### **Материалы по обоснованию границ населённых пунктов, входящих в состав городского округа г. Благовещенска**

(из пояснительной записки проекта внесения изменений в Генеральный план города Благовещенска)

### **1. Общие сведения о городском округе.**

Городской округ город Благовещенск расположен в юго-восточной части Амурской области и, по данным Амурстата[[1]](#footnote-2), занимает территорию около 321 км2.

В состав городского округа входят семь населённых пунктов: город Благовещенск, село Белогорье, посёлок Мухинка, станция Белогорье, станция Призейская, село Плодопитомник, село Садовое.

Население городского округа составляет 221,1 тыс. чел.[[2]](#footnote-3), в т.ч. городское (г. Благовещенск) 215,7 тыс. чел.

Город Благовещенск является административным центром Амурской области – крупного дальневосточного региона с общей численностью населения 816 тыс. чел. И является пятым по численности жителей городом в ДВФО.

Территория городского округа непосредственно примыкает к российско-китайской границе. С российской стороны её окружает Благовещенский муниципальный район Амурской области (Новотроицкий и Чигиринский сельсоветы с запада, Усть-Ивановский, Волковский, Гродековский сельсоветы с востока) и Ивановский район (Берёзовский и Черемховский сельсоветы). С китайской стороны расположен город Хэйхэ (провинция Хэйлунцзян), являющийся побратимом Благовещенска. Вместе города образуют уникальную трансграничную агломерацию с численностью около 600 тыс. чел.

Благовещенск изначально развивался как город и региональный административный центр. Историю города принято отсчитывать от 1856 года – образования Усть-Зейского поста. В 1858г. был заложен храм Благовещенья, после чего казачье поселение стало именоваться станицей Благовещенской. Несколько позднее вышел императорский указ об учреждении города Благовещенска, который вскоре был определён как административный центр вновь образованной Амурской области. Развитие города в XIX и начале ХХ века было связано в основном с активной золотодобычей в глубинных частях Амурской области, затем город стал развиваться как центр машиностроения и металлообработки. Системный кризис 1990-х гг. привёл к существенному изменению народнохозяйственного профиля города и развитию приграничной торговли, которая, в свою очередь, пошла на спад во второй половине 2000-х гг.

В настоящее время город по-прежнему является главным административным, промышленным, торговым и культурным центром Амурской области. Важным градообразующим фактором является также расположение города на государственной границе, через которую организован таможенный переход. В Благовещенске проживает 27 % населения Амурской области, производится значительная часть валового регионального продукта.

### **2. Границы городского округа и населённых пунктов, входящих в его состав.**

**Границы городского округа определены Законом Амурской области №447-ОЗ от 14.03.2005г.** На основании этого закона Амурской топографо-геодезической экспедицией были выполнены картографические работы по созданию административной карты городского округа в масштабе 1:25000. Карта создавалась на основании электронной карты масштаба 1:100000. В результате протяжённость границ городского округа была определена в размере 163,721 км., а площадь – 35421,4 га, или 354,21 кв. км с погрешностью 0,20%.

В 2013г. были приняты поправки к закону о границах городского округа[[3]](#footnote-4), предусматривающие его расширение в районе аэропорта. К восточной границе участка, занимаемого аэропортом «Игнатьево» были присоединены земли площадью 45,25 га, в итоге площадь городского округа составила 35 466 га, или 354,66 кв.км.

По данным государственного статистического наблюдения (формы 22-1 и 22-2), предоставленным Управлением Росреестра по Амурской области[[4]](#footnote-5), площадь земель городского округа на 01.01.2013г. составляла 32 097 га, или 320,97 кв.км. Эти данные и легли в основу материалов Амурстата.

При проведении работ по подготовке настоящего проекта внесения изменений в действующий генеральный план в части отображения административных границ были использованы предоставленные Администрацией городского округа данные информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, согласно которым площадь всего городского округа составляет 35 309га, или 353,09 кв. км. Указанные показатели использованы в данной работе, в т.ч. для составления баланса территорий.

Исходя из отчётных данных Росреестра, в пределах городского округа отсутствуют земли иных категорий, кроме земель населённых пунктов. Из этого следует, что границы населённых пунктов, входящих в состав муниципального образования, совпадают с границами городского округа. При этом установление границ между самими населёнными пунктами не производилось.

В отчётных данных Росреестра отсутствуют показатели о площади земель сельских населённых пунктов, несмотря на то, что наличие таких напрямую предусмотрено в областном законе. Все земли отнесены именно к городским населённым пунктам. Эти факты указывают на наличие серьёзных противоречий в земельном учёте на территории городского округа.

Для проведения комплексного анализа при подготовке проекта внесения изменений в качестве границ сельских населённых пунктов условно приняты границы кадастровых кварталов, которые они занимают.

Согласно областному закону от 14.03.2005 г. N 447-ОЗ по состоянию на 26.04.2013г. описание границ в период подготовки проекта изменений в генеральный план выглядит согласно нижеприведённым сведениям.

1. От крайней юго-западной точки А, находящейся на фарватере реки Амур на пересечении границ города Благовещенск, Благовещенского района и государственной границы с Китайской Народной Республикой, граница города Благовещенск идет в северном и северо-восточном направлениях от устья ручья Лазаретный вверх по его течению до истока ручья Лазаретный, по пади Лазаретная через точку В, по урочищу Правая Вершина, пересекает ЛЭП-110 кВ, затем идет до вершины пади Лазаретная.

2. Далее от вершины пади Лазаретная граница идет вдоль Игнатьевского шоссе на расстоянии 125 м от оси в северном и северо-западном направлениях до поселка Аэропорт, огибает его с юго-западной, западной, северной и северо-восточной сторон, включая поселок Аэропорт и частично поселок Новый (включая улицу Енисейскую), и затем идет до пересечения с Игнатьевским шоссе.

3. Далее граница идет по границе Благовещенского аэропорта, огибая его с северной стороны от точки N 1 в северо-западном направлении до точки N 4, далее в северо-восточном направлении до точки N 5 и по юго-восточному направлению до точки N 6, далее в северо-восточном направлении до точки N 11 и по юго-восточному направлению до точки N 12, далее в юго-западном направлении до точки N 14 и по юго-восточному направлению до точки N 24 согласно [таблице](#Par86) координат точек и карте изменений границ муниципальных образований города Благовещенска и Благовещенского района (не приводится), прилагаемых к настоящему Закону, далее на юго-восток по существующей границе города Благовещенска и Благовещенского района до пади Поперечная, затем идет в северо-западном направлении по пади Поперечная до Игнатьевского шоссе, затем в юго-восточном, южном и юго-западном направлениях вдоль Игнатьевского шоссе на расстоянии 125 м от оси, включая 2-ю и 1-ю пеленгаторные станции, пересекает автодорогу на село Чигири, идет через вершину с отметкой 243,3, пересекает ЛЭП-110 кВ и идет в юго-восточном направлении по пади, затем с северо-восточной, юго-восточной, юго-западной сторон идет по границе земель бывшего плодосовхоза «Благовещенский».

4. Далее граница по восточной границе земель бывшего плодосовхоза «Благовещенский» выходит на Чигиринскую мелиоративную систему и далее по границе земель между бывшим совхозом «Тепличный» и плодосовхозом «Благовещенский» (точка Г) идет до улицы Воронкова (точка Д), затем по улице Воронкова (включая ее) до пересечения с улицей Студенческой и затем на северо-восток по безымянному ручью до Новотроицкого шоссе (автодорога Благовещенск - Свободный).

5. Далее граница идет в северном направлении по полосе отвода автодороги Благовещенск - Свободный, пересекает падь Сенную (точки Е, Ж) и на 17 километре автодороги Благовещенск - Свободный поворачивает на северо-восток, идет 5 километров вдоль автодороги по пади Сенная в северо-восточном, восточном и юго-восточном направлениях, огибая с севера садовые участки, затем идет через водораздел до вершины пади Большая Бурундушиха до перекрестка полевых дорог.

Далее граница идет на северо-запад по пади Большая Бурундушиха, поворачивает на северо-восток, затем на восток, затем по пади Алешина на северо-восток, затем на юго-восток, северо-восток, пересекая автодорогу на село Белогорье (точка З). От точки З граница идет в восточном направлении до пади Селинская, затем в северном направлении по пади Селинская вдоль ЛЭП, затем поворачивает на северо-восток и идет до ручья Бараний Ключ, затем идет в северном, западном, северо-западном направлениях до автодороги. От автодороги граница идет в северном направлении вдоль ЛЭП-220 кВ по пади Биршерта (точка И).

6. Далее граница идет сначала на восток, затем на северо-восток, восток до устья пади Афонинская, огибая границы пионерского лагеря «Колосок», пересекает протоку Безымянка и доходит до озера Поповского (точка К). Затем граница идет в южном направлении по левому берегу протоки Безымянка, огибая ботанический сад, до впадения протоки Безымянка в реку Зея.

7. Далее граница идет на восток через точку 300 до координатной точки 301 с координатами X = 46235.0, Y = 35006.0 на фарватере реки Зея, затем вниз по течению реки Зея по ее фарватеру до точки М, расположенной на северо-западной оконечности протоки Владимировская. От протоки Владимировская граница идет в южном направлении по суходольной границе до северо-западной оконечности озера Владимировское, затем по левому берегу озера Владимировское до перекрестка автодорог на город Благовещенск и село Владимировка.

8. Далее граница идет в юго-западном направлении по левому берегу озера Владимировское, затем в юго-восточном и восточном направлениях до вершины с отметкой 126,7, затем идет в южном направлении, пересекает автодорогу, поворачивает на юго-восток, пересекает ЛЭП и идет через вершины с отметками 126,6, 126,0, 125,0 до реки Каникурган. Далее граница идет в юго-западном, южном направлениях по правому берегу реки Каникурган до ее устья, затем в западном и северо-западном направлениях по левому берегу протоки Каникурганская до реки Амур до точки О на ее фарватере.

9. Далее граница идет вверх по течению реки Амур по государственной границе с Китайской Народной Республикой до юго-западной точки А, то есть до начальной точки описания.

**3. Установление административных границ**

**3.1. Установление границ населённых пунктов, входящих в состав городского округа**

**Одной из задач генерального плана является установление границ населённых пунктов, входящих в состав городского округа.**

Решение об утверждении настоящего генерального плана является в соответствии с п.1 ч.1 ст.83 Земельного кодекса РФ фактом установления границ населённых пунктов, входящих в состав городского округа. Для их координирования и закрепления на местности необходимо провести комплекс землеустроительных работ, предусмотренный соответствующими нормативными актами и документами.

С момента вступления в силу решения об утверждении настоящего проекта внесения изменений в действующий генеральный план на территории городского округа невозможна регистрация земельных участков иных категорий кроме:

- категории земель населённых пунктов в пределах границ населённых пунктов, обозначенных на карте;

- категории земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны и безопасности, иного специального назначения за пределами границ населённых пунктов, обозначенных на карте.

В связи с отсутствием до подготовки настоящих изменений в генеральный план города утверждённых границ населённых пунктов, входящих в состав городского округа город Благовещенск в современном правовом понимании, в настоящем генеральном плане отсутствует перечень земельных участков, которые включаются в границы населенных пунктов, входящих в состав поселения, городского округа, или исключаются из их границ, с указанием категорий земель, к которым планируется отнести эти земельные участки, и целей их планируемого использования, наличие которого предусмотрено положениями п.7 ч.7 ст.23 Градостроительного кодекса РФ[[5]](#footnote-6).

**Территория города Благовещенска** принята совпадающей по внешнему контуру с территорией городского округа за исключением:

* территорий 6-ти сельских населённых пунктов;
* земель промышленности, энергетики, транспорта и иного специального назначения, выделенных на месте промышленных и коммунальных предприятий, размещение которых в пределах населённых пунктов недопустимо и иных территорий для развития промышленных площадок на перспективу.

**Территория собственно города Благовещенска составляет 30456,5 га, или 86,2% от всего городского округа (9 контуров).**

**Границы села Белогорье (16 контуров)** проведены по границам кадастровых кварталов, выделенных в его пределах, за исключением участков, занимаемых карьером Благовещенского завода строительных материалов.

**Границы села Садовое** **(8 контуров)** выделены по границам кадастровых кварталов, находящихся в его пределах за исключением территории, занятой полигоном ТБО.

**Границы сёла Плодопитомник** выделены по границам кадастровых кварталов, находящихся в его пределах **(2 контура)**.

**Границы поселка Мухинка, железнодорожных станций Призейская и Белогорье** выделены по границам кадастровых кварталов, находящихся в их пределах.

**Земли иных категорий (2 контура)** - **1185,5 га (3,4%):**

– **1-й** в районе с. Белогорье – территория карьера Благовещенского завода строительных материалов.

– **2-й** в районе с. пос. Моховая Падь – территории полигона ТБО, мусороперерабатывающего комплекса БлагЭко, карьеры ГСТК, кладбище на 8 км, перспектива для размещения площадки для 2-й ТЭЦ.

**Всего в результате установления границ населённых пунктов выделены семь населённых пунктов, параметры границ которых приведены в таблице.**

***Таблица***

***Параметры границ населённых пунктов, устанавливаемых на территории городского округа город Благовещенск***

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование населённого пункта** | **Площадь территории, в т.ч. отдельных контуров, га** | | **Периметр границ, м** | **Доля в территории всего округа, %** |
| 1 | Город Благовещенск | 1 | 30456,4 | 218890,2 | 86,2 |
| 2+3+4+5+6+7+8+9 | 0,008 | 90,9 |
| Всего 9 | 30456,5 | 218981,1 |
| 2 | Село Белогорье | 1 | 894,7 | 22666,5 | 5 |
| 2 | 854,2 | 24300,1 |
| 3+4+5+6+7+8+9+10+11+  12+13+14+15+16 | 0,01 | 167,9 |
| Всего 16 | 1749 | 47134,5 |
| 3 | Село Садовое | 1 | 361,7 | 10708,7 | 1 |
| 2+3+4+5+6+7+8 | 0,4 | 1374,5 |
| Всего 8 | 362,1 | 12083,2 |
| 4 | Село Плодопитомник | 1 | 337,0 | 9272,9 | 1,5 |
| 2 | 184,3 | 7863,8 |
| Всего 2 | 521,3 | 17136,7 |
| 5 | Пос. Мухинка | 700,2 | | 14035,7 | 2 |
| 6 | Ж.д. ст. Белогорье | 160,3 | | 6473,4 | 0,4 |
| 7 | Ж.д. ст. Призейская | 1 | 129,7 | 4967,1 | 0,5 |
| 2 | 44,6 | 2697,6 |
| Всего 2 | 174,3 | 7664,7 |
|  | Земли иных категорий | 1 | 1108,0 | 31942,1 | 3,4 |
| 2 | 77,5 | 3687,8 |
| Всего 2 | 1185,5 | 35629,9 |
|  | **ВСЕГО:** | **35309,2** | | **359139,2** | **100** |

**Границы населённых пунктов нанесены на карту границ населённых пунктов в составе утверждаемой части Генерального плана.**

1. О разночтениях в определении площади городского округа – см. раздел 1.2. [↑](#footnote-ref-2)
2. По состоянию на 01.01.2012г. по данным Амурстата. [↑](#footnote-ref-3)
3. Закон Амурской области от 18.04.2013г. № 175-ОЗ [↑](#footnote-ref-4)
4. Письмо Управления Росреестра по АО от 01.10.2013г. исх.№ 28-02/131/8146. [↑](#footnote-ref-5)
5. В противном случае в такой перечень пришлось бы включать абсолютно все земельные участки, зарегистрированные в установленном порядке в государственном кадастре недвижимости на территории городского округа. [↑](#footnote-ref-6)