 года. Предлагаемое функциональное зонирование отличается от существующего и определено на основе анализа и комплексной оценки территории городского округа с учётом перспектив развития.

3) ООО «Диспетчер» (представитель по доверенности – Астафьев А.В.) – в части исключения путепровода и смещения планируемого газопровода из створа ул. Центральная.

Проектом Генерального плана предлагается развитие транспортной инфраструктуры города с реконструкцией улично-дорожной сети, реконструкция пересечений с расшивкой так называемых «узких мест» и т.п.

Для расшивки «узких мест» необходимо осуществлять два вида мероприятий:

строительство развязок, путепроводов (мостовых переходов);

расширение улично-дорожной сети и расширение перекрёстков.

В связи с чем, предусмотрено строительство путепроводов, в том числе на пересечении улиц Центральная – Театральная.

Согласно схеме расположения объектов газоснабжения г. Благовещенска (перспективные газопроводы высокого и низкого давления), выполненной ООО «Невская Энергетика», газопровод пересекает рассматриваемую территорию в створе ул. Центральная, смещение планируемого газопровода не представляется возможным.

4) ООО «Проектстройинвест» (генеральный директор Ижендеев В.Ю.).

Проект Генерального плана закладывает перспективу развития территории на расчётный срок до 2042 года, создание комплекса «Бронзовая миля» является масштабным проектом и в рамки реализации на указанный расчётный срок не входит.

5) Опрокидневой Е.А., действующей по доверенности за Пироженко Г.А., Пироженко Г.А. (заявка, поданная в с. Садовое).

Предлагаемые изменения не учитывают потребности развития автотранспортной инфраструктуры города на среднесрочную и долгосрочную перспективу с учётом возрастающей транспортной нагрузки.

2. Направить проектировщику предложения и замечания для доработки Проекта Генерального плана по результатам публичных слушаний.

3. После доработки Проект Генерального плана направить в Благовещенскую городскую Думу для утверждения.

(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 в газете «Благовещенск», размещению в официальном сетевом издании [pra.admblag.ru](http://pra.admblag.ru) и на официальном сайте администрации города Благовещенска в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель Комиссии

А.Е. Воронов